



- Page 1 - Edito : Le foncier avant tout ! Plaine du Roussillon : trouver un équilibre ■ Page 2 - Région : la forêt se restructure !
- Page 3 - Brissac (34) : Tourisme vert, mode d'emploi ■ Page 4 - Gros plan sur le marché immobilier rural 2009 ■



O
T
T
D
E

Le foncier avant tout !

La réforme de l'OCM viticole propose une vision future de l'économie viticole, elle définit des objectifs et octroie des moyens financiers pour toute l'organisation de la filière de l'amont à l'aval. Pourtant un point crucial, nous paraît oublié.

La réorganisation du foncier ! Le morcellement de la propriété foncière qui caractérise notre région, et dans certains secteurs le manque d'eau, sont des obstacles majeurs à toutes diversifications de l'agriculture.

Répétons-le sans relâche, il faut une véritable réflexion sur la réorganisation des parcelles foncières, afin d'agrandir les lots fonciers mis en culture. A cette condition nous pourrions espérer une diminution des charges d'exploitation.

Pour cela il faut une réelle volonté politique accompagnée de la mise en place des moyens financiers et humains à la mesure des enjeux.

L'avenir de l'agriculture régionale est à ce prix !

Claude JORDA,
Vice-président de la Safer LR
et président
du comité technique
des Pyrénées-Orientales



PLAINE DU ROUSSILLON : trouver un équilibre

L'urbanisation des espaces agricoles et naturels progresse deux fois plus vite dans ce secteur que dans le reste de la région.

Face à l'accroissement de la population, l'agglomération de Perpignan a fait des réserves de foncier pour des politiques urbaines, au demeurant légitimes.

Mais à terme l'amputation constante et soutenue des espaces agricoles et naturels pose des problèmes pour la place de l'agriculture méditerranéenne dans cette zone mais aussi pour définir un projet de territoire accueillant et équilibré. Cette situation est aggravée par la crise des productions agricoles du département et une structure foncière des propriétés très morcelée (moyenne des parcelles : 35 ares). De nombreux propriétaires fonciers sont tentés de vendre leurs terres à des prix supérieurs aux prix acceptables pour une utilisation agricole.

D'où une situation foncière souvent bloquée (spéculation, rétention de foncier).

Des initiatives opportunes

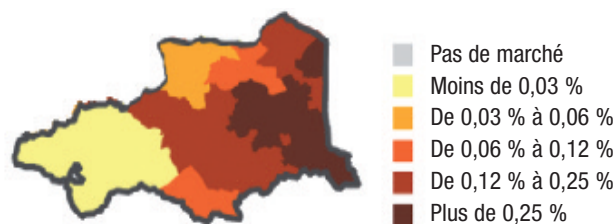
Les collectivités publiques ont pris des initiatives louables pour tenter de préserver les espaces agricoles. L'agglomération Perpignan Méditerranée s'est inscrite dans l'appel à projet de la Région en 2009 pour sauver les vignes patrimoniales en s'appuyant sur les organisations professionnelles agri-

coles. Le concept de ville archipel est mis en avant : en quelque sorte, couper l'urbanisation continue par des espaces agricoles et naturels.

Des communes comme Pia ou Salses-le-Château ont signé des conventions de

Urbanisation moyenne entre 2007 et 2009 (moyenne nationale : 0,103 %)

Pyrénées-Orientales



surveillance de leur marché foncier avec la Safer LR pour éviter que les meilleures terres soient cabanisées ou utilisées à des fins non agricoles.

La prise de conscience a eu lieu chez les responsables politiques ; à l'avenir des politiques encore plus volontaristes pourraient voir le jour. Des pistes de travail sont étudiées avec Perpignan Agglomération pour réinsérer l'agriculture en milieu périurbain. Une nouvelle étape sera franchie en faveur de l'agriculture. ■

Contact
fpourcelot@saferlr.fr

Hubert Libourel : un rôle dynamisant



Hubert Libourel, président du
Centre régional de la propriété
forestière.

