



# Gestion foncière pour le projet Cigéo

*CLIS - 23 novembre 2015*

- I. Exigences réglementaires**
- II. Besoins fonciers**
- III. Politique foncière**
- IV. Acquisitions foncières**
- V. Questions / Réponses**

# 1 – Exigences réglementaires

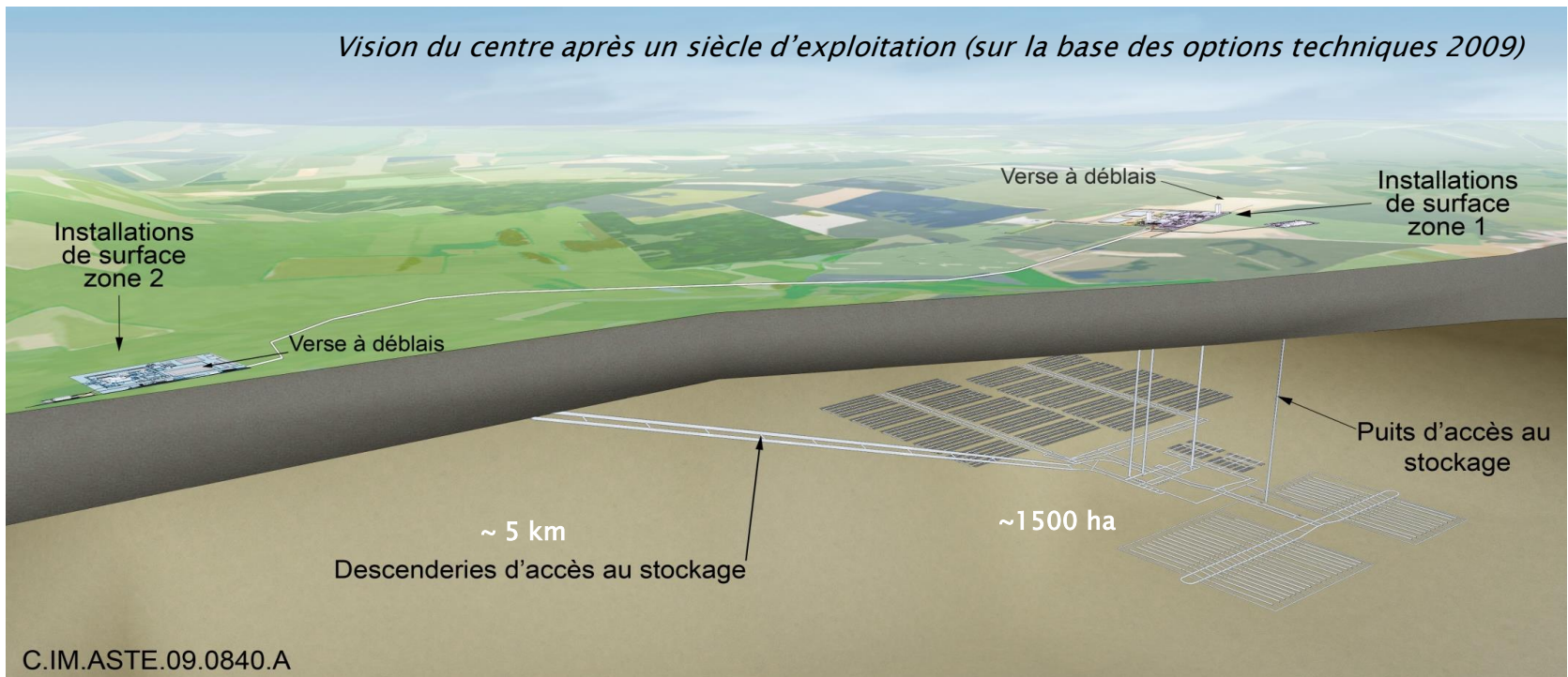
- La loi TSN (Transparence sureté Nucléaire) du 13 juin 2006 demande pour le dépôt de la DAC que le maître d’ouvrage ait la maîtrise foncière des terrains d’assiette des installations.
- En l’état du projet, cela représente **plusieurs centaines hectares de terrains à maîtriser d’ici 2017** couvrant de multiples propriétaires privés et publics.



