



25ÈME CONGRÈS DES CONSERVATOIRES D'ESPACES NATURELS **NATURELLEMENT FONCIER !**

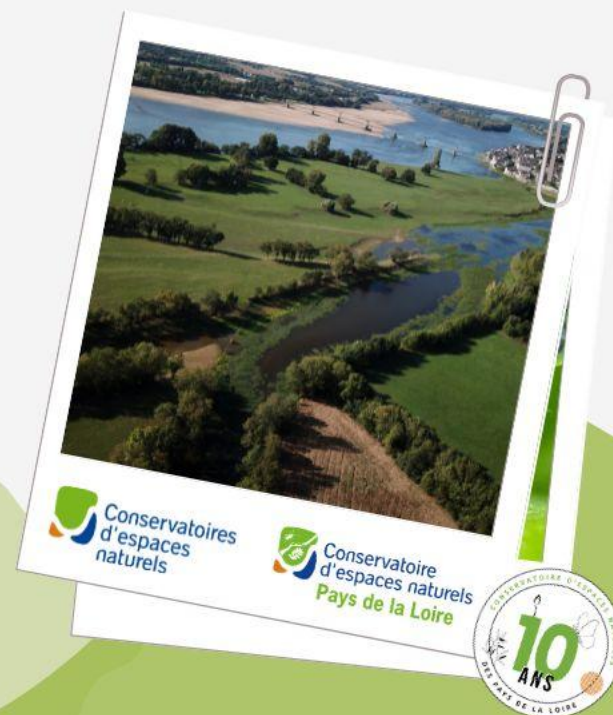
ANGERS - DU 26 AU 29 NOVEMBRE 2025



ATELIER N° 7

L'APPROCHE FONCIÈRE DANS DES CONTEXTES HORS MÉTROPOLE : QUELS ENSEIGNEMENTS EN TIRER ?

27 NOVEMBRE 2025



INTRODUCTION - EUROPE & OUTRE-MER : DES CONTEXTES FONCIERS ÉPARSES



1. LES CONTEXTES FONCIERS DANS LES TERRITOIRES ULTRAMARINS : L'EXEMPLE DE LA GUYANE ET DE LA GUADELOUPE (40')

- Présentation des contextes fonciers spécifiques de ces territoires : enjeux historiques, partenariats, rôle et présence de l'Etat, concentration des enjeux sur le littoral... et des stratégies foncières mises en place
 - Jérémie DELOLME (CEN Guadeloupe)
 - Emmanuel DENIAUD (CEN Guyane)

Temps d'échanges (15')

2. L'ACQUISITION FONCIÈRE EN BELGIQUE FLAMANDE (30')

- Présentation du contexte foncier et de la stratégie d'acquisition
 - Karolien VAN KERCKHOVE (Natuurpunt)

Temps d'échanges (15')

Pause (20 min)

3. REGARD EUROPÉEN : LE « LAND OBSERVATORY » PORTÉ PAR LE RÉSEAU EUROPÉEN ACCESS TO LAND (30')

- Phénomène de la concentration foncière des terres agricoles en Europe : un frein au développement de l'agroécologie. Plaidoyer pour un observatoire du foncier à l'échelle européenne.
 - Tanguy MARTIN (Terre de Liens / Access to land)

Temps d'échanges (15')



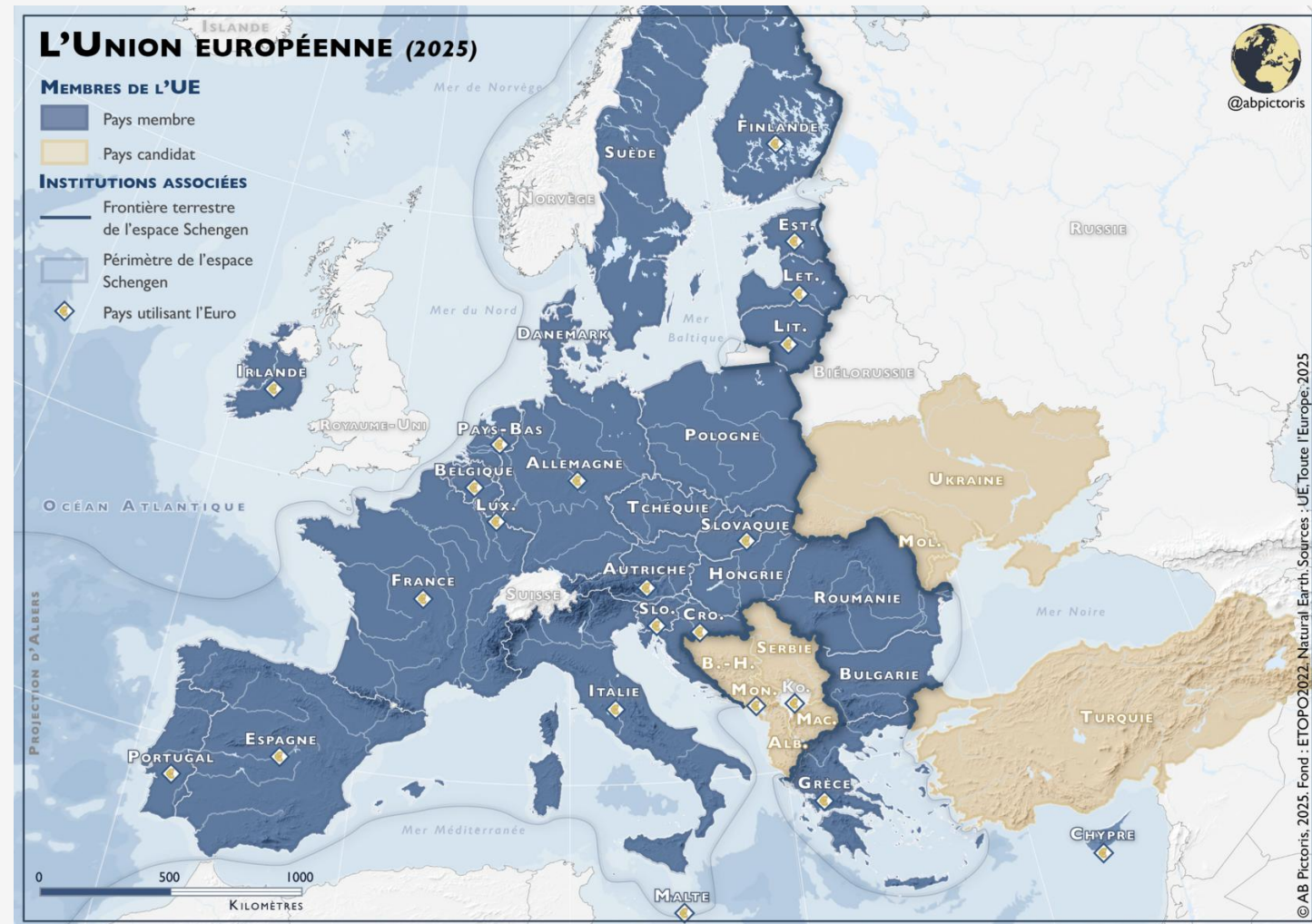
EUROPE : DES CONTEXTES FONCIERS ÉPARSES



ROSALIE DES ALPES

Principe clé

Des différences juridiques entre les États membres de l'UE, compte tenu du fait qu'il n'existe pas de stratégie commune en matière de gestion des terres promue par les institutions de l'UE



FEUILLE DE FRÈNE

LES OUTILS FONCIERS EN EUROPE



Exemption TFNB Natura 2000

Conventions de gestion

ORE

Propriété foncière CEN

Sites d'intervention CEN

Vente, donation, leg

Baux emphytéotiques

SAFE HARBOUR AGREEMENTS

FISCAL BENEFITS

COVENANT/DEED RESTRICTIONS

CONSERVATION EASEMENT-...

PRIVATE PROTECTED AREAS/...

MANAGEMENT SUPPORT

PROPERTY TRANSFER

MANAGEMENT TRANSFER

Countries, 2

Countries, 7

Countries, 10

Countries, 13

Countries, 16

Countries, 20

Countries, 23

Countries, 23

0

5

10

15

20

25

Figure 1: Land Stewardship Mechanisms in use in the EU Countries



LES OUTILS FONCIERS EN EUROPE

Comparaison avec nos voisins



Pays	Conservations easements Covenant, deed restrictions	Safe harbour agreements	Tax incentives	Property or management transfer	Management support	Private protected areas Voluntary reserves
Espagne	X			X	X	X
Belgique	X	X	X	X	X	X
Allemagne	X		X	X	X	X
Italie	X			X	X	
Royaume-Uni	X		X	X	X	X
Luxembourg	X			X	X	
France	X		X	X	X	X

Les bons élèves

- L'Espagne, l'un des pays les plus actifs en matière de protection foncière, notamment grâce à plusieurs projets LIFE
- Le Royaume-Uni, avec la tradition des Land Trusts



LES OUTILS FONCIERS EN EUROPE

Comparaison avec nos voisins



Pays	Conservations easements Covenant, deed restrictions	Safe harbour agreements	Tax incentives	Property or management transfer	Management support	Private protected areas Voluntary reserves
Espagne	X			X	X	X
Belgique	X	X	X	X	X	X
Allemagne	X		X	X	X	X
Italie	X			X	X	
Royaume-Uni	X		X	X	X	X
Luxembourg	X			X	X	
France	X		X	X	X	X

Et la France ?

- Une volonté de s'inspirer du modèle américain avec les ORE
- L'originalité du système de régulation par les SAFER



