

# **Etude préalable agricole**

## **Entrepôt logistique – ZAC des Bordes**

### **Fouju (77)**



Rédacteurs : Matthieu HENNETIER – CARIF  
Adrien PARROT – CARIF  
Claire FARACO – SAFER

février 2018

## Sommaire

Sommaire .....	2
Introduction.....	4
1. DESCRIPTION DU PROJET ET DELIMITATION DU TERRITOIRE .....	5
1.1. Localisation géographique.....	5
1.2. Occupation du sol .....	5
1.3. Le projet d'aménagement .....	6
1.4. Les périmètres d'impacts .....	8
2. Analyse de l'état initial de l'économie agricole .....	11
2.1. La production agricole primaire.....	11
2.1.1. Analyse de la production agricole.....	12
2.1.2. Analyse de l'exploitation 1 .....	14
2.1.3. Analyse de l'exploitation 2 .....	17
2.1.4. Analyse de l'exploitation 3 .....	21
2.1.5. Analyse de l'exploitation 4 .....	25
2.1.6. Analyse de l'exploitation 5 .....	28
2.1.7. Exploitations impactées .....	30
2.1.8. Impacts sur la valeur sociale et environnementale .....	32
2.2. Analyse de la filière économique agricole amont et aval .....	37
2.2.1. Analyse des coopératives impactées.....	37
2.2.2. Analyse des négociants.....	39
2.2.3. Analyse des concessionnaires .....	41
2.3. Synthèse de l'état initial de l'économie agricole sur le territoire .....	47
2.3.1. Dynamique locale .....	47
2.3.2. Analyse des pressions foncières sur le secteur .....	51
L'évolution des surfaces agricoles sur le territoire depuis 1982 .....	51
Le marché foncier rural .....	54
Zonages de protection existants .....	59
3. Effets positifs et négatifs du projet sur l'économie agricole du territoire .....	59
3.1. Impacts directs (périmètre A).....	59
3.2. Impacts indirects (périmètre B) .....	60
3.3. Evaluation financière globale des impacts .....	62
4. Mesures pour éviter et réduire les effets négatifs du projet .....	63
4.1. Eviter : justification de la localisation du projet.....	63

4.2.	Réduire : justification des partis pris de l'aménagement .....	63
5.	Mesures de compensations collectives pour consolider l'économie agricole .....	64
5.1.	Compensation directe .....	64
	Développement d'une filière soja locale non OGM à destination de la valorisation du Brie de Meaux et du Brie de Melun .....	64
5.2.	Compensation indirecte .....	66
5.3.	Mise en œuvre de la compensation collective.....	66
	Conclusion.....	67
	Liste des abréviations .....	68
	Annexes.....	69
	Annexe A : aspects règlementaires .....	69
	Annexe B : évaluation de la valeur ajoutée pour les filières amont/aval d'un hectare de grandes cultures en Ile-de-France (hors indemnité d'éviction) .....	70

## Introduction

La présente étude de compensation collective agricole a été réalisée conjointement par la Chambre d'agriculture de région Ile-de-France et la SAFER de l'Ile-de-France. Elle rentre dans le cadre du nouveau dispositif réglementaire qui doit compenser les effets négatifs pour les filières agricoles induits par la consommation des terres agricoles.

La loi d'avenir pour l'agriculture de 2014 a ajouté un nouvel article au sein du Code rural, article L.112-1-3 :

*« Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics ou privés qui, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des conséquences négatives importantes sur l'économie agricole, font l'objet d'une étude préalable comprenant au minimum une description du projet, une analyse de l'état initial de l'économie agricole du territoire concerné, l'étude des effets du projet sur celle-ci, les mesures envisagées pour **éviter** et **réduire** les effets négatifs notables du projet ainsi que des mesures de **compensation** collective visant à consolider l'économie agricole du territoire.*

*L'étude préalable et les mesures de compensation sont prises en charge par le maître d'ouvrage.*

*Un décret détermine les modalités d'application du présent article, notamment les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés qui doivent faire l'objet d'une étude préalable. »*

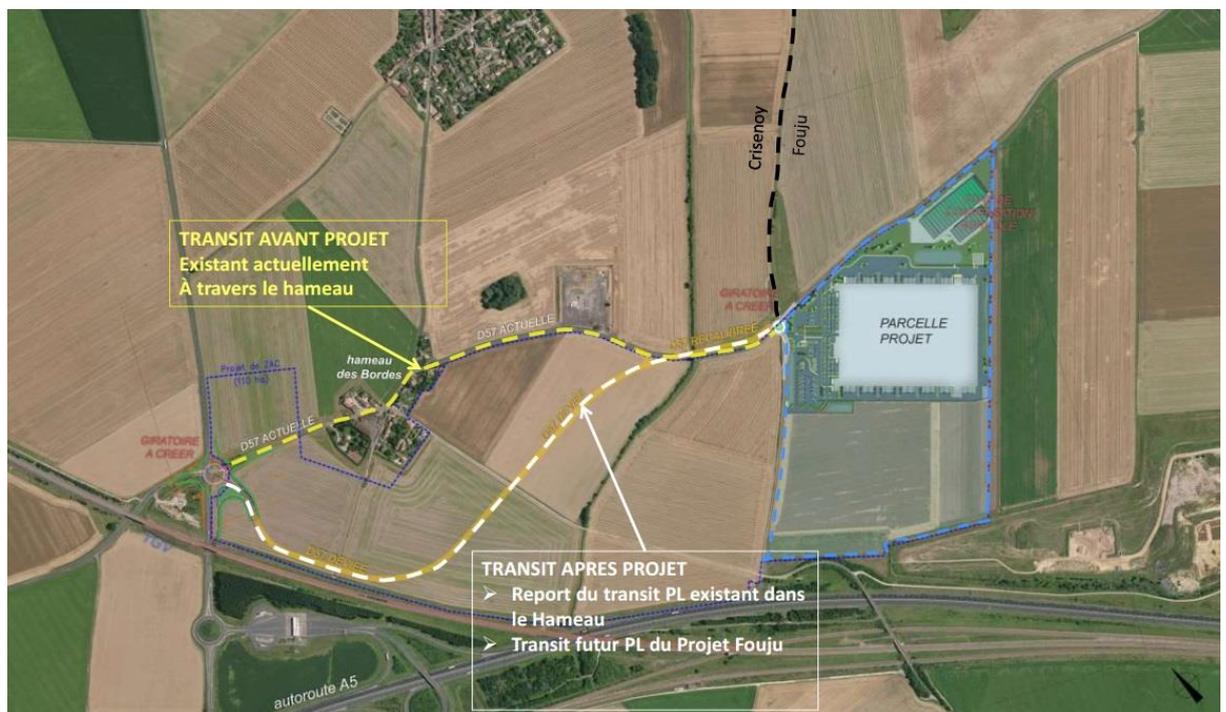
Le décret n° 2016-1190 du 31 août 2016 relatif à l'étude préalable et aux mesures de compensation est ainsi venu préciser les dispositions de cet article.

Les aspects réglementaires détaillés se trouvent à l'annexe A.

# 1. DESCRIPTION DU PROJET ET DELIMITATION DU TERRITOIRE

## 1.1. Localisation géographique

Le projet d'aménagement comprend la création d'un entrepôt ayant une emprise de 20 hectares 81 ares et 30 centiares, situé à l'ouest de la commune de Fouju, au sud de la route départementale 57 au sein de la ZAC des Bordes. Il est délimité à l'ouest par la limite avec la commune de Crisenoy et au sud par l'autoroute A5. Aussi, le projet nécessite la création d'une déviation de la RD.57 par le sud du hameau des Bordes. La déviation de la RD.57 entraîne une consommation de terres agricoles de 4 hectares 05 ares et 71 centiares.



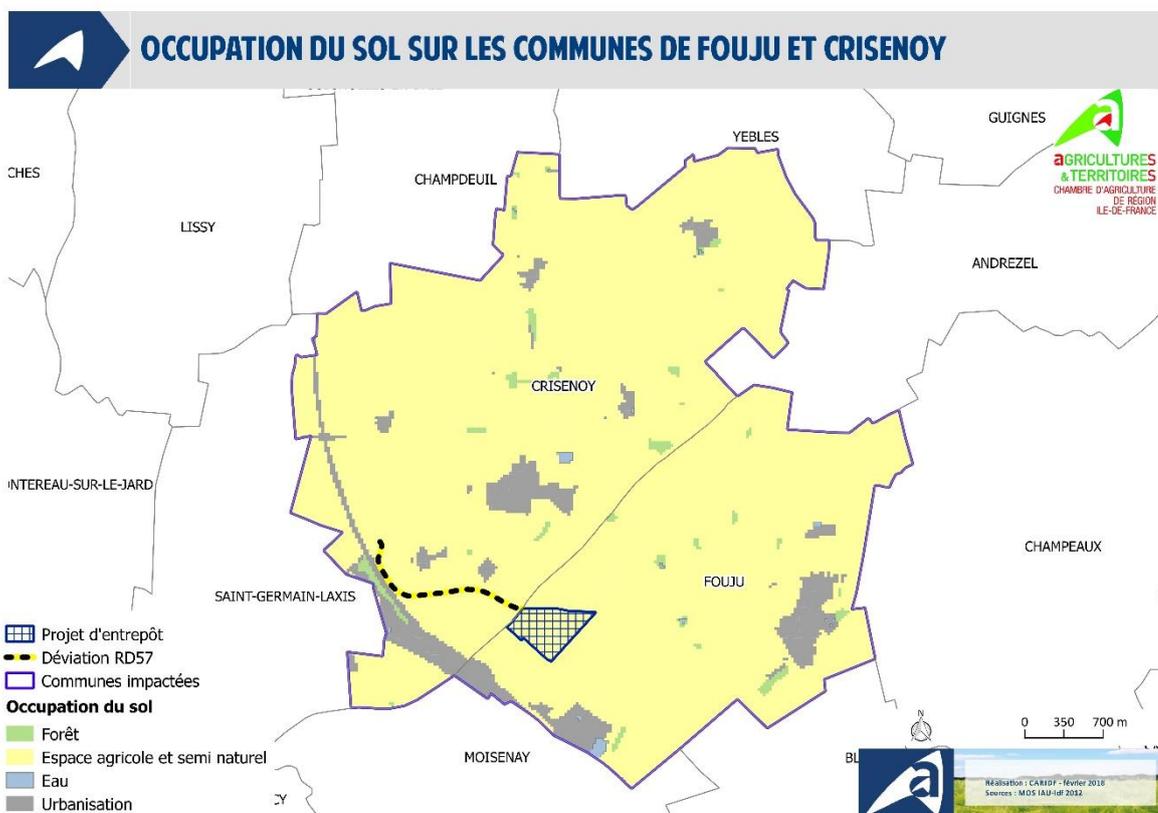
Les communes de Crisenoy et de Fouju sont situées à 9 kilomètres au nord-est de Melun dans le département de Seine-et-Marne et à environ 50 kilomètres au sud-est de Paris.

En outre, les communes de Crisenoy et Fouju font partie de la Communauté de communes Brie des Rivières et Châteaux depuis sa création le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

## 1.2. Occupation du sol

La zone d'emprise du projet est actuellement totalement occupée par des terres agricoles. Ces terres font partie de la région agricole de la Brie Française et, plus précisément, de l'unité paysagère de Brie Centrale (2313), dite Brie de Mormant.

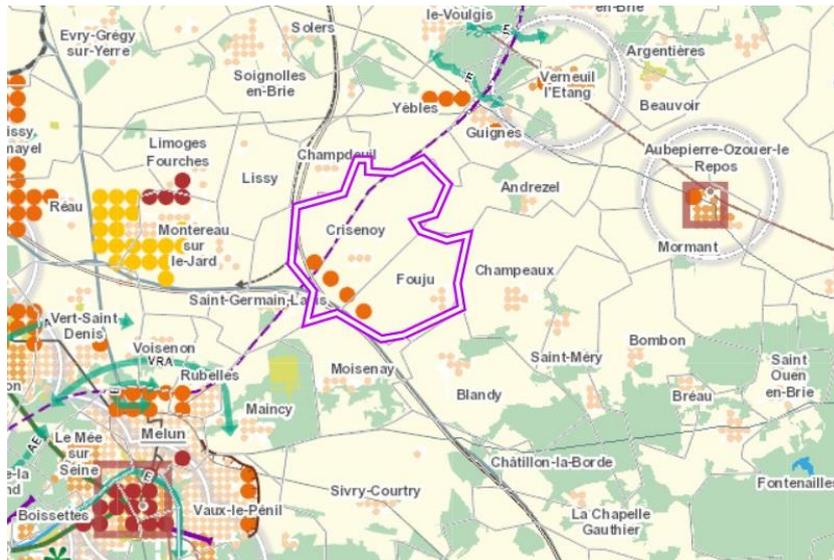
Le projet d'aménagement crée une urbanisation au sein d'un espace agricole, il ne s'insère pas en continuité d'une urbanisation existante.



### 1.3. Le projet d'aménagement

Le projet d'entrepôt est situé dans l'emprise de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Bordes. La ZAC des Bordes a été créée par délibération du Syndicat mixte de la charte intercommunale de développement Crisenoy-Fouju-Moisenay, en date du 5 juillet 2007. La société PRD a été désignée aménageur de la ZAC le 18 décembre 2007.

La ZAC des Bordes s'établit en « secteur d'urbanisation préférentielle » au niveau du schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF). La commune de Fouju n'est pas couverte par un PLU, l'urbanisation est donc soumise aux règles nationales d'urbanisme (RNU). A l'inverse la commune de Crisenoy est dotée d'un PLU, le projet de déviation est situé en zone agricole.



Source : SDRIF

Le projet initial de ZAC prévoyait un aménagement sur 110 hectares dont 71,2 hectares sur la commune Crisenoy et 38,8 hectares sur Fouju. La zone initiale devait accueillir les activités suivantes :

- Activités tertiaires et de services
- PME et PMI
- Grandes activités
- Grand projet
- Chargeurs
- Logistique



La première phase de la ZAC s'étend sur une superficie de 38,8 hectares située en totalité sur le territoire de la commune de Fouju.

La Société PRD projette l'implantation d'un entrepôt sur un terrain d'assiette d'environ 20 hectares 81 ares et 30 centiares au nord de la ZAC. Le permis de construire de l'entrepôt a été délivré le 25 octobre 2017. Le projet d'aménagement prévoit également l'implantation de serres maraichères ou horticoles pour une surface d'environ 1,2 ha.

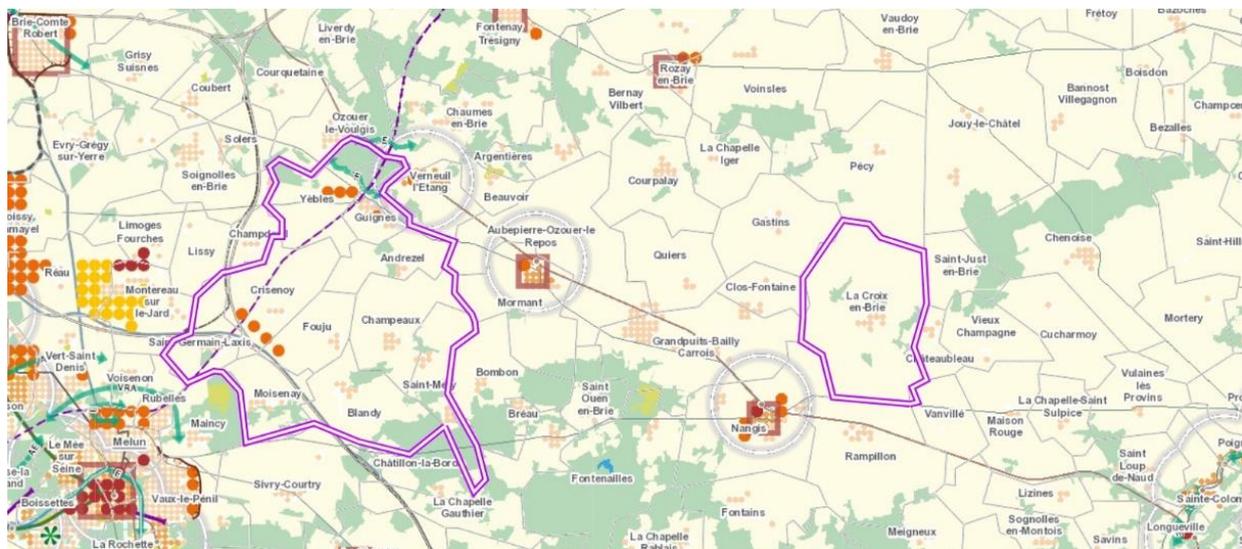
Aussi, la création de la ZAC nécessite la déviation de la RD.57 afin de limiter l'impact du trafic routier sur le hameau des Bordes. Le tracé prévisionnel de cette déviation reliera la RD.57, en passant par le sud du hameau des Bordes, à la RN 36 avec la création d'un giratoire. L'emprise foncière est de 4 hectares 43 ares et 38 centiares.

#### 1.4. Les périmètres d'impacts

Le périmètre d'impacts directs (périmètre A) est assez étendu étant donné le fort morcellement parcellaire d'une des exploitations agricoles impactées par le projet. Il couvre l'ensemble des communes qui comprennent une ou plusieurs parcelles des exploitations agricoles concernées par le projet d'aménagement ou par le projet de déviation de la route départementale 57, au regard du tracé prévisionnel.

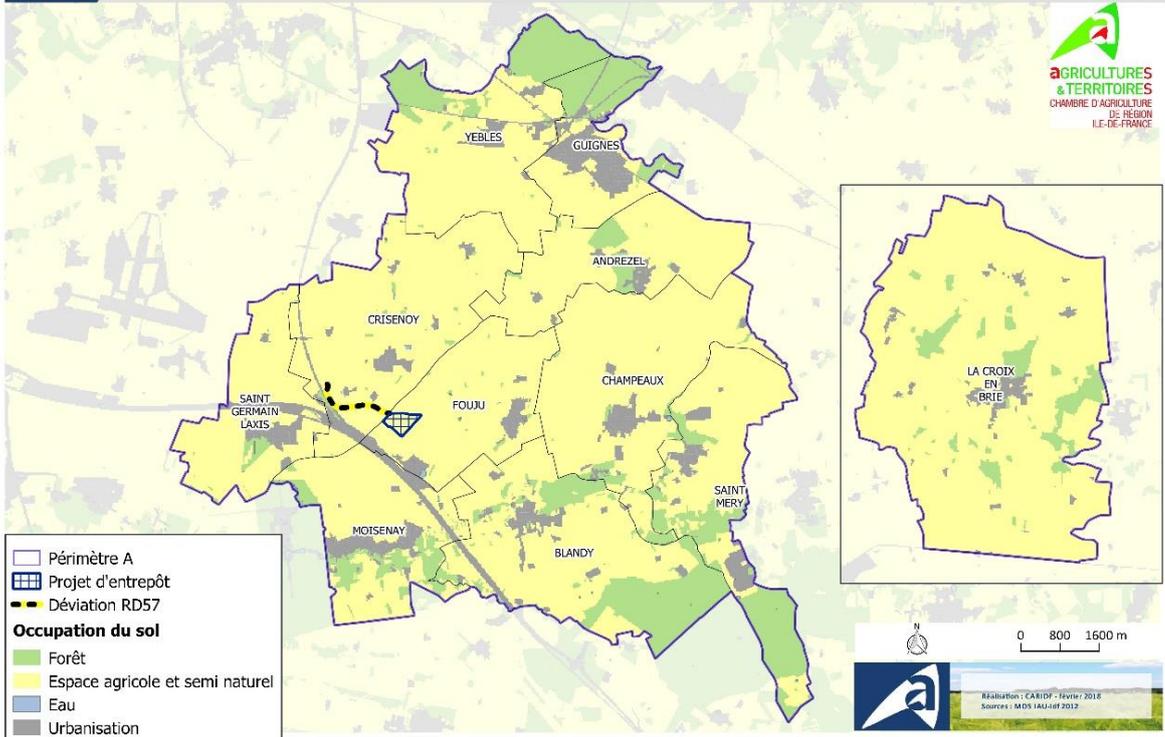
Les communes comprises dans le périmètre A sont :

- Andrezel
- Blandy-les-Tours
- Champeaux
- Crisenoy
- La Croix-en-Brie
- Fouju
- Guignes
- Moisenay
- Saint Germain-Laxis
- Saint-Méry
- Yèbles



Source : SDRIF

## OCCUPATION DU SOL SUR LE PERIMETRE A



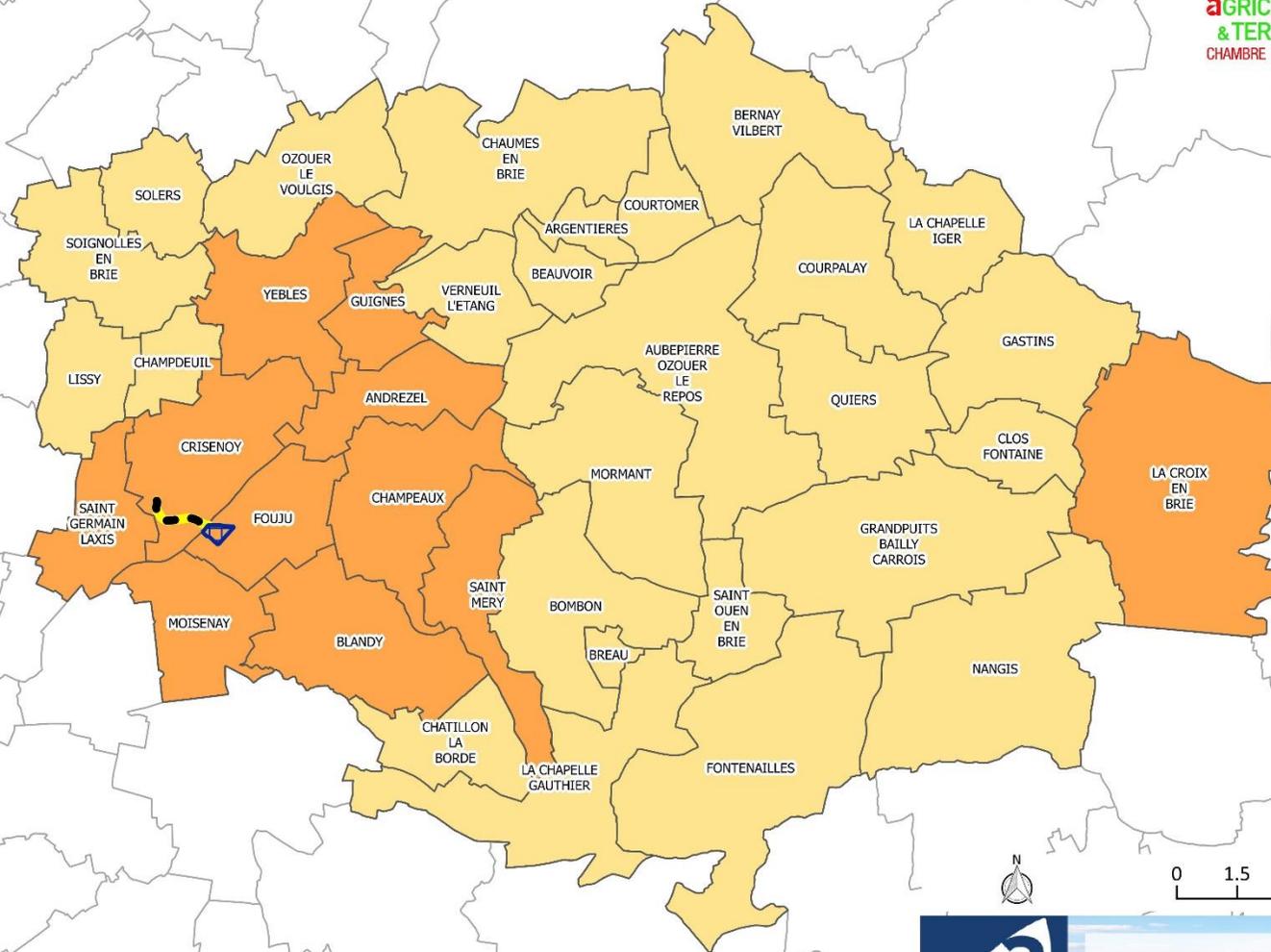
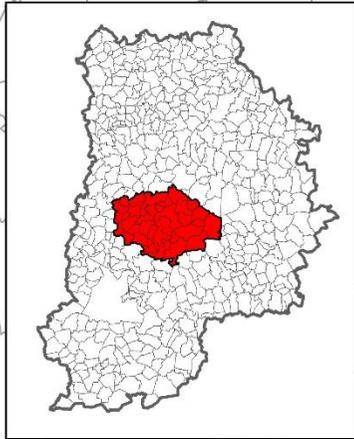
La zone d'influence (périmètre B) couvrira l'ensemble des lieux fréquentés par les exploitants agricoles dans le cadre de leurs activités agricoles avec leurs partenaires amont et aval, pour une part significative. Etant donné l'activité céréalière des exploitants concernés, la localisation des coopératives, des concessionnaires et les circulations jusqu'à leurs parcelles ont été prises en compte. Compte-tenu de ces informations, il a été décidé de ne pas prendre en considération le territoire de la Communauté de communes Brie des Rivières et Châteaux.