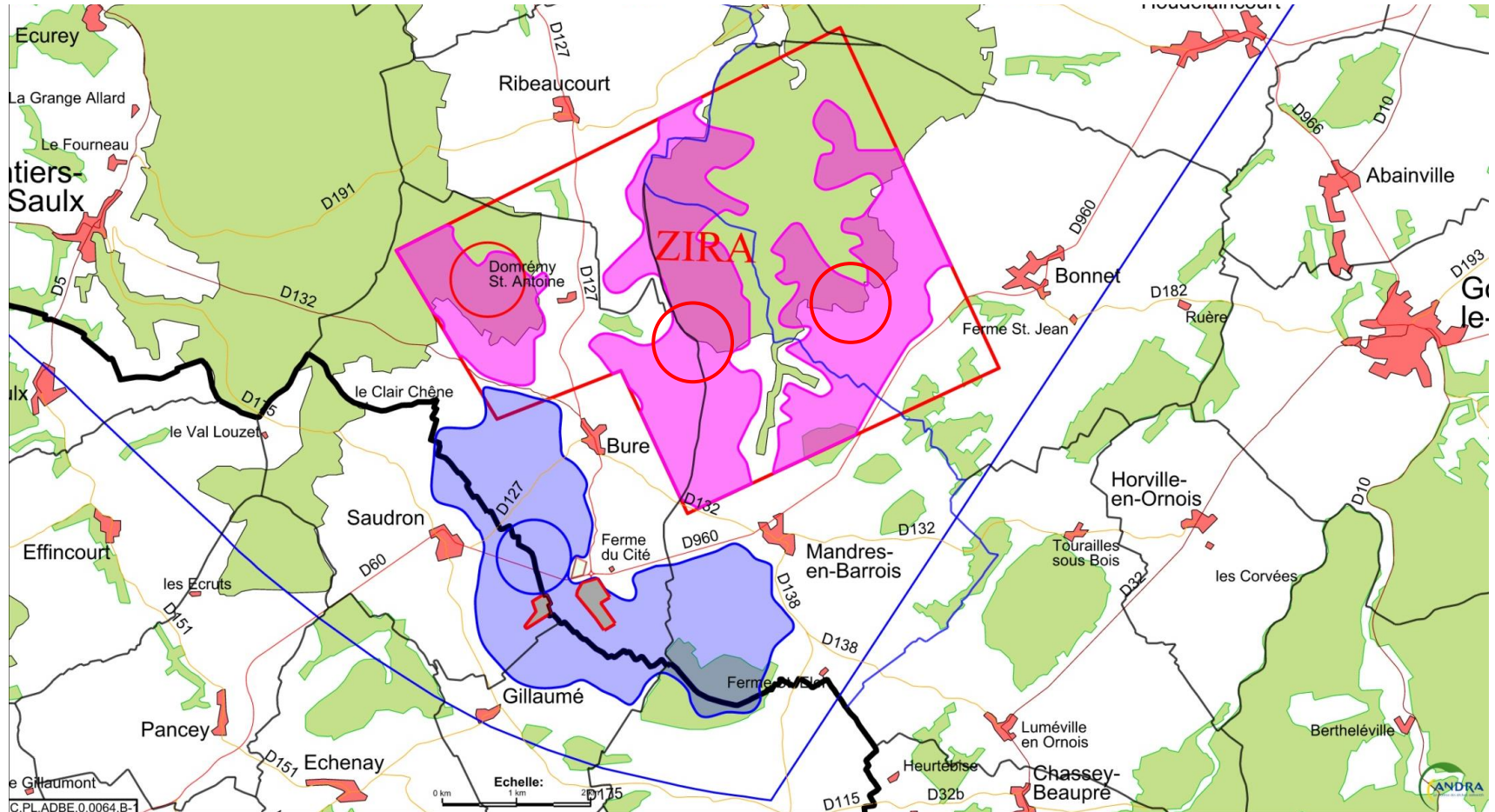
## II. Besoins fonciers

# 1 – Besoins fonciers

- Installations de surface de la zone puits (200 à 300 ha)
- Installations de surface de la zone Descenderie (200 à 300 ha)
- Voie ferrée et terminal ferroviaire (10 à 25 ha)
- Poste électrique (5 à 10 ha)
- Voirie (10 à 15 ha)