LES LEVIERS COMMUNS

Pour développer la protection foncière en Europe c



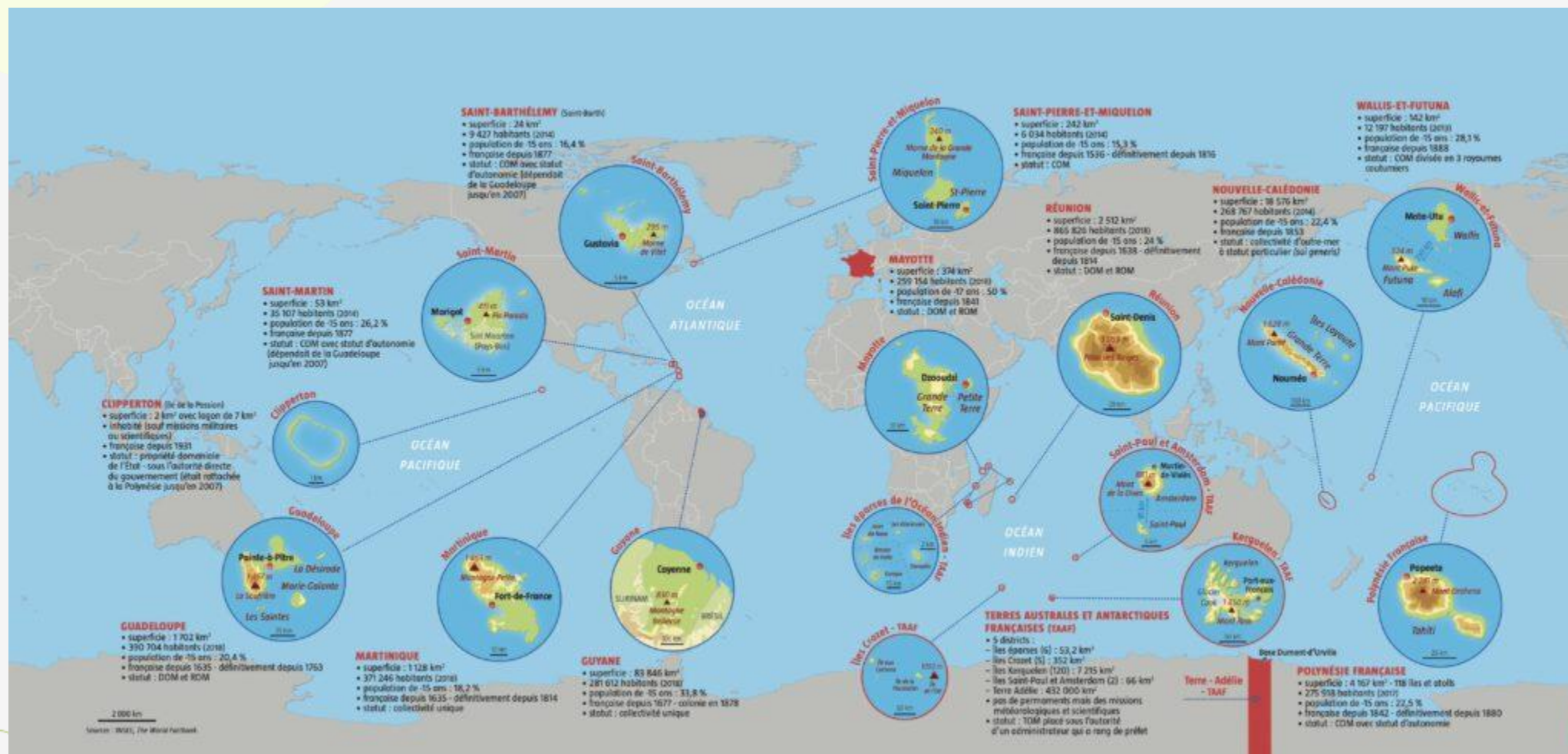
- Une approche ascendante, ancrée dans les territoires
- Un cadre administratif et politique qui favorise le déploiement des outils existants et leur appropriation
- **Des incitations économiques (notamment fiscales) qui valorisent l'engagement**
- Des actions de communication et de partages d'expérience pour porter à connaissance les outils et les réussites



ET DANS LES OUTRE-MER ?



ROSALIE DES ALPES



ET DANS LES OUTRE-MER ?

Des contextes variés, avec des points communs

- Une rareté du foncier disponible et une spéculation foncière importante
- Des conflits d'usage importants

Agriculture, tourisme, logement, infrastructures, industrie, activités traditionnelles...

- La concomitance de l'application des droits coutumiers avec le droit national
- Des difficultés dans l'identification des propriétaires

Indivisions bloquées, carences de titres de propriété...

- Fortes occupations illégales de terrains

Le plus souvent sur les littoraux

- Manque de planification et de stratégie en matière d'urbanisation et d'occupation foncière
- Place importante des propriétés de l'Etat

Forêts domaniales ONF, terrains du Conservatoire du littoral...

Zoom sur le foncier agricole

- Recul de la SAU (sauf en Guyane) : - 7,5% sur la dernière décennie (2010-2020)
- Enjeu générationnel important : Les chefs d'exploitation ont une moyenne d'âge de près de 53 ans dans les départements d'outre-mer en 2020 contre 49 ans dix années plus tôt.
- Prolifération des friches



POUR ALLER PLUS LOIN

Outre-Mer

Guide foncier Outre-Mer, CEREMA

Fiches techniques

<https://outil2amenagement.cerema.fr/ressources/guides-fiches/guide-foncier-outre-mer>

Europe

European Land Conservation Network

<https://elcn.eu/>

Rapport LIFE & Land Stewardship

Racinska, I., Barratt, L., Marouli, C. (2015). LIFE and Land Stewardship. Current status, challenges and opportunities. Report to the European Commission.

<https://elcn.eu/sites/default/files/2018-01/Racinska%20et%20al.%202015%20LIFE%20and%20Land%20Stewardship.pdf>

International

International Land Conservation Network

<https://landconservationnetwork.org/>



SONDAGE FORMATION « CULTURE CEN: LES BASES DU FONCIER »



 La Fédération et le GT Foncier vous invitent à **contribuer au sondage** accessible via ce QR Code 

 **Objectif:** définir les besoins pour **créer une formation** « **Culture CEN: les bases du foncier** » certifiée Qualiopi

 **Qui est concerné ?** les salarié.es des Conservatoires

 **Temps de réponse:** 7 min

 **Merci d'avance** pour ces quelques minutes



ES ALPES





25ÈME CONGRÈS DES
CONSERVATOIRES D'ESPACES NATURELS
NATURELLEMENT FONCIER !

ANGERS - DU 26 AU 29 NOVEMBRE 2025

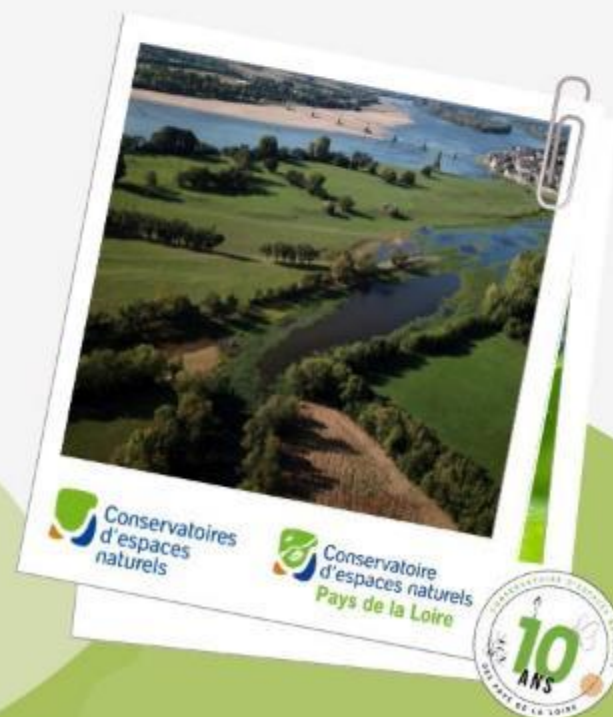


ATELIER N°
7

**L'APPROCHE FONCIÈRE DANS DES CONTEXTES
HORS MÉTROPOLE- HORS HEXAGONE :**

27 NOVEMBRE 2025

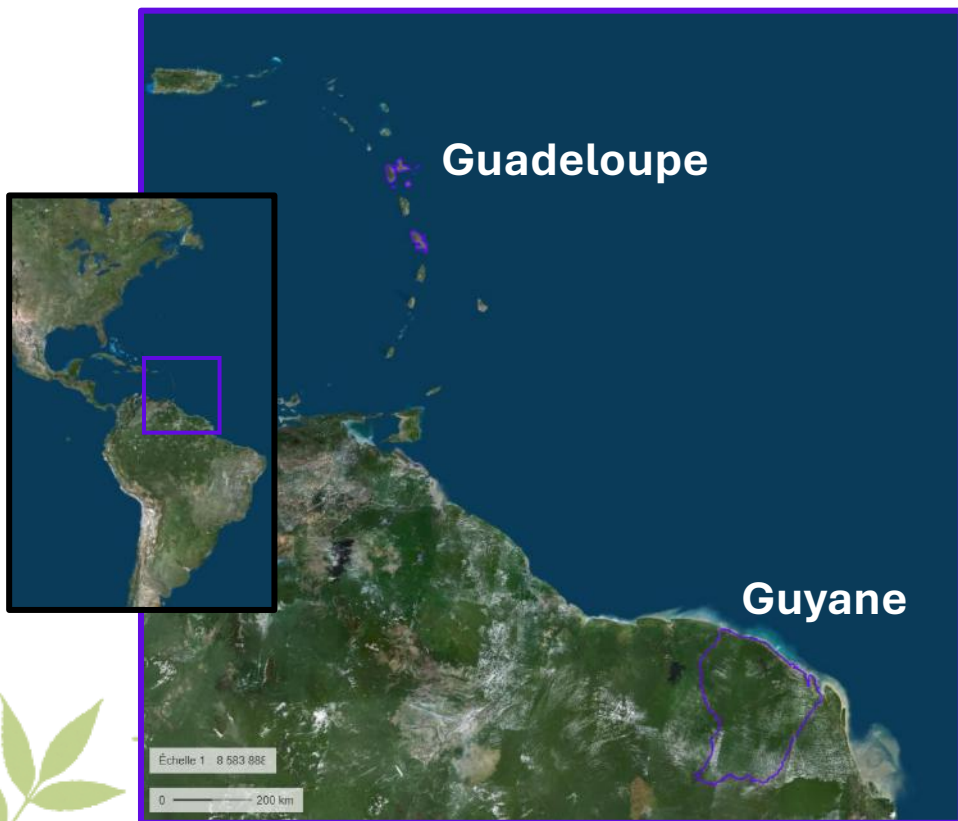
QUELS ENSEIGNEMENTS EN TIRER ?



GUADELOUPE - GUYANE: GENERALITES



ROSALIE DES ALPES



FEUILLE DE FRÊNE



85 km

Guadeloupe

Archipel de 2 îles principales
4 îles du sud et îlets
1 664 km²
384 000 habitants
236 hab./km²



Conservatoire
d'espaces naturels
Guadeloupe



300 km

Guyane

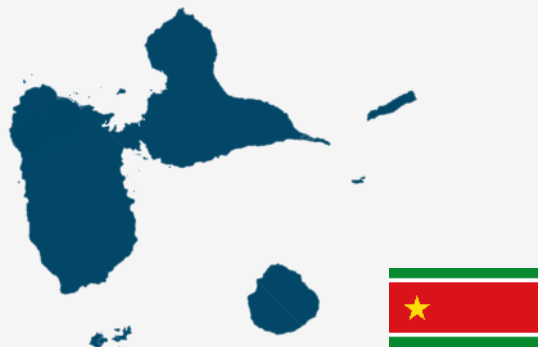
Territoire continental et
quelques îles
84 000 km²
350 000 habitants, 40 langues parlées
3,4 hab./km²



Conservatoire
d'espaces naturels
Guyane

PARTICULARITÉS PAYSAGÈRES ET ÉCOLOGIQUES

Les outre-mer : 80 % de la biodiversité française



Barrière de corail, lagons, plages, forêts littorales, salines, mangroves, forêts marécageuses, forêt sèches, forêts mésophiles, forêts hydrophiles

6% de la biodiversité nationale (0,26% du territoire)
3 700 espèces végétales dont 2 400 indigènes et 21 endémiques,
400 espèces d'arbres.
301 espèces d'oiseaux dont le Pic de Guadeloupe, 14 chiroptères
dont 6 endémiques,
60 000 hectares espaces naturels.



