

*Projet de développement d'un complexe
touristique et résidentiel*

Les Pommereaux- La Ferté Saint-Cyr (41)

Note d'accompagnement
le 04/10/2021



Jordan POIMUL

jordan.poimul@loir-et-cher.chambagri.fr



Compléments méthodologiques et bibliographiques

Page 6 :

Présentation du projet

Ce projet porte sur une superficie totale de **460 ha** (et non 400 ha comme précisés dans l'étude).

Pages 9-10

Quelques compléments sur l'exploitation agricole en activité : SCEA Les Pommereaux

- Nombre d'emplois : 4 UTA, 1 emploi temps partiel + 5 à 10 saisonniers
- La production de maïs ensilage est destinée à nourrir les animaux de l'exploitation
- La production de blé est envoyée à la SA PISSIER.
- La production de poireaux, à Soings en Sologne, est produite et commercialisée par le SEE JANVIER.
- La production de légumes est destinée aux plateformes de restaurations (collectivités,...).
- Les bovins : abattoirs Vendôme (~30 taurillons/an + broutards) + reproducteurs envoyés en Bretagne + marchands de négoce (hors département) + Coopératives.

(entretien avec Arnaud JANVIER)

2.2.1 Nombre et profil des exploitations

Page 15

Ces chiffres étant issus de plusieurs sources, ils peuvent porter à confusion. Il conviendra de retenir que sur le périmètre d'études (8 communes), on dénombre

- 78 exploitations (source CA41)
- 162 emplois (UTA) en 2010, d'après le dernier recensement agricole (RA2010).
- Un ratio national identifie 6 emplois indirects pour 1 emploi direct
- Une exploitation moyenne dispose d'une SAU de 60ha en 2017 (données PAC 2017 et CA41)

Page 18

Nous avons fait le choix de pondérer les calculs au périmètre d'impact direct. Certes, l'élevage de sélection et les tomates sous serres à forte valeur ajoutée, caractérisent une valeur économique importante à l'échelle de l'exploitation, mais beaucoup moins à l'échelle du périmètre d'impact, dans la mesure où l'on retrouve uniquement ces productions sur cette exploitation. Il s'agit ici du choix d'un exploitant qui n'est pas représentatif des cultures dans la zone d'étude.

Page 19

Chaque année, dans le cadre des projets EDF/RTE, des barèmes de perte de récolte sont établis au niveau régional. La Méthode de calcul retenue pour les Grandes cultures retient une gradation de rendement suivant les régions agricoles. En Sologne (zone 5), l'ensemble des cultures voient leur rendement moyen diminuer (baisse de rendement en nombre de quintaux/ha)

Nous avons choisi d'appliquer cette méthodologie de rendement diminué pour le calcul des valeurs économiques retenues en grandes cultures, afin de se rapprocher des rendements observés sur la région agricole Grande Sologne.

Page 21

Les cultures en lien avec l'élevage sont les suivantes : prairies permanentes et temporaires, des légumineuses fourragères et autres, maïs ensilage, radis fourrager...

Elles représentent environ 2 370 ha sur l'ensemble du périmètre, soit 60% de l'assolement du périmètre .

Page 23 :

3.1.1

Impact sur la gestion de l'eau.

Les surfaces agricoles sont aujourd'hui en partie drainées et irriguées. *Un forage privé sera réutilisé pour l'alimentation en eau de l'ensemble du complexe.*

Page 30 à 32 :

Les projets agricoles identifiés lors de la concertation réalisée en 2019 ont évolué depuis la réalisation de l'étude, ils pourront être réévalués le cas échéant.

Propositions d'ajustements et justifications des choix

Suite à plusieurs questionnements soulevés par les services de la DDT, des éléments de justifications pourront être présentés aux membres de la CDPENAF.