### Localisation des zones potentielles des installations





## III. Politique foncière



## 3 - Politique foncière

La stratégie foncière fixée par le conseil d'administration depuis 2007 vise à **obtenir la maîtrise foncière à l'amiable** (mais sans renoncer à la possibilité d'expropriation), par voie d'échanges, d'acquisitions directes, ou de mises en réserve auprès des SAFER.

### Achat en direct des forêts :

De par sa nature juridique, l'Andra achète les forêts avec une expertise de l'Office national des forêts (ONF) et après validation des prix d'acquisition par France Domaine, c'est-à-dire par l'Etat.

### Mise en réserve de terres agricoles :

Deux conventions ont été signées avec les SAFER de Lorraine (juillet 2008) et de Champagne-Ardenne (mai 2009) afin de constituer une réserve foncière et pratiquer des échanges de parcelles sur les zones potentielles des futures installations de surface. Les prix sont préalablement soumis à l'avis des Commissaires des Finances (Direction Régionale des Finances Publiques) et de l'Agriculture (Direction Départementale des Territoires), c'est-à-dire par l'Etat.

**Ces opérations foncières sont intégralement préfinancées par l'Andra.**





## IV. Acquisitions foncières

## 4 – Acquisitions foncières

Les achats fonciers doivent répondre à quatre objectifs :

1. maîtriser le foncier des futures installations du projet Cigéo par achats directs ou échanges afin d'éviter des expropriations et maintenir les exploitations agricoles,
2. compenser par du reboisement les surfaces qui seront défrichées, si la construction de Cigéo est autorisée,
3. mettre en œuvre des mesures compensatoires environnementales,
4. être propriétaire de forêts afin de répondre, autant que de besoin, à des engagements de long terme.

# 4 – Acquisitions foncières

## Situation des réserves foncières en nov. 2015 :

Toutes les réserves foncières du projet Cigéo sont localisées sur les seuls départements de la Meuse et de la Haute-Marne. Propriétés acquises depuis 1995 et toujours en stock.

### 1 - Propriétés Andra

Propriétés Andra	Superficie (ha)	Valeur foncier (€)	Valeur bâti (€)
Total Forêt en Haute-Marne	933,2624	4 856 350 €	30 000 €
Total Forêt en Meuse	1 084,7459	5 096 134 €	15 000 €
<b>Total ANDRA Forêt</b>	<b>2 018,0083</b>	<b>9 952 484 €</b>	<b>45 000 €</b>
Total Terres agricoles en Haute-Marne	75,2106	465 411 €	0 €
Total Terres agricoles en Meuse	88,2679	429 175 €	0 €
<b>Total ANDRA Terres agricoles</b>	<b>163,4785</b>	<b>894 586 €</b>	<b>0 €</b>
Total Voie Ferrée	30,2871	135 830 €	9 400 €
Total Anciennes carrières	15,9290	85 000 €	0 €
Total Plate-Forme	1,5530	13 007 €	0 €
Total sites bâtis et aménagés (hors constructions réalisées par l'Andra)	40,3100	222 475 €	946 019 €
<b>Total ANDRA autres acquisitions</b>	<b>88,0791</b>	<b>456 312 €</b>	<b>955 419 €</b>
<b>Total ANDRA</b>	<b>2 269,5659</b>	<b>11 303 382 €</b>	<b>1 000 419 €</b>