Plages, mornes, mangroves, savanes, marais, forêts, inselbergs....

98% de forêt ancienne, mature
50% de la biodiversité française
29% des plantes, 55% des vertébrés,
92% des insectes de France.
1850 espèces d'arbres.



ROSALIE DES ALPES



DES TERRITOIRES AUX CONTEXTES HISTORIQUES FORTS CAS DE LA GUADELOUPE

Histoire de la Guadeloupe

3000 au XVI^{ème} siècle : Peuples premiers Taïnos/Arawak/Kalinago

1496 : « découverte » de la Guadeloupe par C. Colomb

XVII^{ème} : début de la colonisation française et de l'esclavage (1641 premiers débarquement d'africain).
Création des 50 pas géométriques.

1780 : début des soulèvements des esclaves dans les colonies -> Révolution française -> 4 février 1794 : **1^{ère} abolition**

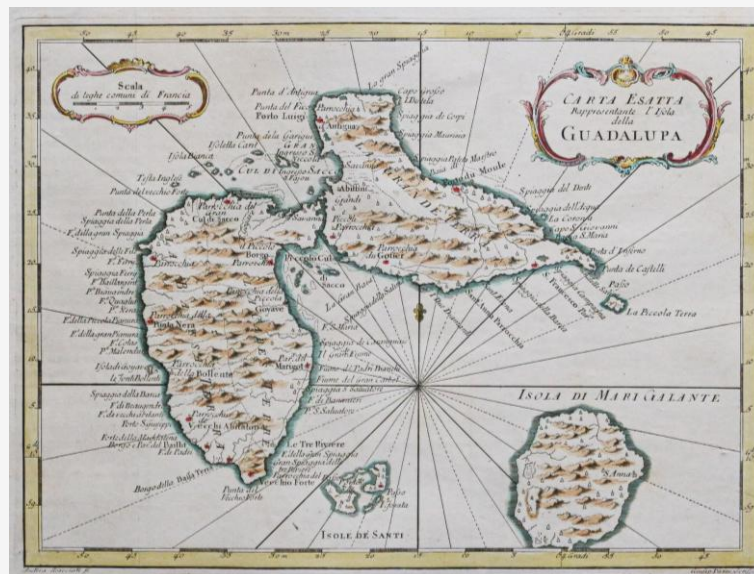
1801 : Rétablissement de l'esclavage par Napoléon



FEUILLE DE FRÊNE

DES TERRITOIRES AUX CONTEXTES HISTORIQUES FORTS CAS DE LA GUADELOUPE

Histoire de la Guadeloupe



1827/1833 : les 50 pas du roi deviennent « domaine public », inaliénable et incommutable

27 mai 1848 : 2^{ème} **abolition**, 85 000 esclaves libérés, installations massives dans les 50 pas, car pas d'accès à la propriété et difficulté à trouver de l'emploi

1880 : Arrivée des travailleurs indiens

1882 : premiers titres donnés aux habitants des 50 pas installés avant 1827

Rapport à la propriété hérité d'un passé douloureux



DES TERRITOIRES AUX CONTEXTES HISTORIQUES FORTS CAS DE LA GUADELOUPE

Histoire de la Guadeloupe



1946 : Les colonies deviennent des départements français

1955 : Décret : 50 pas devient du domaine privé de l'état, aliénable et prescriptible.

Etat veut prioriser :

- Collectivités
- Industries et agricultures pour développer l'économie locale
- Enfin aux privés qui occupaient les 50 pas sans titres de propriété (Occupants et de bonne foi)

Distinction de la FDL et du DPM



DES TERRITOIRES AUX CONTEXTES HISTORIQUES FORTS CAS DE LA GUADELOUPE

Histoire de la Guadeloupe



1970 : Essor du tourisme, urbanisation très rapide et inflation des prix de l'immobilier

1975 : Création du Conservatoire du Littoral

1986 : Loi littorale, les 50 pas redeviennent publics (inaliénable) via le Domaine Public Maritime

1996 : Espaces Naturels du DPM seront cédés au CDL



CONTEXTE FONCIER DE GUADELOUPE

Indivision (héritiers non localisables ou déchirement dans les familles) et **concordances cadastrales**

Quelques familles héritières de grandes propriétés

Droit d'usage, culture orale, complexité des procédures administratives

Paysage institutionnel déjà dense
Conservatoire du littoral, Domaine public maritime et les 50 pas géométriques, Conseil départemental, Forêt domaniale et l'ONF, Le Parc national de Guadeloupe, les Réserves naturelles



Stratégie foncière du CDL
sur l'ensemble des communes

Une **surface réduite** : 1 628 km²
(7 106 km² pour le Maine-et-Loire)

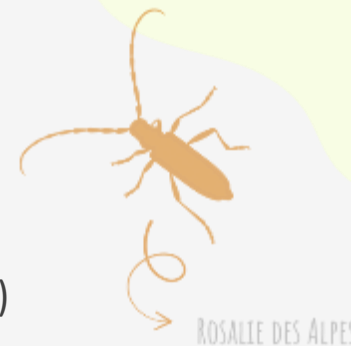
Forte densité :
384 000 habitants soit 236 hab./km²
(117 hab./km² Maine-et-Loire)

Essor du **tourisme** depuis les années 70
(+ résidences secondaires, Airbnb...)
Croissance continue du prix de l'immobilier

Conséquences :

dynamiques héritées de l'esclavage et de l'habitation rendent la **relation à la terre hautement symbolique**

Propriétaire méfiant sur les intentions de l'acquéreur
Prospection foncière pouvant être perçue comme intrusive ou comme une tentative de « prendre » les terres