"Le morcellement foncier est un handicap à la constitution de massifs forestiers homogènes. Le phénomène touche l'ensemble de la forêt privée régionale. L'initiative prise par le Conseil général de la Lozère, le CRPF et la Safer LR est exemplaire car elle va dans le sens d'une gestion cohérente et durable de la forêt. Il est souhaitable que cette démarche soit étendue aux autres départements de la région. L'Etat et la Région LR, dans le cadre du programme AGIR* pour la forêt et la filière bois, pourraient favoriser ce type d'initiatives.

La forêt a une fonction économique et environnementale, c'est un espace actif et dynamique, qui a besoin d'apports de capitaux. La Safer, en s'appuyant sur les acteurs de la filière en particulier les coopératives forestières, peut jouer un rôle dans la transmission des propriétés forestières en favorisant l'émergence de nouveaux investisseurs."

* AGIR : Accompagnement global et investissement régional en LR.

REPÈRES

- Un million d'hectares de forêts en Languedoc-Roussillon.
- Doublement de la superficie en un siècle.
- 74 % de la forêt est privée.

Source : CRPF

RÉGION : la forêt se restructure !

A l'initiative de la Safer LR, qui multiplie les partenariats avec les acteurs de la forêt, un chantier d'envergure est lancé : améliorer les structures foncières de la propriété forestière, faciliter sa transmission.

Le congrès des Safer en 2009 avait fait des relations entre les acteurs du monde de la forêt et les organismes agricoles son thème principal.

Le CRPF et la Safer, ayant en charge l'animation du dispositif, ont, lors de réunions publiques, présenté ce dispositif aux propriétaires forestiers intéressés.



54 % de la forêt de la région est en feuillus.

Transmettre les exploitations forestières

Dans le cadre de la transmission des exploitations forestières la Safer LR dispose de possibilités de mise en relation. Pourtant l'évaluation des parcelles boisées est particulièrement complexe, fixer le prix d'une forêt est une affaire de spécialistes. C'est pourquoi un accord entre la Safer et la Coopérative de la forêt privée lozérienne et gardoise a été signé. Les experts de la coo-

Il faut reconnaître que ces deux acteurs principaux du monde rural avaient tendance à vivre séparément.

opérative évaluent pour le compte de la Safer les propriétés forestières à la

Regrouper le foncier

Ce temps est révolu, en Lozère le Conseil général, le CRPF et la Safer ont pris des initiatives visant à favoriser le regroupement des parcelles forestières.

Un enjeu de taille dans notre région où le morcellement foncier est un handicap à la mise en place d'une gestion durable de la forêt.

En pratique, dans le cadre d'échanges amiables de parcelles foncières ou d'acquisition de petites parcelles boisées visant à agrandir des lots fonciers contigus, les propriétaires fonciers bénéficient d'une aide financière du Conseil général de La Lozère. Les frais notariés ainsi que les frais de géomètre sont pris en charge à hauteur de 80 % de leur montant.



L'évaluation des forêts : une affaire de spécialistes.

vente. Une initiative heureuse : ce dispositif a d'ores et déjà permis la cession de plus de quatre forêts en Lozère par l'équipe de la Safer. ■

Contact
xmeyrueix@saferlr.fr

BRISSAC (Hérault) : Tourisme vert, mode d'emploi

Le château de Villarel à Brissac va accueillir une activité touristique originale : Gîtes ruraux, séminaires dans le cadre unique des gorges de l'Hérault.

Ancien banquier et chef d'entreprise, Christophe Wastin a mûrement réfléchi son projet d'accueil et d'activité touristique avant d'acquiescer le château de Villarel.



Le château de Villarel à Brissac.

Une région au fort potentiel touristique

"Après avoir visité de nombreuses propriétés", dit-il, "mon choix s'est porté sur le Languedoc-Roussillon, à cause de son potentiel touristique, son climat et son cadre exceptionnel".