Les communes du périmètre B sont :

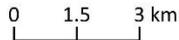
- |                  |                        |                      |
|------------------|------------------------|----------------------|
| - ARGENTIERES    | - CHAUMES-EN-BRIE      | - LISSY              |
| - AUBEPIERRE-    | - CLOS-FONTAINE        | - MORMANT            |
| OZOUER-LE-REPOS  | - COURPALAY            | - NANGIS             |
| - BEAUVOIR       | - COURTOMER            | - OZOUER-LE-VOULGIS  |
| - BERNAY-VILBERT | - FONTENAILLES         | - QUIERS             |
| - BOMBON         | - GASTINS              | - ROZAY-EN-BRIE      |
| - BREAU          | - GRANDPUITS-BAILLY-   | - SAINT-OUEN-EN-BRIE |
| - CHAMPDEUIL     | CARROIS                | - SOIGNOLLES-EN-BRIE |
| - CHATILLON-LA-  | - LA CHAPELLE-GAUTHIER | - SOLERS             |
| BORDE            | - LA CHAPELLE-IGER     | - VERNEUIL-L'ETANG   |



# PERIMETRES D'ETUDE



-  Projet d'entrepôt
-  Déviation RD57
-  Périmètre A
-  Périmètre B



Réalisation : CARIDF - février 2018  
Sources : IGN BDCARTO

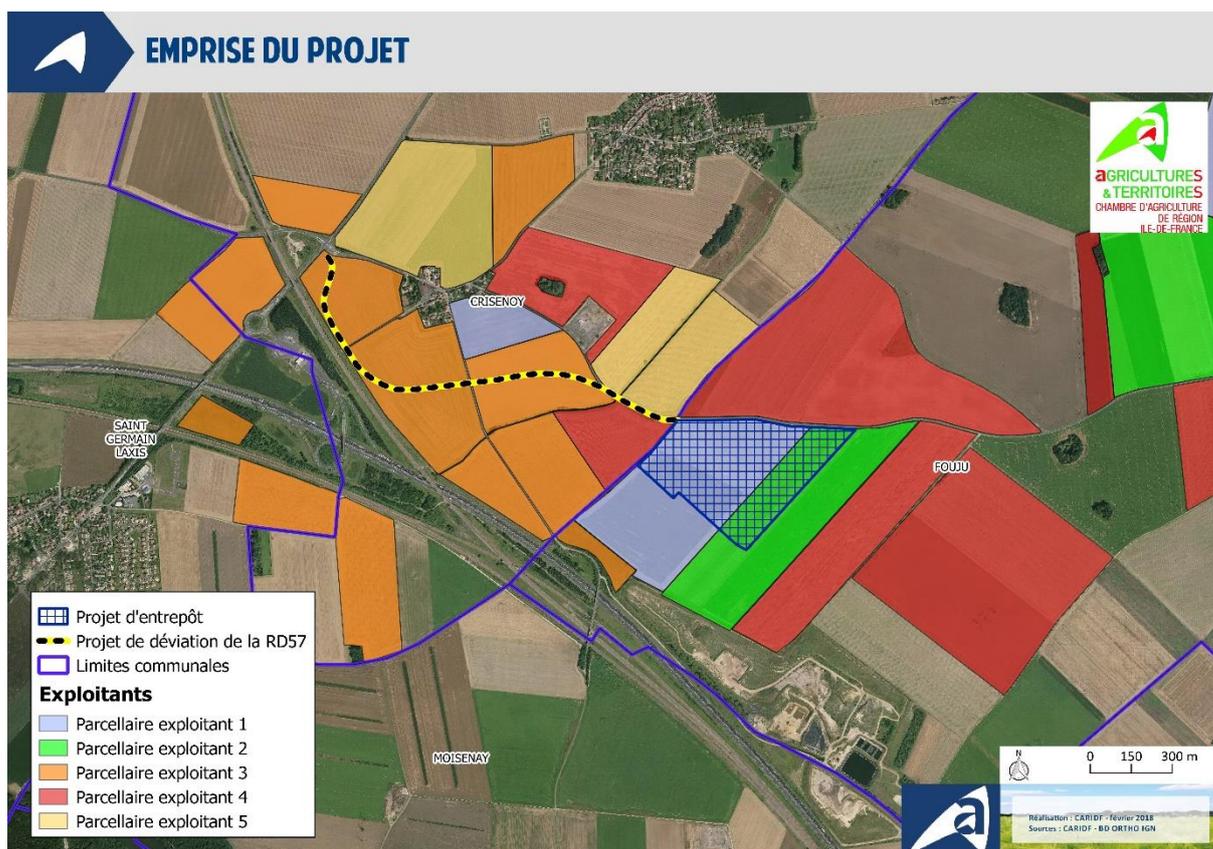
## 2. Analyse de l'état initial de l'économie agricole

Ce chapitre a pour objectif d'analyser la production agricole primaire, la première transformation et la commercialisation par les exploitations agricoles.

Pour ce faire, des entretiens ont été réalisés avec les exploitants directement impactés par le projet d'aménagement. Les informations recueillies ont été complétées avec le registre parcellaire graphique (RPG) de 2014 et 2016. Le RPG est une base de données géographiques mis en place en 2002 permettant l'identification des parcelles agricoles pour délivrer les aides aux exploitants dans le cadre de la politique agricole commune (PAC).

### 2.1. La production agricole primaire

Selon le RPG et les informations communiquées par le maître d'ouvrage, l'aménagement de la ZAC des Bordes et, plus précisément, le projet d'entrepôt et la déviation de la RD.57 vont impacter cinq exploitations agricoles actives.

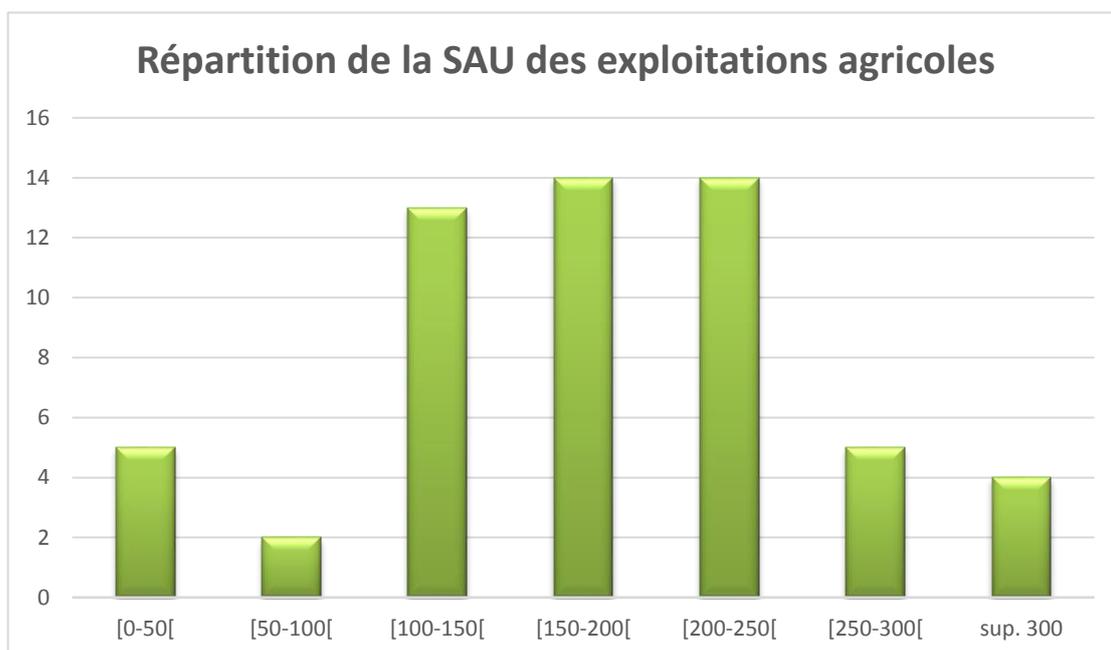


### 2.1.1. Analyse de la production agricole

Le périmètre d'étude (périmètre A) a une superficie 12 871 ha. L'agriculture occupe 9 706 ha en 2016 (source déclaration PAC – DDT traitement Chambre d'agriculture de région Île-de-France).

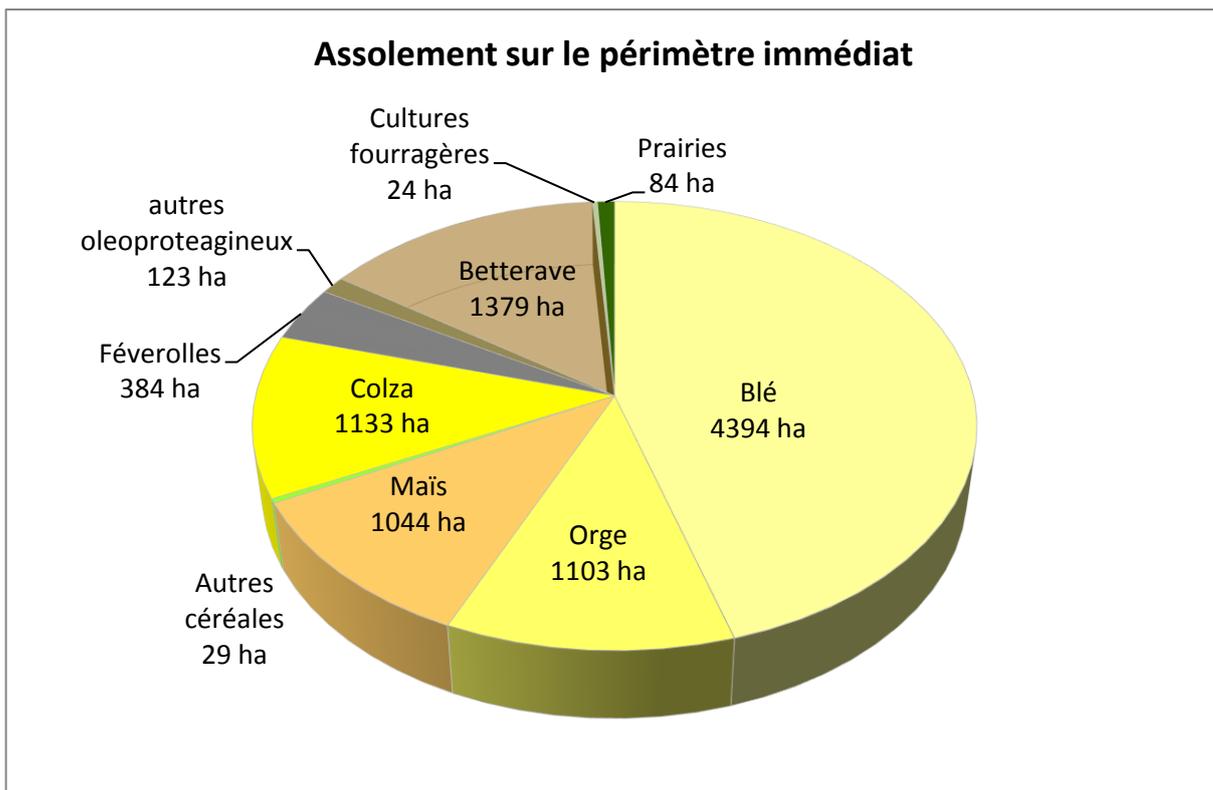
57 agriculteurs ont leur(s) sièges(s) d'exploitation sur le territoire.

La surface agricole moyenne des exploitations est de 179 ha sur le périmètre. Elle est supérieure à la moyenne départementale de 145 ha pour les exploitations agricoles faisant une déclaration de leurs surfaces cultivées dans le cadre de la politique agricole commune.

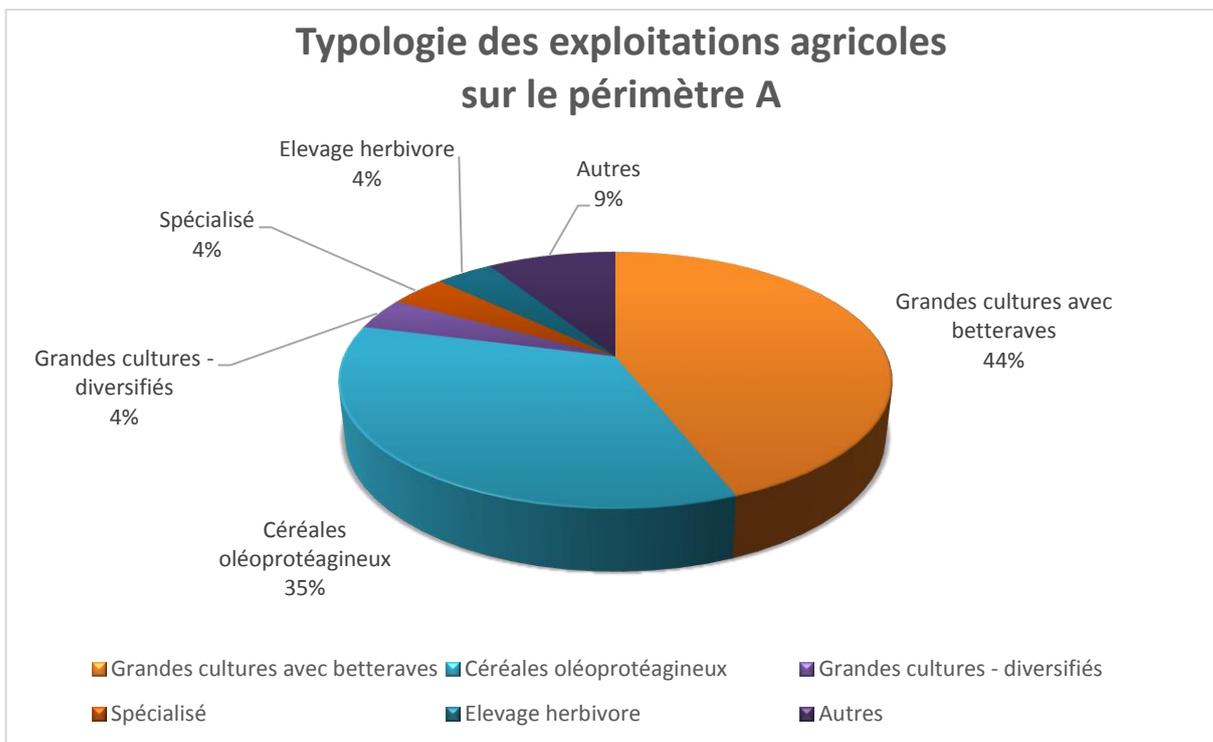


Les exploitations sont orientées « grandes cultures » avec 64,6% de l'assolement en céréales, 16,1% en oléoprotéagineux et 13,5% en betteraves.





La typologie des exploitations agricoles, réalisée par la Chambre d'agriculture en 2009 et mise à jour avec les données 2014, montre une dominante des exploitations « *grandes cultures avec culture de betteraves* » (44 % des exploitations du territoire), puis des exploitations « *céréales oléoprotéagineux* » avec peu ou pas de surface betteravière. 4 % des exploitations se caractérisent par un assolement relativement diversifié (typologie 1.7).



## 2.1.2. Analyse de l'exploitation 1

### **Caractéristiques générales**

L'exploitation la plus impactée est celle d'une SCEA créée en juin 2012. L'exploitation emploie deux salariés agricoles permanents représentant 2 UTH.

Elle cultive une surface agricole utile (SAU) de 297 hectares sur 6 communes, principalement à Yèbles, le siège de l'exploitation se situe à Guignes. Les surfaces associées par commune sont présentées dans le tableau ci-dessous.

<b>Communes</b>	<b>SAU (en hectares)</b>
ANDREZEL	11,96
CHAMPEAUX	6,45
<b>CRISENOY</b>	<b>5,75</b>
<b>FOUJU</b>	<b>90,15</b>
GUIGNES	58,94
YEBLES	124,13
<b>TOTAL</b>	<b>297,38</b>

Différents modes de faire-valoir sont combinés pour exploiter les quelques 18 îlots PAC gérés sur l'exploitation. Ainsi, l'exploitant cultive ses 282 hectares en propriété et 15 hectares en fermage.

L'exploitant a recours à du travail à façon pour la récolte de maïs.

Le projet de plateforme de la ZAC des Bordes impacte 5 % de la SAU, soit 14 hectares. A titre d'information, un autre projet de déviation de la RD.619 à hauteur de Guignes va également impacter la SAU de l'exploitation. Il n'est pas encore possible de définir avec exactitude l'impact de ce projet sur la SAU de l'exploitation.

La deuxième phase de travaux de la ZAC des Bordes risque d'impacter son exploitation d'environ 12 hectares supplémentaires.

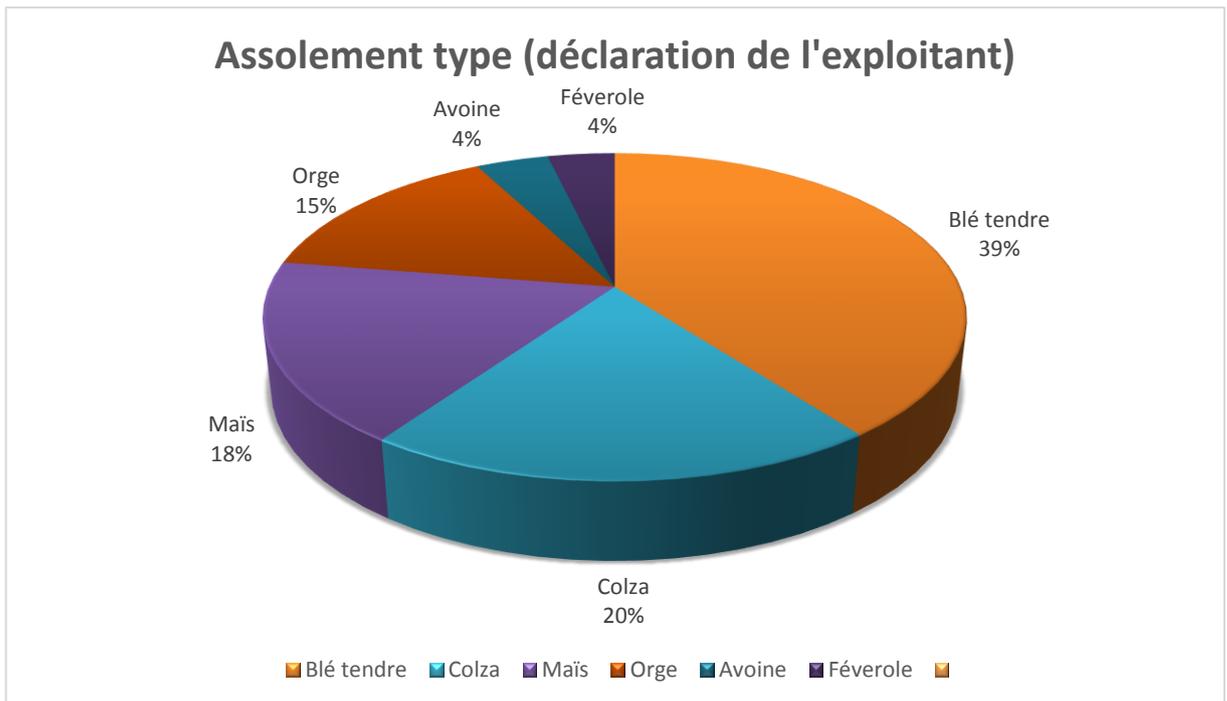
### **Productions agricoles**

Les sols de son exploitation sont principalement constitués de limons argileux calcaires, propices à tous types de cultures.

Son exploitation a une orientation technico-économique de grandes cultures. La répartition des cultures sur l'exploitation peut être considérée comme son assolement<sup>1</sup> type. Il réalise une rotation colza – blé tendre – orge d'hiver, tout comme la majorité des exploitations franciliennes en grandes cultures. Certaines années, il inclut du maïs dans sa rotation.

---

<sup>1</sup> Assolement : diversité géographique des cultures à un moment donné.



Les céréales (blé tendre, avoine, maïs et orge) représentent 76 % des surfaces sur l'exploitation et cela peut s'expliquer par les bons rendements qu'ils assurent, en moyenne.

En 2016, selon le RPG, les parcelles agricoles impactées par le projet d'aménagement étaient cultivées en blé tendre d'hiver.

L'exploitant n'a pas communiqué les rendements de son exploitation.

### **Installations et équipements**

Pour assurer le bon fonctionnement de son exploitation, la SCEA est propriétaire d'un hangar de 500 m<sup>2</sup>, situé sur la commune de Fouju, soit à environ 6,5 kilomètres du siège de l'exploitation.

Ce hangar permet le stockage de son matériel agricole : engins, produits phytosanitaires et engrais. L'exploitation possède également des locaux agricoles sur les communes de Yèbles (Hameau de Vulaines) et à Guignes.

Par ailleurs, l'exploitation est drainée sur environ 30 % de sa superficie. De plus, l'exploitant a déclaré avoir étendu le réseau de drainage depuis son installation.