CONTEXTE DES ESPACES NATURELS DE GUADELOUPE

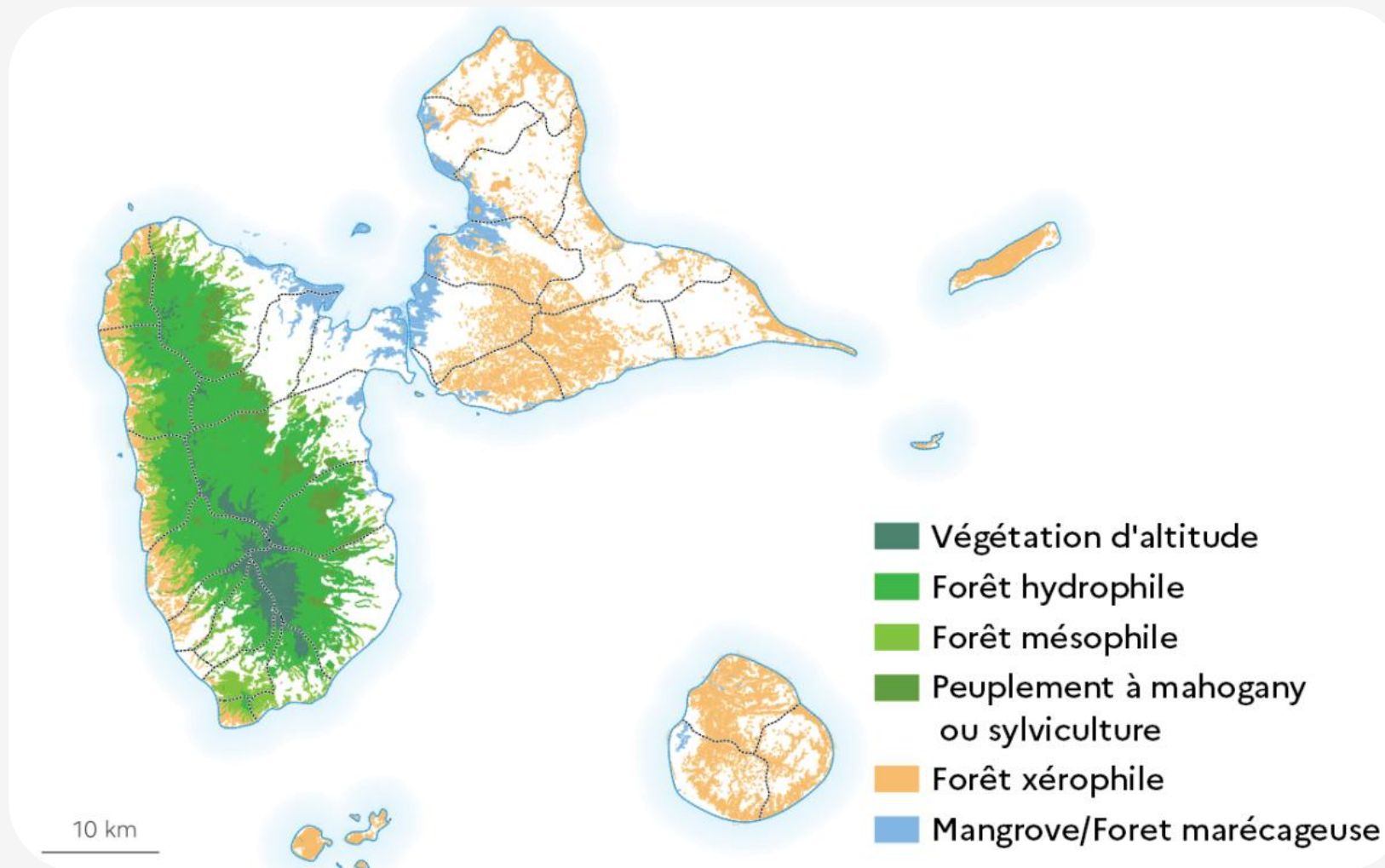


Disparition de 85%
de la forêt xérophile

Disparition de 85%
de la forêt xérophile
et littorale

Forêt mésophile très
fragmentée et
remplacée par
l'agriculture

+ de 5 000 mares



ESPACES NATURELS PROTÉGÉS DE GUADELOUPE



Parc national
de la Guadeloupe



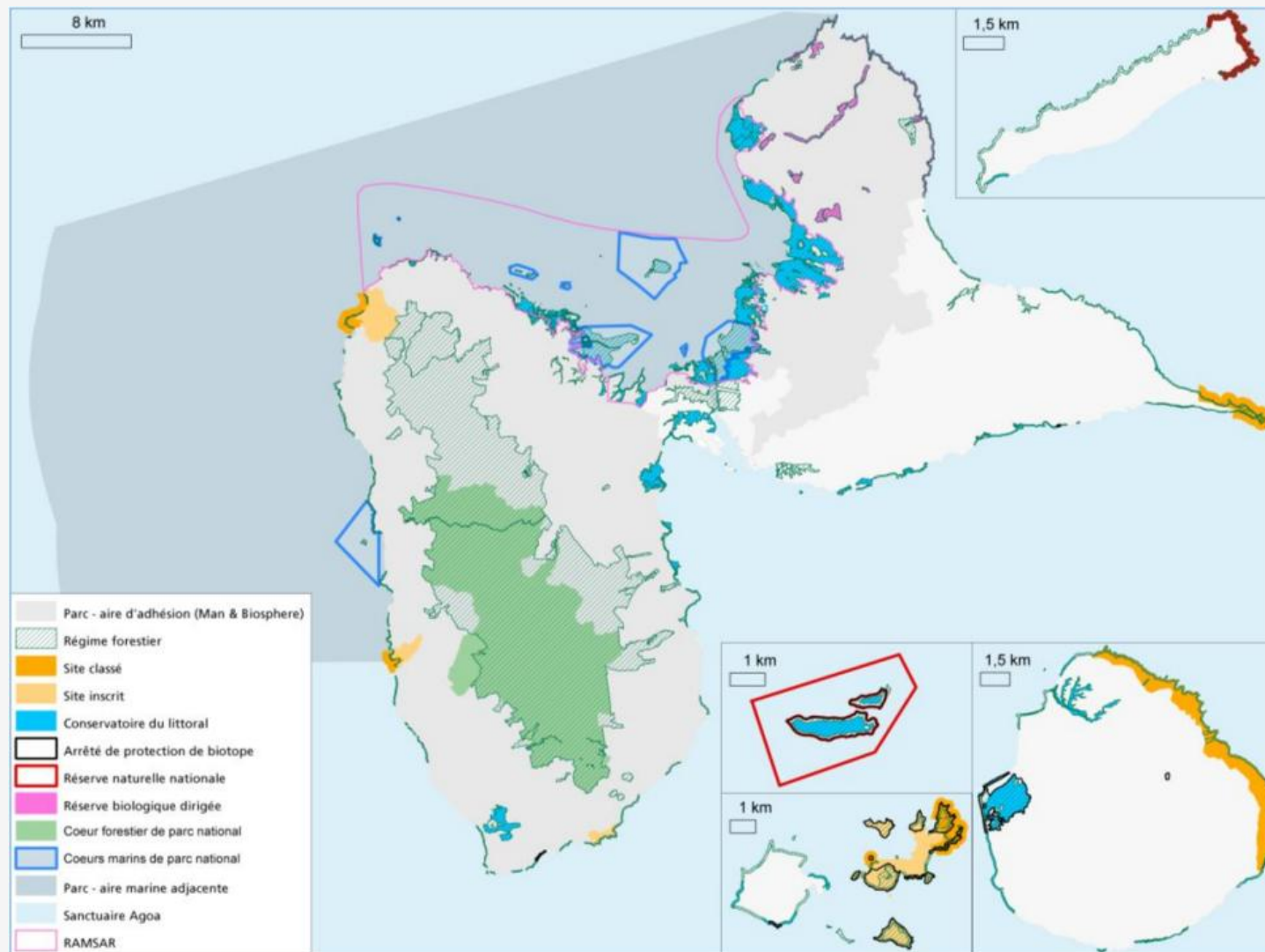
Réserves Naturelles
LA DESIRADE
ILES DE PETITE TERRE



Conservatoire du
littoral



Conservatoire
d'espaces naturels
Guadeloupe



ROSALIE DES ALPES



FEUILLE DE FRÊNE

STRATEGIE FONCIERE DU CEN GUADELOUPE

Périmètre d'intervention du CDL
sur l'ensemble des communes

Contexte défavorable à la prospection
foncière par une nouvelle structure de
l'environnement

Approche participative pour une
co-construction locale avec les
propriétaires privés et publics...



stratégie foncière du CEN Guadeloupe

convention de
co-gestion

ORE

Acquisition foncière
dans certains cas



Conservatoire
d'espaces naturels
Guadeloupe



ROSALIE DES ALPES



EN GUYANE COMPRENDRE LES ENJEUX FONCIERS C'EST COMPRENDRE L'HISTOIRE DE LA RELATION A LA TERRE DES PEUPLES AUTOCHTONES



**Culture, identité, poids de
l'histoire**

**Peuples
premiers**

**Colonie et
départementalisation**

**Terres vacantes,
propriétés**

**Sentiment
actuel**



Reconnaissance



GESTION PERENNE DU FONCIER EN GUYANE: CONSOMMATIONS

90% du foncier appartient à l'état

Des espaces naturels, agricoles et forestiers dominants

99% du foncier =ENAF

Des réglementations
environnementales mal
comprises

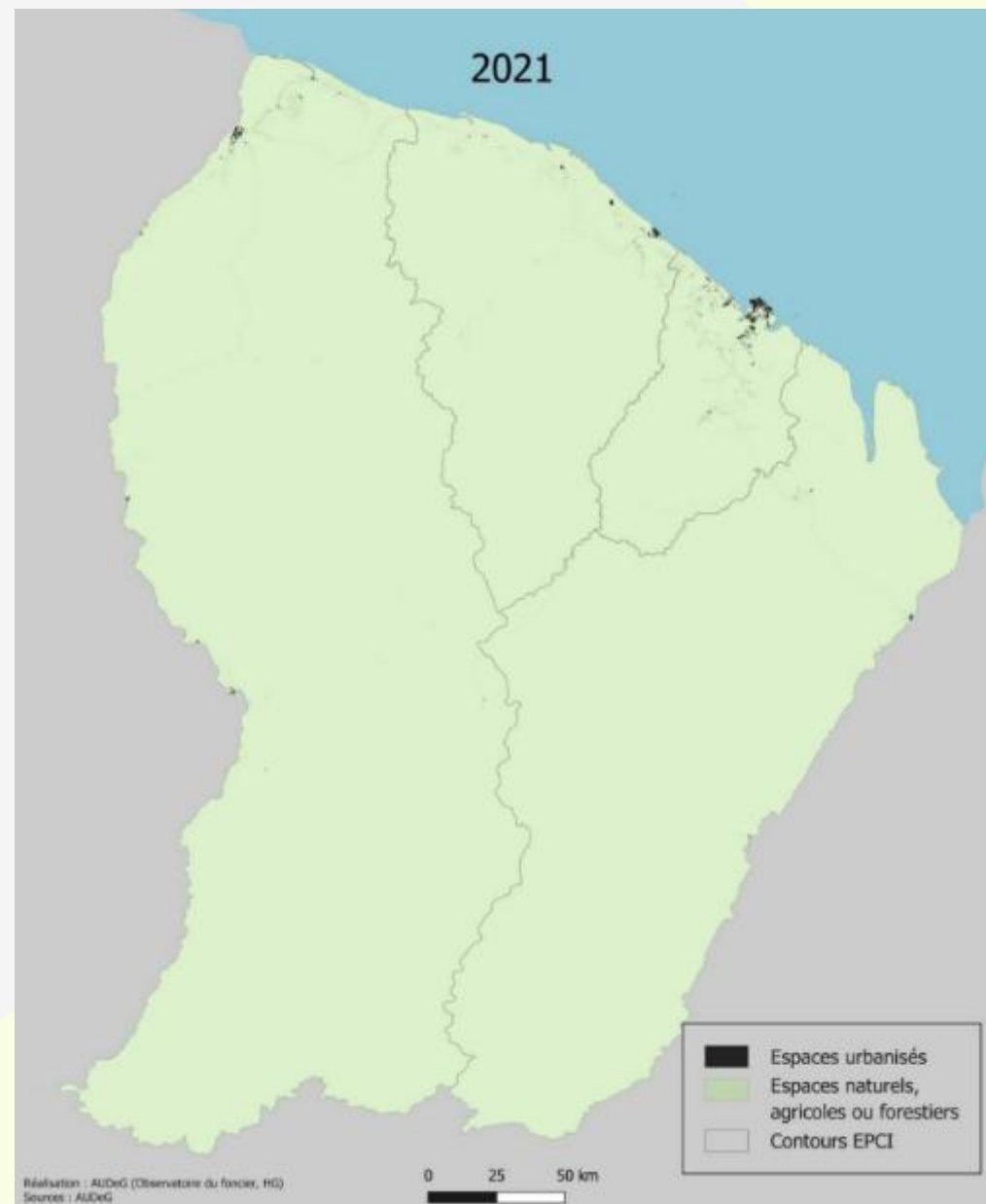
Une **consommation foncière particulière**

Faible densité +
Concentration de la population sur la
bande littorale et bord des fleuves
frontaliers

**D'autres consommations
foncières spécifiques**
sur l'ensemble des communes

Conséquences :

Difficultés d'une vision partagée entre acteurs sur
aménagement foncier à faire prévaloir.



GESTION PERENNE DU FONCIER EN GUYANE : PROTECTION ENVIRONNEMENTALE

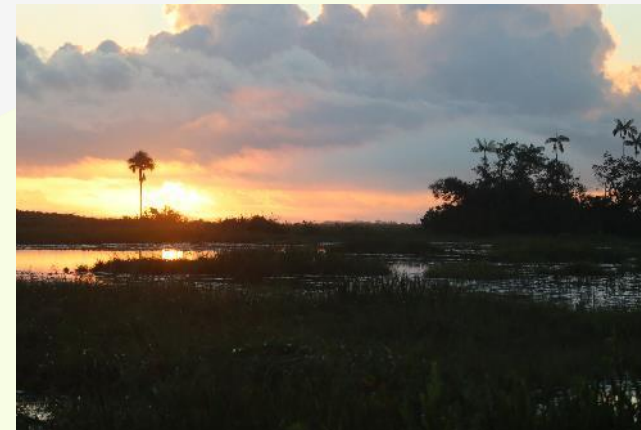
La moitié du territoire concernée par
une protection environnementale



ENJEUX ET POSITIONNEMENT: COMMENT PRÉSERVER, ACCÉDER AUX REVENDEICATIONS ET FAIRE FACE A UNE NÉCESSITÉ DE CONSOMMATION FONCIÈRE?



ENJEUX ET POSITIONNEMENT: POSITIONNEMENT DU CEN GUYANE





25ÈME CONGRÈS DES
CONSERVATOIRES D'ESPACES NATURELS
NATURELLEMENT FONCIER !