C. Wastin entouré de A. Vié et de T. Loscos.

Bien sûr, il a fallu quelques concessions au projet initial, "qui ne correspondait pas au budget dont je disposais".

La Safer est un appui indispensable

Les difficultés étaient nombreuses ; il a fallu acquiescer la propriété voisine, car elle disposait d'un forage indispensable à l'aduction d'eau du château : "La Safer s'est chargée de cette négociation ; sans son appui et la technicité de ses équipes, mon projet ne pouvait pas être mis en place". Cette bâtisse ancienne doit entièrement être remise aux normes pour l'accueil du public, soit un investissement total de 3 M€.

Un projet réaliste

Conscient de la nécessité de proposer une offre différente, Christophe Wastin a conçu son projet de façon modulaire : "Nous devons aménager le site de sorte à pouvoir à la fois offrir des séjours en gîtes ruraux en saison touristique et accueillir des groupes pour des séminaires en chambres individuelles haut de gamme hors saison."

Une éthique préservée

Pourtant l'essentiel se dévoilera progressivement. Avec pudeur Christophe Wastin déclare : "Je ne cherche pas à faire de l'argent, je suis plutôt dépositaire d'un idéal, redonner de la vie et de l'activité à un lieu magique trop longtemps tombé dans l'oubli, en accord avec mes convictions." Un atout fondamental pour cette région rurale qui confirme que la richesse pour un territoire c'est avant tout les hommes qui s'y installent et les projets qu'ils développent. ■

Contact
cbrun@saferlr.fr

Jacques Rigaud : pragmatisme et intérêt général



Maire de Ganges,
conseiller général.

"Autrefois siège de l'industrie du bas, notre territoire a aujourd'hui d'autres atouts : un pôle santé de bonne qualité (la clinique Saint-Louis à Ganges) et un potentiel touristique important, dans un environnement naturel hors normes.

Nous sommes, avec les services du tourisme du Département, disposés à apporter un appui technique et financier aux porteurs de projet de qualité répondant à la demande qui existe pour un tourisme vert, culturel, proche de la nature. Il y a de la place pour des projets divers, par exemple associant une viticulture de qualité et l'œnotourisme, ou d'hébergement haut de gamme, comme à Villarel. L'intervention de la Safer permet d'écarter les démarches spéculatives sur le foncier pour orienter les choix sur des porteurs de projets qui jouent un rôle dans le développement des territoires. C'est une démarche pragmatique en cohérence avec l'action des collectivités publiques."

CHIFFRES

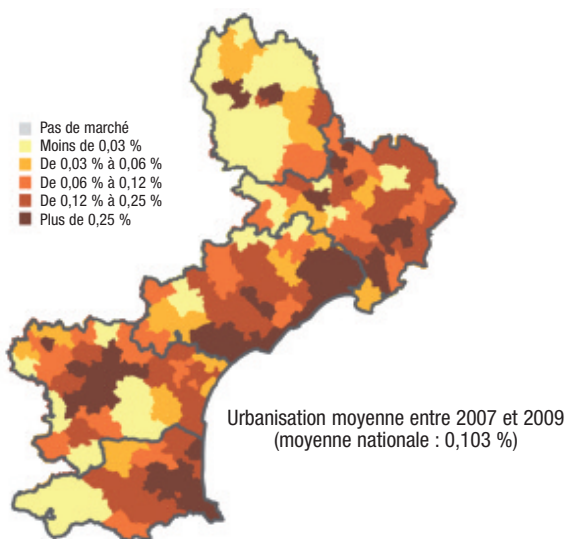
Tourisme - Hérault

- Chiffre d'affaires : 1,2 Md d'euros.
- 25 000 emplois permanents.
- Accueil de 730 000 lits.

