



MILIEUX AGRICOLES OU NATURELS : LES FONDAMENTAUX DU FONCIER

Une stratégie foncière pour ma collectivité :
pour quoi faire ?



Life
Biodiv'Est

 Conservatoire
d'espaces naturels
Champagne-Ardenne

La Région
Grand Est

Life Biodiv'Est est piloté par la Région Grand Est et financé par l'Union européenne et ses partenaires



PRÉFET
DE LA RÉGION
GRAND EST
Liberté
Égalité
Fraternité



OFB
OFFICE FRANÇAIS
DE LA BIODIVERSITÉ



AGENCE
eau
seine
NORMANDIE



agence
de l'eau
RHÔNE MÉDITERRANÉE CORSE
établissement public de l'Etat

La Région
Grand Est

25.11.2025

Bienvenue sur ce webinaire



Ce webinaire est enregistré et sera disponible en replay !



Les micros sont coupés pour éviter les bruits parasites



Posez vos questions directement avec la fonctionnalité "Questions"

Life Biodiv'Est est piloté par la Région Grand Est et financé par l'Union européenne et ses partenaires



LES INTERVENANTES



Aintzane MARBOEUF

Animatrice Stratégie Foncière Régionale
Conservatoire d'espaces naturels Champagne-Ardenne

Elsa MEYER SCHOPKA

Cheffe de pôle Natura 2000
Région Grand Est

Zoé MÜNCH

Chargée de mission prairies-polliniseurs
Région Grand Est

Life Biodiv'Est est piloté par la Région Grand Est et financé par l'Union européenne et ses partenaires





Une stratégie foncière, c'est d'abord une affaire de SAFER

Vrai ou Faux ?

Life Biodiv'Est est piloté par la Région Grand Est et financé par l'Union européenne et ses partenaires





La collectivité ne peut rien faire sans posséder elle-même du foncier

Vrai  ou Faux  ?

Life Biodiv'Est est piloté par la Région Grand Est et financé par l'Union européenne et ses partenaires





Mettre en place une stratégie foncière suppose forcément un budget conséquent

Vrai  ou Faux  ?

Life Biodiv'Est est piloté par la Région Grand Est et financé par l'Union européenne et ses partenaires





La maitrise d'usage est une maitrise foncière :

Vrai  ou Faux  ?

Life Biodiv'Est est piloté par la Région Grand Est et financé par l'Union européenne et ses partenaires



LE DÉROULÉ

Introduction du cycle de webinaire

L'intention
Les cibles
Les sujets abordés
Le calendrier

La stratégie foncière : nerfs de la guerre des agences de l'eau

Les actions de l'Agence de l'Eau Rhin-Meuse

Pourquoi parler de stratégie foncière aujourd'hui ?

Les pressions qui s'exercent sur les milieux naturels et agricoles

Le cadre réglementaire

Le B.A.B.A

Les définitions

Acquisition vs maîtrise d'usage
Un outil foncier ou financier : kézako ?
Comment choisir l'outil adapté ?

La méthode

Comment réaliser un diagnostic foncier ?
Comment mieux connaître son territoire ?
Quelles sont les étapes pour élaborer sa stratégie foncière ?

Life Biodiv'Est est piloté par la Région Grand Est et financé par l'Union européenne et ses partenaires





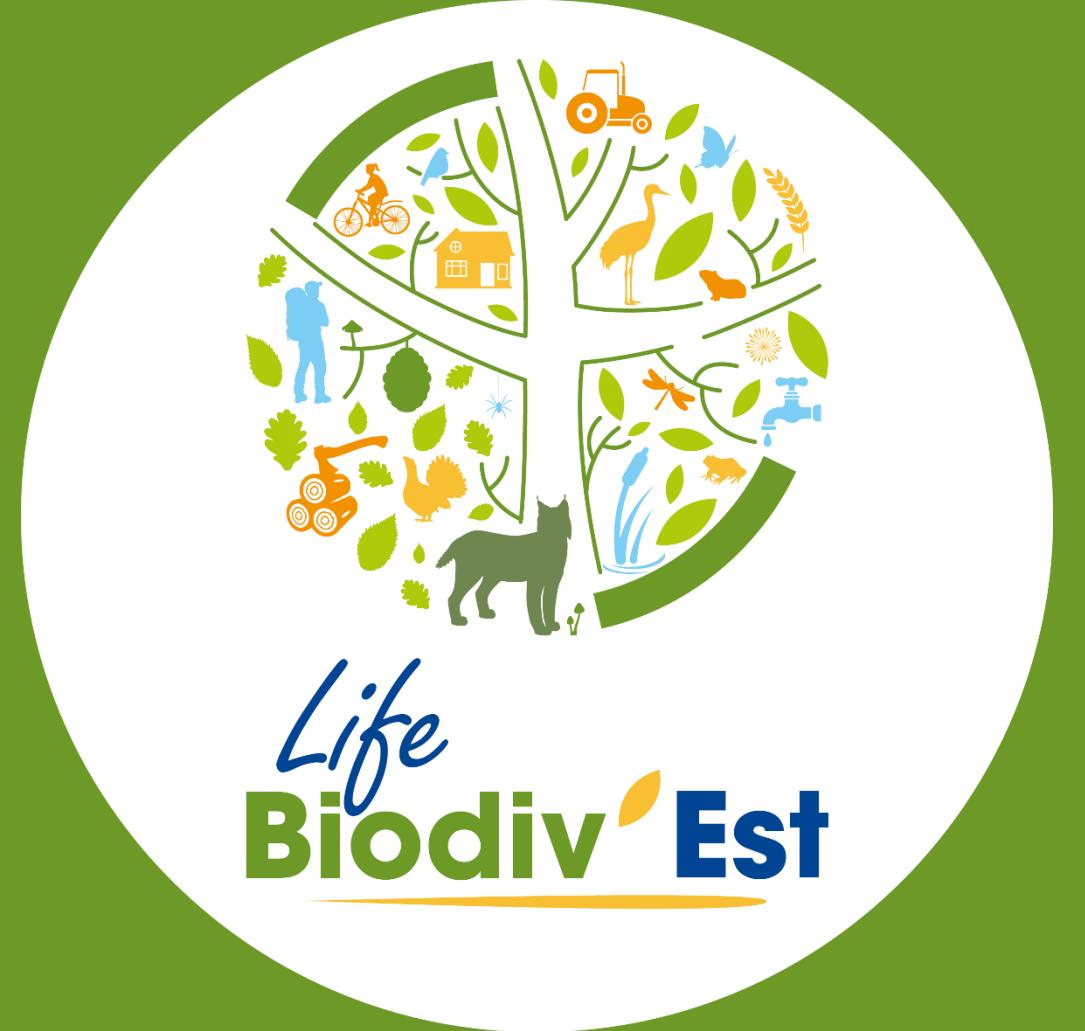
Introduction

UN CYCLE DE WEBINAIRES DÉDIÉ AUX TECHNICIEN.NES

- Organisés dans le cadre du programme européen **LIFE Biodiv'Est**
- **Gratuits et tous les mois**
- De novembre 2025 à décembre 2026
- Construits pour les animateurs de contrats **Natura 2000**, de **Plans Herbe ®**, les chargés de **mission eau et agriculture**, les responsables d'**aménagement**....
- Des intervenants du **Grand Est** pour partager leurs expériences
- Infos et inscriptions ➡ biodiversite.grandest.fr/nos-actualites
- Replays et ressources complémentaires accessibles
➡ biodiversite.grandest.fr



Abonnement à la newsletter
Biodiv'Est



Les actions de l'Agence de l'Eau Rhin-Meuse

LES PRIORITÉS D'INTERVENTION DE L'AGENCE DE L'EAU EN TERMES DE MAÎTRISE FONCIÈRE

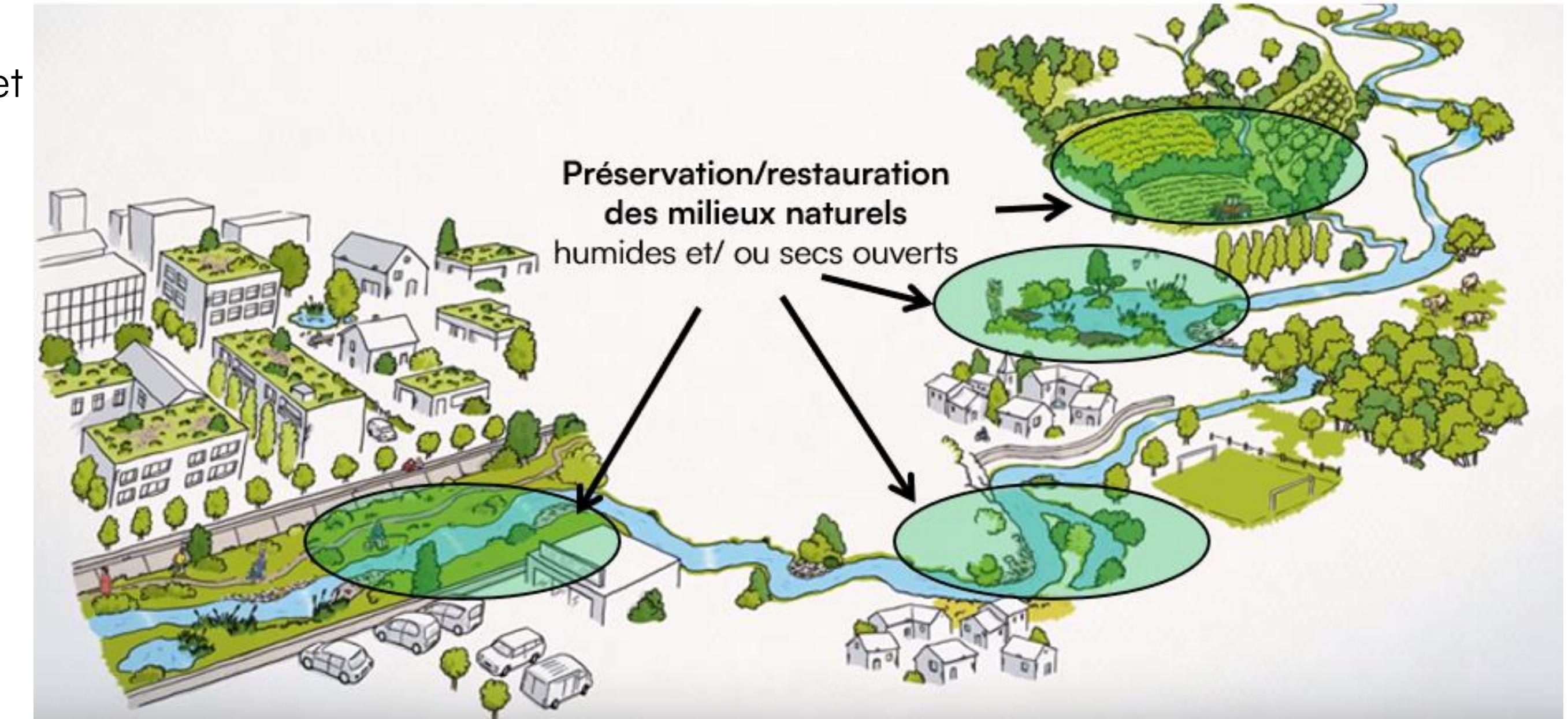


2 grandes priorités :

