



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

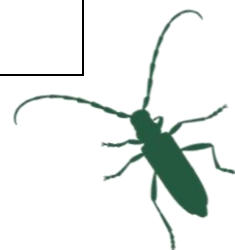
ANGERS - DU 26 AU 29 NOVEMBRE 2025

ATELIER N° 10

Les leviers de maîtrise foncière et d'usage des sites

Date : 27/11/2025

<u>CO-PILOTES</u> :	➤ Baptiste Bidet, CEN NA ➤ Julie Babin, Fondation ENF
<u>RAPPORTEUR(S)</u> :	➤ ➤ ...
<u>INTERVENANTS</u> :	➤ Edouard Bordelais, SAFER NA ➤ Thomas Rodier, Dir. Nature Grand Poitiers
<u>RÉSUMÉ</u> :	Cet atelier ambitionne d'esquisser les contours de divers leviers d'accès à la maîtrise foncière et d'usage que sont, d'une part, les droits de préemption (<i>safer et Conservatoire du littoral</i>), et, d'autre part, la mise en œuvre de la procédure des biens vacants et sans maîtres. Par ailleurs, un temps sera accordé au décryptage des ventes aux enchères qui sont de plus en plus mobilisées par les collectivités ainsi que les opportunités de stockage foncier. Enfin, un exemple mettra en lumière une piste de partenariat avec des propriétaires singuliers : les établissements religieux.
<u>CONTEXTE</u> :	Dans un contexte de concurrence entre les acteurs, de raréfaction et d'allongements des délais pour obtenir les financements, quels leviers mobiliser pour mobiliser et améliorer l'acquisition foncière en faveur de la préservation de la biodiversité.
<u>PROBLÉMATIQUE</u> :	Quels leviers actionner, ou pas, pour faciliter l'acquisition de foncier ?
<u>OBJECTIFS</u> :	Donner un aperçu des procédures et partenariats qui peuvent être utilisés dans les territoires.
<u>CONTENU</u> : (Sujets et interventions)	Intro du sujet et de la problématique – Julie Babin 1. Acquisition par un tiers et gestion par un CEN Intervenant : Baptiste Bidet, CEN NA.





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

ANGERS - DU 26 AU 29 NOVEMBRE 2025

ATELIER N° 10

Les leviers de maîtrise foncière et d'usage des sites

Date : 27/11/2025

	2. Le droit de préemption SAFER, <i>Intervenant : Edouard Bordelais, Responsable service environnement et collectivités SAFER Nouvelle Aquitaine.</i> 3. Les contours du stockage foncier par les SAFER <i>Intervenant : Edouard Bordelais, Responsable service environnement et collectivités SAFER Nouvelle Aquitaine</i> 4. Convention de partenariat foncier, le cas particulier du Grand Poitiers <i>Intervenant : Thomas Rodier, Responsable du pôle conservation et valorisation de la nature, Grand Poitiers.</i> 5. Les biens vacants et sans maîtres <i>Intervenant : Baptiste Bidet, CEN NA.</i> 6. Vers de nouveaux fonciers <i>Intervenant : Julie Babin, Fondation Espaces naturels de France</i>
<u>SYNTHÈSE :</u> (Conclusions de l'atelier)	<u>À RETENIR</u> Le droit de préemption SAFER : un levier utile mais limité Rôle et cadre d'intervention La SAFER est un outil de régulation du foncier rural, investi d'une mission de service public, disposant d'un droit de préemption agricole et environnemental. La préemption environnementale constitue un levier reconnu juridiquement, notamment pour : • la protection des zones humides ; • les aires d'alimentation de captages ; • les sites à enjeux écologiques (Natura 2000, LIFE, mesures compensatoires). Limites structurelles Les analyses présentées montrent toutefois que la faible mobilité foncière (une parcelle vendue en moyenne tous les 60 ans) rend la préemption insuffisante seule pour maîtriser des périmètres cohérents à court ou moyen terme. Sans animation foncière, les durées estimées de maîtrise peuvent atteindre plusieurs siècles, tandis qu'une animation active permet d'atteindre plus de 25 % d'un périmètre en quelques années. Enseignement clé : la préemption est un levier stratégique, mais doit s'inscrire dans une stratégie foncière globale, combinant anticipation, négociation amiable et partenariats. Le stockage foncier : un outil d'agilité pour les territoires





