



**LGV PACA**  
**Charte de consultation des acteurs**

**Compte-rendu de la réunion n°5 du  
groupe thématique  
Agriculture - Viticulture**

**Tenue le 28/05/08 à Marseille**

**Participants :** *(par ordre alphabétique)*

<b>Christian BACCINO</b>	Association Défense de l'environnement Pierrefeucaïn
<b>René BERNARD</b>	Syndicat des Vins des Côtes de Provence
<b>Virginie DAVID</b>	Chambre d'agriculture du Var
<b>Gérard FLEURIOT</b>	DDAF 83
<b>Cédric GAL</b>	FDSEA
<b>Simone GRAVIER</b>	Vins de Bandol
<b>Patrice JADAULT</b>	INAO
<b>Philippe RUAMPS</b>	SAFER PACA

**Maîtrise d'ouvrage**

<b>Bernard GYSSELS</b>	RFF
<b>Sandrine RABASEDA</b>	RFF
<b>Alain DESSAGNE</b>	KFH (AMO RFF)
<b>Eddy FACON</b>	LOUIS BERGER France (AMO RFF)
<b>Joël KRIKORIAN</b>	Sémaphores (étude LGV et prix du foncier)

**Excusés :**

<b>Corinne ACHARD</b>	Chambre d'agriculture 13
<b>Jean-Louis ARTUFEL</b>	INAO
<b>Sylvain AUDEMARD</b>	Jeunes Agriculteurs du Var
<b>Alain BACCINO</b>	Chambre d'agriculture 83
<b>Christine DE SALVO</b>	FDSEA
<b>Frédéric FABRE</b>	ADIPA
<b>Guy GASPERINI</b>	Syndicat Côtes de Provence
<b>Jacqueline GRIMAUD</b>	Syndicat de la Propriété Privée Rurale
<b>Robert HENAFF</b>	Association LGV Paca
<b>Marie-Françoise LAI</b>	DDAF 13
<b>Jean-Marc MAURIC</b>	Confédération Paysanne 83
<b>Mathieu NARBONNE</b>	Jeunes Agriculteurs du Var
<b>André VILLENEUVE</b>	Chambre d'agriculture 13

Bernard GYSSELS souhaite la bienvenue aux participants et rappelle **l'ordre du jour de la réunion** :

- Présentation des fiches d'actions préparées par RFF sur la base des propositions du groupe de travail Agriculture-Viticulture.
- Présentation des premiers résultats de l'étude « Effets d'une LGV sur l'évolution du prix du foncier et de l'immobilier », conduite par le cabinet Sémaphores.

Avant de commencer la réunion, le président du collectif « Très Grande Vigilance pour le Var », représentant les Organismes Professionnels Agricoles du département, demande la parole. Il regrette de ne pas disposer de plus d'informations sur les résultats d'études et le choix du scénario, ce qui s'avère pénalisant pour la dynamique agricole. Il estime qu'à ce jour les risques de déstructuration des activités agricoles et viticoles restent entiers.

Par ailleurs, il constate qu'à l'occasion de la concertation sur Natura 2000 et sur la réserve de la Plaine des Maures, des réunions thématiques ont bien eu lieu mais, qu'au terme de cette concertation, la viticulture se retrouve exclue de la réserve naturelle. S'agissant du projet de LGV, il demande que la profession agricole soit réellement associée et non pas simplement consultée.

En conséquence, il réitère son opposition au projet au stade actuel des études. Il demande que la profession agricole fasse également partie du groupe de travail aménagement du territoire et que l'ensemble des groupes de travail soit réuni.

Bernard GYSSELS prend acte de cette intervention et rappelle les objectifs et les modalités de la consultation des acteurs, définis dans la charte de consultation.

### **1. Présentation des fiches d'actions préparées par RFF sur la base des propositions du groupe de travail Agriculture-Viticulture**

Bernard GYSSELS présente l'enjeu des fiches d'actions : constituer les premiers engagements de RFF dans les étapes ultérieures du projet, de façon à assurer une intégration optimale. Il remet aux participants les 2 fiches d'actions provisoires et leur demande de ne pas communiquer ces premiers engagements à l'extérieur avant que les co-financeurs en aient été préalablement informés.

Par souci d'homogénéité entre les thèmes traités et les engagements énoncés dans les fiches d'actions, Bernard GYSSELS propose de regrouper les fiches 8 et 9. La numérotation des 12 fiches restantes est modifiée en conséquence.

Bernard GYSSELS précise que certains engagements énoncés dans les fiches d'actions devront recevoir l'accord des partenaires co-financeurs, en particulier quand ils risquent d'occasionner des coûts supplémentaires importants, comme c'est le cas pour la demande d'indemnisation dans la bande des 150 mètres.