- La préservation et la restauration de la biodiversité et des milieux naturels
- La reconquête des captages dégradés

'accompagnement financier possible pour notamment :

- Animation foncière ;
- Frais annexes (géomètre, bornage, actes notarié etc...) ;
- Les achats, échanges parcellaires, conclusions de baux emphytéotiques, ORE...



Préservation : actions de maîtrise foncière (acquisition, ORE, baux emphytéotiques etc...)

Life Biodiv'Est est piloté par la Région Grand Est et financé par l'Union européenne et ses partenaires



LA PRÉSERVATION ET LA RESTAURATION DE LA BIODIVERSITÉ ET DES MILIEUX NATURELS



Les **zones naturelles remarquables** et **réservoirs de biodiversité** des SRCE (ENS,...) ou des milieux plus ordinaires et dégradés **en vue d'une restauration fonctionnelle** (étang à restaurer en milieux humides fonctionnels, ...) **dont les milieux prioritaires du bassin versant**



Sont exclus les milieux forestiers et milieux naturels secs ne jouant pas de rôle important dans le cycle de l'eau

Taux de référence : 80 %
Inférieur et jusqu'à 100% maximum sur appréciation AERM de mobilisation de co-financement, du caractère structurant, prioritaire, ou ambitieux du projet de maîtrise foncière.



Conditions
une **note technique** justifiant les enjeux d'une maîtrise foncière (et de reconquête de fonctionnalité),
+ une **justification des prix du marché** par une estimation préalable officielle (France Domaine, SAFER, expertise, observatoire du foncier local, expertise privée,...).

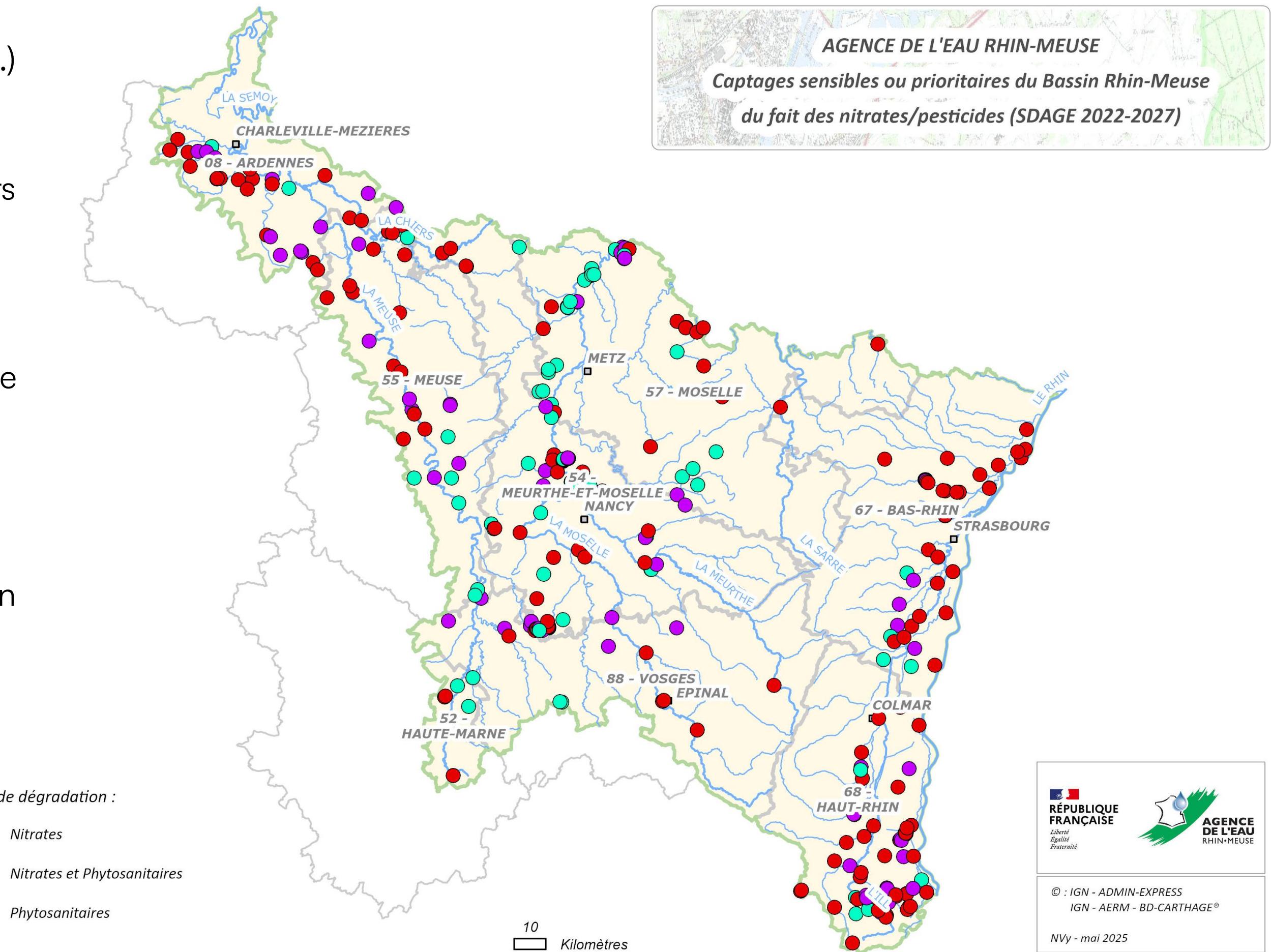


LA RECONQUÊTE DES CAPTAGES DÉGRADÉS



Les Aires d'Alimentation de Captages (AAC) des captages dégradés ;

- **Taux de référence : 80%**
de subvention pour des outils fonciers divers (acquisition, ORE, animation...) ainsi que pour les études (70 à 80%) ;
- **Objectif :** Garantir une gestion pérenne (30 ans) à très bas niveau d'intrants compatible avec la protection de la ressource en eau
- **Conditions et clés de réussite :**
 - Maintien d'une activité agricole compatible avec l'enjeu eau (conduite sous forme de prairies permanentes)
 - Portage d'une politique foncière ambitieuse
 - Création de partenariats techniques et locaux
- Activation possible du droit de préemption urbain et du droit de préemption pour la préservation des ressources en eau
- Complémentarité possible avec des actions purement « biodiversité »



Life Biodiv'Est est piloté par la Région Grand Est et financé par l'Union européenne et ses partenaires



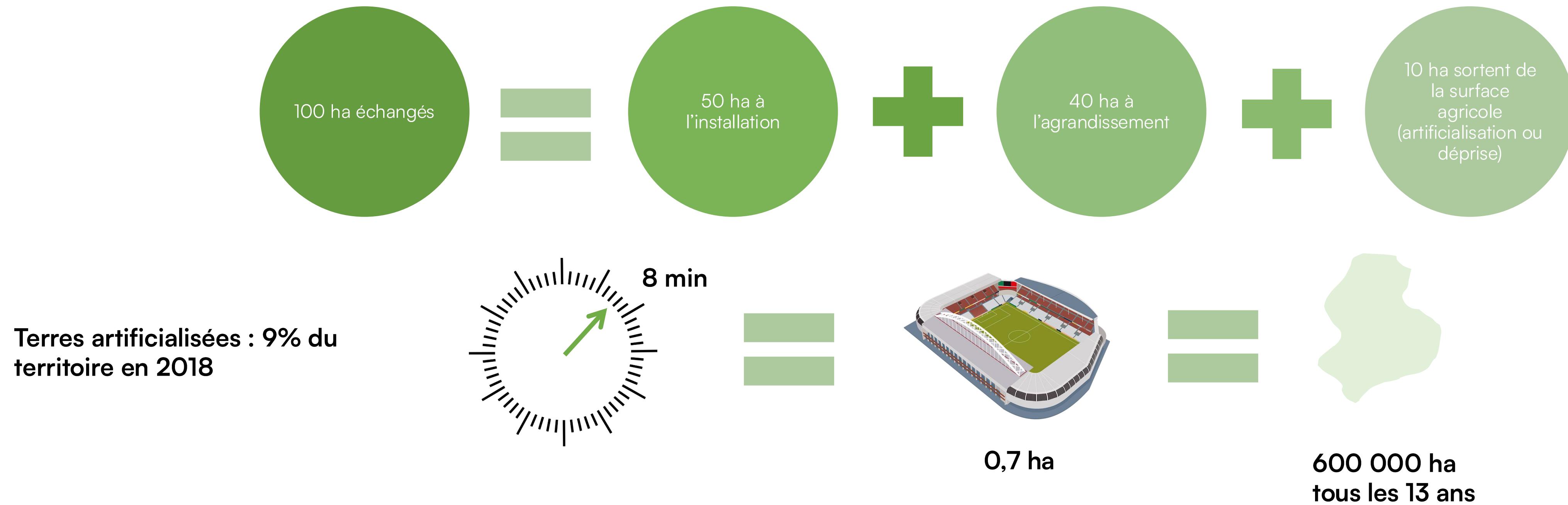
© IGN - ADMIN-EXPRESS
IGN - AERM - BD-CARTHAGE®