- **Calcul du montant de compensation : investissement pour la reconstitution du potentiel, le choix d'un ratio 1 / 4**

Dans un premier temps, lors de la réalisation de l'étude en 2019 , le ratio estimé le plus pertinent concernant le montant d'investissement nécessaire à la reconstitution du potentiel économique, traditionnellement admis et repris dans de nombreuses études sur des territoires assez proches (ex : Vienne) était de 1€ investis, pour 4€ produits.

Plus localement en région Centre Val de Loire, la doctrine établit à l'automne 2020 en Indre et Loire stipule dans son cadre méthodologique départemental

Une durée minimale estimant le temps de reconstitution du potentiel économique porté à 7 ans, voire davantage (10 à 15 années). Cela correspond au temps nécessaire en moyenne pour que la ou les opérations de compensation soient identifiées, mises en œuvre et atteignent leur « vitesse de croisière » économique.

Des ratios couramment retenus pour la reconstitution d'un potentiel de production sont généralement de l'ordre de 3 € à 4 € produits pour 1 € investi à partir du moment où une opération de compensation collective agricole a été mise en œuvre et atteint sa vitesse de croisière économique. En l'absence d'opération de compensation précisément identifiée au moment de l'étude de compensation collective agricole, il est retenu le ratio de 1 € à investir pour générer au

final 4 € de valeur agricole. C'est ce montant qui doit être investi par l'aménageur pour consolider l'économie agricole du territoire impacté.

Le tableau ci-après récapitule les différentes étapes de cette estimation du montant de la compensation collective agricole.

Cependant, dans la mesure où les mesures compensatoires méritent d'être précisées, le cas échéant, à la mise en place des travaux et des études économiques pour l'installation d'une activité maraîchère et en pépinières sur le site, il est proposé de retenir la méthodologie suivante, préconisée par la doctrine départementale (présentée en CDPENAF en juin 2021):

IMPACT DIRECT ANNUEL	Estimé à partir du produit brut par filière, exprimé en €/ha. <i>Sources : AGRESTE/RICA CVL, ...</i>
+	
IMPACT INDIRECT ANNUEL	Estimé en appliquant, au produit brut par filière, un coefficient de valorisation par l'industrie agro-alimentaire régionale. Pour le Centre Val-de-Loire, ce coefficient est de 0,95 pour la période décennale 2005 – 2014. Exprimé en €/ha. <i>Sources : données INSEE « Produits intérieurs bruts régionaux et valeurs ajoutées régionales de 1990 à 2014 »</i>
=	
IMPACT GLOBAL ANNUEL	Correspond à la somme des impacts directs et indirects annuels calculés ci-dessus. Exprimé en €/ha.
x	
TEMPS DE RECONSTITUTION DU POTENTIEL AGRICOLE TERRITORIAL	Correspond au temps nécessaire pour que le surplus de production généré par un investissement couvre la valeur initiale de cet investissement. La valeur retenue est de 7 ans.
INVESTISSEMENT POUR LA RECONSTITUTION DU POTENTIEL	Correspond à l'investissement nécessaire pour la reconstitution de ce potentiel. Concernant le calcul du montant des mesures, le bureau d'études devra : - tenir compte de l'effet multiplicateur de l'investissement tout au long de la chaîne de valeur, - calculer le produit pour 1€ investi dans la filière agricole et agroalimentaire, en termes de valeur ajoutée pour la filière visée, - évaluer le potentiel des mesures en termes d'emplois (qualification, saisonnalité, ...) En cas de consignation des fonds : le rapport à retenir est en cours de réflexion (compris entre 1 et 4 en fonction de la dynamique des territoires).
=	
MONTANT DE LA COMPENSATION COLLECTIVE AGRICOLE	Correspond au montant de compensation collective agricole estimé nécessaire à la reconstitution du potentiel économique agricole du territoire

Le choix d'un rapport 1/3, concernant l' « investissement pour la reconstitution du potentiel », peut apparaître maintenant, à la lumière des connaissances actuelles, plus pertinent que le rapport initialement proposé (1€ investi pour 4€ produits).