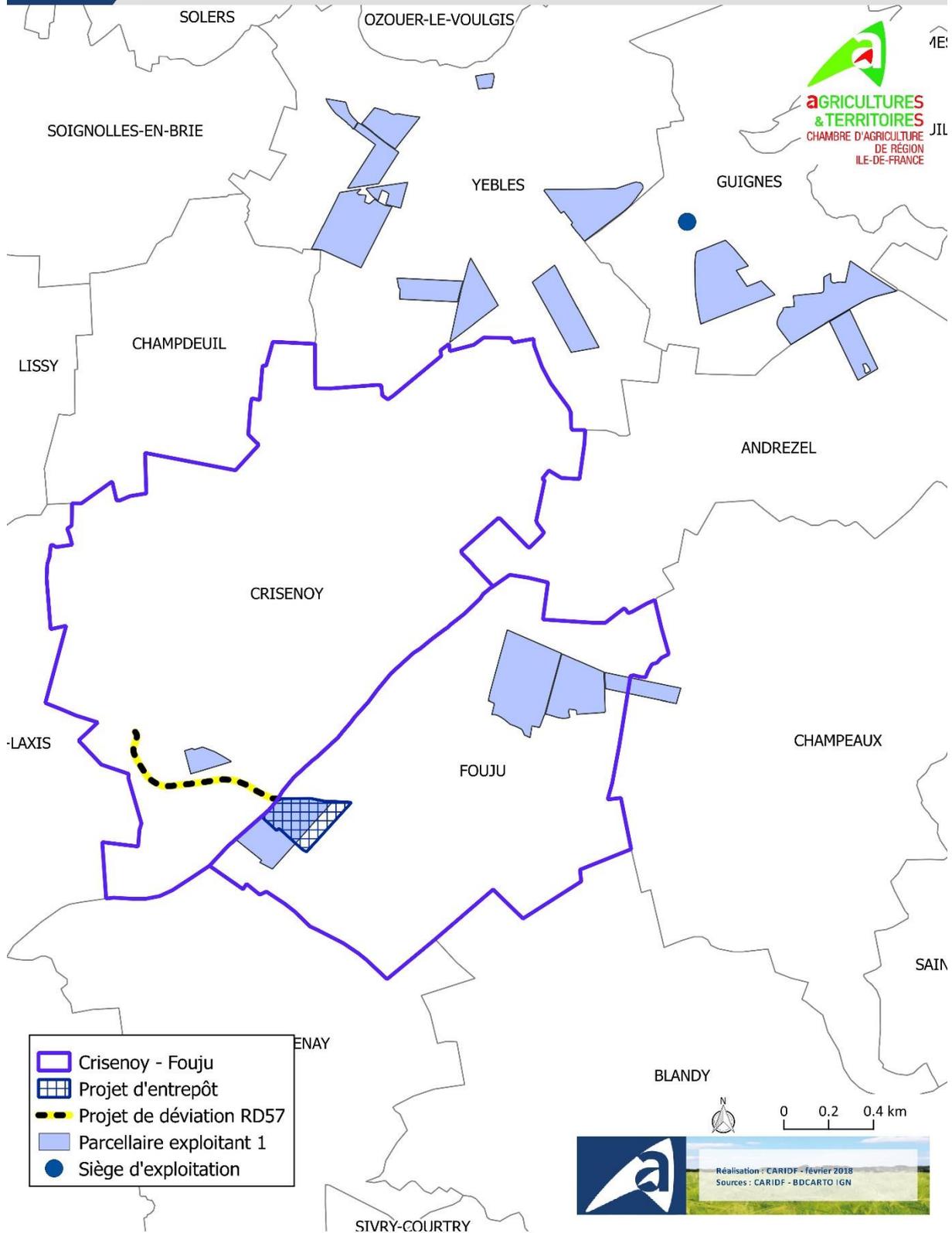
L'exploitation est perçue comme fonctionnelle, d'ailleurs, il a été déclaré par l'exploitant que la garantie de sa fonctionnalité est son principal projet à court terme.

### **Avenir de l'exploitation**

L'exploitant agricole en place n'a pas pour projet immédiat de cesser son activité d'ici 5 à 10 ans. Une possible succession reste incertaine pour le moment.



# CARACTERISTIQUES DE L'EXPLOITATION 1



### 2.1.3. Analyse de l'exploitation 2

#### **Caractéristiques générales**

La deuxième exploitation impactée est celle d'un agriculteur installé en nom propre depuis 1981. Il travaille seul sur son exploitation la majeure partie de l'année, ainsi une seule UTH a été déclarée par l'exploitant.

Il cultive une SAU de 180 hectares sur 4 communes, principalement à La Croix-en-Brie, le siège de l'exploitation est situé à Fouju où sont localisés ses bâtiments agricoles. Les surfaces associées par commune sont présentées dans le tableau ci-dessous.

<b>Communes</b>	<b>SAU (hectares)</b>
CHAMPEAUX	15,36
LA CROIX-EN-BRIE	84,07
<b><i>FOUJU</i></b>	<b><i>76,40</i></b>
SAINT-MERY	4,65
<b>TOTAL</b>	<b>180,48</b>

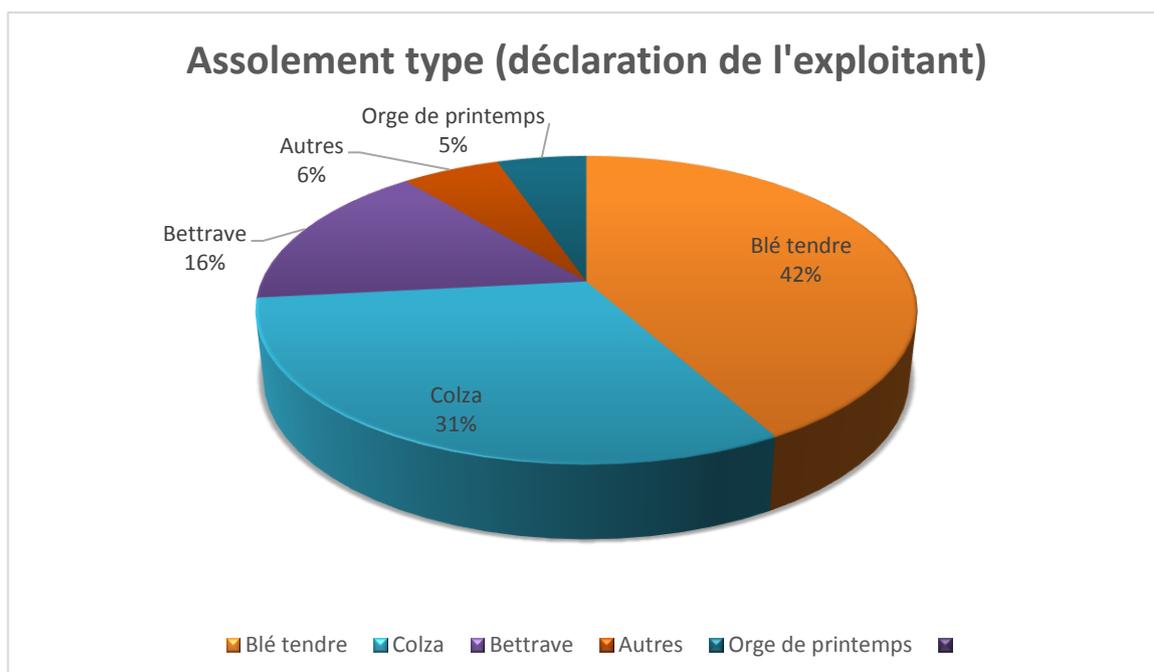
L'exploitation est en totalité sous le faire-valoir du fermage. Les parcelles de l'exploitation sont très morcelées et éloignées des bâtiments d'exploitation. En effet, les parcelles peuvent être distantes d'une trentaine de kilomètres. Ainsi, l'exploitant cultive ses 180 hectares en fermage, 10 hectares en bail de 9 ans et le reste via des baux ruraux à long terme (18 ans). Sur le périmètre du projet, les terres qu'il cultive sont sous bail rural à long terme.

Le projet d'aménagement de la ZAC des Bordes impacte 4 % de la SAU, à savoir près de 7 hectares. D'autres projets d'aménagement ont également impacté sa SAU à hauteur de 4 hectares durant les 10 dernières années.

La deuxième phase de travaux de la ZAC des Bordes risque d'impacter son exploitation d'environ 4 hectares supplémentaires.

#### **Productions agricoles**

Les sols de son exploitation sont de bonne qualité agronomique, propices aux grandes cultures.



Les céréales (blé tendre et orge) représentent 47 % des surfaces sur l'exploitation, le reste étant majoritairement des oléagineux (colza). La culture de la betterave représente 16 %. En 2016, les parcelles agricoles impactées par le projet d'aménagement étaient en betteraves, selon le RPG.

L'analyse suivante se base sur les rendements moyens constatés en pluriannuelle, hors 2016, pour la petite région agricole de la Brie centrale. Que ce soit sur le site de Fouju ou de La Croix-en Brie, nous nous trouvons sur des limons profonds à tendance battant à fort potentiel et, pour une partie, drainés.

⇒ **Blé :**

Les rendements de l'exploitation, 80 quintaux (q) de moyenne, sont bas pour le secteur. Nous constatons un rendement moyen de l'ordre de 90 q pouvant aller à 100 q sur une partie de cette région.

⇒ **Colza :**

Pour cette culture, les résultats de l'exploitation sont inférieurs de 15 q par rapport à la moyenne du secteur, avec un rendement de 30 q.

⇒ **Orge de printemps :**

Comme pour les 2 autres cultures, les rendements sont inférieurs à ceux de la région, qui sont de 75 q, avec un rendement de 60 q.

⇒ **Betterave :**

Les résultats moyens de l'exploitation sont de l'ordre de 70 tonnes/ha, soit 20 tonnes de moins que les résultats du secteur.

De manière générale, les résultats de l'exploitation sont inférieurs aux rendements moyens constatés sur cette région agricole.

Plusieurs facteurs peuvent expliquer ces résultats et une étude plus approfondie peut être nécessaire.

### **Installations et équipements**

Pour le stockage de son matériel, il dispose d'un hangar de 1 000 m<sup>2</sup> sur la commune de Fouju ainsi qu'un hangar de 1 200 m<sup>2</sup> pour le stockage du grain sur la même commune.

Les bâtiments agricoles ne sont pas propriété de l'exploitant.

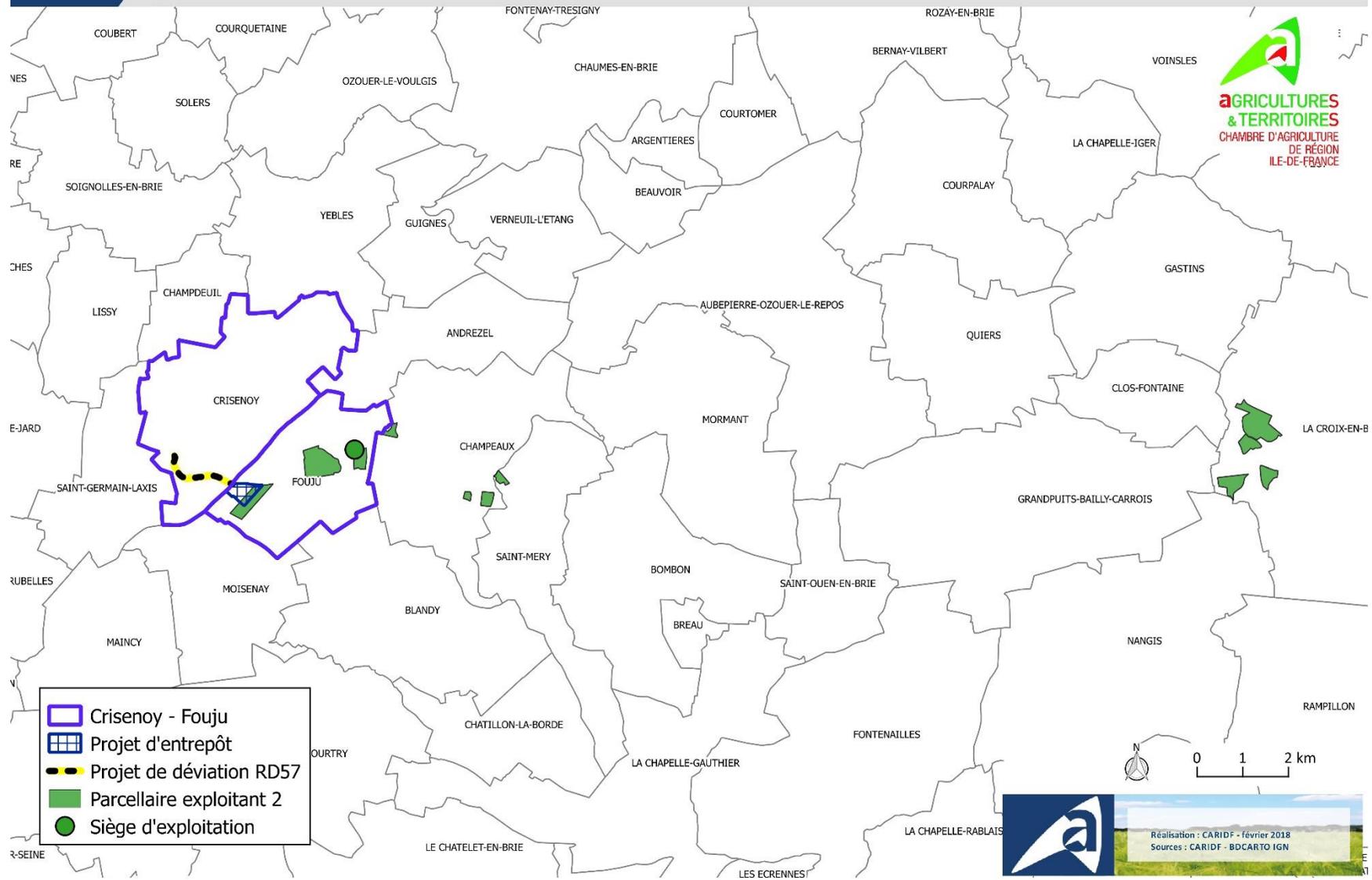
Par ailleurs, l'exploitation est drainée sur environ 30 % de sa superficie. De plus, l'exploitant a déclaré avoir étendu de manière importante le réseau de drainage depuis son installation.

### **Avenir de l'exploitation**

L'exploitant n'a pas souhaité communiquer d'éléments sur l'avenir de son exploitation.



## CARACTERISTIQUES DE L'EXPLOITATION 2



### 2.1.4. Analyse de l'exploitation 3

#### **Caractéristiques générales**

L'exploitation 3, impactée par le tracé de la déviation de la RD.57, est celle d'une Société Civile Agricole créée en janvier 1944. L'exploitation n'a pas déclaré d'UTH.

Elle cultive une surface agricole utile (SAU) de 103 hectares sur 4 communes, principalement à Crisenoy où est localisé le siège d'exploitation. Les surfaces associées par commune sont présentées dans le tableau ci-dessous.

<b>Commune</b>	<b>SAU (hectares)</b>
<b>CRISENOY</b>	<b>85,95</b>
<b>FOUJU</b>	<b>2,26</b>
SAINT-GERMAIN-LAXIS	14,80
<b>TOTAL</b>	<b>103,01</b>

Différents modes de faire-valoir sont combinés pour exploiter les quelques 12 îlots PAC gérés sur l'exploitation. Ainsi, la SCA cultive ses 45 hectares en pleine propriété, 53,5 hectares en fermage et un peu plus de 2 hectares en précaire. Sur les 53 hectares en fermage : 52 hectares sont soumis à un bail écrit à long terme et 1,5 en bail écrit de 9 ans.

Le projet, faisant l'objet de la présente étude, impacte plus de 3,5 hectares de foncier dont 2 ha en pleine propriété et environ 1,5 ha en fermage.

La déviation de la RD.57 impacte 3,94 % de la SAU, soit 3 hectares 76 ares et 92 centiares.

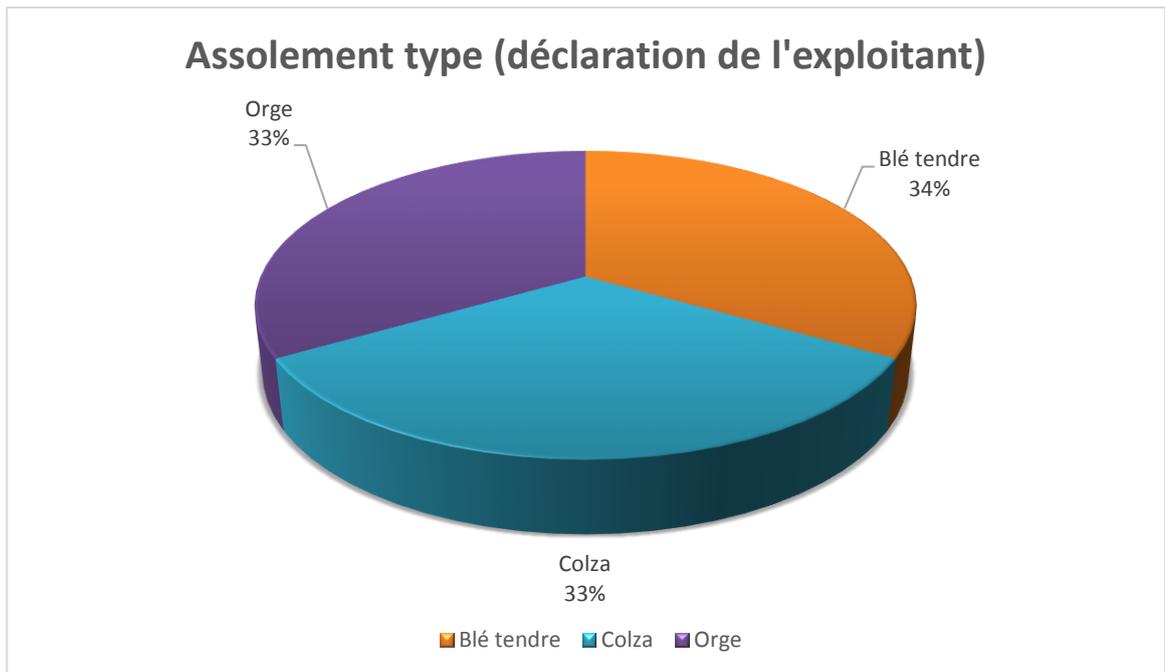
L'exploitant considère que son exploitation n'est pas fonctionnelle et que ses revenus sont en baisse. L'exploitation a perdu 50 % de sa surface depuis les années 80 sous l'effet de la construction de la ligne TGV et de l'autoroute A5. En 25 ans, l'exploitation a perdu près de 43 hectares.

#### **Productions agricoles**

Son exploitation a une orientation technico-économique de grandes cultures. La répartition des cultures sur l'exploitation peut être considérée comme son assolement<sup>2</sup> type. Il réalise une rotation colza – blé tendre – orge d'hiver, tout comme la majorité des exploitations franciliennes en grandes cultures.

---

<sup>2</sup> Assolement : diversité géographique des cultures à un moment donné.



Mes céréales (blé tendre et orge) représentent 67% des surfaces sur l'exploitation et cela peut s'expliquer par les bons rendements qu'ils assurent, en moyenne.

L'analyse suivante se base sur les rendements moyens constatés en pluriannuelle, hors 2016, pour la petite région agricole de la Brie centrale. Que ce soit sur le site de Fouju ou de La Croix en Brie, nous nous trouvons sur des limons profonds à tendance battant à fort potentiel et pour une partie drainés.

⇒ **Blé :**

Les rendements de l'exploitation, 88 quintaux (q) de moyenne, sont proches de la moyenne pour le secteur. Nous constatons un rendement moyen de l'ordre de 90 q pouvant aller à 100 q sur une partie de cette région.

⇒ **Colza :**

Pour cette culture, les résultats de l'exploitation sont supérieurs de 12 q par rapport à la moyenne du secteur, avec un rendement de 42 q.

⇒ **Orge d'hiver :**

Les rendements sont légèrement supérieurs à ceux de la région, qui sont de 80 q, avec un rendement de 84 q.

### Installations et équipements

Pour assurer le bon fonctionnement de son exploitation, il est propriétaire de deux hangars et d'un auvent situés sur la commune de Crisenoy.

Les installations représentent 1 036m<sup>2</sup>, elles permettent le stockage de son matériel agricole (engins, produits phytosanitaires, engrais,...) et servent également d'atelier.

Les parcelles sont drainées sur environ 60 % de leur superficie. L'exploitant a déclaré avoir développé ce réseau entre 1982 et 1993.

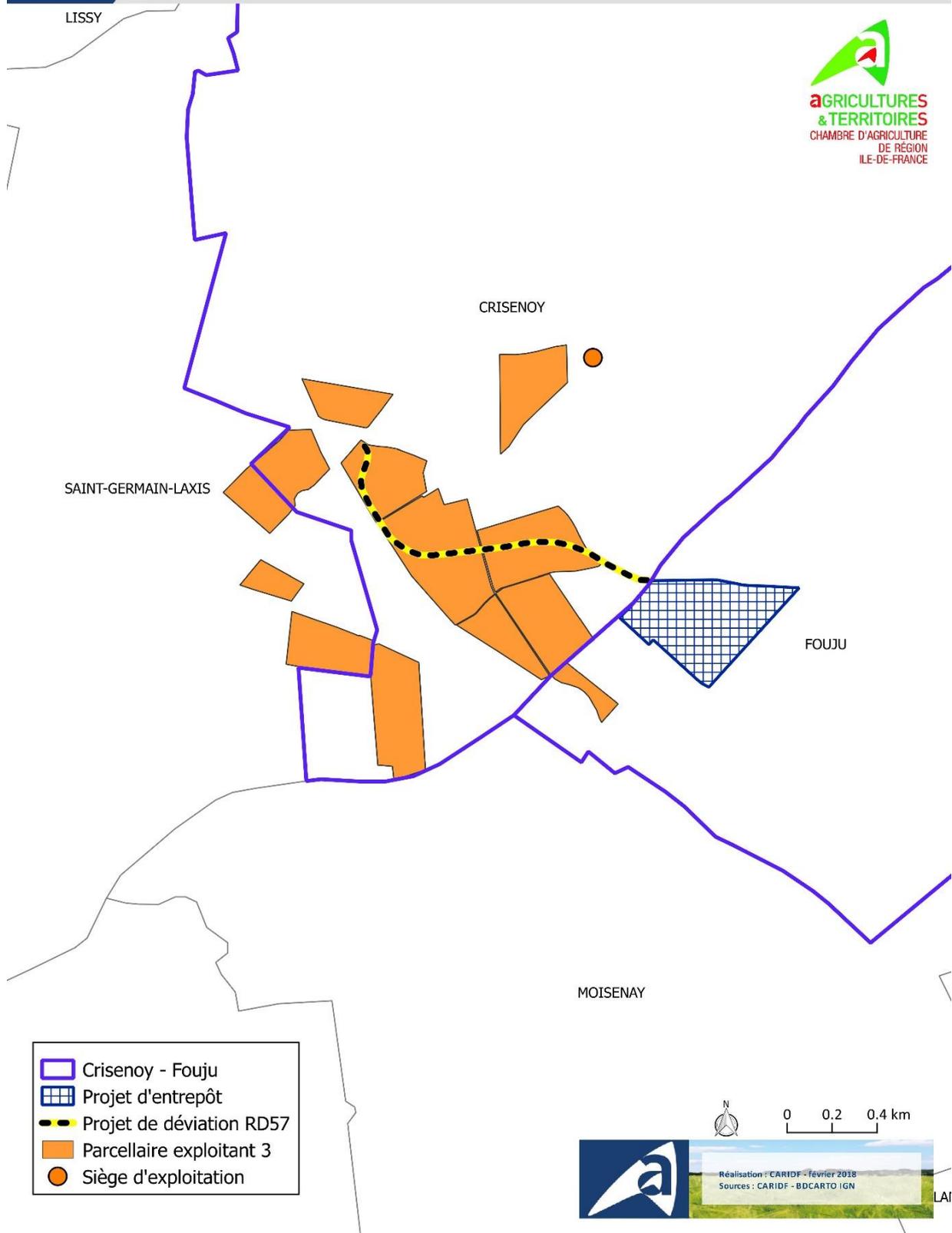
### **Avenir de l'exploitation**

La succession de l'exploitation est assurée par un membre de la famille et devrait intervenir dans plus 10 ans.