NVY - mai 2025



Les pressions sur le foncier

LE FONCIER : PRESSIONS URBANISTIQUES ET POLITIQUES



Conséquences :

- Réduction de la capacité de production et fragilisation de la souveraineté alimentaire
- Augmentation du prix du foncier, spéculation, problème d'accès de la terre
- L'imperméabilisation entraîne une perte de biodiversité, peut impacter la qualité de l'eau et favoriser les inondations

Life Biodiv'Est est piloté par la Région Grand Est et financé par l'Union européenne et ses partenaires

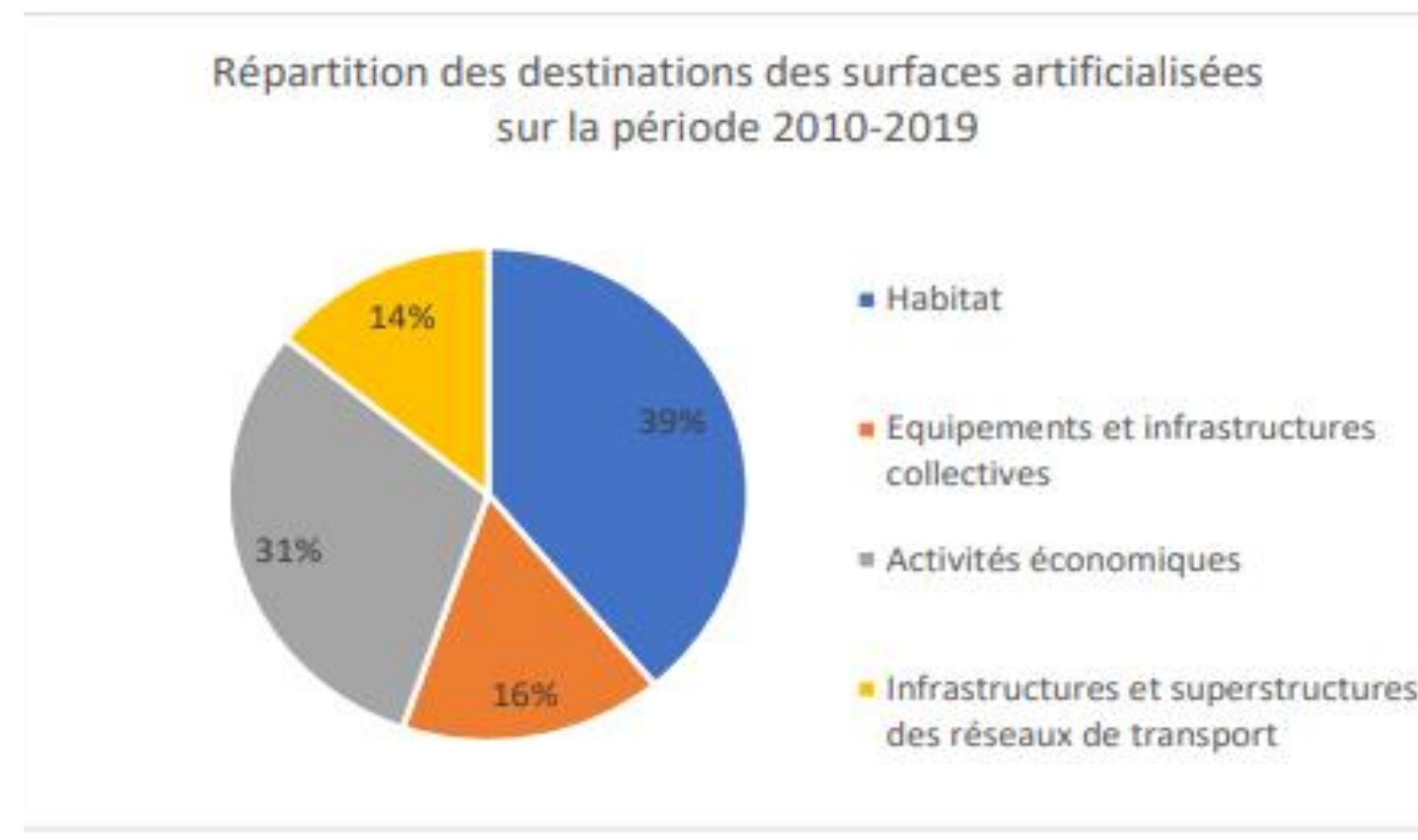


[Lejeune et al., 2022, Agir sur le foncier agricole, rôle essentiel pour les collectivités locales, Terre de Liens](#)

Sources : Teruti-Lucas

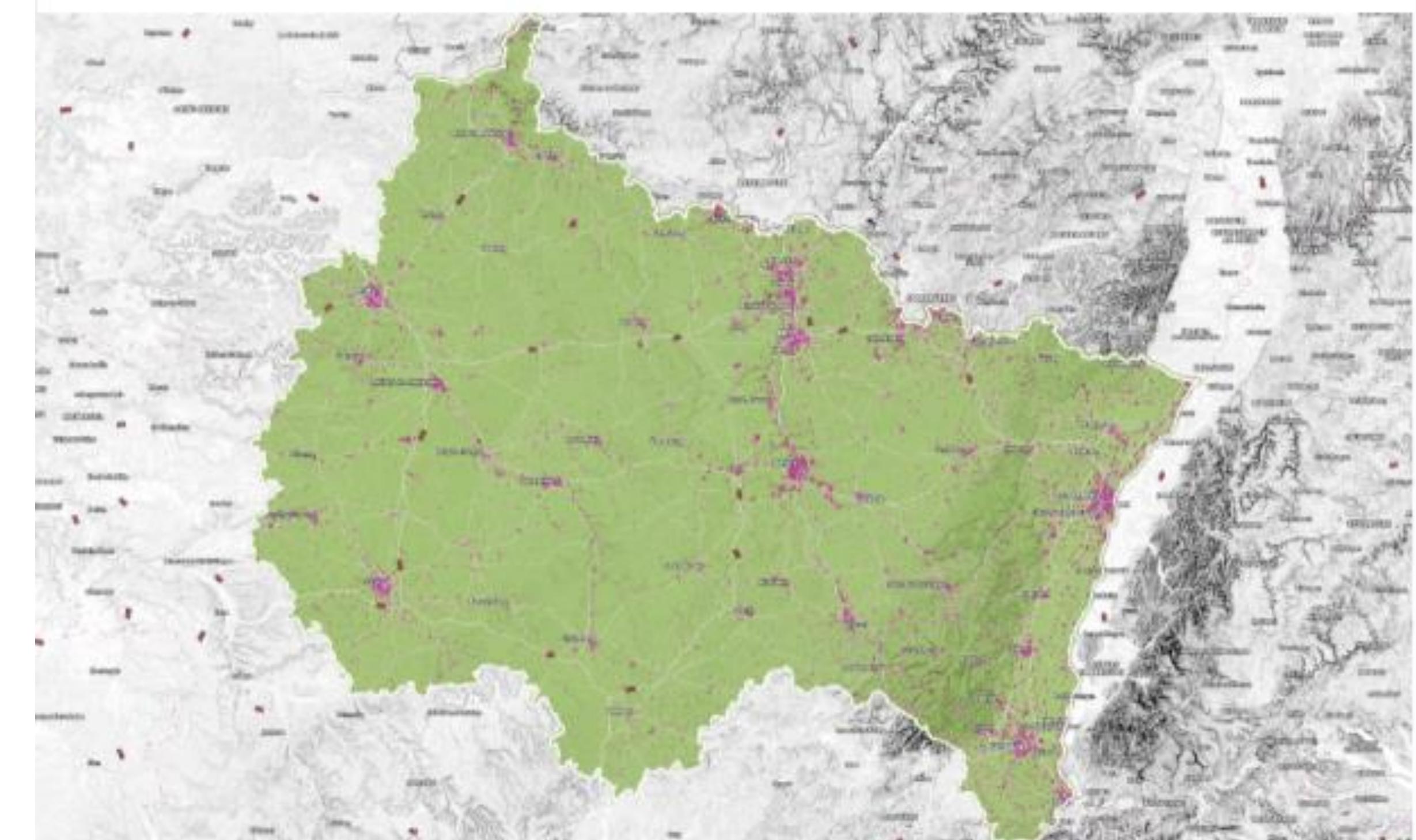
LES PRESSIONS SUR LES MILIEUX NATURELS DU GRAND EST

- La consommation en espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) entre 2010 et 2021 en Grand Est : **24 272.85 ha (~34 k terrains de foot)** soit une évolution des espaces urbanisés de **+6%***
- En 2021, la surface dont les sols sont imperméables :
 - en raison du bâti : **78 509 ha**
 - en raison d'un revêtement est de **118 309 ha***



* Source : Source :BD TOPO® 2023 regroupement communal au 1er janvier 2024,
OCS Grand Est 2021, Insee

Consommation d'espace en 2021



Répartition des classes ENAF / Espaces urbanisés en 2021
Répartition des postes du niveau 1

	(en ha)	(en %)	Grand Est (en %)
ENAF	5 341 524.68	92,57	92,57
Espace urbanisé	428 895,4	7,43	7,43

Évolution des variations ENAF / Espaces urbanisés de 2010 à 2021
Gains et pertes des postes du niveau 1