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

ANGERS - DU 26 AU 29 NOVEMBRE 2025



ATELIER N° 10

Les leviers de maîtrise foncière et d'usage des sites

Date : 27/11/2025

	Le stockage foncier, notamment via la SAFER ou des collectivités partenaires, apparaît comme un outil déterminant pour dépasser les blocages financiers et calendaires. Intérêts du stockage • sécurisation du foncier en attente de financements ; • réduction du stress lié aux délais de subvention ; • capacité à saisir rapidement des opportunités foncières ; • meilleure articulation avec les documents d'urbanisme. Exemple du partenariat CEN NA – Grand Poitiers Le cas présenté illustre un partenariat structuré et opérationnel, reposant sur : • une convention-cadre pluriannuelle ; • le stockage temporaire du foncier par la collectivité ; • un remboursement progressif par le CEN ; • une articulation avec la politique des Espaces de Biodiversité Préservée (EBP). Ce montage a permis une montée en puissance rapide de la maîtrise foncière, une réduction des coûts et une meilleure crédibilité des porteurs de projets. Les biens vacants et sans maître : un levier sous-mobilisé La procédure des biens présumés sans maître (BPSM) constitue un outil juridique peu coûteux, mobilisable par les communes, permettant : • de récupérer des parcelles abandonnées (souvent boisées ou humides) ; • de renforcer la cohérence écologique d'un site ; • d'alimenter des projets ENS, corridors écologiques ou sites CEN. Les retours d'expérience montrent que, bien qu'administrativement exigeante, cette procédure peut générer des gains fonciers significatifs à faible coût, en particulier dans des contextes de fort morcellement parcellaire. Vers une diversification des partenariats fonciers L'atelier a mis en évidence l'intérêt croissant de nouveaux types de partenaires fonciers, au-delà des acteurs publics classiques : • établissements religieux ; • grands propriétaires institutionnels ; • opérateurs d'infrastructures ou de services publics ;
--	--





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

ANGERS - DU 26 AU 29 NOVEMBRE 2025



ATELIER N° 10

Les leviers de maîtrise foncière et d'usage des sites

Date : 27/11/2025

- propriétaires non-vendeurs mais sensibles aux enjeux environnementaux.

Ces partenariats peuvent reposer sur :

- des baux de long terme (emphytéotiques, ruraux environnementaux) ;
- des obligations réelles environnementales (ORE) ;
- de l'assistance technique et de la gestion déléguée.

Message fort : la maîtrise d'usage devient parfois plus stratégique que la maîtrise foncière stricte.

ACTIONS PROPOSÉES

Structurer des stratégies foncières territoriales pluriannuelles intégrant préemption, animation foncière et stockage.

Développer des conventions-cadres entre CEN, collectivités et SAFER pour sécuriser le portage foncier.

Accompagner les collectivités dans la mise en œuvre de la procédure des biens présumés sans maître.

Encourager la diversification des partenaires fonciers et des outils contractuels (baux emphytéotiques, baux ruraux environnementaux, ORE).

Capitaliser et diffuser les retours d'expérience opérationnels au sein du réseau des Conservatoires d'espaces naturels.

GROUPE(S) DE TRAVAIL À MOBILISER

Réseau foncier des CEN

SAFER (services environnement et collectivités)

Collectivités territoriales (urbanisme, foncier, environnement)

Fondation Espaces naturels de France

Services de l'État (DREAL, DDT)