Nous proposons également que la période de reconstitution du potentiel soit estimée sur 6 ans au lieu des 7 ans initialement définie, dans une région agricole à moindre pression foncière agricole et moins « dynamique » au niveau agricole (Grande Sologne).

Le montant de compensation nouvellement calculé, soumis à l'avis de la CDPENAF est le suivant : **1 207 136 €, soit un impact économique d'environ 0,5 € du m².**

Ce montant nous semble cohérent pour des projets en Grande Sologne.

- **L'absence de l'intégration de la perte d'un élevage pour les outils de transformation, comme l'abattoir de Vendôme**

Le nombre d'animaux (bovins) envoyé à l'abattoir de Vendôme ne représente pas une perte significative au regard des volumes annuels *traités* par ces abattoirs.

Nous ne disposons également pas de chiffres économiques sur la filière «élevage de sélection ».

Dans une étude où il est question d'étudier un ensemble agricole homogène sur plusieurs communes, comme précisé dans la doctrine, il est justifié d'étudier l'impact sur les acteurs Amont/Aval des entreprises agricoles du périmètre global d'impact, notamment la filière élevage (abattoirs Vendôme, négociants).

Faute de données économiques plus précises, l'impact indirect sur la part Aval a été calculé au moyen d'un ratio départemental sur la filière agro-alimentaires, estimé à 0,95 x impact direct annuel, conformément à la doctrine départementale.

- **le catalogue des mesures de compensation identifiées, génériques sans critères d'opportunité ou de faisabilité**

Monsieur Bernard SAUNIER de la société SANEO apporte des éléments de réponses (cf. annexe) visant à répondre aux interrogations de la DDT concernant les mesures compensatoires :

- **une méthode de consignation des fonds**
- **un fléchage des fonds,**
- **une gouvernance**

Extrait : « *Au moment de la vente de la SCEA LES POMMERAUX (ou de la vente du terrain des Pommereaux) une somme de 1 056 244, 41 € sera consigné chez un notaire dans un délai de 60 jours pour un ciblage qui sera défini d'une part à hauteur d'au moins 50% pour la préparation d'un outil de travail pour la ferme BIO, et pour le reste vers les projets collectifs définis par la Chambre d'Agriculture dans les domaines ciblés et présentés ci-dessus* ».

La gouvernance proposée dans la doctrine départementale pourra être mise en place pour le financement et le choix des projets financés par ce fonds de compensation. La CDPENAF pourra par exemple en faire mention.

ANNEXE



Compléments d'informations sur les mesures compensatoires par la société SANEO, Maître d'ouvrage de l'étude :

« Dans l'étude de compensation agricole il est bien expliqué l'incertitude résultant de la durée des procédures d'obtention des autorisations, puis du délai nécessaire à la purge des éventuels recours. Ainsi, dans le cas le plus favorable, le projet pourrait être mis en œuvre dès l'entrée de l'investisseur, soit entre quatre et six mois suivant la date de la purge des recours. Ce stade est considéré comme celui du démarrage du projet, car il signifie la fin programmée de l'activité agricole actuelle aux Pommereaux. Dans le cas de recours contre les autorisations, les délais seront prolongés de la durée des recours, soit entre 18 et 36 mois après l'obtention des autorisations, suivant qu'il y ait procédure en appel ou pas.

Par ailleurs, il sera rappelé qu'une procédure de sélection d'un maraîcher sera mise en œuvre de concert avec la Chambre d'Agriculture, dès le démarrage du projet. Par ailleurs, il sera rappelé que la propriété mitoyenne de 2 ha, appelée NOUMEA, sera adjointe en tout ou partie à la ferme agricole, suivant le choix du maraîcher choisi. Cette propriété, anciennement agricole, est actuellement en jachère depuis plus de vingt ans.

Vous nous posez quelques questions auxquelles nous apportons réponses.