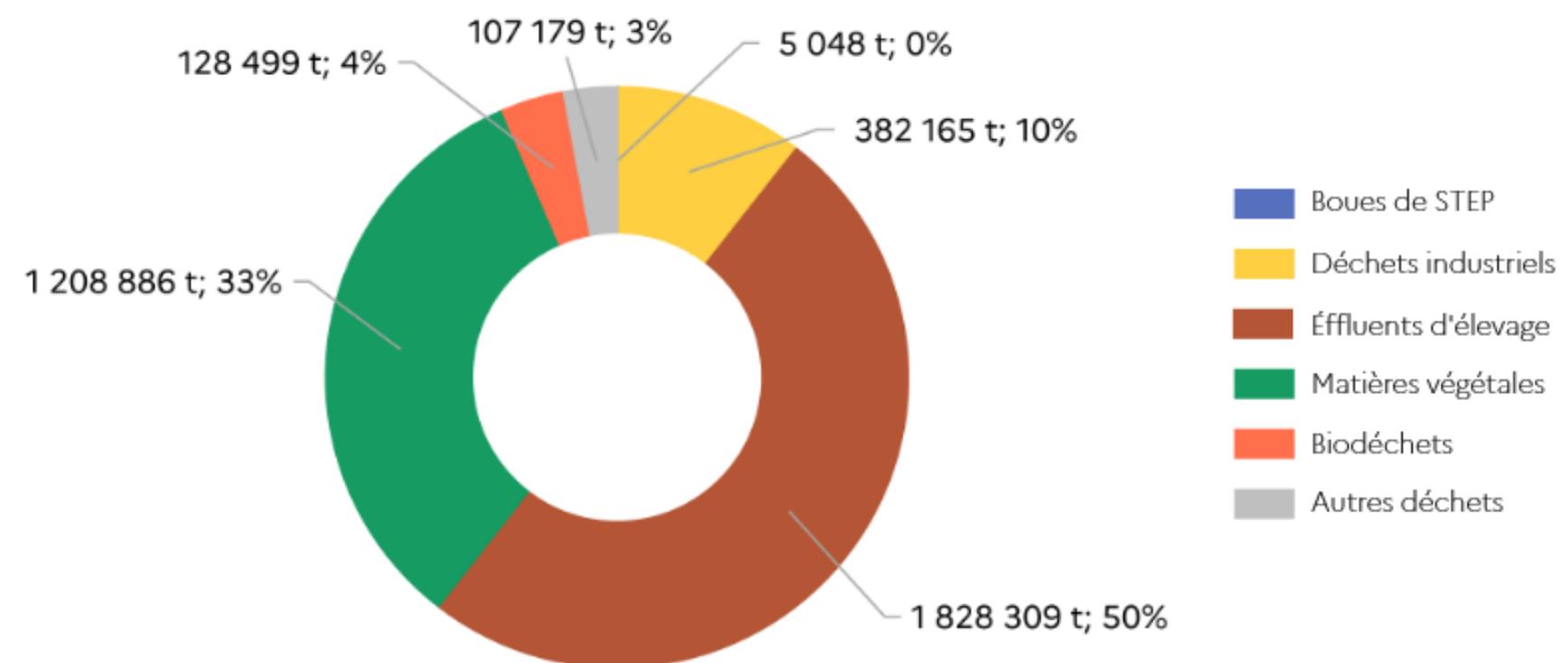
	(en ha)	(en %)	Grand Est (en %)
ENAF	-24 272,86	-0,45	-0,45
Espace urbanisé	+124 272,85	+6	+6

LES PRESSIONS SUR LES MILIEUX AGRICOLES DU GRAND EST

Plusieurs pressions s'exercent avec notamment :

- La concurrence des terres avec des **productions non-alimentaires** : par exemple, les matières végétales augmentent dans les approvisionnements de méthaniseurs (+28% par rapport à 2021), leur proportion est passée à 50% du tonnage total valorisé * ;
- Le vieillissement des exploitant.e.s agricoles** et les difficultés de la transmission : **+25%** des exploitants avaient 60 ou plus en 2020**, **19%** des exploitants proche de la retraite envisageaient la disparition de leur ferme dans les 3 ans *** ;
- Les installations de nouveaux agriculteurs ne compensent pas les départs à la retraite ;

Répartition des intrants pour les sites agricoles et centralisés

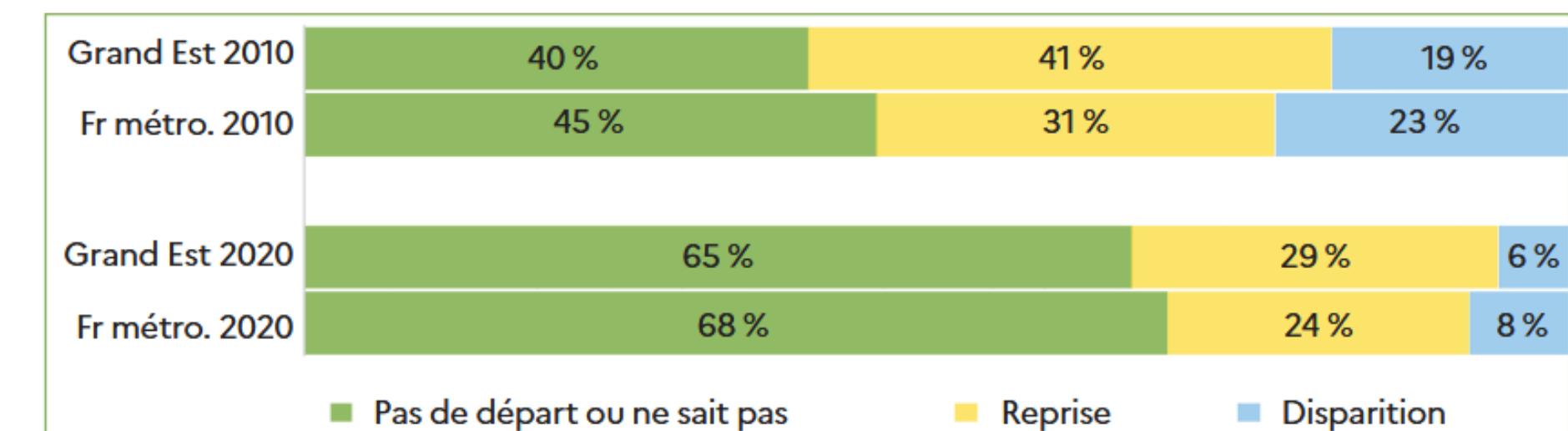


Life Biodiv'Est est piloté par la Région Grand Est et financé par l'Union européenne et ses partenaires



Graphique 1

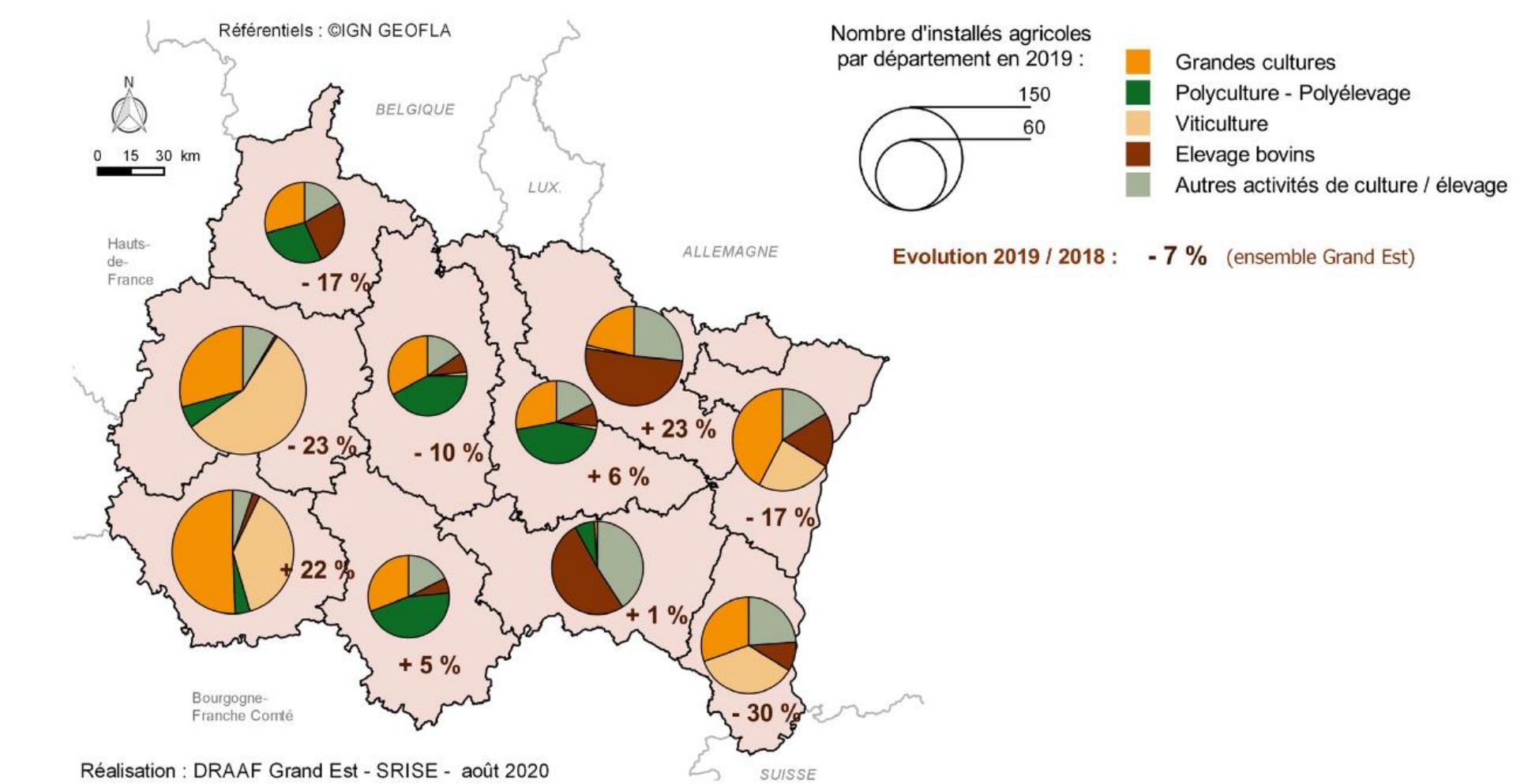
Devenir de l'exploitation envisagé lorsque le chef d'exploitation a plus de 60 ans