Source : Conseil général de l'Hérault

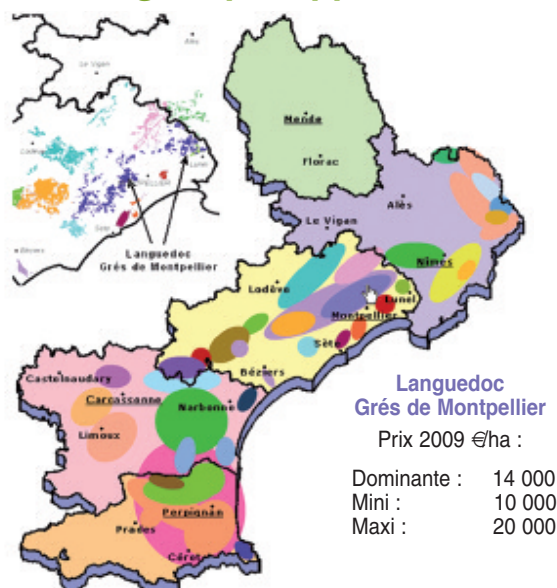
Gros plan sur le marché immobilier rural 2009

Urbanisation des espaces agricoles et naturels : un phénomène continu



La Région Languedoc-Roussillon s'urbanise à un rythme plus élevé que le reste de la France. Ainsi entre 2007 et 2009 ce sont près de 9 000 ha qui ont été urbanisés, le taux moyen d'urbanisation est de 0,103 % en France sur l'ensemble du marché foncier, il représente en Languedoc-Roussillon 0,115 %. La carte montre les zones géographiques touchées par ce phénomène, l'ensemble du littoral est concerné ainsi que la proximité des agglomérations régionales. Les espaces agricoles et naturels représentent un réservoir de foncier dans lequel l'urbanisation puise sans retenue. A terme cette politique pourrait faire disparaître toutes activités agricoles des zones du territoire régional les plus exposées.

Le prix des vignes par appellation



En 2009 le ministère de l'Agriculture et les Safer ont adopté une méthodologie commune dans l'objectif de diffuser les prix des vignes. Dans notre région les appellations viticoles ont été précisément définies, des prix sont maintenant publiés pour 34 appellations, à partir d'une expertise commune des services régionaux de l'information statistique et économique et de la Safer LR.

**Vous pouvez retrouver l'ensemble de ces données
sur une carte interactive sur le site de la Safer LR :**

www.saferlr.com

INFORMATION PRACTIQUES



Direction régionale

Domaine de Maurin
CS 41013 - 34973 LATTES CEDEX
Tél. : 04 67 07 10 80
Fax : 04 67 27 21 57
saferlr@saferlr.fr
<http://www.saferlr.com>

Directeur général :

Jean-Philippe Tronche

Relations extérieures :

Roland Traver

Service collectivités

et aménagement foncier :

Isabelle Botrel

Tél. : 04 67 07 10 97

Services départementaux

Aude (11)

Directeur départemental :

Pierre Quesnel

Zone d'Activité de Sautès à Trèbes

11890 CARCASSONNE CEDEX 9

Tél. : 04 68 47 70 70

Gard (30)

Directeur départemental :

Hervé Flament

Mas de l'Agriculture,

1120 route de Saint-Gilles

30000 NIMES

Tél. : 04 66 04 99 30

Hérault (34)

Directeur départemental :

Christian Brun

Domaine de Maurin, CS 41013

34973 LATTES CEDEX

Tél. : 04 67 07 10 80

Lozère (48)

Directeur départemental :

Xavier Meyrueix

25 avenue Foch

48000 MENDE

Tél. : 04 66 49 00 90

Pyrénées-Orientales (66)

Directeur départemental :

François Pourcelot

Maison de l'Agriculture,

19 avenue de Grande-Bretagne

66000 PERPIGNAN

Tél. : 04 68 51 91 91

Safer la lettre est une publication de la Safer Languedoc-Roussillon.

Directeur de la publication :

Jean-Philippe Tronche.

Rédaction :

Paysan du Midi et Roland Traver.

Crédit photos :

Paysan du Midi

Safer Languedoc-Roussillon

CRPF.

Conception-réalisation :

Réussir Sud, tél. 04 67 07 03 73.