- **Remarques recueillies sur la fiche 7 : Préserver les terroirs et les activités agricole et sylvicole et prendre en compte les spécificités de l'exploitation viticole**

Il est demandé :

- De mentionner « DDEA et/ou DDAF » dans le premier engagement.

- D'ajouter « l'horticulture » dans le deuxième engagement ainsi que « et autres, notamment la figue de Sollies » dans le troisième point des engagements.
- D'ajouter un nouveau point « réaliser une cartographie exhaustive de la structure des exploitations agricoles et des caves coopératives recensant l'ensemble des équipements existants nécessaires à la viabilité de l'activité ».
- **Remarques recueillies sur la fiche 8 : Anticiper les problématiques et les réserves foncières**

Les participants insistent sur les spécificités des terroirs varois.

Bernard GYSSELS précise que les premiers engagements de RFF fixent un cadre de travail qui garantit l'association des professions agricoles aux phases d'études ultérieures. Dans ce cadre, des échanges réguliers permettront la prise en compte de ces spécificités.

## **2. Présentation des premiers résultats de l'étude « Effets d'une LGV sur l'évolution du prix du foncier et de l'immobilier », conduite par le cabinet Sémaphores.**

Joël KRİKORIAN dirige le cabinet Sémaphores. Il est, à titre personnel, expert évaluateur auprès des tribunaux. Il présente les principaux résultats de l'étude sur les effets d'une LGV sur l'évolution du prix du foncier et de l'immobilier.

Trois secteurs ont été étudiés : les secteurs d'Aix-Avignon et d'Arles-Salon, avant et depuis la réalisation de la LGV Méditerranée, et le secteur Les Arcs-Druguignan où une gare TGV est envisagée dans les différents scénarios de LGV Paca.

Concernant les prix de l'immobilier, les enseignements de l'étude sont les suivants :

- Une LGV ne semble pas avoir d'impact significatif sur un marché immobilier qui est soumis, depuis plusieurs années, à des évolutions structurelles bien plus fortes.
- Les évolutions de prix sont plutôt moins fortes après 2001, donc après la réalisation de la LGV, qu'avant sa réalisation.
- On ne constate pas de décote dans la toute proximité de la ligne.

Concernant les prix du foncier, les enseignements de l'étude sont les suivants :

- Les terres agricoles non équipées en voie d'urbanisation ont connu une forte augmentation des prix depuis quelques années.
- Cette augmentation est générale ; elle est de même niveau sur le secteur Aix Avignon (avec LGV) et sur le secteur Les Arcs Druguignan (sans LGV)
- En revanche, les terres nues et les terres de cultures pérennes qui ne sont pas en voie d'urbanisation connaissent une grande stabilité des prix depuis quelques années.

- Il n'y a pas de dévalorisation des terrains agricoles à proximité de la LGV Méditerranée. À titre d'exemple, dans le secteur viticole Dromois de Pierrrelatte-Crest, la LGV n'a pas modifié le marché local.

Joël KRIKORIAN tire trois conclusions principales de l'étude :

- Les tendances nationales surdéterminent les marchés locaux, qu'il y ait LGV ou pas.
- C'est la raréfaction foncière qui détermine les niveaux de tension et de prix, pas la présence ou l'absence d'une LGV.
- C'est la perspective du passage à l'urbanisation qui fait augmenter le prix des terres agricoles. À défaut, ces prix restent stables, y compris à proximité de la LGV.

Certains participants relèvent que l'étude va à l'encontre d'un certain nombre d'idées reçues. D'autres notent d'une part, le phénomène d'afflux de populations européennes venant résider dans la région et d'autre part, l'impact sur l'agriculture des décisions des communes qui créent des zones à urbaniser sur les terres agricoles.

Deux attitudes pèsent également sur les prix : certains propriétaires de zones à urbaniser gardent leurs terres en prévision d'une hausse future et les propriétaires de terres non agricoles et non constructibles font pression pour les faire classer en zone constructible.

Les participants déplorent que les terres agricoles apparaissent comme les moins protégées de toutes et en subissent toutes les conséquences.

### **Conclusion :**

Bernard GYSSELS annonce que les études complémentaires en cours se termineront fin juin 2008. A partir du mois de juillet, RFF fera la synthèse de ces résultats et préparera sa proposition de solutions, en concertation avec les partenaires co-financeurs. Les résultats des études complémentaires seront présentés lors d'un comité d'orientation, dont la date sera à préciser. La proposition de RFF sera alors examinée par le gouvernement et une décision ministérielle sur le choix d'un couloir d'études devrait intervenir vraisemblablement à l'automne.

Les participants demandent à RFF de les informer du résultat des études le plus tôt possible et en tout état de cause avant la presse.

Bernard GYSSELS clôt la séance en remerciant les participants pour la qualité de leurs contributions et leur propose de se retrouver à l'occasion d'une réunion des acteurs à l'automne.