# 4 – Acquisitions foncières

## 2 - Propriétés SAFER

SAFER	Superficie (ha)	Valeur foncier (€)	Valeur bâti (€)
Total SAFER Lorraine (Terres agricoles, Plate-Forme et forêts)	539,9630	3 035 592 €	253 000 €
Total SAFER Champagne-Ardenne (Terres agricoles et forêts)	306,0338	1 676 859 €	403 450 €
<b>Total SAFER</b>	<b>845,9968</b>	<b>4 712 451 €</b>	<b>656 450 €</b>

## 3 – Prix d'acquisition du foncier (hors bâti)

Localisation	Type de terrain	Surface (ha)	Valeur foncier (€)	Prix (€/ha)
Zone Cigéo	Forêt	461,3689	2 648 121 €	5 740 €
	Terre agricole	312,9904	2 050 567 €	6 552 €
Hors zone Cigéo	Forêt + Etangs	1 593,5991	7 433 974 €	4 665 €
	Terre agricole	641,7945	3 336 706 €	5 199 €

## 4 – Acquisitions foncières

### 4 – Prix moyen d'acquisition du foncier (hors bâti)

Type de terrain	Surface (ha)	Valeur foncier (€)	Prix (€/ha)
Terre agricole	954,78	5 387 273 €	5 642 €
Forêt	2054,97	10 082 095 €	4 906 €
Voie Ferrée	30,29	135 830 €	4 485 €
Ancienne carrière	15,93	85 000 €	5 336 €

# 4 – Acquisitions foncières

## 5 – Affectation des surfaces

### Zone Cigéo

Affectation	Surface (ha)
<b>Site Ferroviaire de Gondrecourt-le-Château</b>	<b>9,6587</b>
Bâtiments	5,9323
Terre agricole	3,7264
<b>Voie ferrée</b>	<b>42,1543</b>
Plate-Forme	1,5909
Terre agricole	20,1429
Voie Ferrée	20,4205
<b>Zone descenderie</b>	<b>247,7352</b>
Construction	6,3981
Forêt	1,0614
Terre agricole	240,2757
<b>Zone Labo</b>	<b>77,2143</b>
Bâtiments	0,6407
Construction	20,0964
Terre agricole	56,4772
<b>Zone puits</b>	<b>472,1075</b>
Forêt	460,3075
Terre agricole	11,8000

### Hors zone Cigéo

Affectation	Surface (ha)
<b>Hors zone</b>	<b>2 266,9567</b>
Bâtiments	6,2073
Carrière	15,9290
Construction	1,9612
Forêt	1 593,5991
Plate-Forme	1,5530
Terre agricole	637,5765
Voie Ferrée	9,8666



## V. Questions / Réponses



# 5 – Questions / Réponses

## 1 – Localisation des réserves foncières

- Les réserves foncières du projet Cigéo sont toutes localisées dans les départements de Meuse et de Haute-Marne,
- Seule la localisation par commune des réserves foncières peut être transmise mais pas de références cadastrales pour des raisons de sécurité (acte de sabotages déjà constatés sur les propriétés Andra, agression des prestataires/agents Andra et intimidation envers les propriétaires).