L'étude de compensation agricole effectuée par la Chambre d'Agriculture a évalué le montant de la compensation en termes financiers à un montant de 1 056 244,41 €. Concernant l'évaluation de ce montant, la Chambre d'Agriculture, auteure de l'étude, est mieux placée que nous pour défendre le mode de calcul.

Dans la note jointe à l'étude de compensation agricole, huit activités agricoles sont listées qui seront développées sur le domaine des Pommereaux. Cinq de celles-ci seront déployées par le maraîcher choisi dès le démarrage du projet pour assurer cette exploitation. Seules celles liées à l'hippisme, aux pépinières et au photovoltaïque ne seront pas de la responsabilité du maraîcher.

Concernant les acteurs amont et aval et sur l'exploitation agricole, comme rappelé précédemment, une procédure de sélection d'un maraîcher sera mis en œuvre de concert avec la Chambre d'Agriculture, dès le démarrage du projet. Par ailleurs, il sera rappelé que la propriété mitoyenne de 2 ha, appelée NOUMEA sera adjointe en tout ou partie à la ferme agricole, suivant le choix du maraîcher choisi. Cette propriété, anciennement agricole, est actuellement en jachère depuis plus de vingt ans. Le maraîcher devra suivre et appliquer un cahier des charges bien décrit dans l'étude SANEO annexée à l'étude de compensation agricole. Il devra produire des légumes et fruits bio de saison pour les commercialiser auprès des habitants du hameau, dans une boutique qu'il ouvrira dans sa ferme, mais aussi, s'il le souhaite, par tout autre circuit local.

Le développement de l'activité hippique est prévu à partir de la phase 4 du projet c'est-à-dire entre 7,5 et 10 ans après son démarrage. Celle-ci sera aussi mise en œuvre avec le choix d'un professionnel qualifié, qui bénéficiera de l'usage d'un outil de travail prêt à l'emploi. Concernant l'activité pépinières, un partenariat avec un pépiniériste local sera conclu qui pourra utiliser la surface mise à disposition principalement pour y développer des arbres à hautes tiges. Enfin, l'activité

photovoltaïque se déploiera sur les toitures des serres agricoles pour y produire de l'électricité, le rôle du maraîcher étant secondaire pour cette activité.

Les mesures compensatoires ciblées seront en priorité et à hauteur de 50% minimum pour le développement d'un outil de travail complet pour le maraîcher choisi sur le site des Pommereaux et de NOUMEA. Compte tenu de la somme disponible, il est visé d'investir au moins 500 000 € pour ce développement. L'utilisation de cette somme est détaillée dans le point 10 de l'étude jointe et produite par SANEO.

Le ciblage de l'utilisation de la seconde partie du montant de la compensation sera orienté vers les projets collectifs présentés par la Chambre d'Agriculture, dont on sait qu'ils évoluent d'année en année. Afin de donner quelques pistes, un ciblage vers la promotion des produits agricoles locaux, de même que vers la transformation et commercialisation des produits agricoles locaux et vers le transfert de connaissances et actions d'informations sur le secteur agricole sont préférés.

Vous évoquez aussi la consignation des fonds. Celle-ci sera effectuée au moment de la mise en œuvre du projet, c'est-à-dire au moment où la fin de l'activité agricole actuelle sera décrétée, et qu'ainsi le démarrage du projet sera effectif. Cette phase sera effective au jour de la signature de la vente de la société SCEA LES POMMEREUX par son propriétaire. Au moment de la vente de la SCEA LES POMMEREUX (ou de la vente du terrain des Pommereaux) une somme de 1 056 244, 41 € sera consigné chez un notaire dans un délai de 60 jours pour un ciblage qui sera défini d'une part à hauteur d'au moins 50% pour la préparation d'un outil de travail pour la ferme BIO, et pour le reste vers les projets collectifs définis par la Chambre d'Agriculture dans les domaines ciblés et présentés ci-dessus.»

Bernard SAUNIER

Gérant de SANEO

06 07 85 15 82