ANGERS - DU 26 AU 29 NOVEMBRE 2025



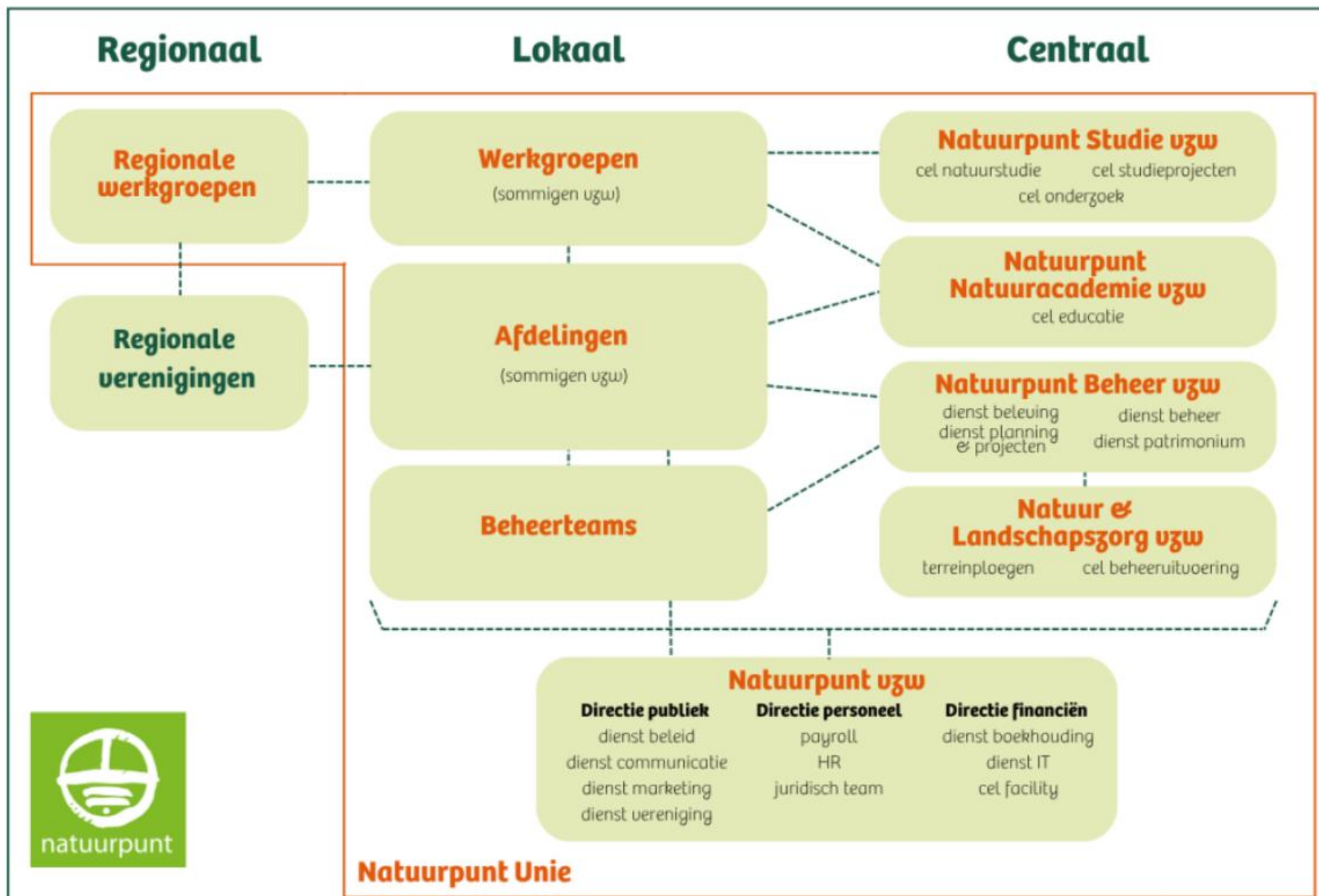
ATELIER N°
7

FONCIER NATUURPUNT

27 NOVEMBRE 2025



natuurpunt



ROSALIE DES ALPES



FEUILLE DE FRÊNE



Foto Pieter Geens



CHIFFRES...

125.000 membres

48.000 bénévoles – 300 négociateurs

600 salariés

30.000 hectare sous gestion (1,35 mio hectare Vlaanderen) - +/- 2,4%

- Propriété -> 22.000 ha
- Accord de gestion -> 8.000 ha

1500 bâtiments



où?



Conservateur d'un
zone de project

négociateur



Président de
département local

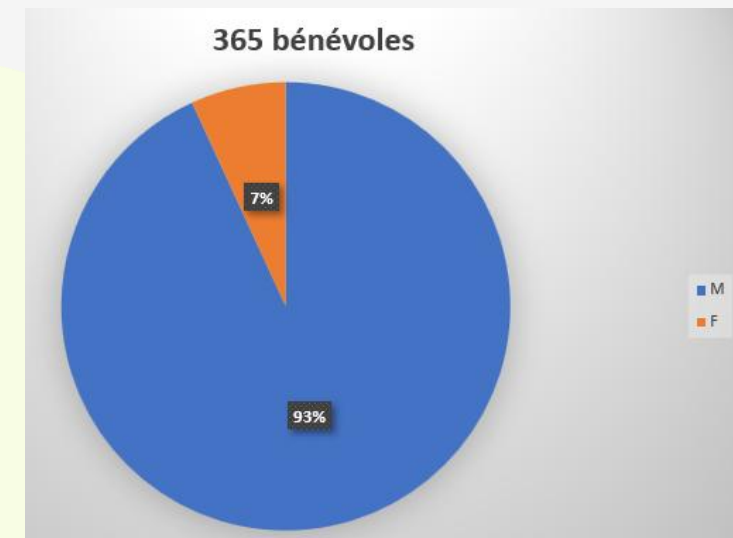
trésorier

Pourquoi? + ONG vs. OG



- Pourquoi acheter?
- à l'amiable <-> pas d'expropriation
- Les sections locales sont responsables pour les finances => prix négocié au plus bas possible <-> rapports d'estimation
- Bon marché pour atteindre les objectifs du gouvernement en matière de nature (objectifs européens – directive habitats)





OVEREENKOMST AANKOPERSMANDAAT NATUURPUNT BEHEER vzw

Deze overeenkomst geldt voor een periode van 7 jaar.



ROSALIE DES ALPES

Op voordracht van **afdeling Geel-Meerhout** wordt door Natuurpunt Beheer vzw **Marc Verachttert**, aangesteld als **aankoper** van gronden binnen de projectgebieden: **Breeven, Neerhelst, Belsbroek- en heide, Malesbroek en Zammelsbroek**. De aankoper aanvaardt de aanstelling en onderschrijft deze gedragscode;

- de aankoper handelt onbezoldigd en binnen het mandaat van de afdeling (een overeen gekomen kader van prijs en oppervlakte) en het Aankoopcomité (AC);
- richt voor elke aankoop of huur een aanvraag met motivering via de gangbare procedure;
- wacht de goedkeuring van het AC af vooraleer bij sterkmaking een compromis te tekenen en bezorgt deze meteen met het volgnummer aan het secretariaat - cel Patrimonium (PAT); bezorgt meteen alle beschikbare informatie ontvangen van de notariaten aan PAT;
- stelt in overleg met PAT overeenkomsten (huur, beheer of andere) op en laat deze omwille van juridische geldigheid ondertekenen door de directie;
- stelt samen met de afdeling een uitvoerige motivering op voor nieuwe projecten;
- verklaart te handelen in eer en geweten in overeenstemming met de doelstellingen van de vereniging en steeds de belangen van de vereniging te verdedigen conform de deontologische code van het huishoudelijk reglement van de vereniging;
- vermijdt situaties waarbij er een potentieel of reëel belangenconflict ontstaat tussen persoonlijke belangen en de belangen van de vereniging;
- maakt geen overeenkomsten op of laat geen aktes verlijden bij een notaris waarmee er familiale of zakelijke banden bestaan, tenzij met voorafgaandelijke toestemming van PAT;
- gaat zorgzaam en vertrouwelijk om met informatie omtrent aankopen, overeenkomsten en met de gegevens uit het Patrimoniumportaal;
- is zich samen met de afdeling bewust van het engagement van de afdeling over het aanzuiveren van de restfinanciering van elke aankoop;
- geeft samen met andere aankopers binnen de afdeling opmerkingen door over de jaarlijkse Afrekening van de projecten en koppelt die vervolgens samen met de afdeling terug
- geeft samen met de afdelingsvoorzitter zo snel als mogelijk alle wijzigingen door in verband met een projectgebied, aankopersmandaat, conservatorschap, pacht, jacht, onrechtmatig gebruik van gronden door derden en dergelijke zaken;
- geeft samen met de afdelingsvoorzitter zo snel als mogelijk de bestaande gemeentelijke subsidiereglementen, begrotingen en alle wijzigingen door opdat ze samen met PAT zo correct mogelijk en optimaal kunnen worden opgevraagd.

Natuurpunt Beheer vzw (NPB);

- erkent de aankoper als actieve vrijwillige medewerker en bevestigt dat de aankoper de vereniging kan vertegenwoordigen bij onderhandelingen voor aankopen, huren, ingebruikname of andere zakelijke rechten van gronden;
- behandelt elke aanvraag via de gangbare procedures binnen een termijn van maximaal 6 weken (in de regel 4 weken) en geeft al of niet of voorwaardelijk goedkeuring voor onderhandeling en afsluiten van een compromis. Een goedkeuring is beperkt geldig in de tijd;
- verleent toestemming om, na goedkeuring van de aanvraag, namens NPB verkoop-overeenkomsten en koopaktes bij sterkmaking te ondertekenen. De vereniging dekt hiermee de aankoop financieel af;
- berekent en bezorgt een raming van de beschikbare subsidies en hiermee ook een raming van de restfinanciering voor de afdeling;
- vraagt de aankoopsubsidie aan bij het Vlaams gewest en de Provincies en vermeldt deze op de jaarlijkse Afrekeningen per project en per afdeling. De aanwending van de subsidies kan, bij budgettaire beperkingen, door de Raad van Bestuur aangepast worden. Deze beslissingen worden aan alle aankopers tijdig meegedeeld. Voor de Gemeentelijke subsidieaanvragen zal er met de afdeling voorafgaandelijk worden overlegd;
- stelt op regelmatige basis informatie ter beschikking aangaande de wetgeving, modelovereenkomsten, subsidies, stand van zaken aankopen in Vlaanderen;
- verleent aan de aankoper online toegang tot het Patrimoniumportaal van Natuurpunt en de aankoopmodule via een persoonlijke en vertrouwelijke login en paswoord.

Deze overeenkomst Aankopersmandaat dient als voldoende bewijs bij eigenaars en notarissen dat de ondergetekende Aankoper de vereniging Natuurpunt Beheer vzw bij sterkmaking kan vertegenwoordigen.

Deze overeenkomst kan door de aankoper of de afdeling beëindigd worden. NPB kan ze tevens opzeggen bij wijzigingen of in geval van het niet respecteren van de gedragscode.

Mechelen, 19 mei 2025

Aankoper projectgebieden:
Marc Verachttert

Diensthooft Patrimonium:
Karolien Van Kerckhove

Financiering

Prijs: 10.987,50 €
☒ Subsidie Vlaams Gewest

☒ Totaal ☐ Per m²
☐ Gemeentelijke subsidies

☒ Vraagprijs ☐ Max prijs

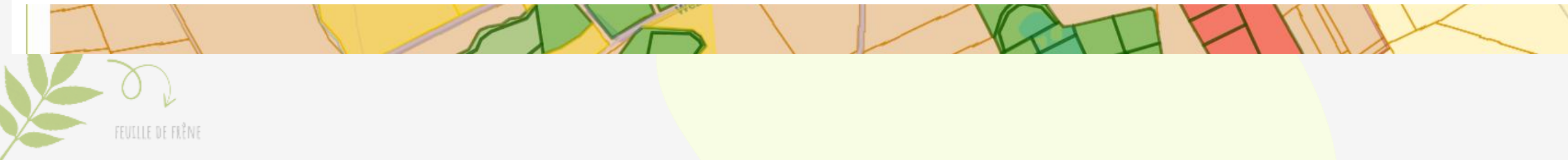
GIS-analyse

Natuurbeheerplan
Gewestplanbestemmingen
Habitatrichtlijngebieden
Vogelrichtlijngebieden

100,00 % in Landschap De Liereman (NBP-AN-22-0010, goedgekeurd)
100,00 % in categorie 0703 (natuur (GWPL)).
100,00 % in code BE2100024 (Vennen, heiden en moerassen rond Turnhout)
100,00 % in code 3.8 (Arendonk, Merksplas, Oud-Turnhout, Ravels en Turnhout)

Raming van de financiering

Totale oppervlakte (ha)	0,4395 ha	
Prijs	10.987,50 €	(2,50 € / m²)
Raming Aktekosten	1.538,25 €	
Raming Totaalprijs	12.525,75 €	(2,85 € / m²)
Raming subsidie Vlaams Gewest	9.339,38 €	(74,56 %)
Dossierkost	109,88 €	
Raming Restfinanciering	3.296,25 €	





ROSALIE DES ALPES

PROGRAMME – COMITÉ DES ACHATS

- Situation de trésorerie
- Options de subvention
- Législation /ambassadeurs
- Achats spéciaux (échanges,...)