Au regard de la consommation foncière depuis 25 ans, l'exploitant envisage de diversifier son activité, notamment en valorisant le bâti, afin de garantir une viabilité économique à l'exploitation. Pour l'exploitant, les principales difficultés du territoire sont : la circulation et la pression urbaine.



## CARACTERISTIQUES DE L'EXPLOITATION 3



## 2.1.5. Analyse de l'exploitation 4

### **Caractéristiques générales**

L'exploitation 4, impactée par le tracé de la déviation de la RD.57, est constituée sous la forme d'une société civile d'exploitation agricole créée en 2003. L'exploitation emploie deux salariés agricoles permanents représentant 2 UTH.

Elle cultive une surface agricole utile (SAU) de 309 hectares sur 5 communes, principalement à Fouju, où est localisé le siège d'exploitation. Les surfaces associées par commune sont présentées dans le tableau ci-dessous.

<b>Communes</b>	<b>SAU (hectares)</b>
BLANDY	38,61
CHAMPEAUX	54,70
<b>CRISENOY</b>	<b>22,00</b>
<b>FOUJU</b>	<b>192,10</b>
MOISENAY	1,40
<b>TOTAL</b>	<b>308,81</b>

Différents modes de faire-valoir sont combinés pour exploiter les quelques 14 îlots PAC gérés sur l'exploitation. Ainsi, l'exploitant cultive ses 125 hectares en propriété et 183 hectares en fermage. L'exploitation n'a pas communiqué sur les différents baux contractés.

La déviation de la RD.57 impacte 0,08 % de la SAU, soit 25 ares et 77 centiares. A titre d'information, aucun autre projet d'aménagement n'a impacté le parcellaire durant les 10 dernières années.

L'exploitation est considérée comme fonctionnelle malgré une baisse des revenus notamment en raison des événements climatiques (inondations).

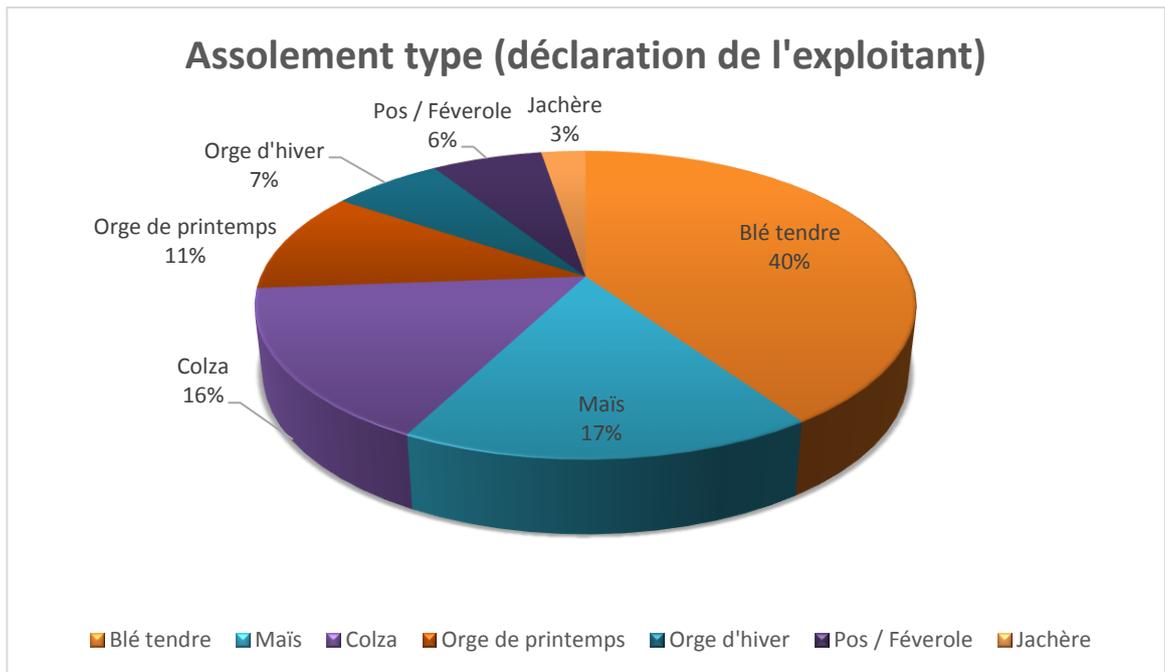
### **Productions agricoles**

Les sols de son exploitation sont principalement constitués de limons profonds, propices à tous types de cultures habituellement réalisées en Seine-et-Marne.

Son exploitation a une orientation technico-économique de grandes cultures. La répartition des cultures sur l'exploitation peut être considérée comme son assolement<sup>3</sup> type. Il réalise une rotation colza – blé tendre – orge d'hiver, tout comme la majorité des exploitations franciliennes en grandes cultures. Certaines années, il inclut du maïs dans sa rotation.

---

<sup>3</sup> Assolement : diversité géographique des cultures à un moment donné.



Les céréales (blé tendre, maïs et orge) représentent 75 % des surfaces sur l'exploitation et cela peut s'expliquer par les bons rendements qu'ils assurent, en moyenne. Les rendements moyens obtenus sur cette exploitation n'ont pas été communiqués.

En 2016, selon le RPG les parcelles agricoles impactées par le projet d'aménagement étaient cultivées en blé tendre d'hiver.

#### **Installations et équipements**

Pour assurer le bon fonctionnement de son exploitation, il est propriétaire d'un hangar de stockage, situé à Fouju.

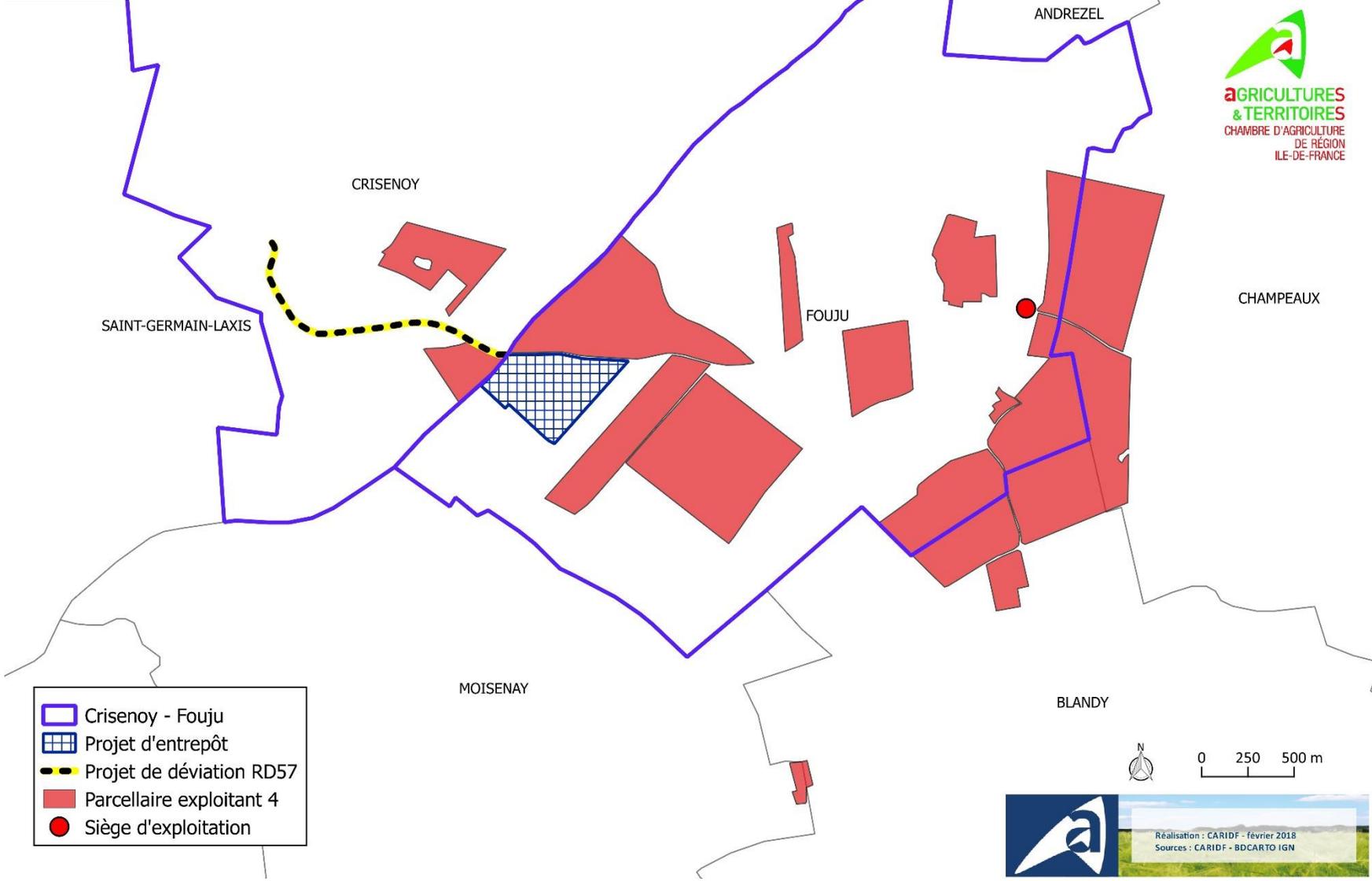
Ce hangar de 1 000 m<sup>2</sup> permet le stockage de son matériel agricole : engins, produits phytosanitaires et engrais.

Par ailleurs, aucun dispositif d'irrigation n'a été recensé sur l'exploitation. Cependant, l'ensemble de l'exploitation est drainé sur environ 80 %.

#### **Avenir de l'exploitation**

L'exploitant agricole en place a pour projet de cesser son activité d'ici 5 à 10 ans. La succession est assurée par un enfant. Il est également projeté d'installer un autre enfant de l'exploitant.

# CARACTERISTIQUES DE L'EXPLOITATION 4



### 2.1.6. Analyse de l'exploitation 5

#### **Caractéristiques générales**

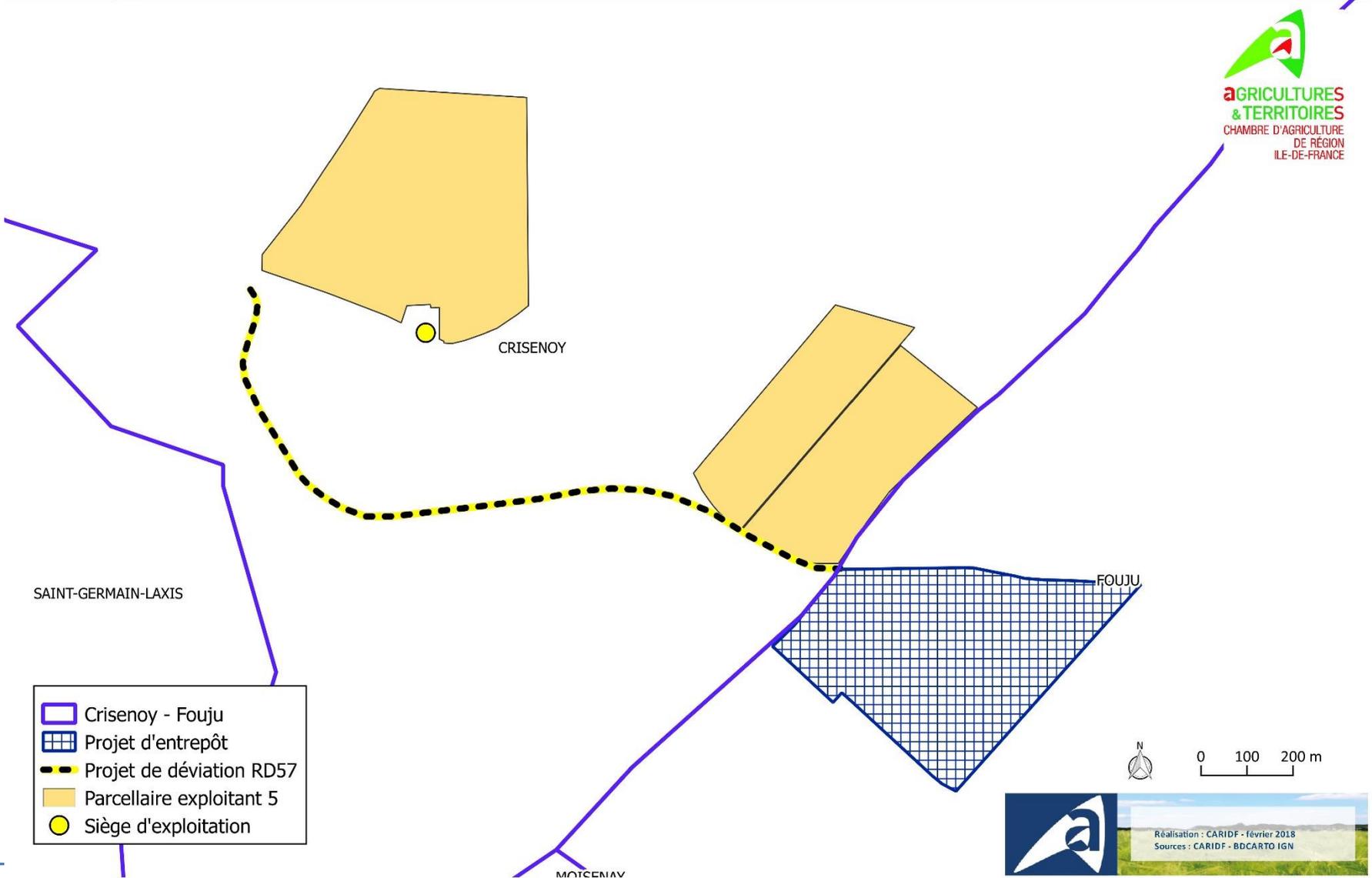
L'exploitation 5 n'a pas donné suite aux sollicitations de la Chambre d'agriculture de région Île-de-France. L'analyse porte uniquement sur les éléments disponibles au sein de la Chambre d'agriculture.

L'exploitation 5 est impactée par le tracé de la déviation de la RD.57.

Elle cultive une surface agricole utile (SAU) de 41 hectares uniquement sur la commune de Crisenoy où est situé le siège de l'exploitation.

La déviation de la RD.57 impacte 0,07 % de la SAU, soit 3 ares et 02 centiares.

# CARACTERISTIQUES DE L'EXPLOITATION 5



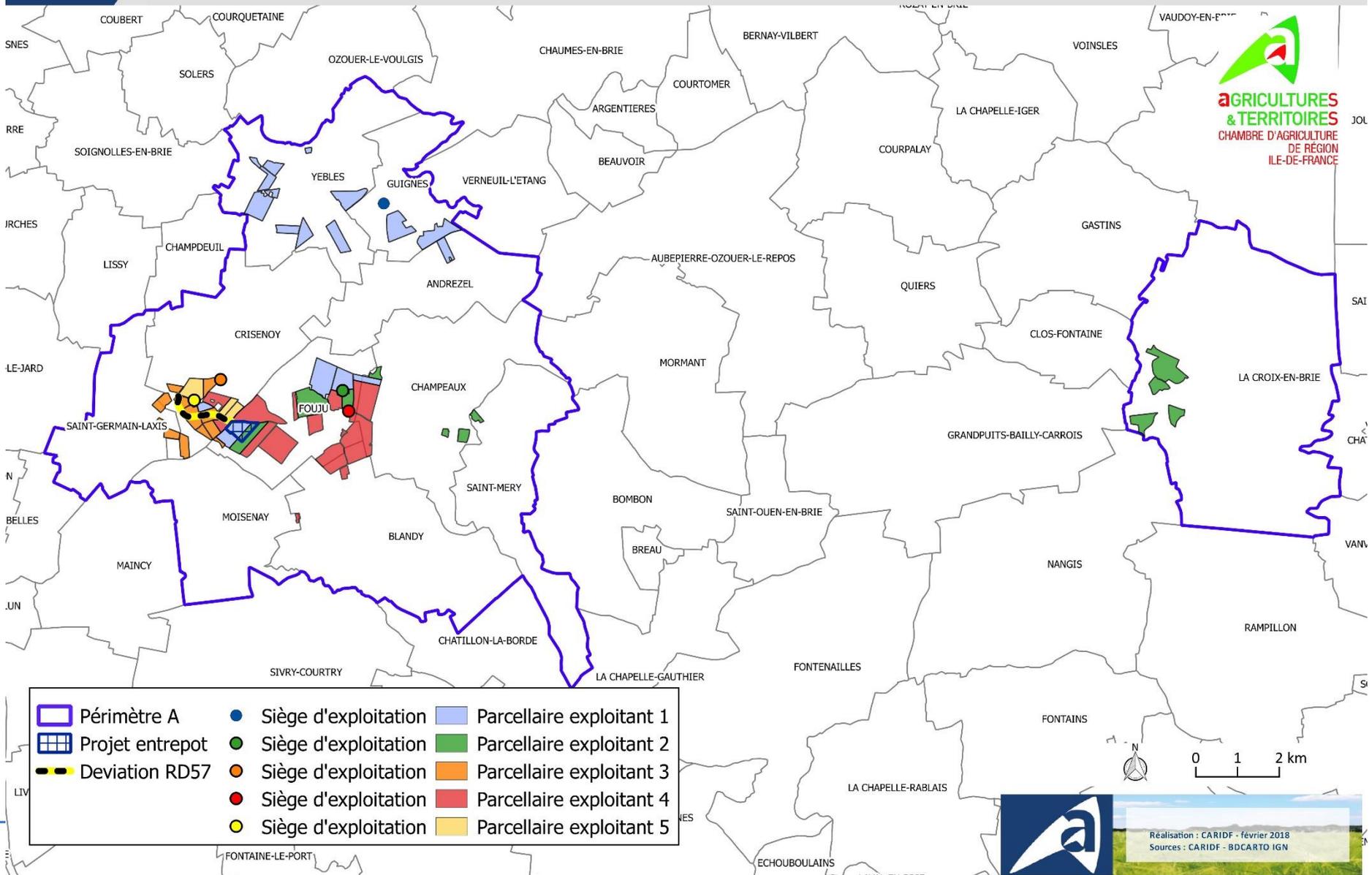
### 2.1.7. Exploitations impactées

Exploitation	Statut	Activité	UTH	Age exploitant	Successeur	SAU (ha)	Emprises foncières générées par projet (ha)	Emprises foncières antérieures (ha)	Emprises foncières futures (ha)
<b>Exploitation 1</b>	SCEA	Grandes cultures	2	NR	Non	298	14	12,70	Fouju 2 : 12 Déviation de Guignes : Non définie
<b>Exploitation 2</b>	En nom propre	Grandes cultures	1	63	NR	180	7	4	4
<b>Exploitation 3</b>	SCA	Grandes cultures	NR	NR	Oui	103	3,76	43	54
<b>Exploitation 4</b>	SCEA	Grandes cultures	3	66	Oui	309	0,25	0	7
<b>Exploitation 5</b>	NR	Grandes cultures		NR	NR	41	0,30	NR	NR
<b>TOTAL</b>			6			931	25,31	59,7	77

NR : Non renseigné par l'exploitant



# IMPACTS DIRECTS DU PROJET : PERIMETRE A

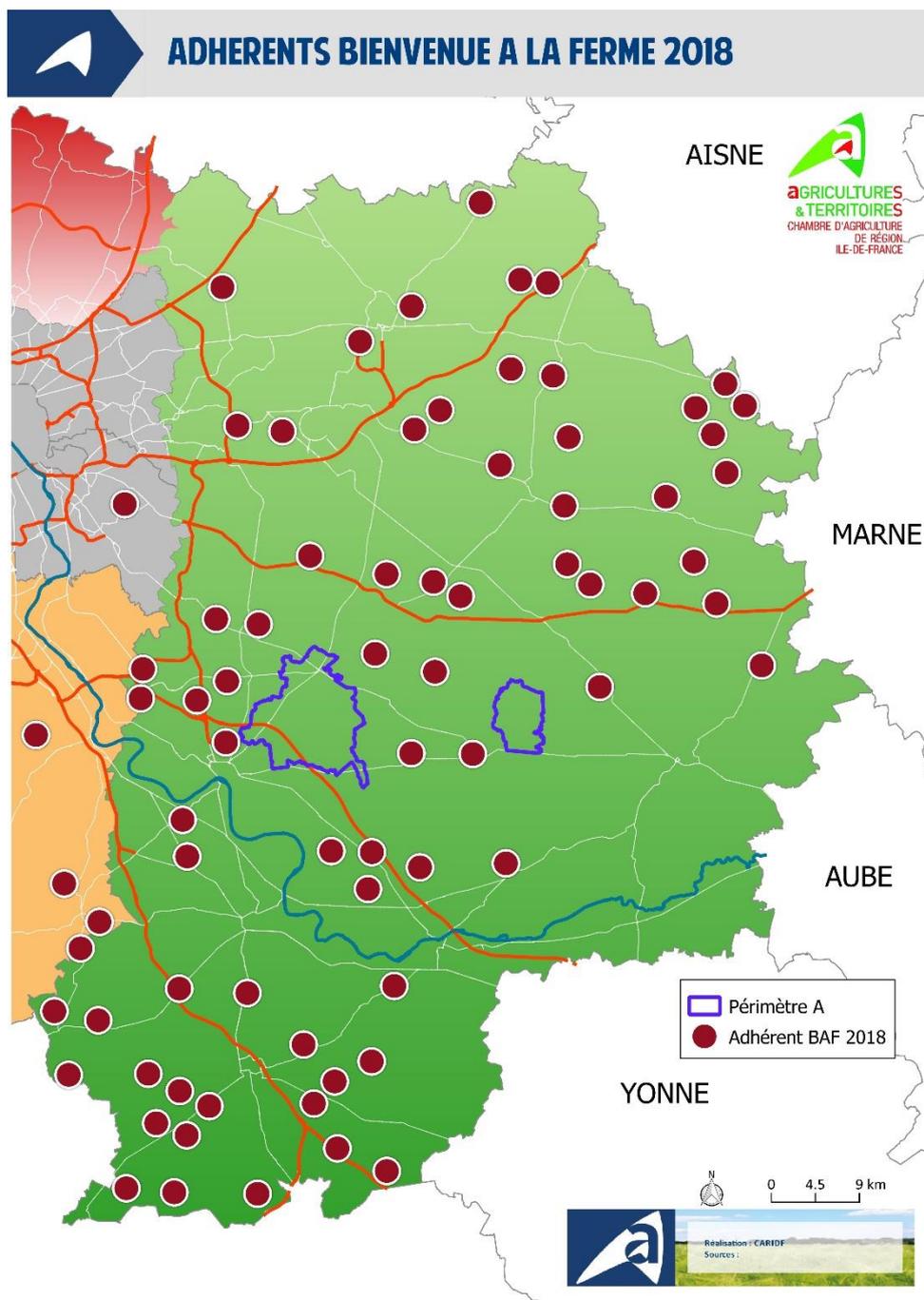


## 2.1.8. Impacts sur la valeur sociale et environnementale

### **Valeur sociale**

Sur le territoire du périmètre A, la Communauté de communes Brie des Rivières et Châteaux a mis en œuvre des chemins de « *randonnés* » afin de découvrir le territoire de la communauté ainsi que son patrimoine bâti et naturel. On peut relever des parcours sur les communes de Blandy-les-Tours, Saint-Méry, Champeaux et Moisenay.