* En 2010, question sur l'existence d'un successeur, en 2020 question sur le devenir de l'exploitation dans les trois ans
Champ : Grand Est - Hors structures gérant des pâcages collectifs

Source : Agreste - Recensements agricoles 2010 et 2020

Carte 1
Installations en 2019 selon les départements du Grand Est



* ADEME 2023, Observation régionale de la méthanisation en Grand Est, synthèse régionale

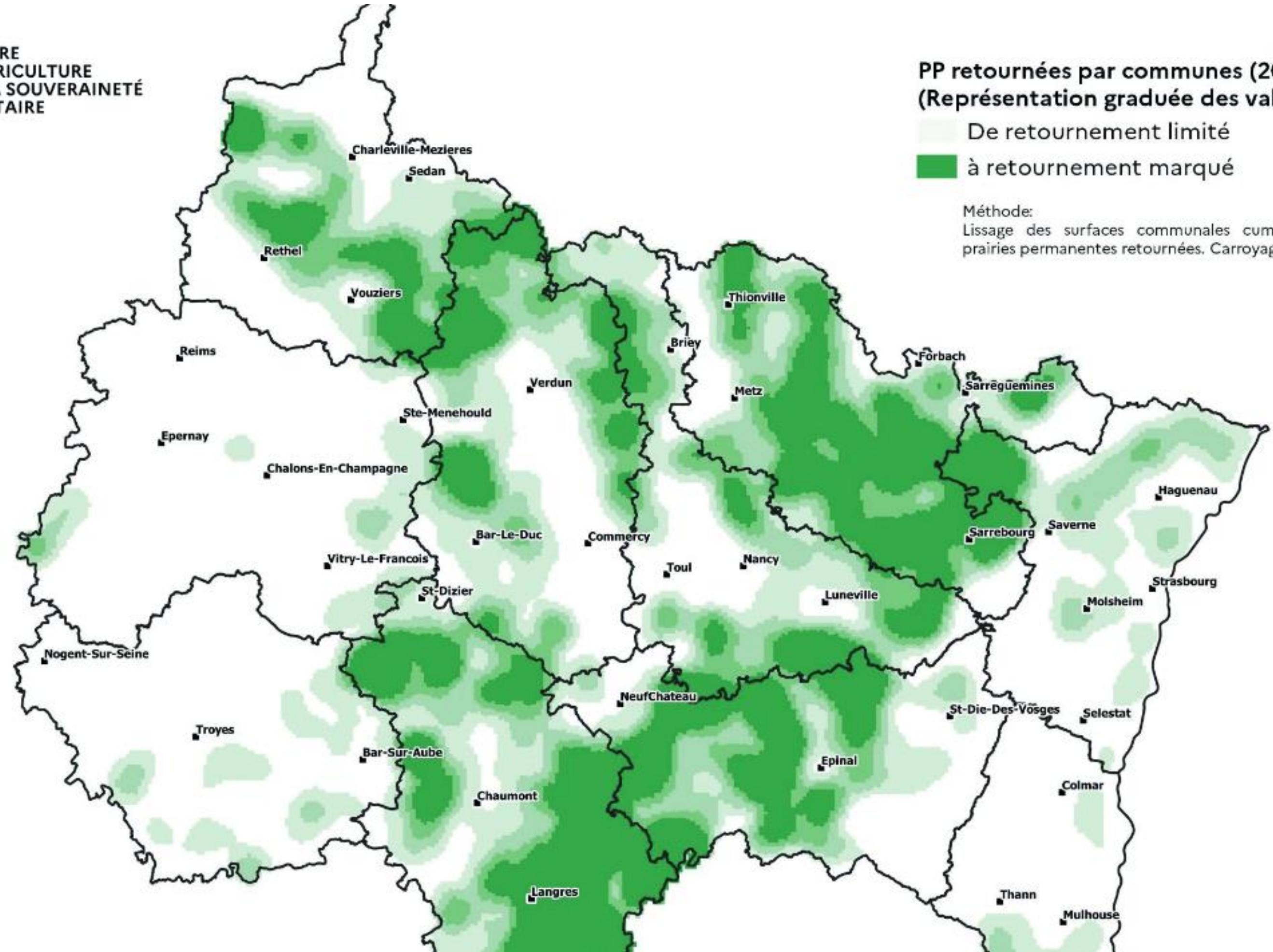
** AGRESTE 2020, recensement agricole dans le Grand Est

*** AGRESTE 2020, recensements agricoles 2010 et 2020

+ 1%

des prairies permanentes du Grand Est
sont retournées chaque année

- au profit du blé, du maïs grain et maïs fourrage et autres fourrages ;
- marqué dans les départements de la Haute-Marne et de la Marne ;
- présents même en Natura 2000, même en Aires d'Alimentation de Captages, même en zonage prairies sensibles



Life Biodiv'Est est piloté par la Région Grand Est et financé par l'Union européenne et ses partenaires



Source : DRAAF Grand Est 2022 https://draaf.grand-est.agriculture.gouv.fr/IMG/pdf/2022-03-prairies_permanentes.pdf





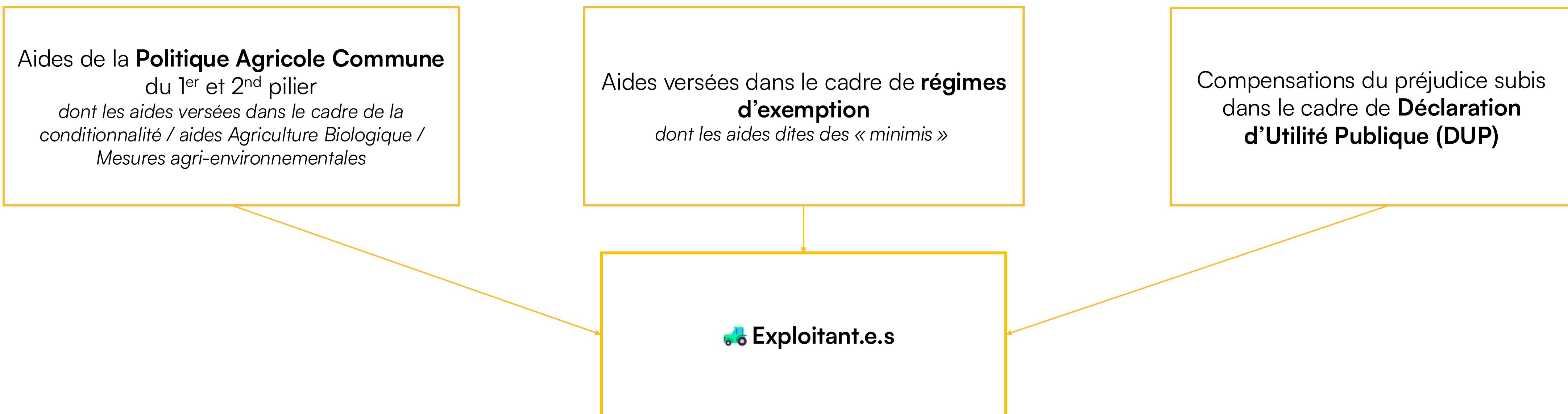
Le cadre réglementaire

UN CADRE JURIDIQUE SPECIFIQUE SUR LES MILIEUX AGRICOLES

- Le **droit rural** : un code très développé qui donne une forte protection des exploitants
- Les **règles européennes** qui protègent les entreprises contre la distorsion de concurrence (voir les régimes d'aide d'Etat en vigueur)

Ce cadre juridique contraint le versement des aides agricoles !

En dehors de ces cas, toute aide versée à partir de fonds publics pour des cultures est considérée comme illégale



Life Biodiv'Est est piloté par la Région Grand Est et financé par l'Union européenne et ses partenaires