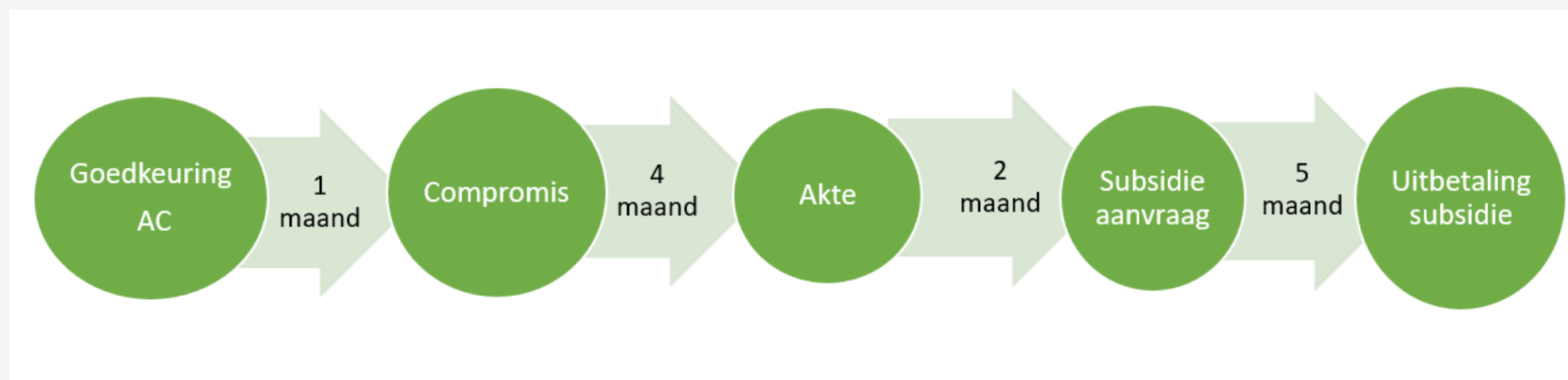


	Bos	Natte natuur	Regulier	Totaal
fase 0 - in onderhandeling en goedgekeurd				
fase 1 (compromis) niet ingediend				
fase 2+3 niet ingediend (ontwerpakte of akte)				
TOTAAL NOG IN TE DIENEN				
FASE 1+2+3 ingediend en niet uitbetaald				
TOTAAL UIT TE BETALEN/portefeuille (ingediend en niet ingediend)				
Uitbetaald na maart 2025				





ROSALIE DES ALPES



FEUILLE DE FRÊNE



Dossier	dt fas	Aankoper	Verkoper	Projectgebied(en)	Kad opp	Aankoo p-prijs	€/m 2	Raming incl kost	€/m 2	Gewestplan	SBZ	Goedgekeurde	Glo baal	Lif e	Lif e	Gee n	Opmerkingen	Ja ▾	REGULIER	BOS-UITBREIDING	score %	bemerkingen AC-leden	Pete r	No ah	Bar t	V	
14989	26/04	Ludo Balkovens	Geeraerts-Jacobs	ANT-3703-7472 : Babbelbeekse Beemden	0,684	39.209,25	5,75	42.345,99	6,24	100% agrarische gebieden		100%					in GK / AG / dossier in 2024 goedgekeurd ivv bosuitbreiding	Ne e ▾	18.411,39		67%	duur		3	3		
15641	28/04	Marc Verachtert	Van Hoof - Boerderij	ANT-3726-7769 : Breeven	6,838	700.000,00	10,24	715.000,00	10,46	4% bosgebieden 96% aararische gebieden		1% NBP-AN-22-				X	in GK / AG / met boerderij - financieel plan gevraagd	Ne e ▾			BESPR EKEN		B	B	1		
16577	27/11	Dirk Willems	Sillis Alex vallei	ANT-3714-7787 : Krabbels - Lovenhoek	0,998	45.000,00	4,51	48.600,00	4,87	100% natuurgebieden		100% NBP-AN-21-	100% E403				in VG vermoedelijk NN verhoogd wordt mss schenking	Ne e ▾	26.833,00		72%	duur		4	3	3	
16585	25/01	Louis Pals	OPZ Geel	ANT-3726-7783 : Selguis	1,767	53.025,00	3	55.125,00	3,12	100% natuurgebieden	100% hrl	100% NBP-AN-20-	100% E201			X	in GK / verkoper is overheid =	Ne e ▾			BESPR EKEN	verkoper overheid - geen subs?	B		5		
16598	30/11	Wim Slabbaert	jan vandeputte	OVL-3634-6634 : Meetieslandse	0,14	9.800,00	7	11.800,00	8,43	8% woongebieden met landelijk karakter	7% hrl						in VG / mss NN niet verhoogd	Ne e ▾	3.780,00			DOSSIER DOOD? Max 6	B		4	N	
16709	20/01	Louis Pals	Thielemans	ANT-3726-7736 : Malesbroek	0,405	8.108,00	2	9.728,00	2,4	98% natuurgebieden 2% landschappelijk waardevolle							niet in projectgebied of VG / VN te schrijven: planner bevraagd / fort en omliggende grond - oeleoen in natuurbeheerplan in onafgepaald	Ne e ▾	7.660,00				0	4	3	B	
16735	27/01	Johan Broidioi	Fort Nieuwenda	WVL-3593-5532 : Schuddebeurze	4,288	214.435,00	5	219.795,88	5,13	88% natuurgebieden 12% landschappelijk waardevolle		86% NBP-WV-20-					Brugge-verhoogde subs nattenatuur moedelijk oezien	Ne e ▾	115.794,90				0	B	2	B	
16806	17/02	Wim Slabbaert	OCMW Bruace	WVL-3512-5589 : Polders	1,16	58.000,00	5	60.320,00	5,2	100% landschappelijk waardevolle aararische gebieden	100% vrl		100% NBP-				polderaras weidevoelgebied.	Ne e ▾	31.320,00				0	B	3	3	
16807	17/02	Wim Slabbaert	familie Vandamme	WVL-3512-5589 : Polders	1,815	117.975,00	6,5	121.514,25	6,7	100% landschappelijk waardevolle aararische gebieden	100% vrl		100% NBP-				Brugge-verhoogde subs nattenatuur moedelijk oezien	Ne e ▾	49.005,00				0	B	3	2	
16878	13/03	Wim Slabbaert	Cools Frank	OVL-3634-6634 : Meetieslandse	3,1	217.000,00	7	222.000,00	7,16	2% natuurgebieden 98% landschappelijk waardevolle	0% hrl 11% vrl						in GK NBP in procedure / reulier / een kwetsbaar	Ne e ▾	83.700,00			140000 euro restfinanciering?	B		2	N	
16899	16/03	Wim Slabbaert	Dirk Boddez	WVL-3512-5589 : Polders	3,85	250.250,00	6,5	256.500,00	6,66	100% landschappelijk waardevolle aararische gebieden	100% vrl		100% NBP-				in GK VN / natte natuur verhoogd door VRG + sbo	Ne e ▾	103.950,00				0	B	3	2	
16953	04/04	Dirk Wouters	Erfgenamen Brosens	ANT-3714-7245 : Vuilvoort	3,056	91.695,00	3	95.355,00	3,12	100% natuurgebieden	1% hrl	100% NBP-AN-20-					in GK NBP / natte natuur niet verhoogd	Ne e ▾					0	4	4	3	
16977	14/04	Wim Slabbaert	vader Bart Dendooven	WVL-3512-5533 : Ter Doest	7,53	527.100,00	7	540.100,00	7,17	100% landschappelijk waardevolle aararische gebieden	0% hrl		96% NBP-WV-20-				in GK NBP / natte natuur niet verhoogd	Ne e ▾	203.310,00				0	B	3	1	
16980	16/04	Wim Slabbaert	Dr. Smekens	OVL-3634-6634 : Meetieslandse	7,4	481.000,00	6,5	493.000,00	6,66	84% natuurgebieden 16% landschappelijk waardevolle	37% hrl 100% vrl						in GK goedgek VN / nn verhoogd waarschijnlijk	Ne e ▾	199.800,00			286.000 euro restfinanciering?	B		3	N	
16985	18/04	Stefan Vandevenne	Marcel Casteels	BRA-3909-9460 : Steentjesbos	0,495	24.750,00	5	27.225,00	5,5	100% agrarische gebieden		100% NBP-VB-19-	99% NBP-				in GK in procedure / regulier	Ne e ▾	13.365,00				B		3	3	
17006	01/05	Wim Slabbaert	Georges Vandervse	WVL-3512-5589 : Polders	2,4	156.000,00	6,5	160.700,00	6,7	100% landschappelijk waardevolle aararische gebieden	100% vrl		99% NBP-				in GK / natte nat verho wegens SBZ en weidevoeds	Ne e ▾	64.800,00				0	B	3	2	
17024	12/05	Wim Slabbaert	Vic Huys	WVL-3505-5510 : Stadswallen van Damme	4	260.000,00	6,5	266.500,00	6,66	100% landschappelijk waardevolle aararische gebieden	76% hrl 100% vrl	99% NBP-WV-20-	100% NBP-				percelen omsluiten gebouw-vermoedelijk verhoogde natte poldergras- verhoogd natte	Ne e ▾	108.000,00				0	4	4	2	
17030	15/05	Wim Slabbaert	Dhoore Coudeville	WVL-3505-5510 : Stadswallen van Damme	2,83	169.800,00	6	174.894,00	6,18	100% landschappelijk waardevolle aararische gebieden	99% hrl 100% vrl	100% NBP-WV-20-	100% NBP-				1 perceel niet GK / planners bevraagd op bereidwilligheid	Ne e ▾	76.410,00			72%		0	4	3	2
17071	05/09	Louis Pals	Voet Kris	ANT-3726-7067 : Zammelsbroek	2,4	50.000,00	2,08	54.000,00	2,25	72% natuurgebieden 28% aararische gebieden							in GK / jong bos / regulier	Ne e ▾	43.200,00			76%		0	4	4	3
17092	10/07	Kris Dries	Laenens	BRA-3923-9441 : Averbode Bos en Heide	1,891	56.736,00	3	59.006,00	3,12	100% natuurgebieden		100% NBP-AN-21-					in GK in procedure / regulier	Ne e ▾	42.514,00			60%		0	4	4	3
17104	13/07	Marc Verachtert	notaris Brosens ref	ANT-3726-7769 : Breeven	1,024	51.235,00	5	53.285,00	5,2	100% landschappelijk waardevolle aararische gebieden							in GK in procedure / regulier	Ne e ▾	27.667,00			BESPR EKEN		0	4	B	2
17150	28/08	Marc Op de Weerd	Marc Everaerts 1	BRA-3998-9414 : Aronst Hoek	1,856	69.600,00	3,75	72.384,00	3,9	100% landschappelijk waardevolle aararische gebieden		100% NBP-VB-18-	100% NBP-				in GK / regulier	Ne e ▾	46.770,00			64%	duur want oekaote populier		4	3	3
17152	28/08	Marc Op de Weerd	Marc Everaerts	BRA-3998-9414 : Aronst Hoek	1,213	45.517,50	3,75	49.157,50	4,05	100% landschappelijk waardevolle aararische gebieden		100% NBP-VB-21-					in GK in procedure / gekapt bos / regulier	Ne e ▾	31.073,00			52%	duur id		2	2	3