Il n'y a pas d'adhérent au réseau bienvenue à la ferme (BAF) sur le territoire d'étude. Cependant, les communes du périmètre A sont à proximité immédiate de certains d'entre eux.



### **Valeur environnementale :**

Sur le périmètre du projet, l'étude d'impact environnemental indique que l'impact résiduel sur la faune et la flore est nul. Il n'a pas été relevé d'enjeu environnemental majeur sur l'emprise de l'entrepôt. D'un point de vue paysager, l'impact reste limité, cependant les dimensions du bâtiment peuvent provoquer une barrière visuelle. Afin de limiter les effets visuels, le projet intègre 81 281 m<sup>2</sup> d'espaces verts plantés d'espèces locales d'arbres et d'arbustes.

Le projet n'entraîne pas non plus d'impact direct majeur sur la valeur environnementale du périmètre A. Il est important de souligner que sur ce dernier, en 2011, 123 ha étaient classés en zones de préemption au titre des espaces naturels sensibles (ENS). Ces espaces sont situés sur les communes de Champeaux et Saint-Méry. La répartition de ces espaces est la suivante :

<b>Communes</b>	<b>Superficie de la zone de préemption en ENS (en ha)</b>
Champeaux	3,80
Saint-Méry	119,30

En 2011, sur la commune de Yèbles, 4,90 ha d'ENS ont fait l'objet d'une acquisition, ainsi que 6,50 ha sur la commune de Saint-Méry.

Enfin, il est à noter que le SDRIF intègre une continuité environnementale sur les communes de Guignes et de Yèbles. Cette continuité se situe au sud du bois de Vitry.



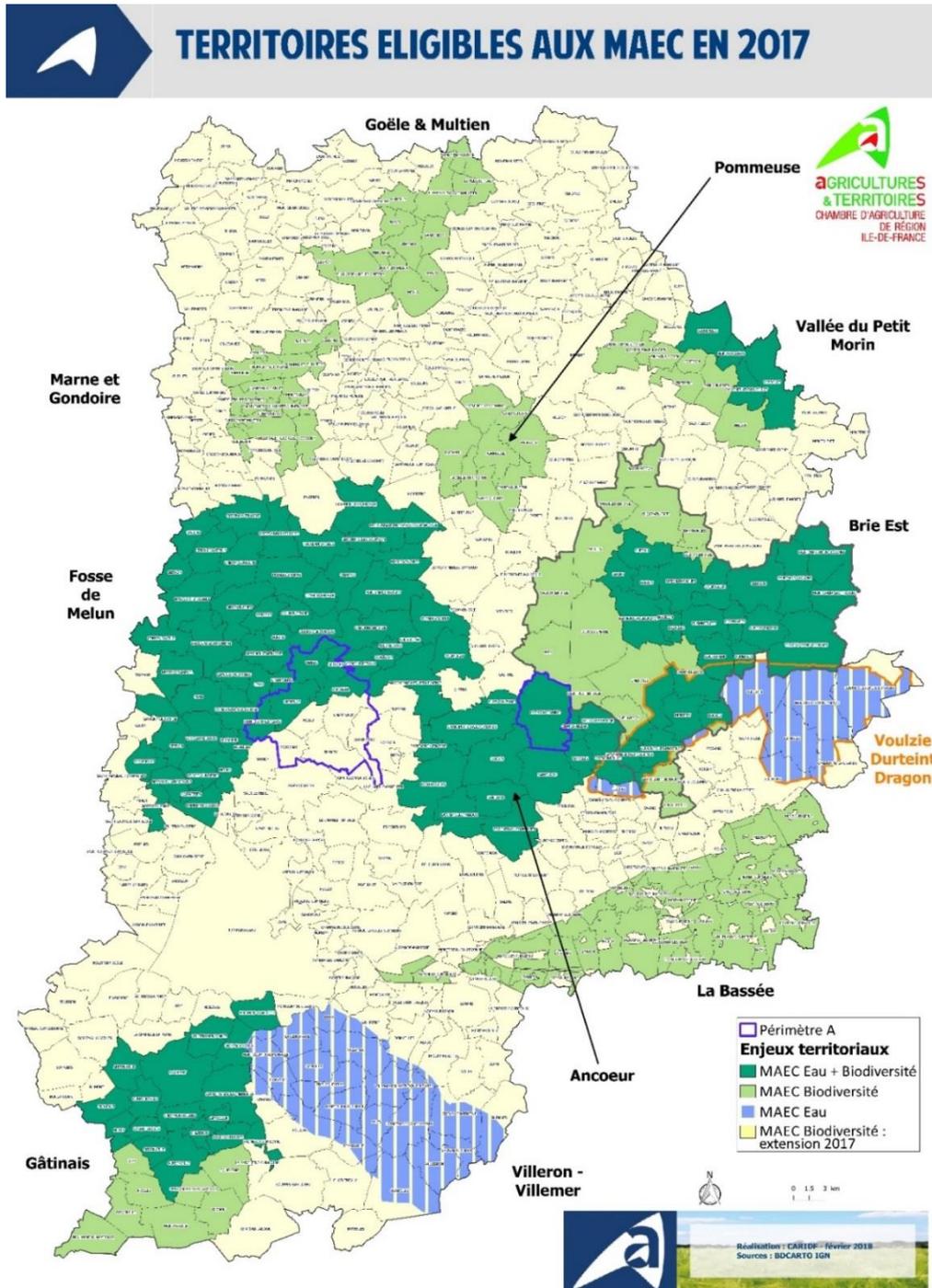
Source : SDRIF

Sur le périmètre A, on note la présence de trois exploitants certifiés en agriculture biologique :

- Un horticulteur – pépinières / maraîchage sur la commune de Crisenoy représentant une surface de 2,50 ha.
- Un apiculteur,
- Une exploitation grandes cultures pour une surface de 231,30 ha.

25 exploitations agricoles, du périmètre A, ont réalisé un Diagnostic Agro-Environnemental Géographique (DAEG) pour un total de 29 DAEG. Le DAEG est un outil d'évaluation des effets des pratiques agricoles selon la spécificité du milieu.

Aucune exploitation, dont le siège social se situe au sein du périmètre A, ne s'est engagée dans des Mesures Agro-Environnementales et Climatiques (MAEC). Les MAEC sont territorialisées, elles constituent un ensemble de mesures permettant d'accompagner les exploitations agricoles qui s'engagent dans le développement de pratiques combinant performance économique et environnementale sur des territoires identifiés à enjeux.

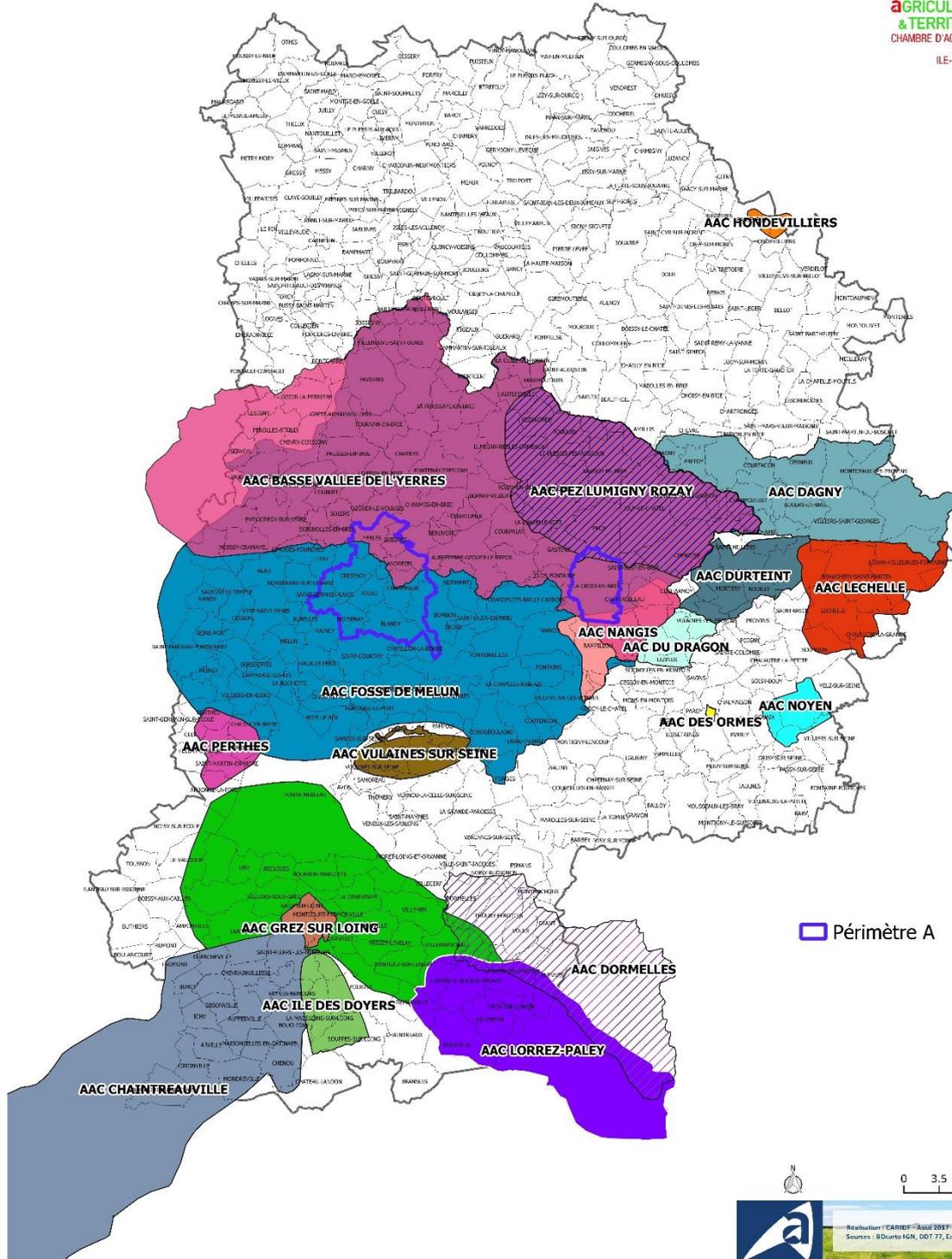


Le périmètre A se situe sur quatre Aires d’Alimentation de Captages prioritaires. Vu la superposition des aires d’alimentation des captages, le tableau ci-dessous liste par Aires d’Alimentation de Captages les communes concernées :

	<b>AAC Fosse de Melun</b>	<b>AAC Basse Vallée de l’Yerres</b>	<b>AAC Pez Lumigny Rozay</b>	<b>AAC Nangis</b>
Andrezel	X	X		
Blandy	X			
Champeaux	X	X		
Crisenoy	X	X		
La Croix-en-Brie	X	X	X	X
Fouju	X			
Guignes	X	X		
Moisenay	X			
Saint Germain-Laxis	X			
Saint-Méry	X	X		
Yèbles	X	X		



# AIRES D'ALIMENTATION DES CAPTAGES PRIORITAIRES IDENTIFIES EN SEINE-ET-MARNE (AOUT 2017)



## 2.2. Analyse de la filière économique agricole amont et aval

Les filières de l'**amont** fournissent aux exploitations agricoles leurs moyens de productions, à savoir les engins agricoles, les semences, les engrais, les produits phytosanitaires mais aussi les aliments et produits pour l'élevage.

Les filières de l'**aval** sont limitées dans le cadre de la présente étude à la première transformation et à la commercialisation des exploitations agricoles.

Les acteurs de ces filières, collaborant avec les exploitations impactées par le projet, ont été identifiés. Compte-tenu des productions tournées exclusivement vers les grandes cultures, les partenaires économiques privilégiés sont les concessionnaires de matériel agricole (amont) et les coopératives agricoles (amont et aval).

Les coopératives agricoles interviennent en amont et en aval des exploitations. En effet, elles assurent un service d'approvisionnement (semences, engrais, produits phytosanitaires) nécessaire à la production mais également la collecte et la commercialisation des récoltes.

Domaine d'activités	Equipements	Acteurs	Communes
Coopérative agricole	Silo	VALFRANCE	Verneuil-l'Étang
Concessionnaire de matériel agricole	Concessionnaire	Payen	Rozay-en-Brie Nangis
		Bouchard	Mormant
		Motobrie	Mormant
		Depla	Soignolles-en-Brie
		Depussay	Nangis
Faits à façon	Equipement agricole	EARL CHATTE	Crisenoy
Négociant		Coopérative	Béton-Bazoches

### 2.2.1. Analyse des coopératives impactées

#### **La coopérative VALFRANCE**

La coopérative VALFRANCE regroupe 1 378 sociétaires. La coopérative compte 31 silos se situant principalement sur le département de Seine-et-Marne. Le siège social est implanté à Senlis (Oise). Son chiffre d'affaires est de 254 M€ (chiffre 2015/2016) et elle compte 164 salariés.



Sources : VALFRANCE

Les coopératives VALFRANCE collectent environ 868 000 tonnes de céréales et d'oléoprotéagineux dont 480 000 tonnes de blé.

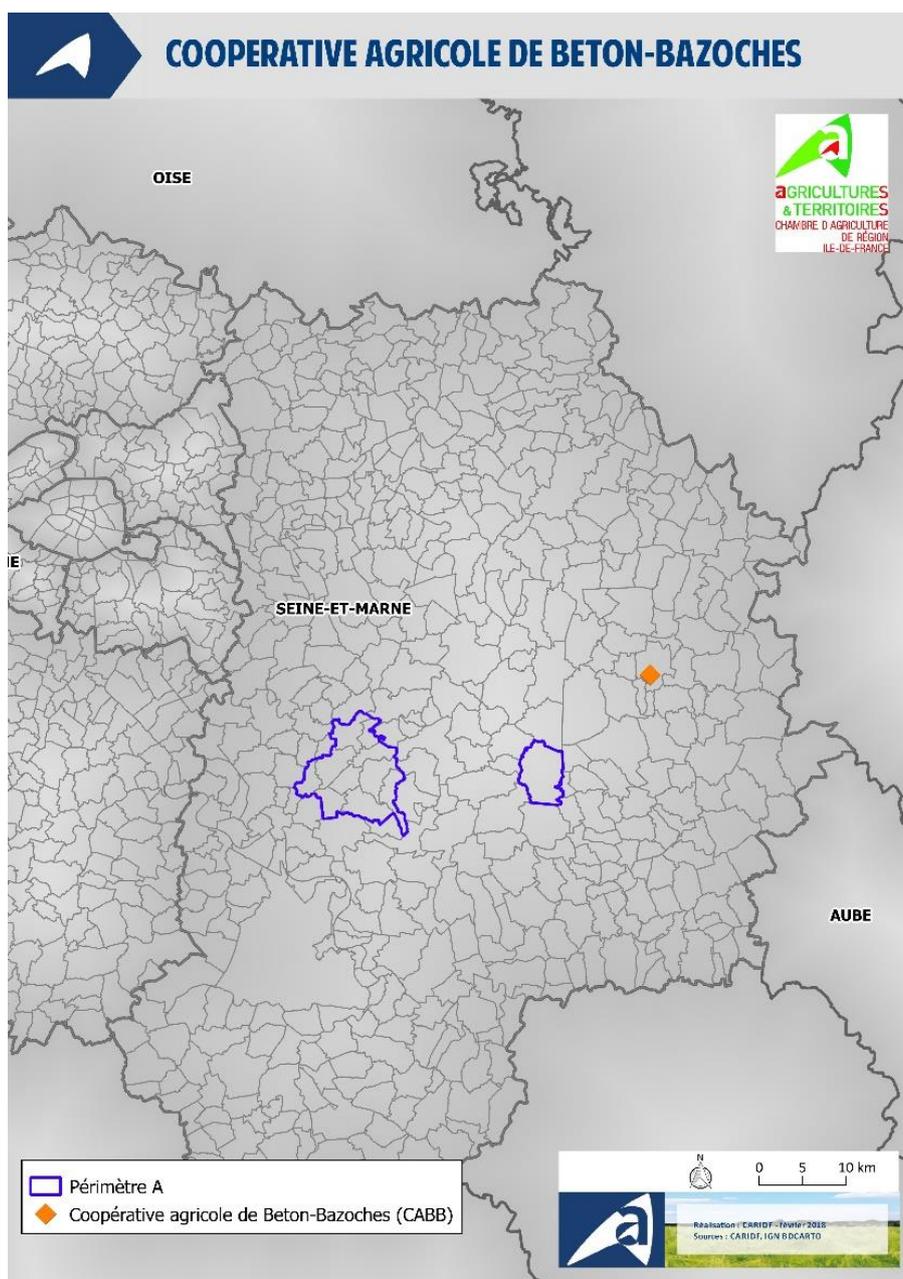
Le groupe s'est engagé dans une politique de développement durable notamment par le biais de certification environnementale. C'est ainsi que le label AgriConfiance® a été mis au point en 1992. Ce label permet de certifier la valeur qualitative, sociale et environnementale des produits agricoles. Le label AgriConfiance® concerne toutes les filières de production agricole, végétale et animale. Il garantit une démarche soucieuse du respect de l'environnement, de la gestion des déchets et de la maîtrise des ressources naturelles (eau, énergie, sols, biodiversité,...). Ce label est aujourd'hui considéré comme le porte-drapeau de l'alimentation durable.

Les exploitants se rendent à la coopérative de Verneuil-l'Étang.

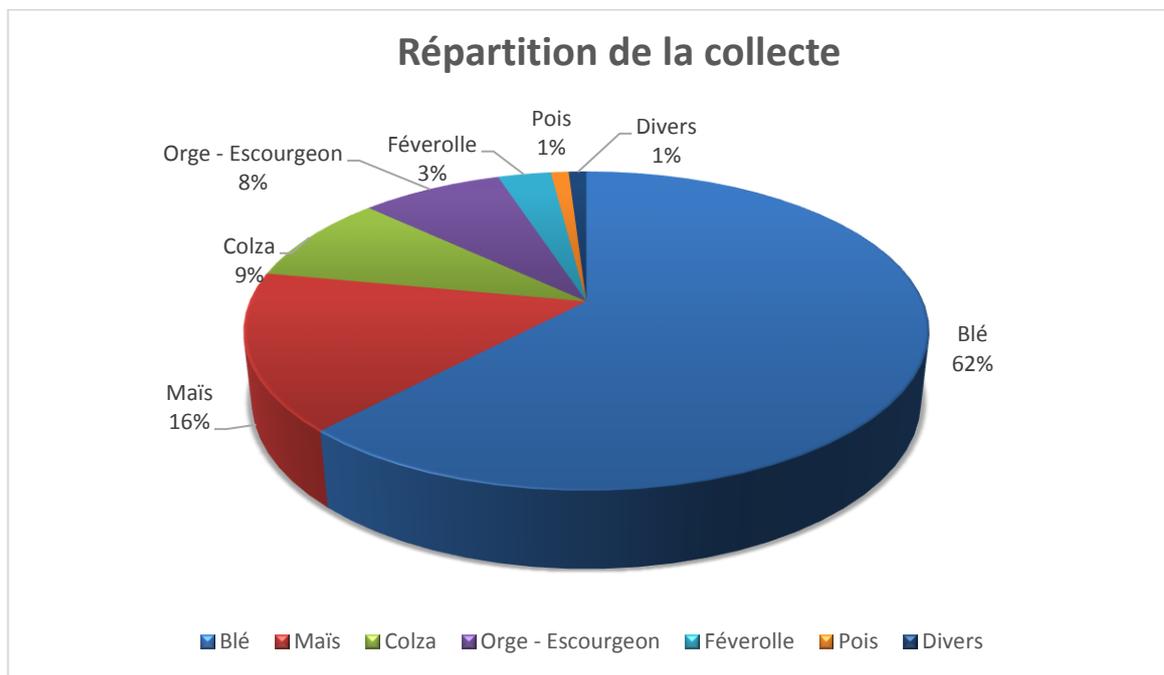
## 2.2.2. Analyse des négociants

### **COOPERATIVE AGRICOLE DE BETON-BAZOCHE (CABB)**

La coopérative de Béton-Bazoches a été créée en 1933. La coopérative a une capacité de stockage de 30 000 tonnes, réparties dans 21 cellules de stockage et 100 000 tonnes de collecte directement sur le site. La coopérative a également une activité de conseil auprès des exploitants et de négociants. La CABB emploie 12 salariés.



Les débouchés de la coopérative sont à 50 % la meunerie, 30 % l'industrie et 20 % de la collecte part à l'export. La collecte est composée de la manière suivante :

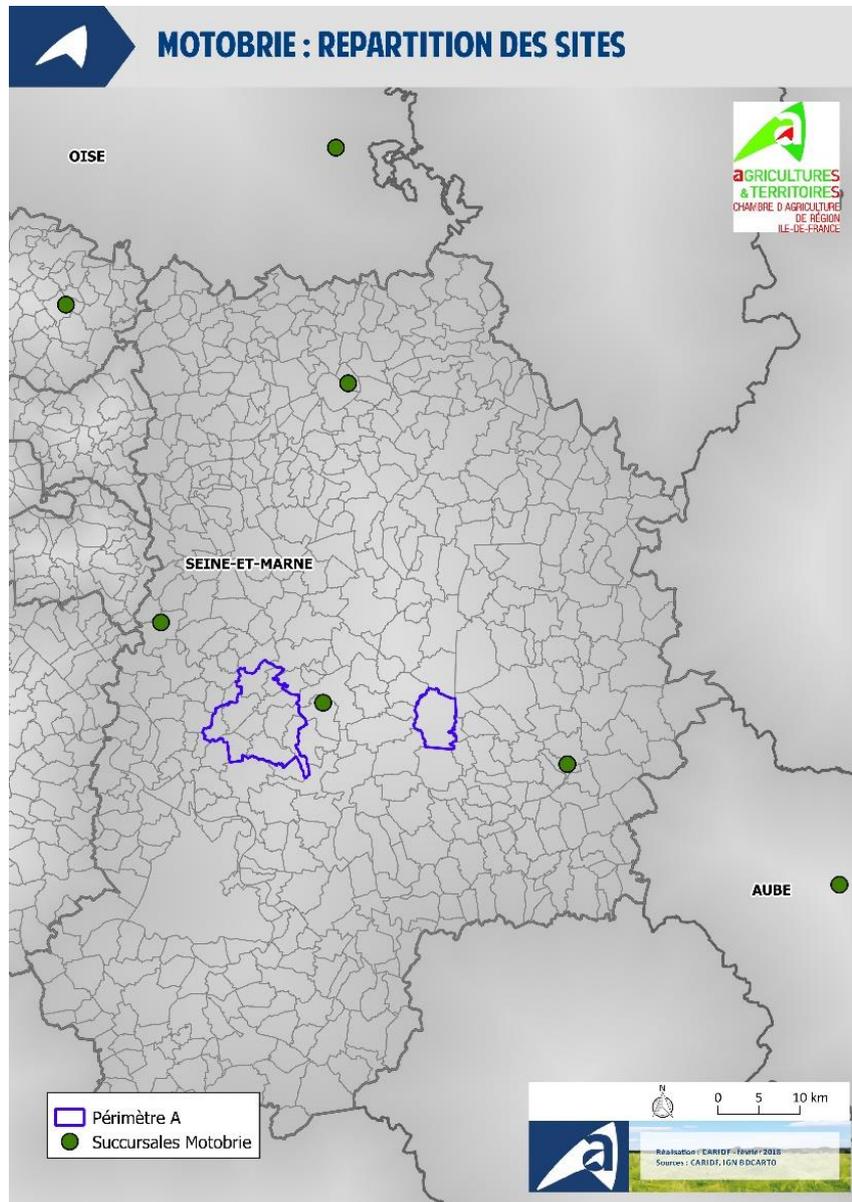


La coopérative a plus que doublé sa collecte entre 2004 et 2016, passant de 46 100 tonnes à 110 000 tonnes. Il est important de souligner qu'en 2014 le silo de stockage a fait l'objet d'un agrandissement.