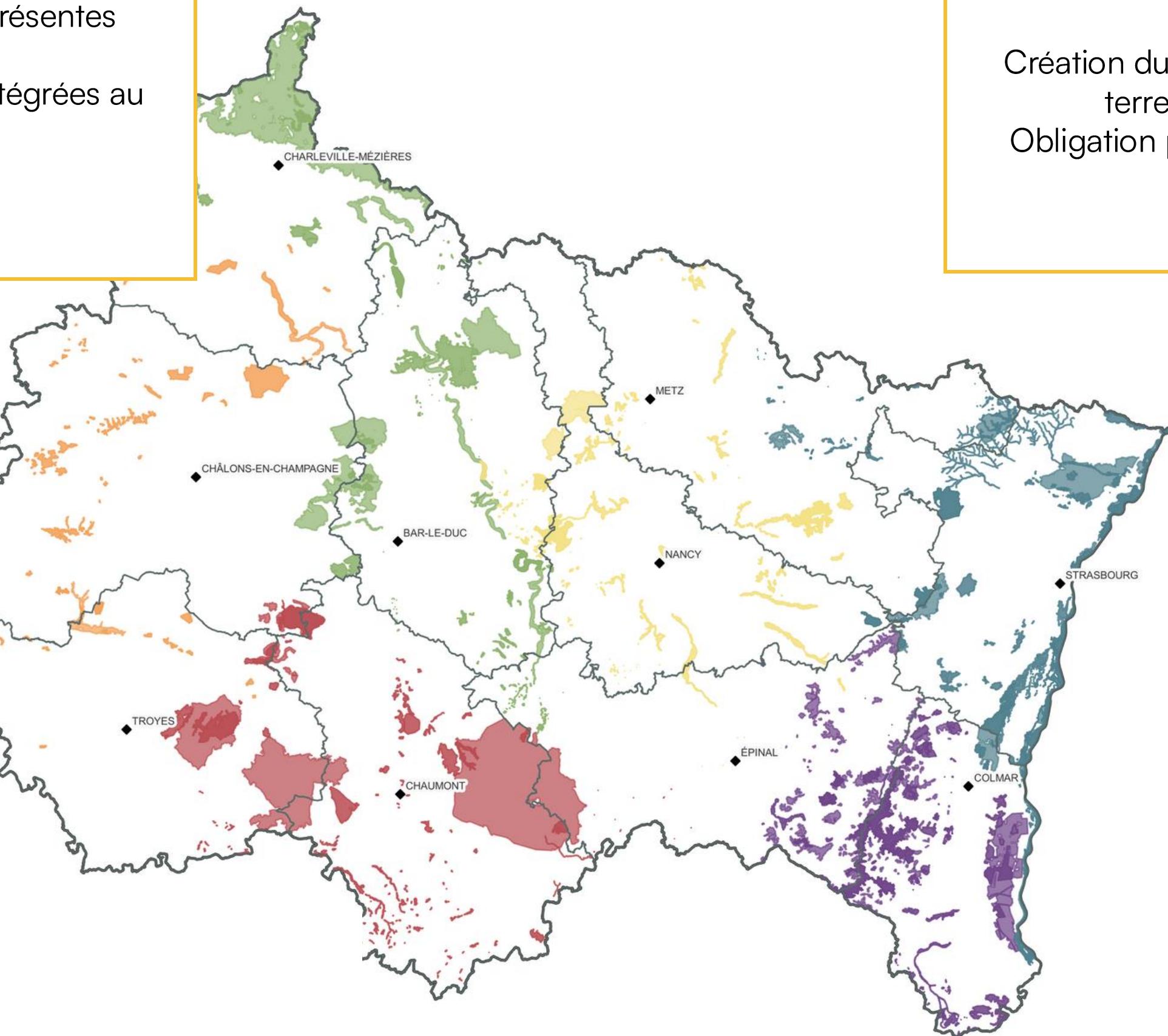


LES MILIEUX NATURELS : UN CADRE JURIDIQUE RICHE

Directive “Oiseaux”

Protéger **toutes les espèces d'oiseaux sauvages** présentes naturellement sur le territoire européen.

Création des **Zones de Protection Spéciale (ZPS)**, intégrées au réseau Natura 2000



~ **13 % du territoire terrestre** français et **35 % du domaine marin** sont classés Natura 2000.

Dans le **Grand Est**, cela représente **+228 sites** soit **618 259 ha** pour **10%** du Grand Est

Directive “Habitats-Faune-Flore”

Assurer le **maintien ou le rétablissement** dans un **état de conservation favorable** des habitats naturels et des espèces d'intérêt communautaire.

Création du **réseau Natura 2000**, ensemble cohérent de sites terrestres et marins d'intérêt écologique majeur ; Obligation pour les États membres de **préserver ou restaurer certains habitats**

LES MILIEUX NATURELS : UN CADRE JURIDIQUE RICHE

Stratégie Nationale des Aires Protégées (SNAP)

- Objectif national : 30 % du territoire terrestre et marin protégés d'ici 2030, dont **10 % sous protection forte**.

Loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages (8 août 2016)

- Création des **ORE** (art. 73, inséré dans le Code de l'environnement art. L132-3).
- Renforcement des **mesures compensatoires obligatoires** + suivis.
- Introduction du concept de “**solidarité écologique**”

Droit de l'urbanisme

Loi Grenelle I et II (2009-2010)

Trame verte et bleue (TVB) intégrée au **SRADDET** et aux **SCOT**.

Loi “Climat et Résilience” (2021) volet ZAN

- Trajectoire **Zéro Artificialisation Nette** dans les documents de planification.

Code de l'Environnement

Livre I : principes généraux (précaution, prévention, réparation). **Art. L110-1 à L110-2**

Livre II/III : eaux, milieux aquatiques ; protection de la nature, espèces, habitats. **Art. L411-1 à L411-2**

Livre IV : patrimoine naturel (espaces protégés, Natura 2000, réserves naturelles, parcs, espaces naturels sensibles)

Life Biodiv'Est est piloté par la Région Grand Est et financé par l'Union européenne et ses partenaires





Maîtriser les termes techniques

QUELQUES DEFINITIONS

Qu'est-ce que c'est le foncier agricole ?

- Un moyen de **production** exploité soit en **faire-valoir direct** (le propriétaire exploite lui-même) sur environ 40% des surfaces, soit en **fermage** (l'exploitant agricole loue les terres) sur environ 60%*
- En France, il représente 26 millions d'hectares de SAU*
- Le prix du foncier agricole s'élève à 6000€/ha en moyenne à l'achat, 5000€/ha en fermage (hors vignes)*

Qu'est-ce qu'un outil foncier ?

- Il découle d'une tentative de régulation de l'accès au foncier par les pouvoirs publics : ex loi d'orientation agricole de 2006 qui inscrit l'agriculture comme un élément des SCOT, la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche qui inscrit la régulation de la consommation de terres agricoles , loi Grenelle II 2010 pour favoriser la sobriété foncière
- Il appartient au champ règlementaire ou de l'incitation économique



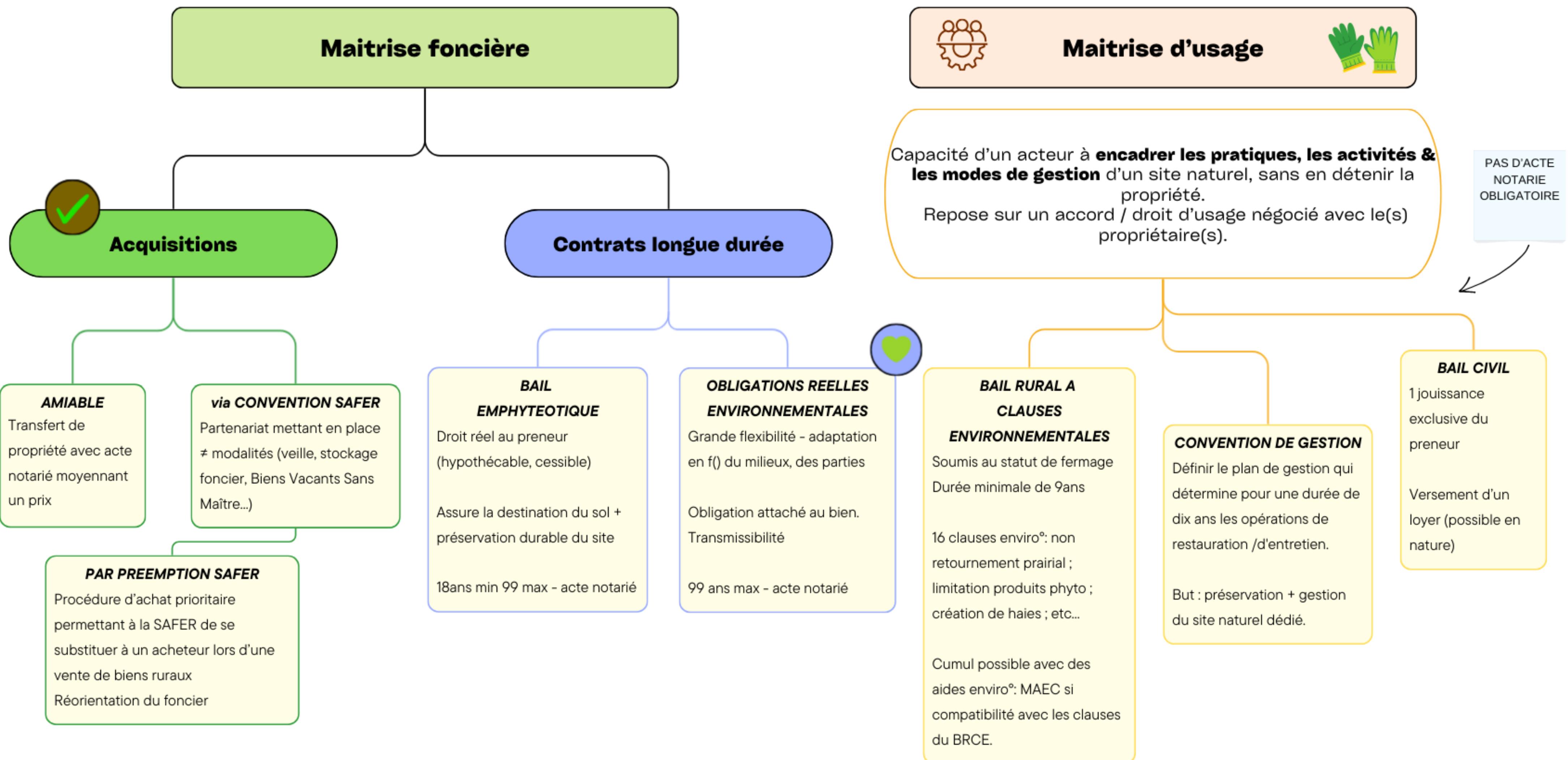
Life Biodiv'Est est piloté par la Région Grand Est et financé par l'Union européenne et ses partenaires



* Ministère de l'Agriculture et de la Souveraineté Alimentaire, décembre 2022

Le glossaire du foncier

Milieux agricoles & milieux naturels



LES OUTILS DONT NOUS ALLONS PARLER

- Les droits de préemption
- L'acquisition via la convention SAFER
- L'acquisition via une foncière citoyenne
- Les Baux Ruraux à Clauses Environnementales (BRCE)
- Le bail emphytéotique
- Les Obligations Réelles Environnementales (ORE)
- La convention d'Utilité Publique captages & convention minimis
- Les Mesures Agro-Environnementales et Climatiques (MAEC)
- Les Paiements pour Services Environnementaux (PSE)
- Les financements mobilisables
- Les associations foncières et pastorales



Life Biodiv'Est est piloté par la Région Grand Est et financé par l'Union européenne et ses partenaires





La méthode

Analyser mon territoire en vue d'une stratégie foncière

ELABORER UNE STRATEGIE FONCIERE

- S'acculturer :**
 - [Wikiterritorial](#) : la FAQ du foncier pour les agents
 - [Plateforme régionale du foncier & de l'aménagement durable du Grand Est](#) : des groupes de travail thématiques, des ressources, des formations
 - Guide sur [l'élaboration d'une stratégie d'intervention foncière](#), Agence de l'Eau Rhône Méditerranée Corse (2018)
- Se former :**
 - La préservation des espaces naturels et agricoles et les stratégies foncières du CNFPT, code SXNAS. Prochaine session : [du 10 au 11/02/2026 à Nantes](#)
- S'inspirer :**
 - [Fiches de retour d'expériences d'acteurs](#) ayant mis en œuvre des outils d'acquisition, de maîtrise d'usage foncier / RECOLTE Terre de Liens
- S'organiser :**
 - A partir des enjeux du territoire et des outils de protection déjà en place, définir une stratégie à court, moyen et long terme ;
 - Garde aux effets pervers du télescopage d'une stratégie d'un territoire à un autre !