LES FINANCES



SALIE DES ALPES

PRIJZEN (per m2 per opp, inc kosten)				2024	2023	% 24/23
ANT				3,85	4,13	-7%
VB				3,61	5,09	-29%
WVL				6,63	5,97	11%
OVL				4,6	4,65	-1%
LIM				3,38	3,18	6%
TOTAAL				4,00	4,47	-11%
ANT BOS MIX				4,93	4,35	13%
VB BOS MIX				3,4	5,52	-38%
WVL BOS MIX					4,46	N/A
OVL BOS MIX				4,55	5,47	-17%
LIM BOS MIX				5,2	5,68	-8%
TOTAAL BOS MIX				3,74	5,11	-27%
ANT BOS ENKEL				5,65	7,5	-25%
VB BOS ENKEL				5,08	5,65	-10%
WVL BOS ENKEL				3,82 -		N/A
OVL BOS ENKEL				5,94	6,64	-11%
LIM BOS ENKEL				5,84	6,12	-5%
TOTAAL ENKEL				5,68	6,60	-14%



FEUILLE DE FRÊNE

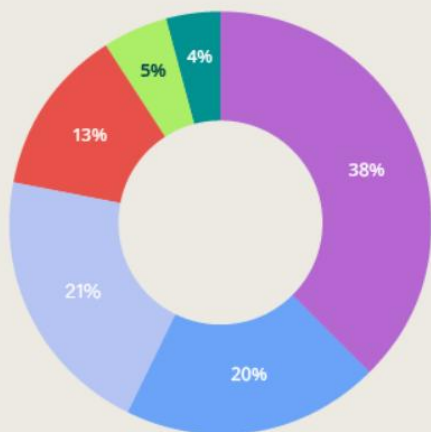
LES CONDITIONS

- Acte d'achat
 - Servitude d'intérêt général – gestion à long terme en tant que réserve naturelle
 - Exemption des frais d'inscription (12%)
 - Pas de droits d'utilisation / chasse
- Au moins 10 hectare de forêt où 0,5 ha prairie précieuse
- Interdiction d'aliénation



Waar gaat de landbouwgrond naartoe?

Tussen 2010 en 2019 kreeg in Vlaanderen 1.960 hectare herbevestigd landbouwgebied een andere bestemming.



(nafer)



LES FINANCES

- Responsabilité des bénévoles – des départements
 - Subvention de Flandres
 - Subvention de la province
 - Subvention de la municipalité
 - Donateurs majeurs / entreprises
 - Activités
- 1% pour les salariés
- Une fois par an → le résultat / clôture de fin d'année



Verder investeren in de natuur van Ter Doest Samen met jouw steun lukt het!

Dag natuurliefhebber,

Het natuurgebied Ter Doest is een mozaïek van zeldzame natuur, waar de zee haar stempel op het landschap heeft gedrukt. In de late zomer en het najaar ontvouwt zich hier een adembenemend schouwspel: de zilte graslanden kleuren in vurige tinten van oranje, rood, paars en geel, afgewisseld met het zilvergroen van zeekraal en het lila van bloeiende zeeasters. Deze graslanden zijn één van de laatste restanten van een rijk ecosysteem dat ooit wijduerspreid was langs onze kust. Vandaag behoren ze tot de meest bedreigde en zeldzame natuurtypes van Vlaanderen. Ze vormen een leefgebied voor tal van planten en dieren die nergens anders voorkomen.

Een unieke kans voor de natuur in Lissewege

Natuurpunt afdeling Brugge deed in 1994 haar eerste aankopen in Ter Doest. Dat is nu gegroeid tot ruim 45 ha, deels ook ten noorden van Lissewege.

Vandaag zetten we in op de aankoop van een bijkomend perceel van ongeveer 1 hectare.

Dit stukje is niet zomaar een lapje grond. Het herbergt al soorten zoals zeekraal en zeeaster, planten die enkel gedijen in zilt milieu. Maar het potentieel reikt verder: met gericht beheer kunnen we hier opnieuw soortenrijke slik- en schorrenvegetaties doen floreren.

Wat maakt zilte graslanden zo bijzonder?

Zilte graslanden ontstaan op plekken waar zout grondwater of zilte kwel het landschap beïnvloedt. Ze komen vooral voor in de kustpolders, vaak in ondiepe greppels of laagtes. Bomen kunnen in dit brakke milieu niet groeien. Kruiden en zoutminnende planten voeren er de boventoon.



Overzicht inkomsten giften en houtverkoop

	aantal	bedrag
Giften met fiscaal attest	74	5,495.00
zonder fiscaal attest	12	60,976.67
totaal	86	66,471.67
Houtverkoop	1	16,800.00

Eindsaldo 2024: -119,555.74



ROSALIE DES ALPES

NOS PARTENÈRES? MAJOR DONOR?

Enterprises

NABU (Allemagne)

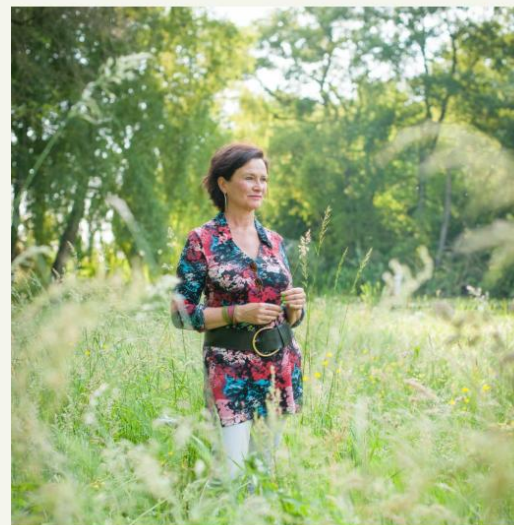
Héritage



**Wacht niet
tot zij het doen.**

Bos voor Iedereen

Neem de natuur op in je testament



Bescherm de natuur die je lief hebt

Voor altijd

Bijna iedereen heeft wel een favoriet stukje natuur. Eentje waar je altijd tot rust komt, inspiratie op doet of waar je mooie jeugdherinneringen aan koestert. Door Natuurpunt op te nemen in je testament kan jij ervoor zorgen dat jouw favoriete natuur voor altijd beschermd wordt. Dat beloven wij.

Vraag je gratis brochure aan

Kom naar een infosessie



NOS VOISINS?

Natagora (Wallonie)

NABU (Allemagne)

Natuurmonumenten (Les Pays-Bas)



EN CONCLUSION?



ROSALIE DES ALPES



FEUILLE DE FRÊNE



25ÈME CONGRÈS DES
CONSERVATOIRES D'ESPACES NATURELS
NATURELLEMENT FONCIER !

ANGERS - DU 26 AU 29 NOVEMBRE 2025



ATELIER N°
7

L'approche foncière dans des contextes hors
métropole : quels enseignements en tirer

27 novembre 2025



Regard européen : le « *land observatory* » porté par le réseau européen Access to Land



Tanguy MARTIN - Terre de Liens



Avec





A European network of grassroots organisations
securing land for agroecological farming.

Learn more: www.accesstoland.eu.

Land Bank

1. Biodynamic Land Trust
2. Soil Association (Land Trust)
3. Real Farming Trust
4. De Landgenoten
5. Terre-en-vue
6. Terre de Liens
7. BioBoden
8. Kulturland eG
9. Danmarks Økologiske Jordbrugsfond
10. Nadace Pro Půdu
11. ALPA

Network

1. Xarxa per a la Conservació de la Natura - XCN
2. Netzwerk Flächensicherung

School

1. Rurbans

Farmers Union

1. Eco Rurals

Research Institute

1. Shared Assets
2. Die Agronauten
3. ADRI

Le réseau Access to Land (A2L) rassemble des organisations locales de toute l'Europe afin de partager leurs expériences et de promouvoir l'importance de l'accès à la terre pour la transition agroécologique et le renouvellement des générations agricoles.

Fondé en 2012, A2L fonctionne comme un réseau informel regroupant environ 18 organisations dont l'objectif est de garantir une utilisation durable des terres et la sécurité alimentaire en Europe.

<https://www.accesstoland.eu/>



La concentration foncière en Europe



L'UE ne dispose d'aucun cadre politique en matière de terres agricoles, c'est un sujet aux mains des États membres. Cependant, la PAC a un impact foncier, les plus gros acteurs agricoles sont transnationaux et la concentration foncière existe partout :

- **Seulement 3 % des exploitations agricoles contrôle plus de 50 % des terres agricole de l'UE.**
- **Les exploitations les plus grandes, sont aussi les plus industrialisées et celles qui connaissent une expansion la plus rapide.**
- **En France, pourtant montrée en exemple en Europe pour sa régulation foncière, 10 % des exploitations, dites « à l'allure de firmes » concentre 28 % de l'emploi et 30 % de la production brut standard (proxy pour les surfaces contrôlées qui en sont pas connues).**
- **La terre étant une ressource limitée, cela est un frein massif au déploiement des pratiques agroécologiques.**



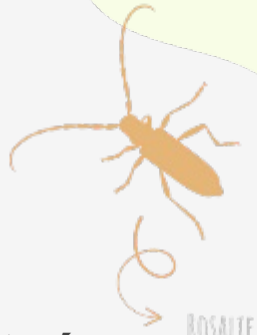
Exemple en Basse Saxe

Contexte :

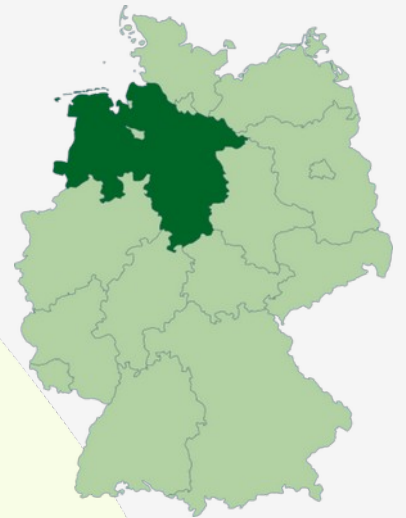
- **les prix du foncier ou des loyers deviennent inaccessibles pour les agriculteurs. Les loyers peuvent dépasser 1 200 €/ha ;**
- **il devient presque impossible de reprendre une exploitation. En outre, 90 % des 700 M€ de paiements directs seraient indirectement captés par des propriétaires non agricoles via des loyers excessifs ;**
- **chaque année, environ 250 000 ha changent de main en Basse-Saxe, majoritairement via le renouvellements de baux (≈ 230 000 ha/an).**

Projet de loi :

- **droit de préemption à prix limité ;**
- **encadrement des loyers abusifs et limite de taille des exploitations ;**
- **contrôle des transferts de parts sociales ;**
- **exemptions : absence de contrôle pour les coopératives ;**
- **sanctions pour non-déclaration des baux ;**
- **prise en compte de critères sociaux dans transferts (installation, résidence locale, compétences agricoles).**



ROSALIE DES ALPES



POULLE DE FRÈRE

Observatoire des terres agricoles ?