## 5 – Questions / Réponses

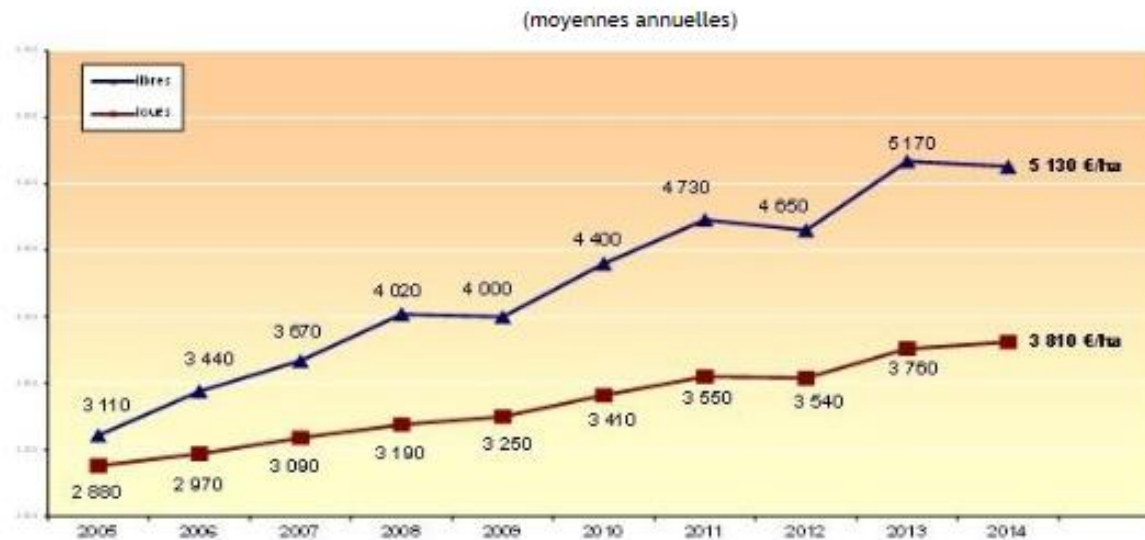
### 2 – Ecart de prix (Commune de Saudron)

- 21 févr. 2008 : CG-52 à Andra (6 ha 39 a 81 ca) au prix de 17 000 € (pour construction Espace Technologique) .
- 18 déc. 2012 : Achat par l'Andra non pas de 48 ha 44 a 45 ca mais de 53 ha 48 a 37 ca au prix de 352 992,42 € soit 6 600 €/ha et non pas 7 200 €/ha comme évoqué par Mr M. MICHEL.
- 7 nov. 2012 : Achat par l'Andra de 3 parcelles pour une surface totale 8 ha 24 a 80 ca au prix de 7 500 €/ha.

Les écarts de prix dépendent d'une part de la nature des parcelles (terre labourable/prairie), des contraintes environnementales, de leur localisation (zone d'intérêt), des conditions d'acquisition (achat/vente, échange, libre/louée), utilisation de stocks SAFER. Un hectare de terre n'est pas un produit banalisé. Le prix du foncier ne cesse de progresser depuis plusieurs années en Lorraine et Champagne-Ardenne (après crise de 2008 valeur refuge forêt et terres agricoles).

## Prix des terres en Lorraine

Evolution du prix des Terres et des Prés Non Bâtiés en Lorraine (en euros courants)



Au plan régional, après la forte hausse de 2013 la tendance est à la stabilité en 2014.