Life Biodiv'Est est piloté par la Région Grand Est et financé par l'Union européenne et ses partenaires



Source : LIFE Biodiv'Est

Trame méthodologique



CONNAITRE LE FONCIER DE SON TERRITOIRE

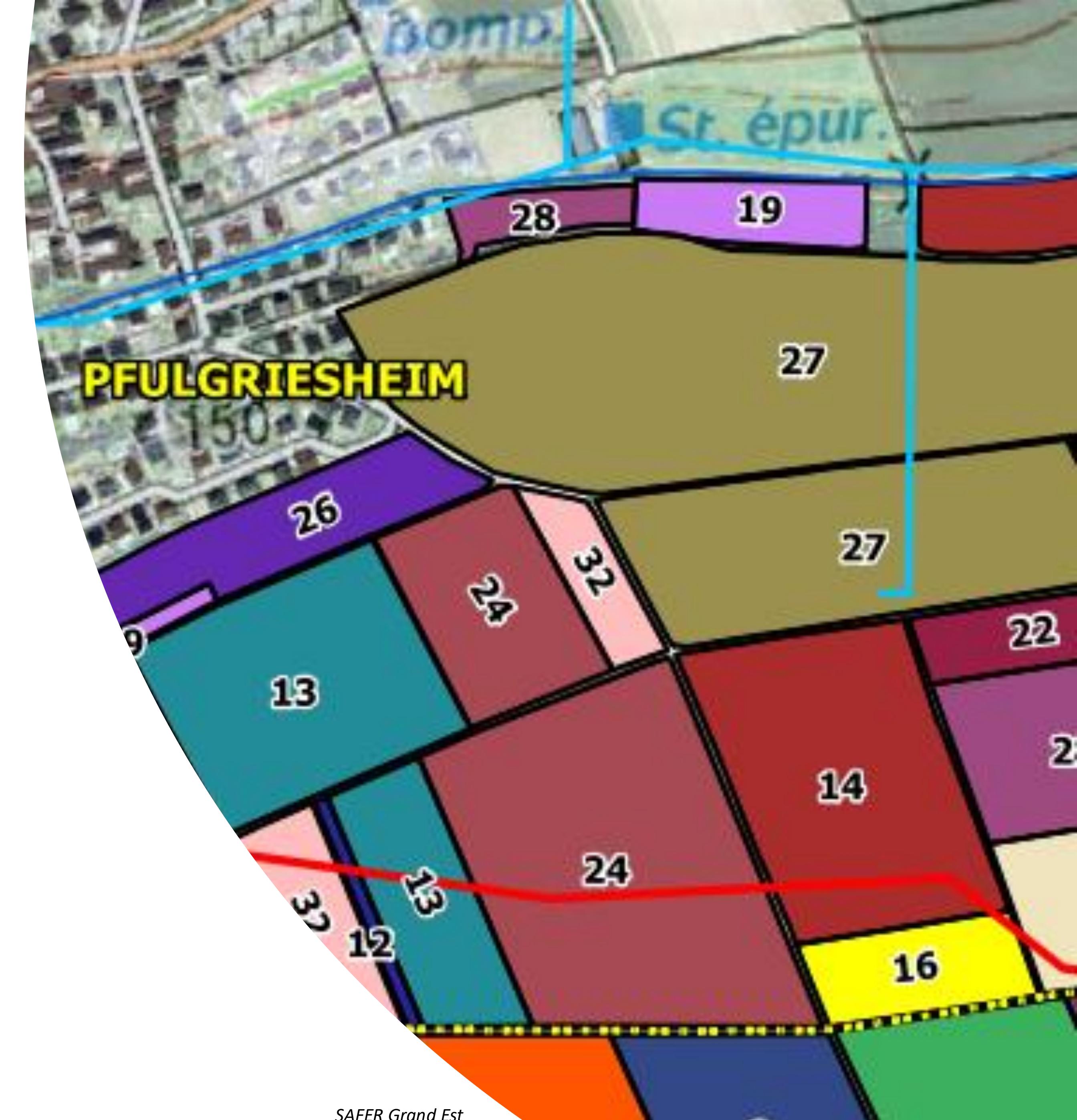


Pré-diagnostic

- **Présentation du territoire** : périmètre d'étude, situation administrative, enjeux environnementaux ;
- Analyse du **marché foncier** : projets de vente notifiés, recensement des propriétaires, mutations foncières potentielles ;
- **Assolements et caractéristiques** du tissu agricole : occupation du sol, assolement et prairies, nombres d'exploitants, types d'activités, mode production, structures des exploitations, conditions d'exploitation et parcellaire ;
- **Pertinence** de mise en œuvre d'un plan d'actions foncier et pistes d'actions ;

→ **Clé de la réussite : DIALOGUER AVEC LE MONDE AGRICOLE !**

Life Biodiv'Est est piloté par la Région Grand Est et financé par l'Union européenne et ses partenaires

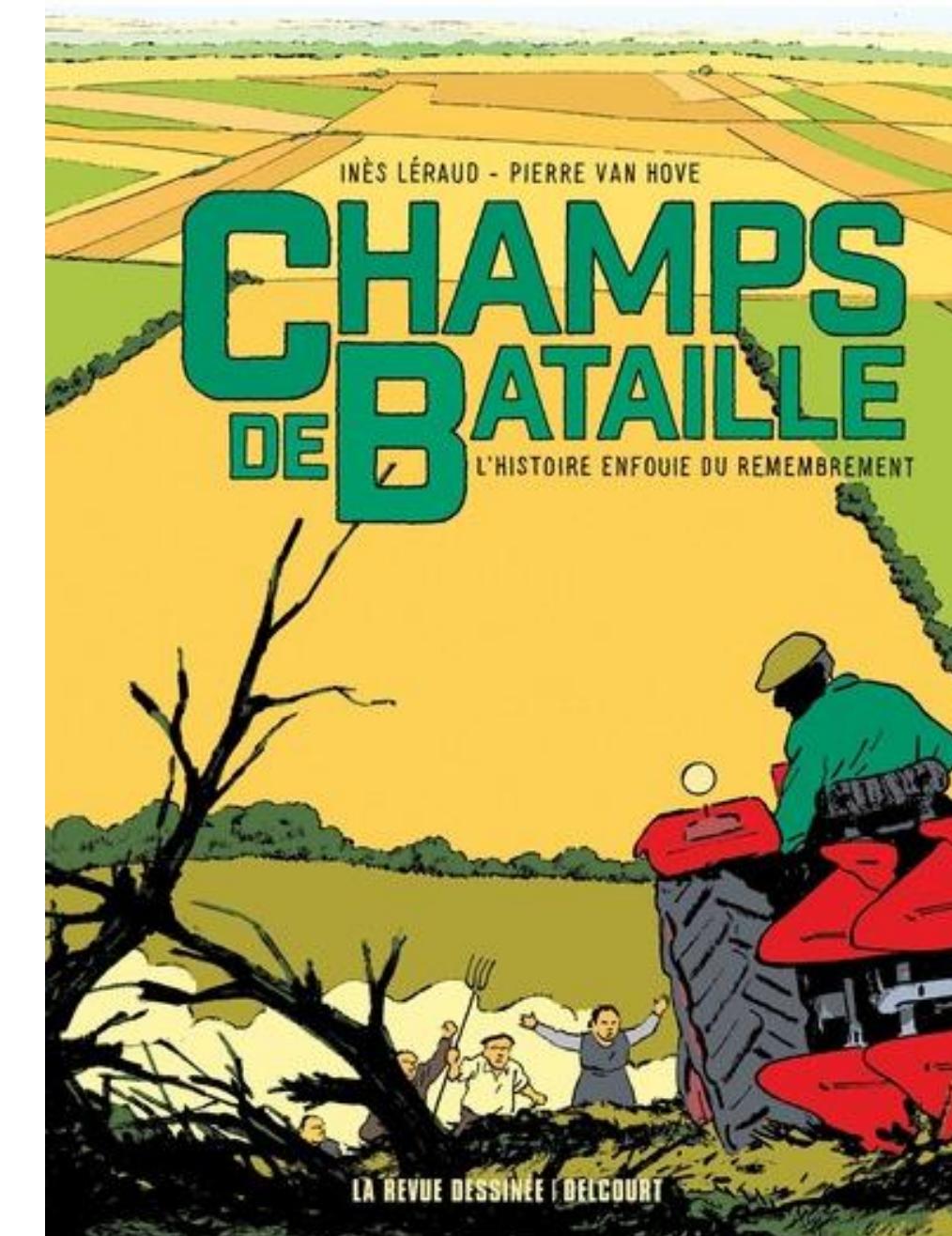


CONNAITRE LE FONCIER DE SON TERRITOIRE

Diagnostic foncier

- **OBJECTIF** → Rencontrer des propriétaires et des exploitants pour :
 - Pour susciter des ventes ;
 - Intégrer des clauses environnementales dans les baux ruraux ;
 - Organiser des transmissions permettant la protection de la ressource en eau et des milieux ;
 - Placer la bonne culture au bon endroit ;
- **METHODOLOGIE**
 - Entretien avec le Maire / des élus du territoire ;
 - Rencontre avec 1 ou 2 agriculteurs référents ;
 - Entretien individuel avec les exploitants agricoles ;
 - Entretien avec les propriétaires fonciers pour appréhender les conditions de vente ou d'échange amiable ;
 - Retour sur les opportunités, freins et points de blocage, pour analyse collective ;
 - Proposition d'un plan d'actions et des conditions de mise en œuvre ;

→ *Si possible, en anticipation, à intégrer au diagnostic initial des pressions*



La dimension psychologique/sociologique ne doit pas être négligée : le trauma des remembrements, des expulsions,..