Pour Access to Land il est urgent de mettre en œuvre des politiques, européennes et nationales visant : l'emploi agricole, les systèmes agroécologiques, les petites fermes et la vitalité rurale (= objectifs convergents).

Par exemple constitution Irlandaise invite à faire vivre autant de famille rurale que possible dans les campagnes.

Pour cela, il faut être en capacité de comprendre et de suivre les phénomènes de concentration foncière ce que peine à faire les statistiques nationales et Eurostat.

Un observatoire européen des terres agricoles devrait être lancé au début de l'année 2026. Cet observatoire aura pour objectif « d'améliorer la transparence dans les transactions foncières, les prix, les changements d'utilisation et les tendances du marché ». Il fait partie des outils mentionnés dans la stratégie de l'UE qui doivent permettre d'atteindre l'objectif de doublement d'ici 2040 de la part de jeunes et nouveaux agriculteurs dans l'Union européenne.



Mais de quelle observation voulons nous ?



Objectifs que voudrions que l'observatoire poursuive :

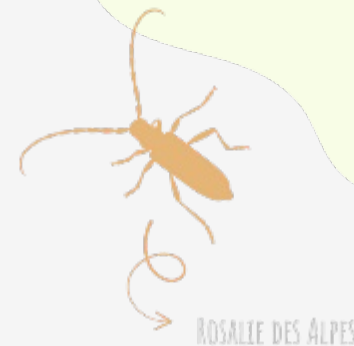
- **Transparence du marché foncier et identification des bénéficiaires effectifs des unités de production.**
- **Guider la réglementation des marchés fonciers et permettre l'orientation des terres.**
- **Faciliter le partage d'expérience, l'apprentissage et la coordination entre États membres.**
- **Servir de surveillance écologique et climatique.**

A terme l'idée serait que l'observatoire soit la base factuelle pour l'élaboration d'un nouvel instrument européen en matière de politique foncière, notamment une directive sur les terres de l'ordre de celle proposée par la Via Campesina européenne.

<https://viacampesina.org/fr/ecvc-proposition-de-directive-europeenne-sur-les-terres-agricoles/>



Quelles données ?



A minima, les données récoltées par l'observatoire devrait permettre :

- **d'identifier les « unité de production agricole » = unité générant une production agricole soumise à une gestion technique, économique et organisationnelle unifiée ;**
- **d'identifier les propriétaire des terres utilisées par les unité de production ;**
- **de distinguer les agriculteurs des non agriculteurs ;**
- **rapporter les transferts d'usage et/ou de propriété des terres, et leurs modalités (prix, type de contrat, etc.).**

C'est techniquement possible avec le droit européen, ce n'est pas une question technique ou administrative, mais bien politique.

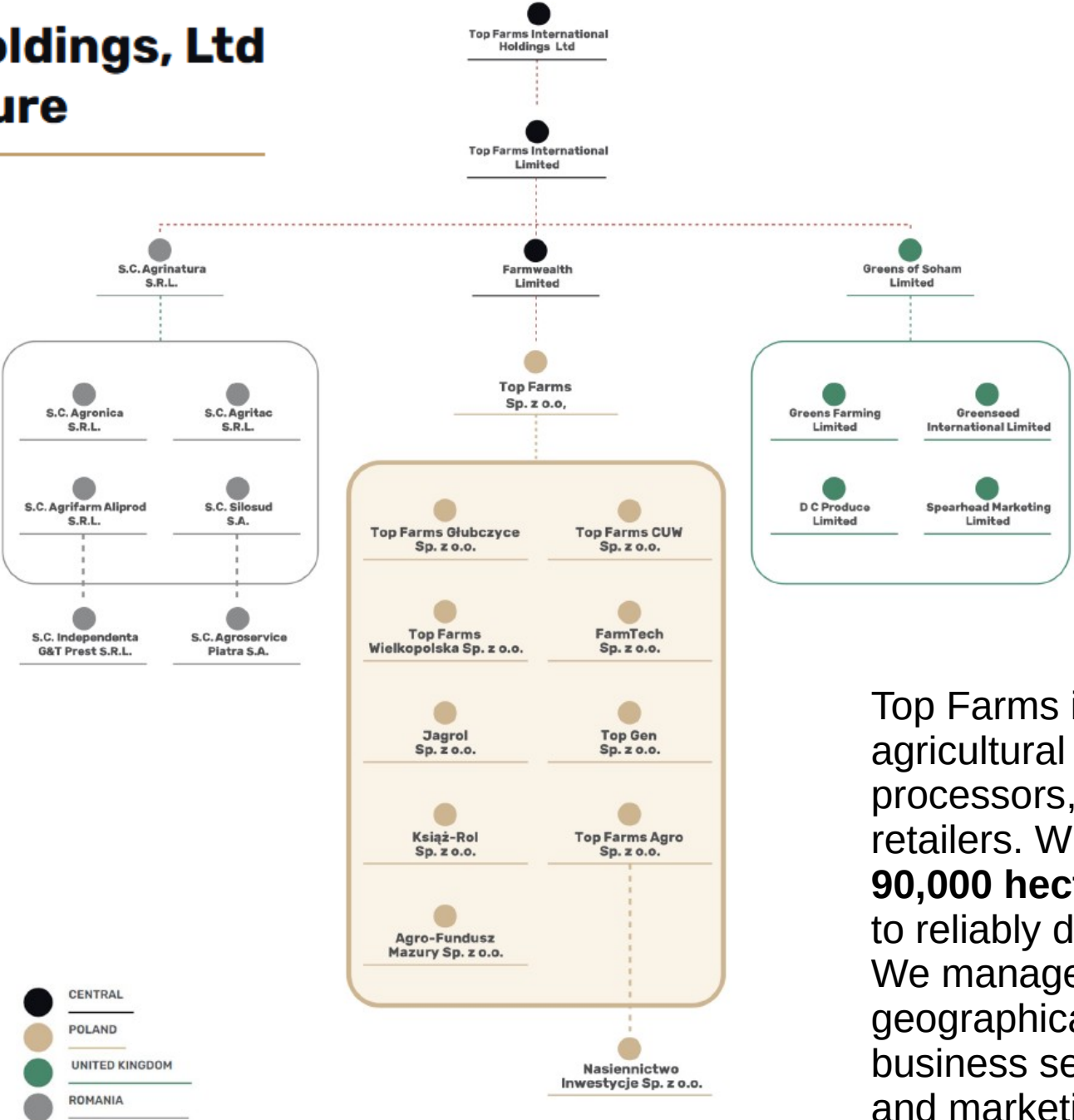
Par exemple, aucun État membre ne s'était rendu compte que la société Spearhead international avait acquis le contrôle de 90 000 hectares au Royaumes-Uni, en Pologne, en Slovaquie et en Roumanie.

Ce type de montage permet d'accaparer les ressource de la PAC, de contourner la fiscalité et les régulations foncières nationales.



P&P Spearhead UK Holdings, Ltd

Group structure



Top Farms is a European agricultural group supplying food processors, manufacturers and retailers. With an area of around **90,000 hectares**, we have the scale to reliably deliver quality products. We manage risk through geographical diversification, business selection, management and marketing.



Relation avec la définition de l'actif agricole

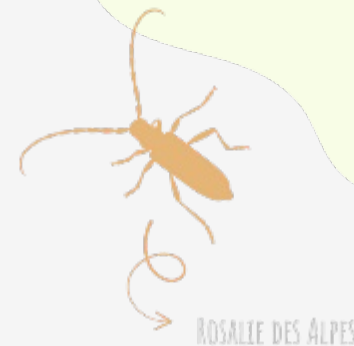


La définition du terme « agriculteur actif » est cruciale pour déterminer qui bénéficie des fonds de la PAC (politique agricole commune) dans l'UE.

- **Les définitions actuelles varient selon les États membres et permettent souvent à des personnes qui ne sont pas agricultrices de bénéficier de subventions agricoles.**
- **En France, la définition a été assouplie afin de permettre à des entreprises détenues à seulement 5 % par un travailleur agricole d'être considérées comme des « agriculteurs actifs ».**
- **En France, la Confédération Paysanne propose que l'agriculteur actif soit défini comme une personne physique qui travaille dans son exploitation, et non comme une entreprise.**
- **La proposition de la Commission européenne pour la prochaine PAC (2028-2034) supprimerait complètement la définition au niveau européen, laissant cette tâche aux États membres.**
- **Au contraire, A2L propose de réformer la définition au niveau européen de l'« agriculteur actif » d'un point de vue juridique ;**
- **Un nouveau concept d'« agriculteur agroécologique » pourrait être introduit afin de cibler plus efficacement les subventions environnementales.**



Changer la définition de l'actif agricole



Scénarios envisagés par A2L et ses partenaires pour redéfinir l'actif agricole au niveau européen :

- 1 - Rendre la méthode hybride (critères négatifs et positifs) obligatoire pour tous les États membres.**
- 2 - Renforcer le contenu de la définition-cadre de l'UE.**
- 3 - Imposer une définition européenne entièrement harmonisée.**
- 4 - Ajouter une condition préalable d'« agriculteur agroécologique » pour les subventions environnementales.**
- 5 - Remplacer entièrement le concept d'« agriculteur actif » par celui d'« agriculteur agroécologique ».**

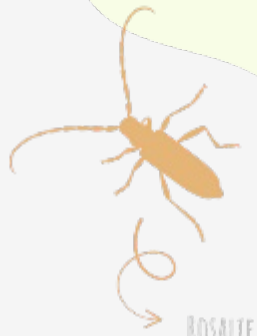
L'étape 4 est la plus compatible avec la proposition de la Commission européenne pour la prochaine PAC.

=> Les scénarios 1 à 3 se concentrent sur le renforcement du concept existant.

=> Les scénarios 4 et 5 représentent un changement de paradigme vers une approche systémique des impacts environnementaux.



Merci de votre attention



ROSALIE DES ALPES



ACCESS TO LAND

<https://www.accesstoland.eu/>

Tanguy MARTIN

t.martin@terredeliens.org



FEUILLE DE FRÊNE