### 2.2.3. Analyse des concessionnaires

#### **MOTOBRIE**

L'entreprise MOTOBRIE est implantée sur 4 départements : l'Aube, l'Oise, la Seine-et-Marne et le Val d'Oise et compte 7 concessions.

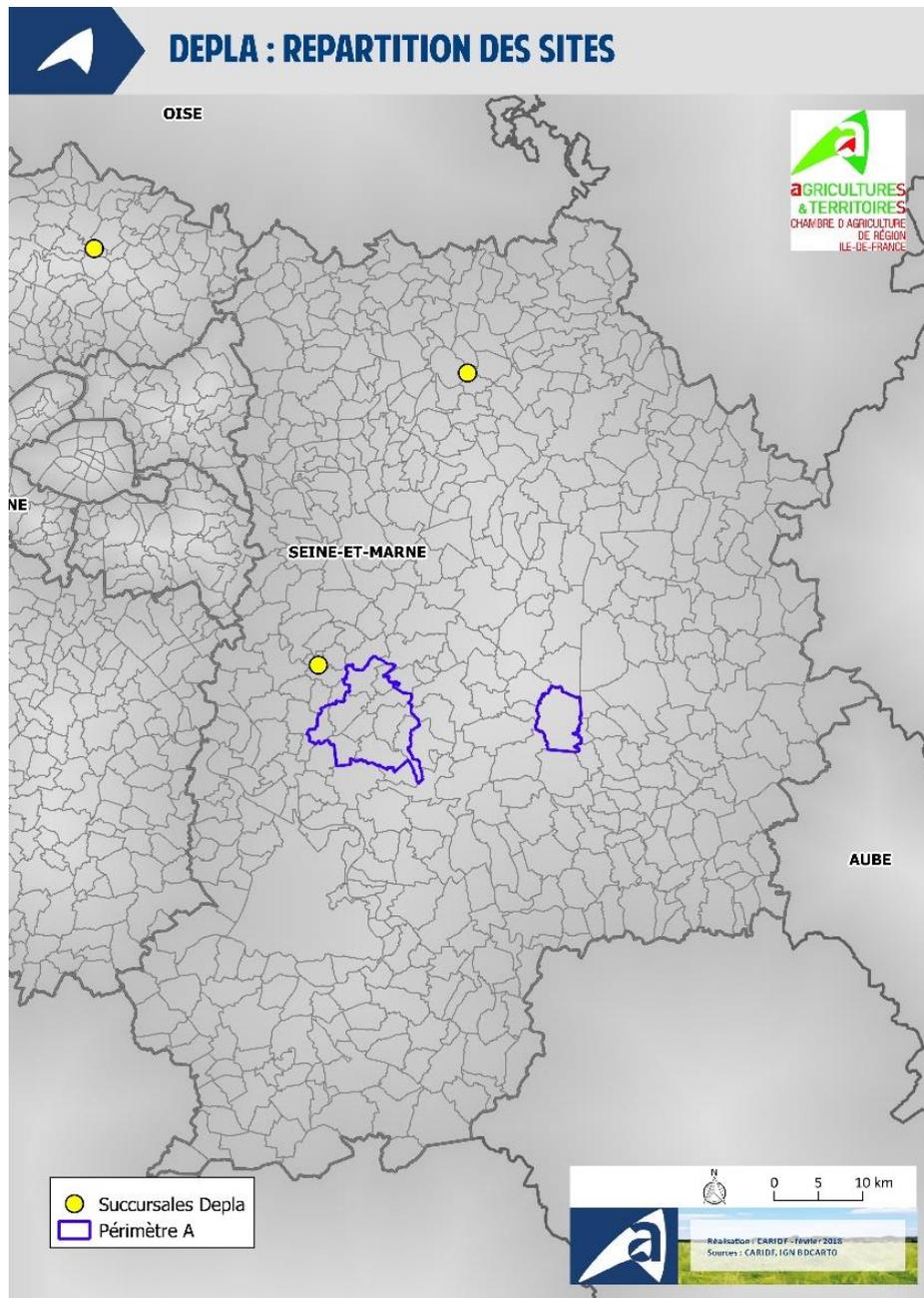


L'entreprise MOTOBRIE a une clientèle composée à 95 % d'exploitants agricoles ou d'entreprises de travaux agricoles. L'activité n'est pas tournée vers les particuliers. Les collectivités territoriales représentent une part résiduelle de l'activité commerciale. La société a pour activité la vente de matériels agricoles et de réparation.

Les exploitants impactés par le projet sont en lien direct avec les concessionnaires de Mormant.

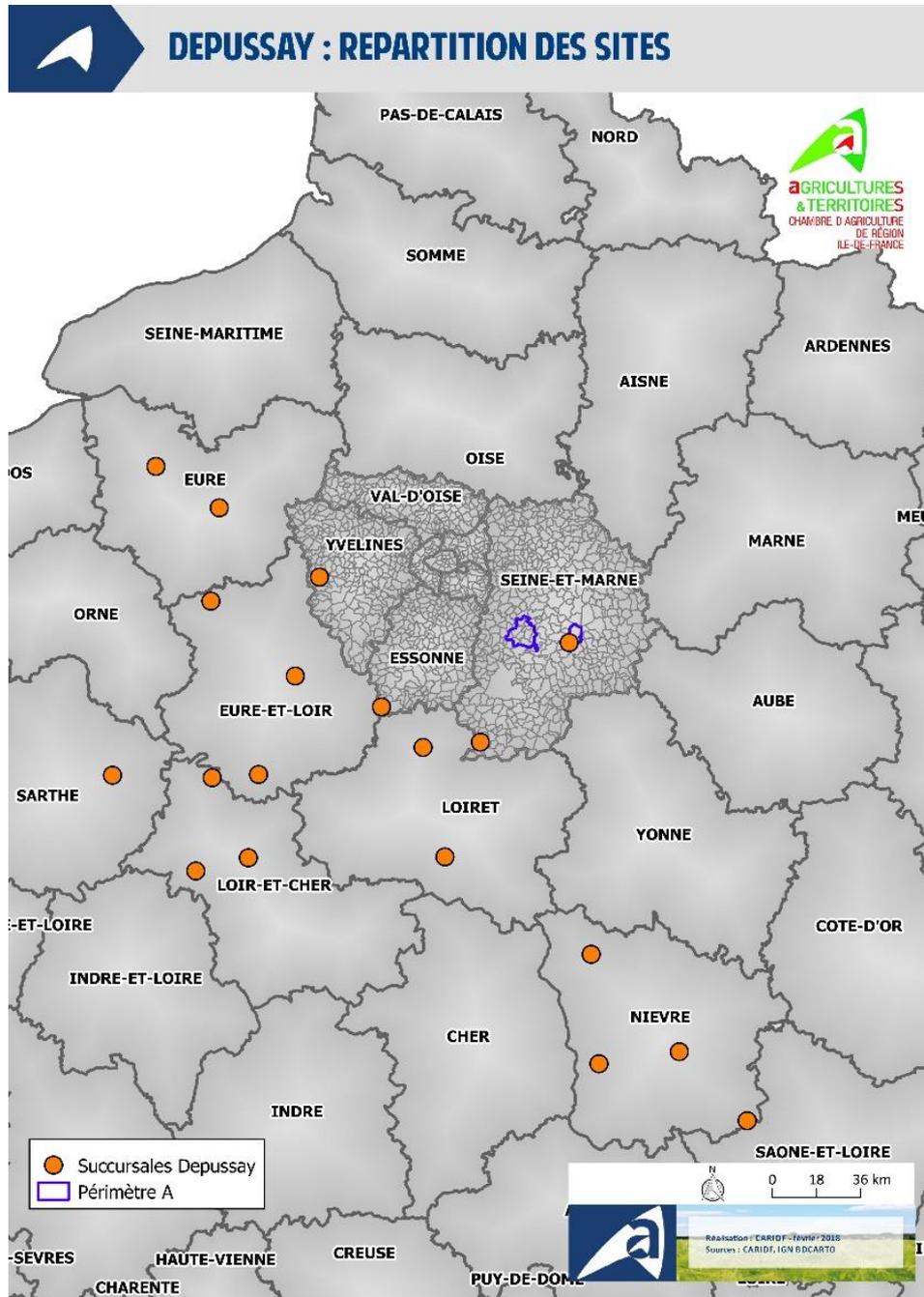
## **DEPLA**

L'entreprise DEPLA est implantée sur 2 départements : Seine-et-Marne (2 sites) et Val d'Oise et intervient également sur les départements de l'Oise et de l'Aisne. Les exploitations impactées se rendent régulièrement à la concession de Soignolles-en-Brie.



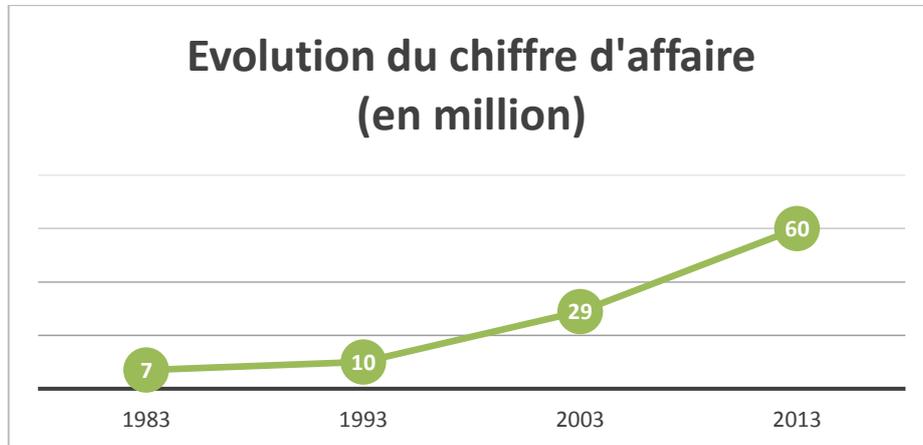
## DEPUSSAY

L'entreprise DEPUSSAY est majoritairement implantée au sud-ouest de Paris, ainsi qu'en Normandie et en Bourgogne. Elle possède 19 succursales :

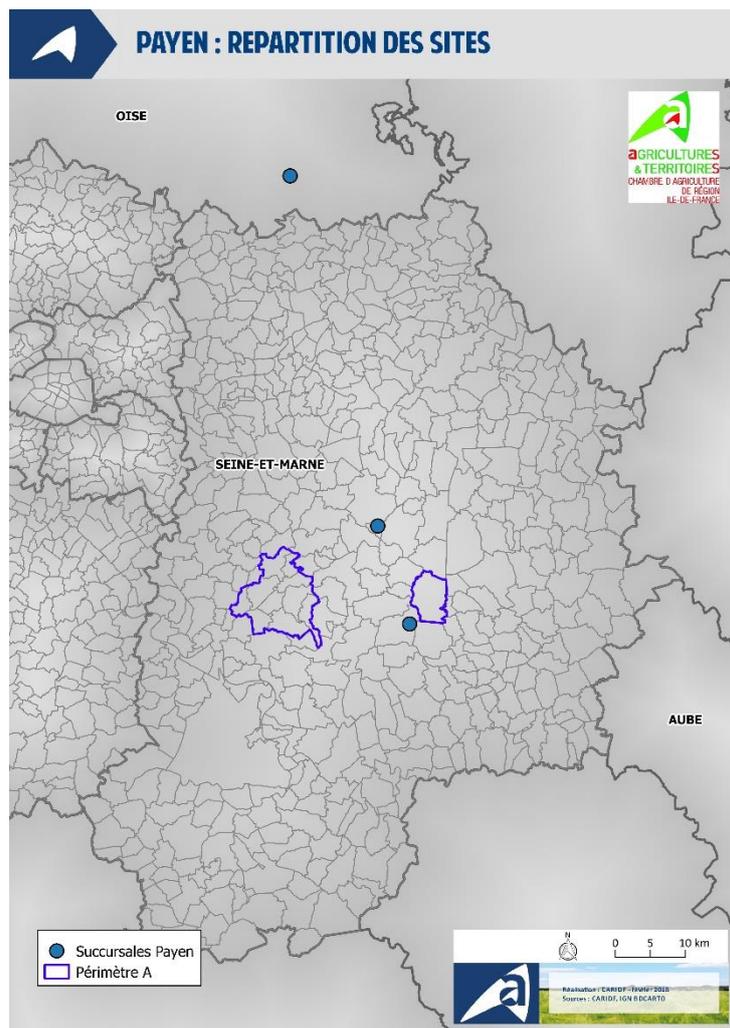


## **PAYEN**

La société PAYEN a été créée en 1893. C'est en 1956 que la famille Lombardin prend la tête des établissements PAYEN. La société se diversifie et s'ouvre au marché des Travaux Publics en 1971. L'entreprise compte 130 collaborateurs



La société est implantée sur 4 sites : 2 en Seine-et-Marne, 1 dans l'Oise et 1 dans le Pas-de-Calais.

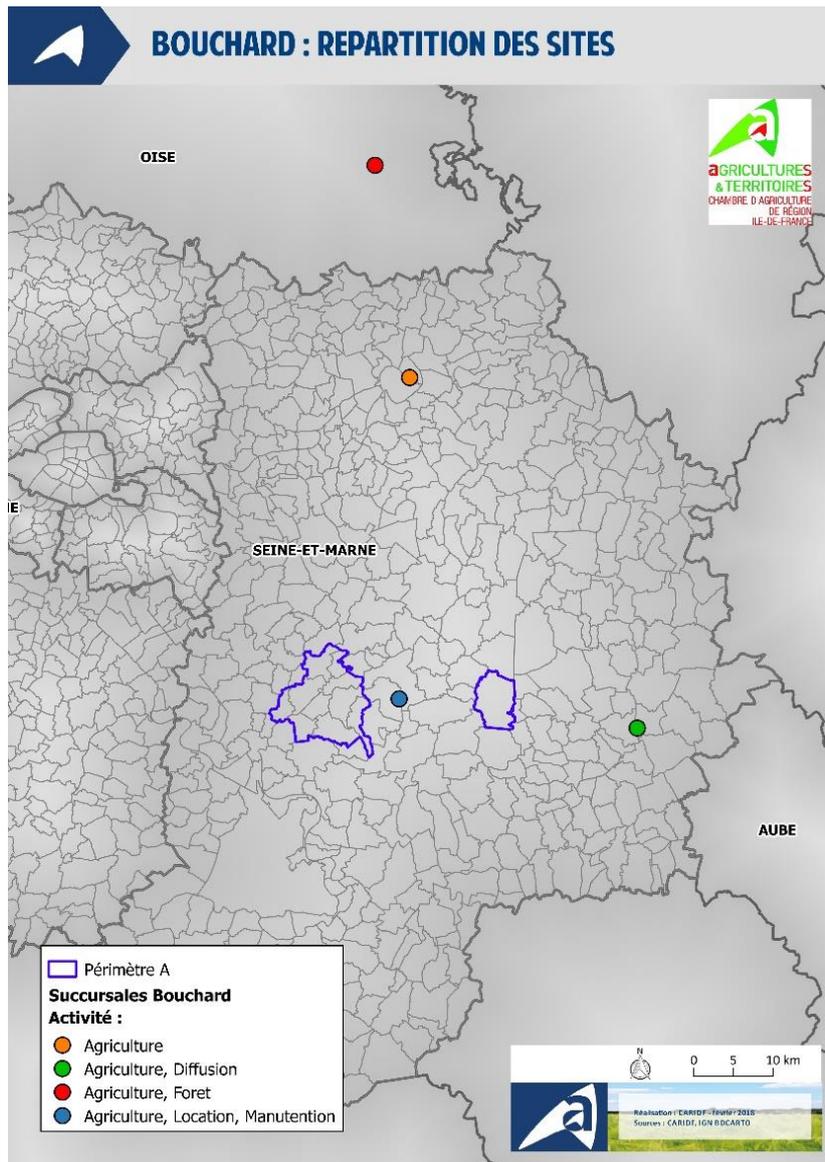


## **BOUCHARD**

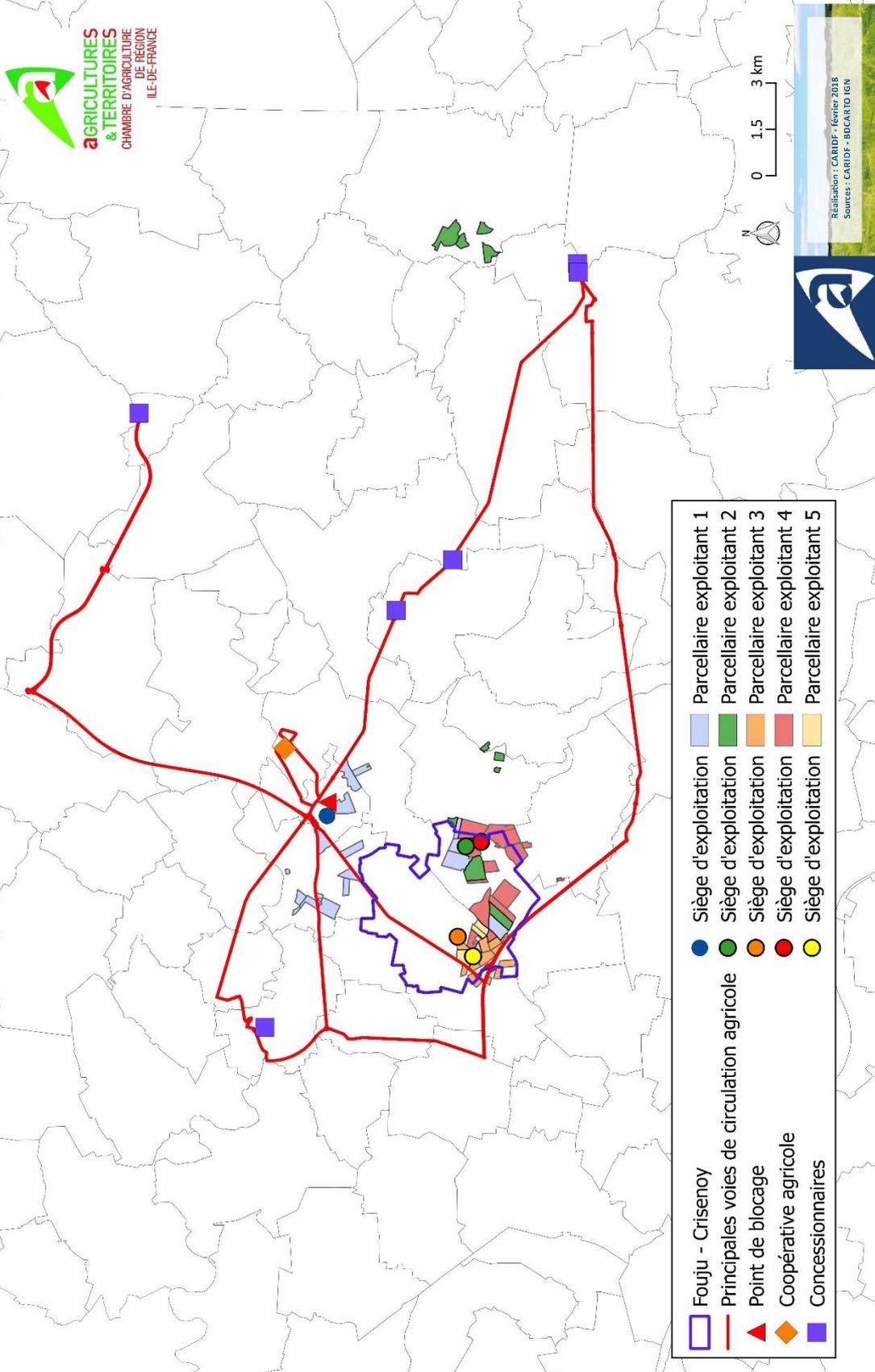
Le Groupe BOUCHARD a été créé en 1941. Le groupe s'est spécialisé dans 5 activités : agriculture, diffusion, manutention, location et forêts. L'ensemble des activités du groupe représente un chiffre d'affaires de 101,3 millions d'euros et un effectif de 243 collaborateurs.

Le Groupe est également implanté au Canada, en Algérie et en Côte-d'Ivoire.