→ **Utiliser les outils fonciers : c'est être FLEXIBLE !**

QUAND ET POURQUOI ?

- Inadapté s'il y a eu un remembrement récent
- Avoir un appui des élus locaux pour portage des dossiers fonciers
- Avoir une animation locale pour coordonner les actions

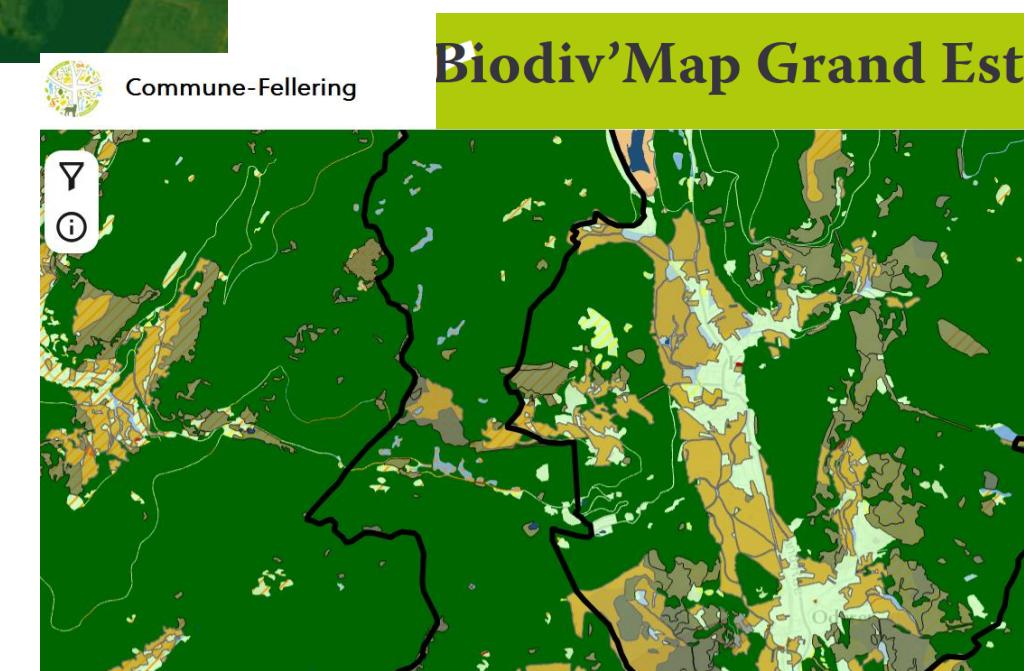
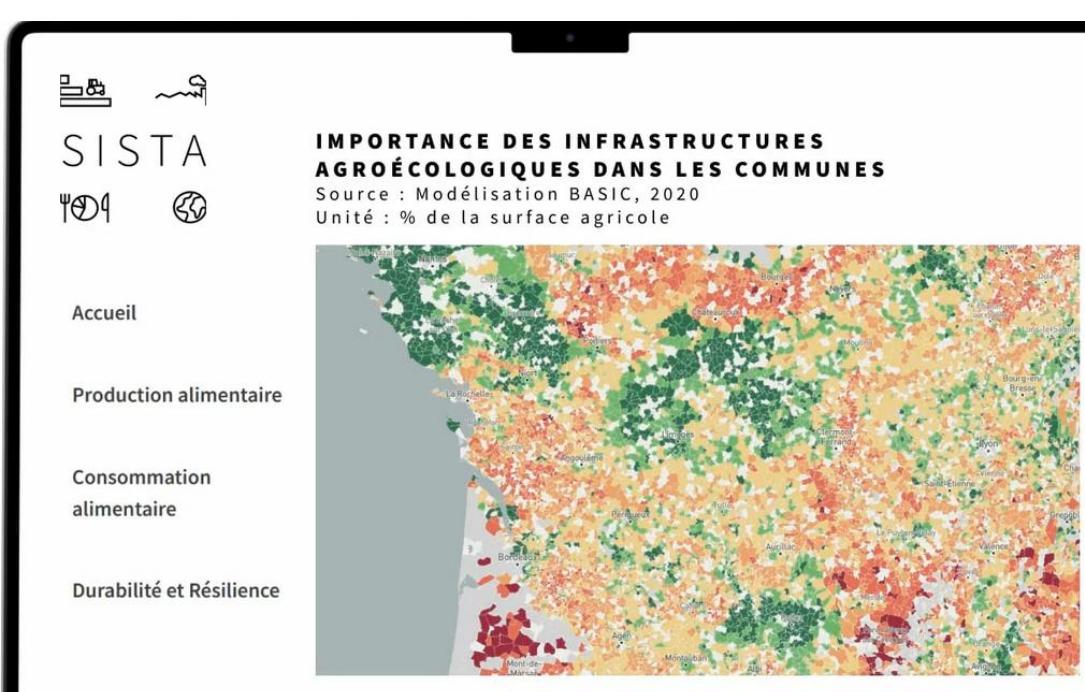
Une prestation assurée par la SAFER GE et la Chambre d'Agriculture, finançable par l'AERM

Life Biodiv'Est est piloté par la Région Grand Est et financé par l'Union européenne et ses partenaires



CONNAITRE LE FONCIER DE SON TERRITOIRE

COLLECTIVITÉS TERRITORIALES, SERVICES DÉCONCENTRÉS DE L'ETAT,
ACTEURS DE L'AMÉNAGEMENT, DE L'URBANISME, DE LA GESTION DE L'EAU...



VigiFoncier par les SAFER	Connaitre au plus vite les projets de vente de biens sur son territoire Disposer d'indicateurs de suivi et d'analyse des dynamiques foncières locales	150€ HT/commune + forfait 350€ installation
SISTA par BASIC	Connaitre son territoire, sa production agricole, sa population, son potentiel nourricier et l'impact sur la biodiversité/eau/climat Agrégation de 17 jeux de données publics qui permet d'avoir une vision globale sur la production/consommation et impacts sur les espaces naturels	1500€/territoire/an + entre 400 et 500€ par territoire ajouté
Biodiv'Map Grand Est par Région Grand Est	Identifier les enjeux de biodiversité sur son territoire, Recenser des acteurs pour aider à la mise en place de projets eau/biodiversité Consulter des initiatives existantes pour s'inspirer	Gratuit
CartoFriches par Cerema	Disposer d'informations harmonisées et enrichies sur les friches grâce à la consolidation et enrichissement d'inventaires locaux	Gratuit
GeoMC par la DREAL	Alimenter la base de données GéoPortail Rendre visible les sites de mesures compensatoires environnementales	Gratuit
CartoBio par l'Agence Bio	Localiser des parcelles agricoles bio en France et autour de chez soi Observer leur évolution de 2019 à 2023	Gratuit

TERRITOIRES FERTILES : UN OUTIL POUR RECONNECTER L'ALIMENTATION A SON TERRITOIRE

Votre territoire peut-il nourrir ses habitants ?

Entrez votre territoire

Ex : commune, code postal, intercommunalité, région...



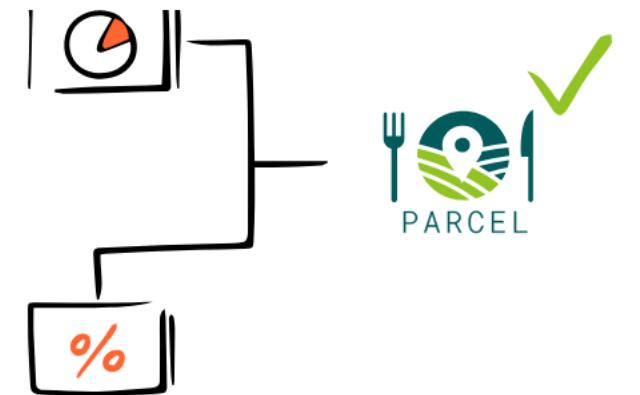
<https://territoiresfertiles.fr>



Diagnostic détaillé (CRAter)

Analyser votre territoire au travers de graphiques et de cartes détaillées pour tout comprendre.

Diagnostiquer



Simulateur d'action (PARCEL)

Évaluer les surfaces agricoles nécessaires, les emplois créés et les impacts écologiques associés aux changements de mode de production.

Simuler

Diagnostic du système alimentaire | Grand Est

TERRES AGRICOLES
7/10 La surface agricole par habitant est suffisante pour le régime alimentaire actuel mais l'objectif Zéro Artificialisation n'a pas été atteint entre 2015 et 2021.

AGRICULTEURS & EXPLOITATIONS
7/10 Part d'actifs agricoles permanents plus élevée que la moyenne française mais en déclin.

INTRANTS
4/10 Dépendance très marquée aux pesticides et marquée à l'énergie et à l'eau d'irrigation.

PRODUCTION
6/10 Production élevée mais trop spécialisée pour couvrir la consommation et pratiques agricoles très préjudiciables à la biodiversité.

Life Biodiv'Est est piloté par la Région Grand Est et financé par l'Union européenne et ses partenaires



C'est l'heure des questions ?



Life Biodiv'Est est piloté par la Région Grand Est et financé par l'Union européenne et ses partenaires



PROCHAIN WEBINAIRE

La préemption @ la SAFER et la Collectivité Européenne d'Alsace

Jeudi 11 décembre 2025 de 10h à 11h30

Inscriptions ➡️ biodiversite.grandest.fr

Life Biodiv'Est est piloté par la Région Grand Est et financé par l'Union européenne et ses partenaires





Life
Biodiv'Est

Life Biodiv'Est est piloté par la Région Grand Est et financé par l'Union européenne et ses partenaires



OFB
OFFICE FRANÇAIS
DE LA BIODIVERSITÉ



Alexandra ROSSI
Région Grand Est
Direction de l'Eau, de la Biodiversité et du Climat
Alexandra.rossi@grandest.fr

Equipe LIFE Biodiv'Est

life.biodivest@grandest.fr

biodiversite.grandest.fr