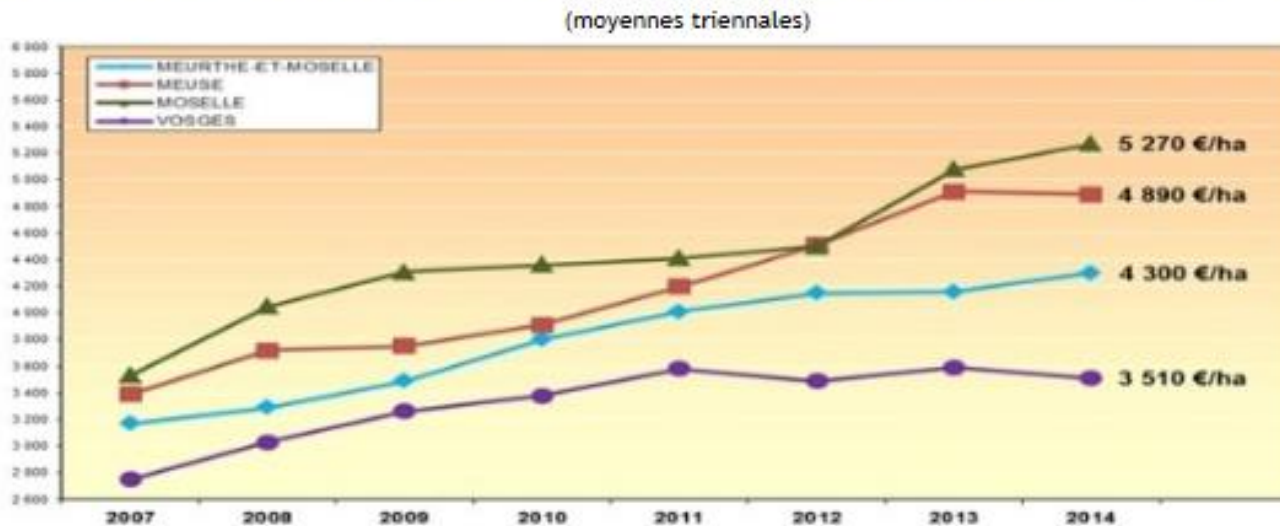
- Le prix régional moyen des terres et prés libres s'élève à 5 130 €/ha, (-1%).
- Le prix moyen des biens loués s'élève à 3 810 €/ha, (+1%).
- L'écart des prix entre les biens libres et les biens loués ressort à 35%.
- En cinq ans, le prix des terres libres a progressé de 28% et celui des terres louées de 17%, l'écart passant de 23% à 35%.

# 5 – Questions / Réponses

(+ 30 % de 2008 à 2013 en Meuse).



Evolution du Prix des Terres et Prés Libres Non Bâtiés par département en Lorraine (en euros courants)



Les évolutions départementales des prix des biens libres sont assez hétérogènes.

Moselle :	5 270 €/ha	(+4%)
Meuse :	4 890 €/ha	(=)
M.et M. :	4 300 €/ha	(+4%)
Vosges :	3 510 €/ha	(-2%)

## 5 – Questions / Réponses

### 3 – Evolution des réserves foncières du projet Cigéo

- Le volume de terre agricole en stock est justifié par :
  - Les besoins des emprises de la future la zone de descenderie, voie ferrée, poste électrique et voirie (300 à 350 ha).
  - Les surfaces acquises ne se limitent pas aux seules parcelles souhaitées par l'Agence mais également celles proposées par les propriétaires/exploitants pour restructurer leur parcellaire.
  - Les demandes d'échange de parcelles doivent répondre à des critères spécifiques pour chaque propriétaire/exploitant (valeur agronomique, proximité, accessibilité.....). Il faut donc un stock varié.

Les surfaces agricoles qui ne seront pas nécessaires au projet Cigéo seront purement et simplement rétrocédées par les SAFER à la profession agricole. Toutes les parcelles agricoles sont exploitées dans le cadre de convention d'occupation temporaire à l'exception des besoins pour les travaux de reconnaissance.

## 5 – Questions / Réponses

### 4 – Maisons possédées par l'Andra

- L'Andra n'est pas propriétaire de maison à Poissons,
- La Maison de Bonnet a été revendue par l'Andra le 10 sept 2014, elle ne figure donc plus dans les propriétés Andra.

L'Andra n'a pas vocation à acquérir du bâti sauf dans le cas d'opération foncière plus globale. Dans la mesure du possible, elle le rétrocède. Dans le cas de Bonnet la rétrocession a été menée pour permettre à la commune de réaliser un projet d'aménagement d'une aire de jeu et d'un local technique associé. L'Andra a souhaité accompagner ce projet comme elle pourrait le faire pour d'autres communes (besoin foncier pour l'aménagement d'une station d'épuration, pour la construction d'une caserne de gendarmerie....).

## 5 – Questions / Réponses

### 5 – Gestion des forêts de l'Andra

- Les forêts de l'Andra font l'objet d'une gestion patrimoniale :
  - Sous convention ONF et/ou suivi de plan simple de gestion,
  - Toutes les forêts font l'objet d'un plan de chasse,
  - Les forêts de l'Andra n'ont pas vocation à alimenter le projet Syndièse,