L'ensemble des activités du groupe est implanté sur les départements de la Meuse, de l'Oise, de la Seine-et-Marne et de l'Essonne :



## ZONE D'INFLUENCE DU PROJET : PERIMETRE B

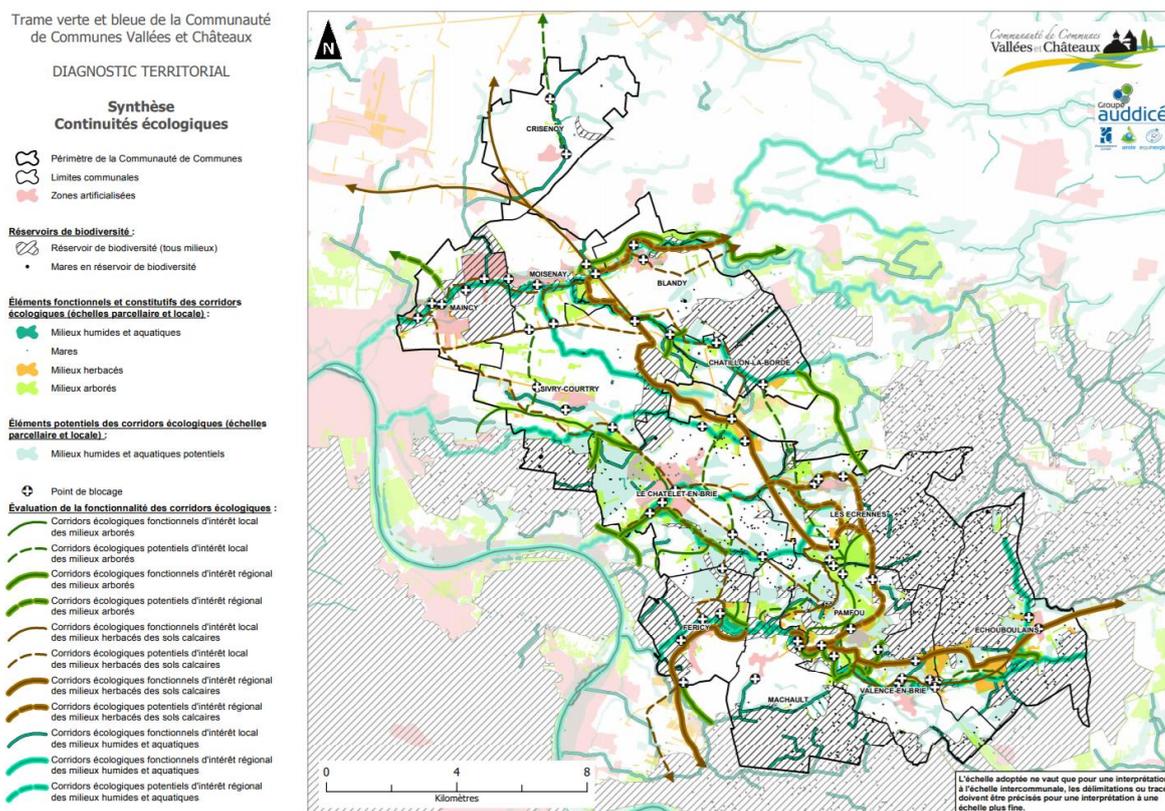


## 2.3. Synthèse de l'état initial de l'économie agricole sur le territoire

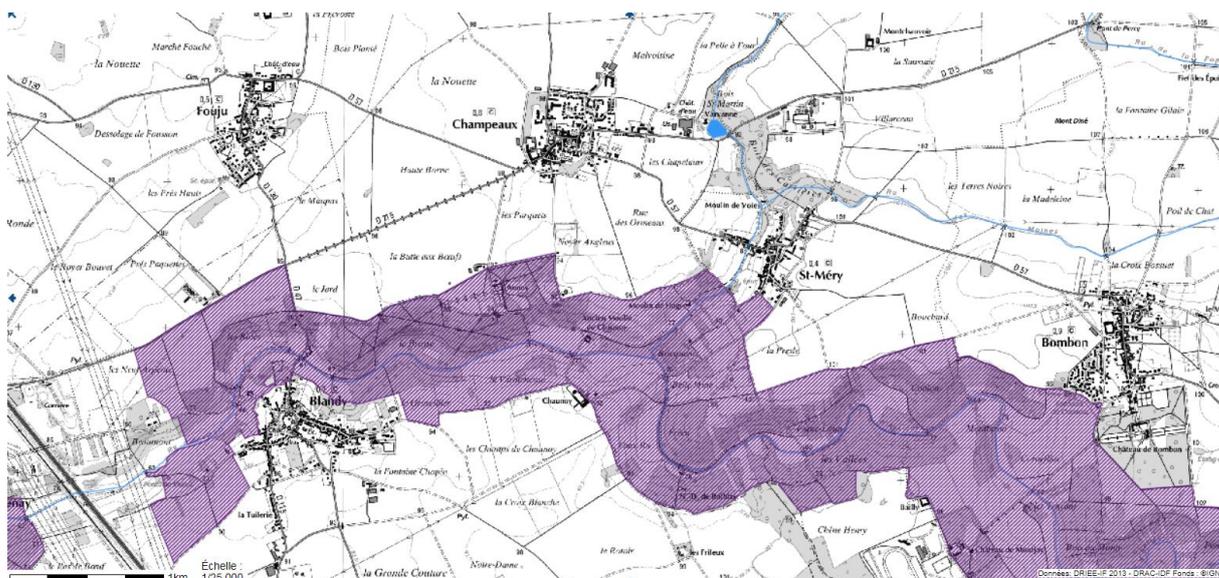
### 2.3.1. Dynamique locale

#### **Dynamique communautaire**

La Communauté de communes Vallées et Châteaux, devenue le 1<sup>er</sup> janvier 2017 la Communauté de communes Brie des Rivières et Châteaux, a réalisé un schéma de la trame verte et bleue (TVB). Le projet de TVB repose sur l'identification de corridors, c'est-à-dire de zones de nature ordinaire permettant des échanges de populations et de gènes entre les réservoirs de biodiversité. Cette démarche volontaire a permis d'identifier, à l'échelle de l'intercommunalité, les corridors écologiques et de permettre une prise en considération de ces éléments dans les documents d'urbanisme et de proposer des actions volontaires afin de préserver la biodiversité. Cet outil n'a pas de valeur réglementaire mais il demeure un outil opérationnel sur le territoire de l'ancienne Communauté de communes Vallées et Châteaux et il a été repris par la Communauté de communes Brie des Rivières et Châteaux.



La Vallée d'Ancoeur a fait l'objet d'un classement au titre des sites classés. Elle est considérée comme remarquable par la diversité de ses paysages : humides et moussus sur les bords de ru, ouverts,... Le périmètre du site classé couvre 1 861 ha sur les communes de Blandy-les-Tours, Bombon, Bréau, Champeaux, La Chapelle-Gauthier, Maincy, Moisenay, Saint-Méry, Sivry-Courtry.



Sites classés (Source DRIEE Île-de-France)

## **Contexte et dynamique locale**

Les communes de Crisenoy et Fouju sont favorisées par leur position stratégique par rapport à l'accès de l'autoroute A5, reliant Paris à Chaumont en passant par Troyes. Le territoire est largement tourné vers la grande culture. Depuis quelques années, quelques tentatives de diversification apparaissent sur le secteur. On peut noter la présence d'un apiculteur, d'une salle de réception et de 2 gîtes.

Selon Agreste (statistique agricole du ministère de l'agriculture), le nombre d'exploitations a diminué entre 2000 et 2010, à hauteur de :

- 18,7 % en Seine-et-Marne
- 11,43 %, 13,04 %, 4,76 %, 5,42 % respectivement dans les cantons du Chatelet-en-Brie, Melun Nord, Mormant et Nangis, soit 6,87% en cumulé sur ces derniers.

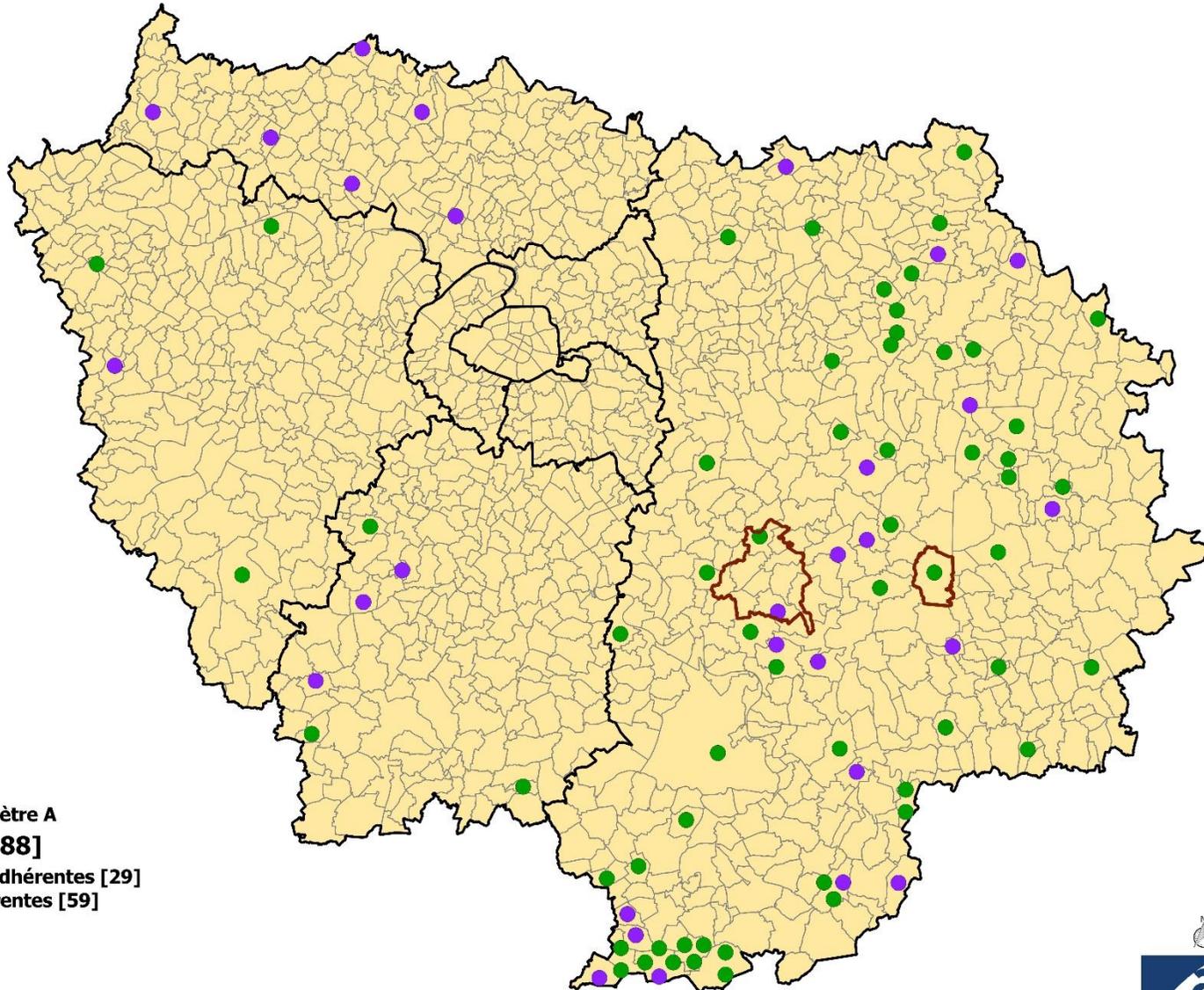
Cependant, le territoire conserve sa dynamique agricole au sein des filières céréalières.

Sur le périmètre A, nous pouvons constater la présence de deux CUMA : l'une d'elle est adhérente à la FRCUMA. De plus, un président de CUMA réside sur la commune de La Croix-en-Brie.

La CUMA est une société coopérative agricole. Ces sociétés ont pour objet l'utilisation en commun, par des agriculteurs, de tous moyens propres à faciliter ou à développer leur activité économique, à améliorer ou à accroître les résultats de cette activité. Peuvent être adhérents d'une CUMA toute personne physique ou morale ayant des intérêts agricoles dans la circonscription territoriale de la coopérative.



# CUMA D'ILE-DE-FRANCE



-  Périmètre A
- CUMA [88]**
-  Non adhérentes [29]
-  Adhérentes [59]

A moins de 10 kilomètres du futur entrepôt se situe un Drive Fermier. Le Drive Fermier permet de créer un circuit court entre les exploitants et les consommateurs. Ce circuit s'appuie également sur le réseau bienvenue à la ferme, afin d'amplifier la visibilité du monde agricole. Parmi les engagements pris par l'ensemble des agriculteurs du réseau bienvenue à la ferme, la relation d'échanges avec le consommateur est primordiale. Cette relation de confiance et de transparence s'affiche comme permettant la garantie de consommer des produits savoureux, sains et une traçabilité sans faille.

On observe également la mise en place récente de points de vente ponctuels par des associations pour le maintien de l'agriculture paysanne (AMAP). Elles sont 2, référencées par l'association du réseau des AMAP d'Île-de-France, à distribuer toutes les semaines des paniers de légumes dans des points de vente se situant dans un rayon de 10 kilomètres autour de Crisenoy et de Fouju.

- AMAP Les Paniers de l'Ancoeur, Bombon
- AMAP Panier de Vaux le Pénil, Vaux-le-Pénil

### 2.3.2. Analyse des pressions foncières sur le secteur

#### L'évolution des surfaces agricoles sur le territoire depuis 1982

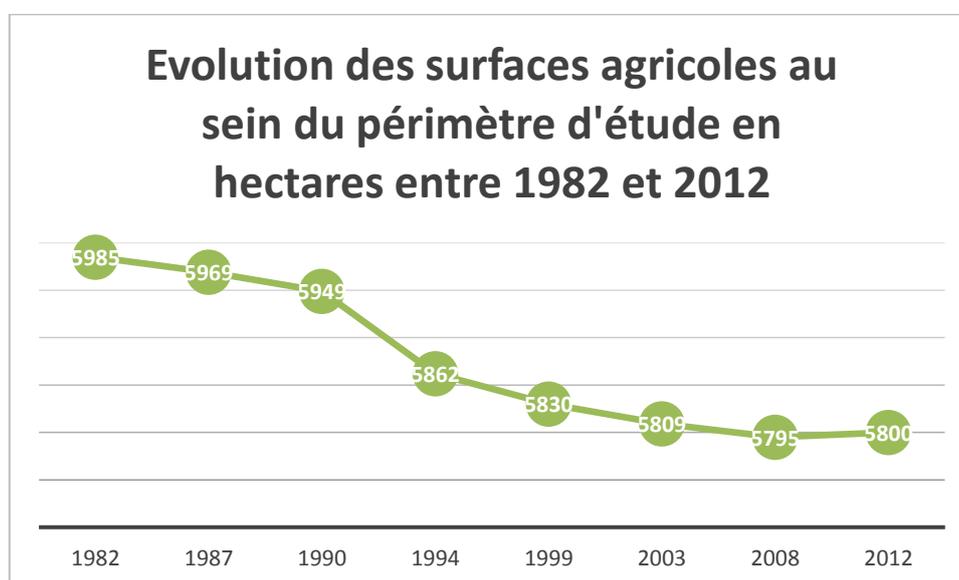
##### Les surfaces agricoles aujourd'hui

La ZAC des Bordes prévoit une surface de 40 hectares sur la commune de Fouju et de 70 hectares sur la commune de Crisenoy. 100 % de cette surface est agricole en 2012<sup>4</sup>.

Cette surface est composée de terres labourées en grandes cultures.

Afin d'avoir des données significatives, l'évolution des surfaces agricoles a été étudiée sur Fouju, Crisenoy et les communes alentours : Champeaux, Andrezel, Saint-Germain-Laxis, Moisenay et Blandy-les-Tours. Ce territoire s'étend sur 7 187 hectares.

##### L'évolution de ces espaces depuis 1982 et 2012

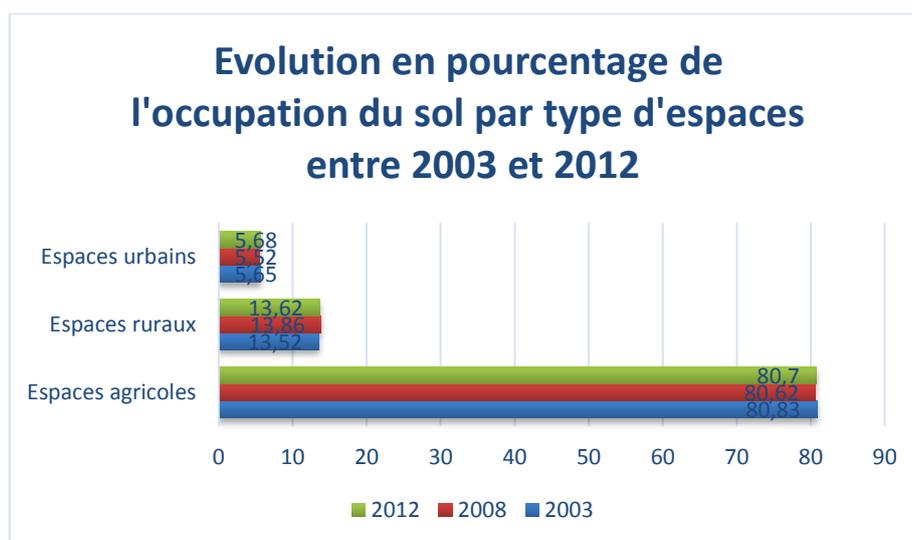


*(Moyenne pour les communes de Fouju, Crisenoy, Champeaux, Andrezel, Saint Germain Laxis, Moisenay et Blandy ; source Occupation du sol, IAU IDF, 1982 - 2012)*

Depuis 1982, 3,1 % des surfaces effectivement consacrées à l'agriculture ont disparu au profit des espaces urbains qu'ils soient ouverts (espaces de loisirs,...) ou construits (logements,...), soit plus de 185 ha. Entre 1982 et 2012, la consommation de l'espace agricole s'est faite à un rythme moyen de 26 ha annuel sur l'ensemble du périmètre. Cette moyenne cache une importante disparité. En 1994, la perte de 87 hectares de terres agricoles correspond à l'ouverture de la ligne à grande vitesse Interconnexion Est. Sur cette période, outre les infrastructures de transports, ce sont les secteurs des activités (+ 39 hectares) et de l'habitat individuel (+ 47 hectares) qui se sont le plus développés.

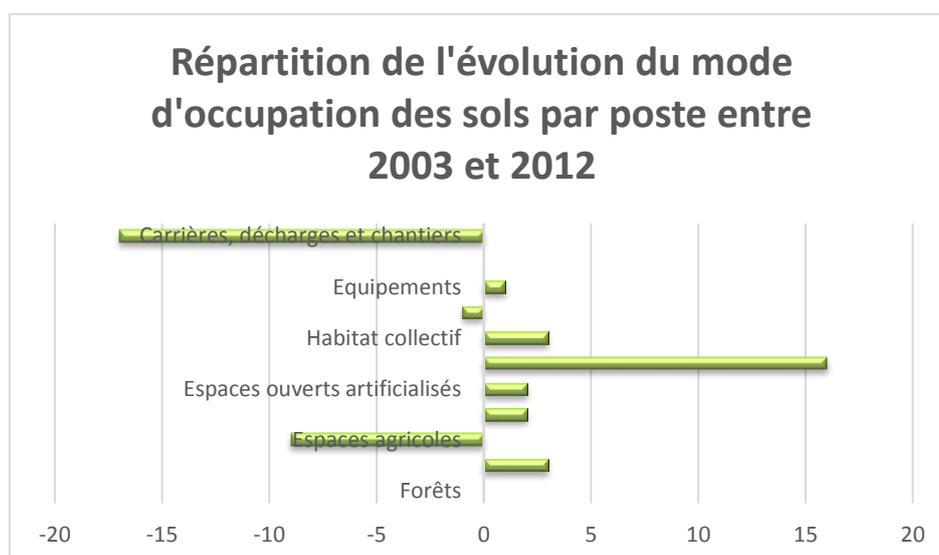
<sup>4</sup> Dates de recensement du mode d'occupation des sols par l'IUA : 1982, 1987, 1990, 1994, 1999, 2003, 2008 et 2012.

## L'évolution de ces espaces entre 2003 et 2012



(Moyenne pour les communes de Fouju, Crisenoy, Champeaux, Andrezel, Saint Germain Laxis, Moisenay et Blandy ; source Occupation du sol, IAU IDF, 1982 - 2012)

Sur la période 2003 – 2012, on observe une évolution modérée de la consommation d'espaces ouverts. La dominante agricole de ce territoire reste largement marquée. L'emprise des espaces urbains est limitée du fait de l'arrêt d'exploitation de carrières, qui sont laissées soit à l'état de plan d'eau, friches ou sont parfois remblayées afin d'être restituées à l'agriculture.

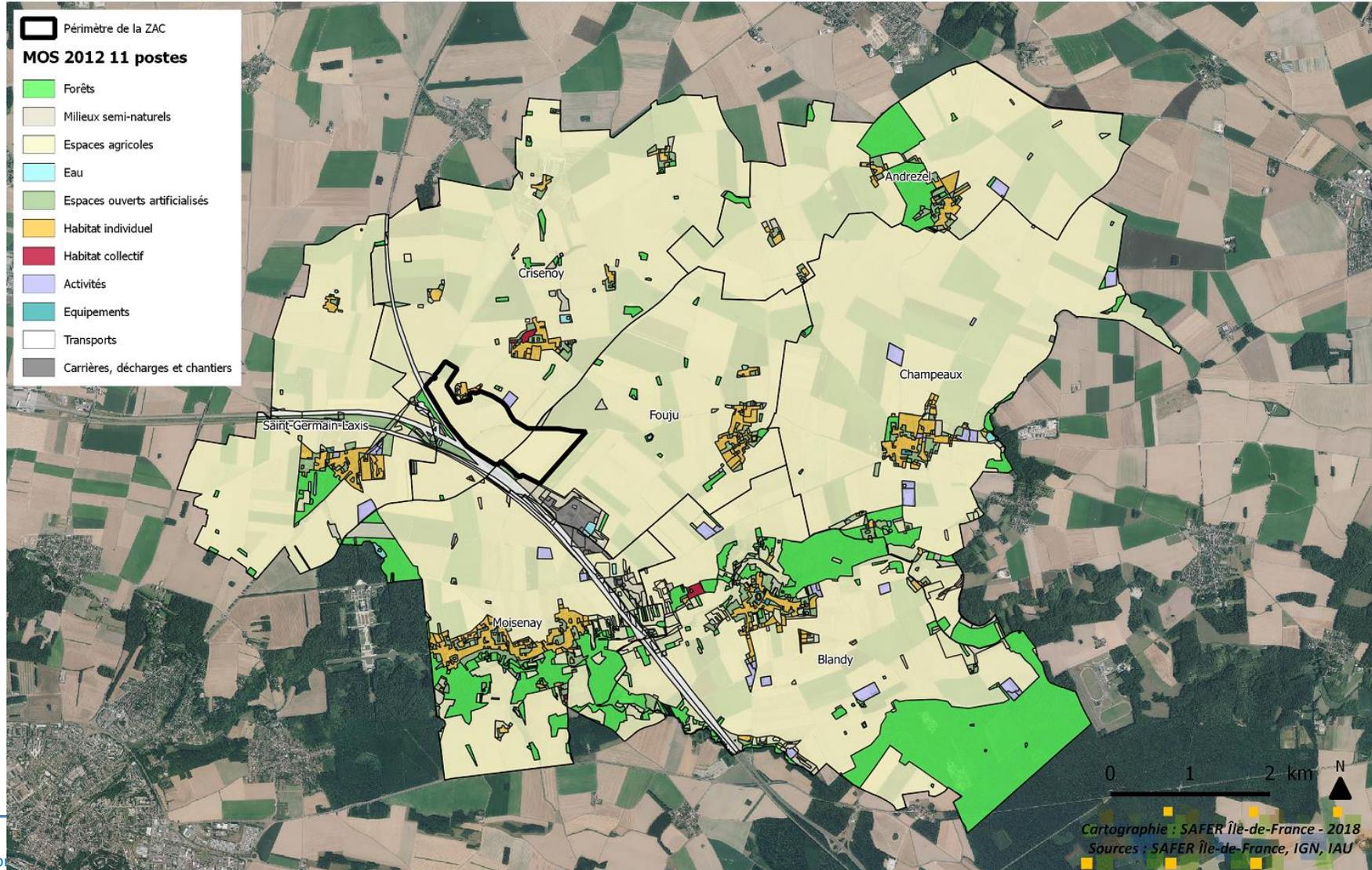


(Moyenne pour les communes de Fouju, Crisenoy, Champeaux, Andrezel, Saint Germain Laxis, Moisenay et Blandy ; source Occupation du sol, IAU IDF, 1982 - 2012)

Les mouvements fonciers observés entre 1982 et 2012 et, plus particulièrement entre 2003 et 2012, mettent en évidence un territoire rural largement dominé par l'agriculture. Si ce territoire est moins impacté que son proche voisin de Melun (-34 % de terres agricoles entre 2008 et 2012), il est frappé d'une part par la périurbanisation, avec l'accroissement de la part de logements individuels et, d'autre part, par de grands projets d'aménagement du territoire qui ne lui profitent pas nécessairement.



## Mode d'occupation des sols - ZAC des Bordes



## Le marché foncier rural

L'analyse du marché foncier rural permet de connaître les tendances propres et inhérentes au marché foncier sur le territoire. Cette analyse structurelle du territoire permet donc de connaître les atouts et contraintes auxquels les effets d'éventuels projets viendraient s'ajouter.

Elle permet, en outre, de préciser les données de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile-de-France sur la question de la consommation des espaces et sur l'orientation donnée aux biens ruraux (agricoles et naturels) lors de leur cession.

Le travail réalisé a été élaboré à partir des notifications de vente (ou déclarations d'intention d'aliéner : DIA) adressées à la SAFER par les notaires. En effet, le Code rural, dans son article L.143-1, précise qu'il est institué « *au profit des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural un droit de préemption en cas d'aliénation à titre onéreux de biens immobiliers à usage agricole et de biens mobiliers qui leur sont attachés ou de terrains nus à vocation agricole [...] »*

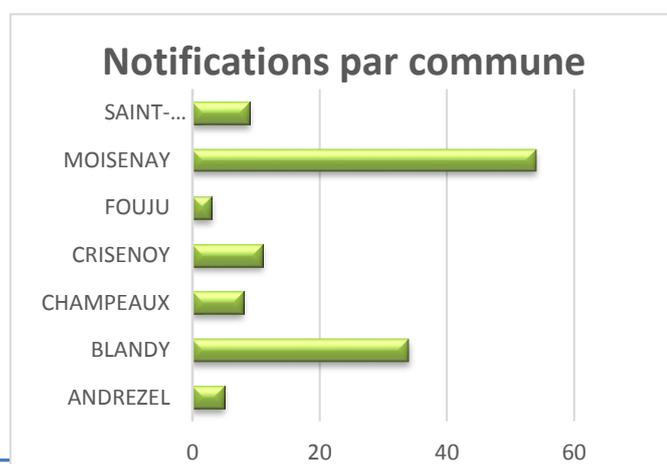
En Ile-de-France, ce droit de préemption porte sur les fonds à vocation agricole, sans limite de surface dans les zones agricoles et naturelles des documents d'urbanisme et, à partir de 2 500 m<sup>2</sup> pour les autres zones. Les DIA ne sont que des intentions de vente mais 90 % d'entre elles donnent lieu à une transaction effective. L'étude des DIA constitue donc un bon outil d'observation des marchés fonciers des terres agricoles et naturelles et elle permet de localiser et de mesurer l'ampleur des pressions foncières qui s'exercent à l'échelle du territoire.

### Périmètre

L'étude du marché foncier a été réalisée sur les communes de Fouju, Crisenoy, Blandy-les-Tours, Champeaux, Andrezel, Moisenay et Saint-Germain-Laxis sur la période 2005-2017. Seules les ventes portant sur des terrains non bâtis ont été retenues.

Au total, 124 notifications de vente ont été analysées.

Sur cette période, 3 notifications ont été reçues pour la commune de Fouju. Peu significatif, il était là aussi plus pertinent d'étendre l'analyse aux communes alentours. Il convient toutefois de noter que les communes de Blandy-les-Tours et Moisenay concentrent 88 notifications reçues, soit 71 % de l'ensemble des notifications.



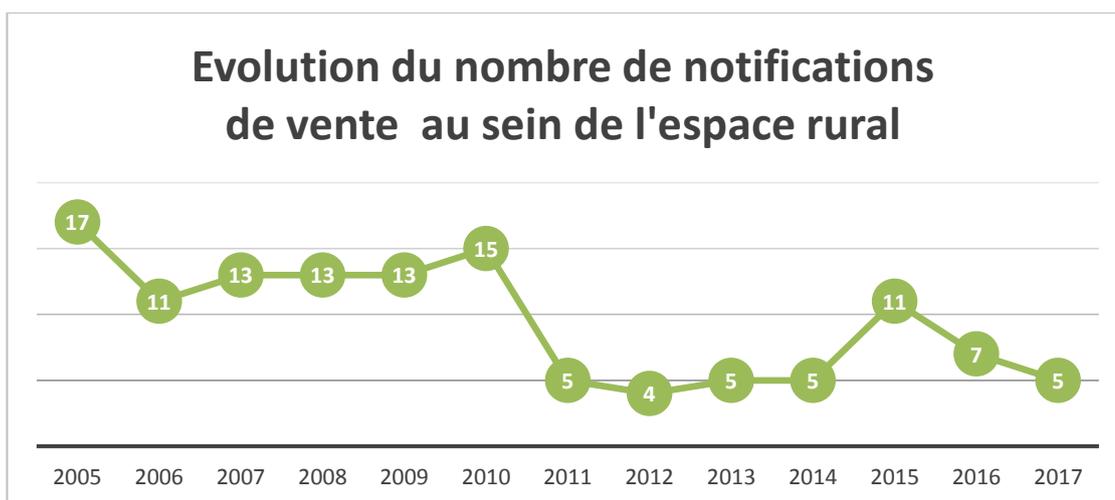
Le nombre de notifications de vente de biens ruraux constaté au sein du périmètre d'étude s'élève en moyenne à 9,5 intentions de ventes par an. Ramené au nombre de communes, cela représente 1,3 notifications par commune et par an.

(Source SAFER Ile-de-France 2018)

## Analyse

Le niveau de notification est élevé de 2005 à 2010. Les années suivantes sont moins marquées tandis que la période 2011 - 2014 reflète la morosité du marché liée à la crise économique, avec un taux particulièrement bas de notification.

2005 est une année très dynamique. 38 ha de terres sont vendus au profit du marché de l'artificialisation hors collectivités sur la commune de Crisenoy. En 2015, une reprise s'observe et bénéficie principalement au marché des espaces de loisirs.



*(Source SAFER Ile-de-France 2018)*

Parallèlement au nombre de notifications de vente reçues, la destination des biens cédés a été étudiée sur une période allant de 2005 à 2017.

L'analyse distingue les propriétés acquises par des acteurs exerçant une activité agricole (personnes physiques et morales exerçant la profession d'exploitant agricole ou retraités agricoles) ou intervenant dans le cadre d'une activité agricole (bailleurs, acteurs intervenant dans le cadre de projets de protection d'espaces agricoles : collectivités locales, SAFER) nommés acteurs « agricoles », de celles acquises par des acteurs sans rapport avec une activité agricole et, poursuivant donc, d'autres objectifs que l'exploitation du bien, nommés acteurs « non agricoles ». Cette distinction, associée au critère de prix (voir ci-après), permet de créer un indicateur sur l'utilisation ultérieure du fond (agricole ou non).

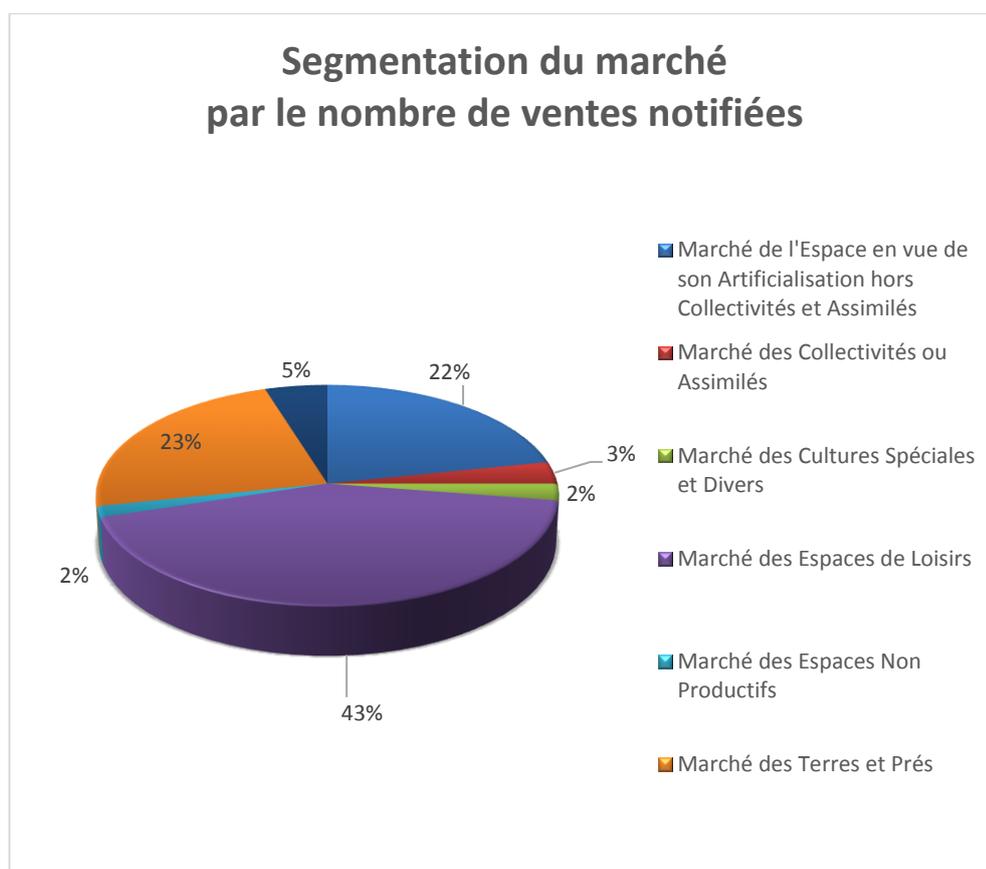
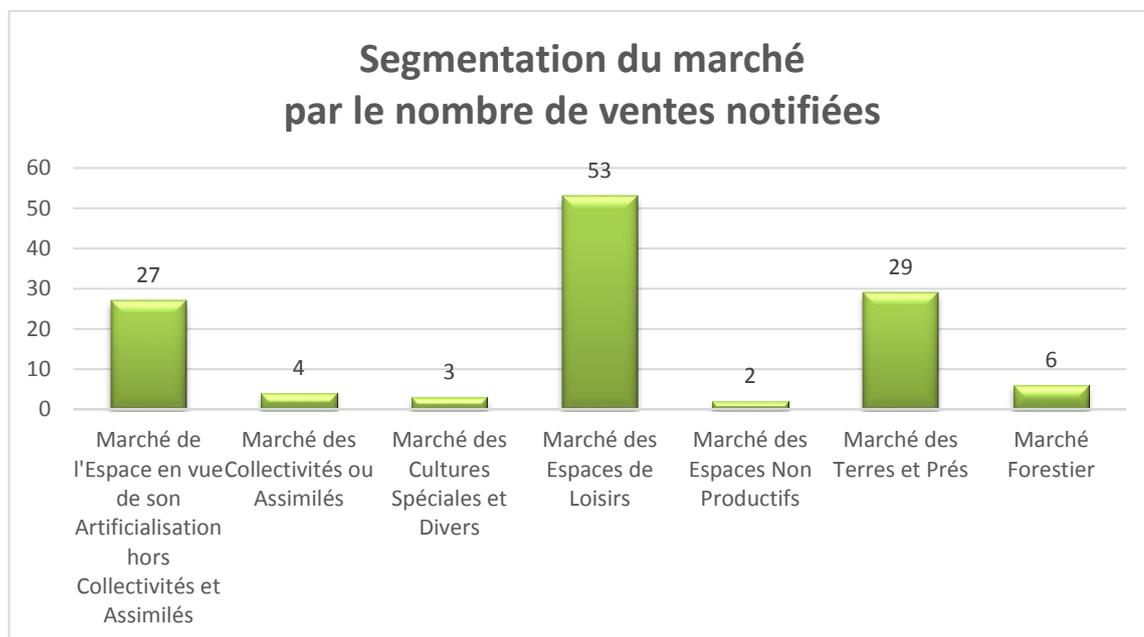
Sur les 124 ventes analysées au sein du périmètre d'étude, 21 % des surfaces vendues correspondent à des parcelles dont l'affectation va changer suite à la cession.

Il peut s'agir de parcelles :

- achetées par des collectivités pour la réalisation d'aménagements collectifs (voiries, bassins de régulation, urbanisation),
- achetées par des particuliers en vue de transformer les parcelles en terrain d'agrément ou de week-end,
- achetées par des particuliers ou des personnes morales en vue de leur artificialisation (activités, habitat, etc...).

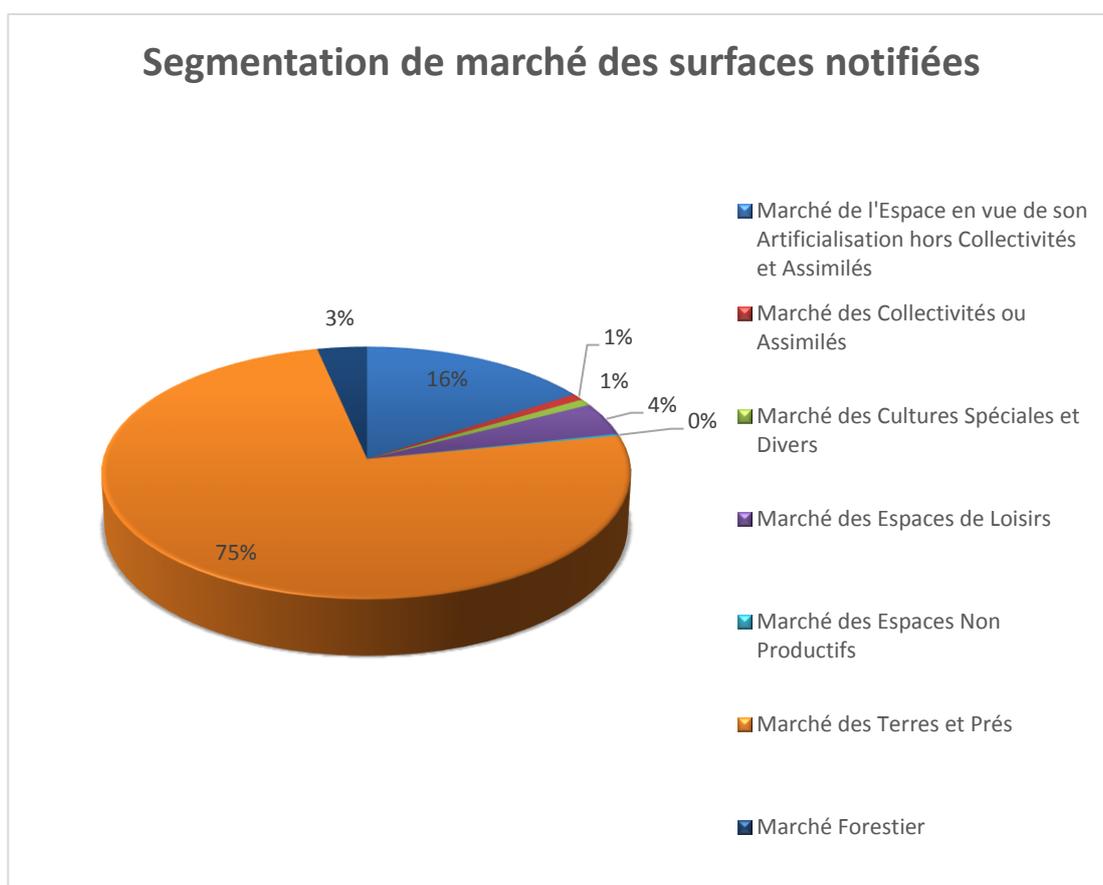
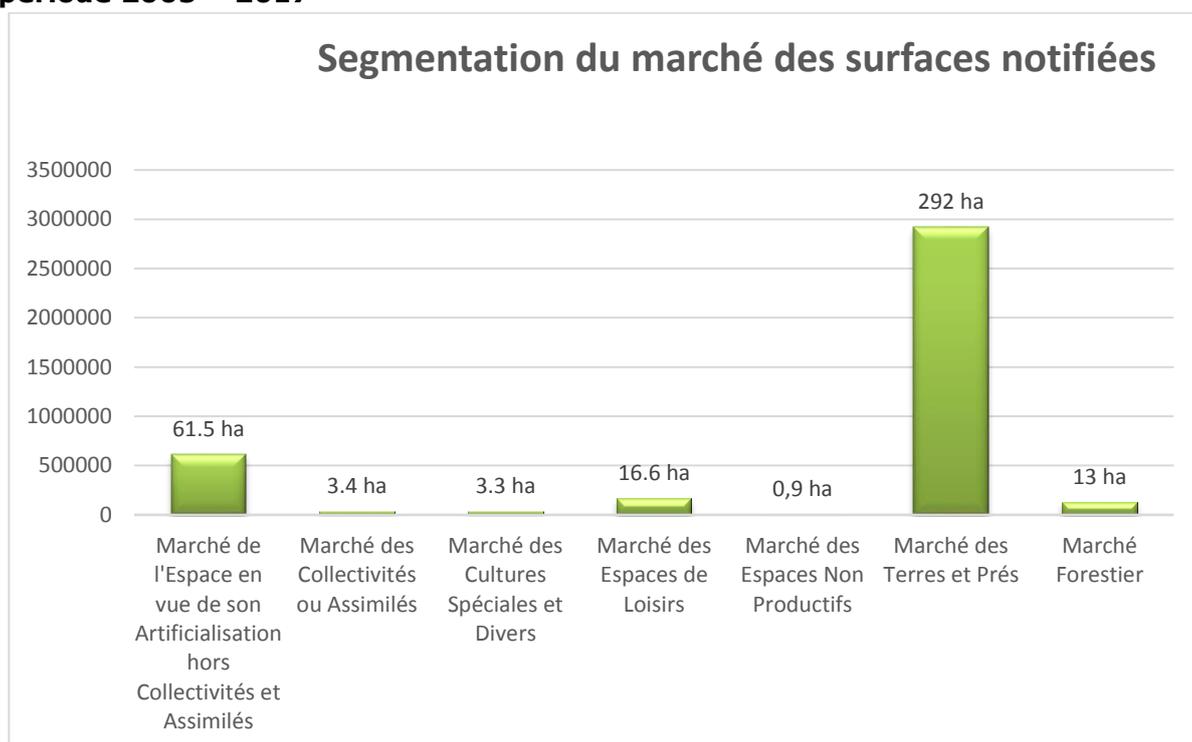
Le marché agricole, naturel ou forestier représente 79 % des surfaces cédées.

### Destinations des ventes notifiées au sein du périmètre d'étude sur la période 2005 – 2017



(Source SAFER Ile-de-France 2018)

## Destinations des surfaces notifiées au sein du périmètre d'étude sur la période 2005 – 2017



(Source SAFER Ile-de-France 2018)

Sur le périmètre étudié, on note une certaine binarité du marché qui se segmente principalement entre l'artificialisation au profit de l'habitat et des activités d'une part et, l'agriculture, d'autre part. Les autres segments sont quasi inexistantes, en dehors du marché des espaces de loisirs. Ce dernier concerne principalement les communes de Blandy-les-Tours et Moisenay.

Enfin, si 80 notifications concernent le marché de l'artificialisation, des collectivités ou du loisir, en terme d'hectares cédés c'est bien le marché agricole qui est dominant. Ses surfaces totalisent 75 % des ventes.

### Prix moyen au m<sup>2</sup> des ventes notifiées au sein du périmètre d'étude sur la période 2005 - 2017

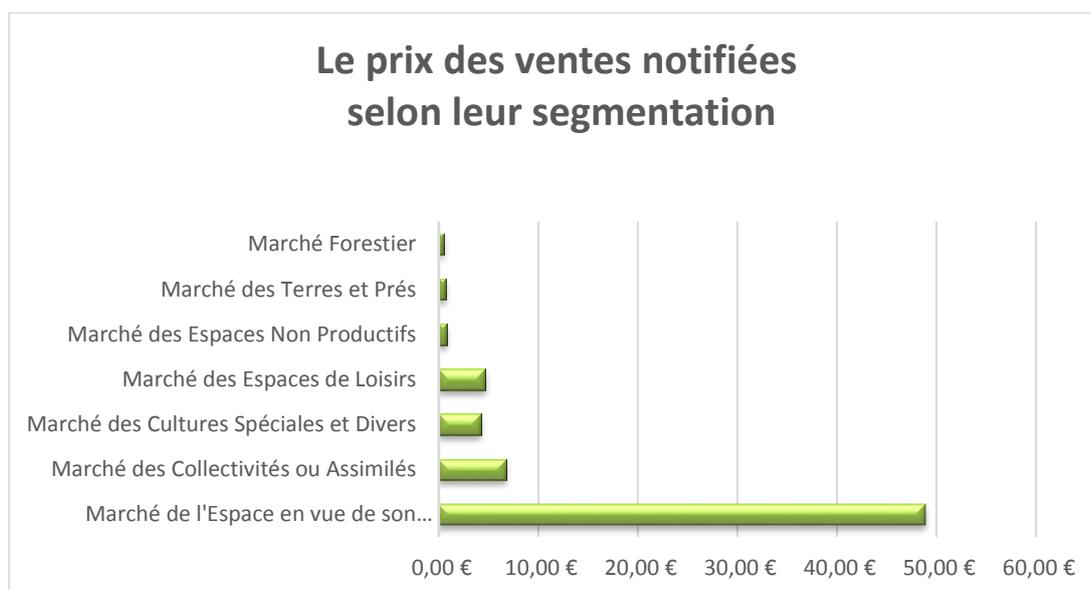
On constate que les prix de vente des biens agricoles destinés à conserver leur vocation agricole sont sensiblement comparables aux prix régionaux et départementaux. En effet, les prix moyens sont les suivants :

	Prix triennaux moyens 2016 (en €/m <sup>2</sup> )	
	Terres et prés libres	Terres et prés loués
Ile de France Sud	0,66 €	0,5 €
Seine-et-Marne	0,82 €	0.6 €
Moyenne sur le périmètre d'étude entre 2005 et 2017	0.61 € (18 transactions)	0.76 € (11 transactions)

Prix moyens sur les marchés des terres et des prés  
(Source SAFER Ile-de-France – SSP – Terres d'Europe – Scafr)

Le prix des surfaces destinées à l'artificialisation (hors collectivités) s'établit en moyenne à 48.91 €/m<sup>2</sup>.

Les collectivités, quant à elles, ont négocié leurs acquisitions à une moyenne à 6.73 €/m<sup>2</sup>.



(Source SAFER Ile-de-France 2018)

## Zonages de protection existants

Outre le zonage en zone agricole ou naturelle des documents d'urbanisme locaux qui assurent une protection mais ont un rythme d'évolution soutenu, certains zonages permettent de préserver à plus ou moins long terme la destination agricole des sols.

Aucun zonage n'a été identifié sur le territoire.

### **En conclusion :**

L'analyse du marché foncier révèle un marché plutôt dynamique sur la partie sud du périmètre étudié. L'influence de l'aire urbaine de Melun y est ici plus vive.

Le marché foncier agricole est maîtrisé sur l'ensemble du périmètre.

Plus précisément sur la commune de Fouju, le secteur est plus calme avec peu de ventes sur la période étudiée. Il est partagé entre l'artificialisation au profit des particuliers et des activités d'une part et le marché agricole d'autre part.

## **3. Effets positifs et négatifs du projet sur l'économie agricole du territoire**

### **3.1. Impacts directs (périmètre A)**

#### **Positifs**

- ⇒ Approvisionnement potentiel de produits locaux pour les salariés de l'entrepôt.
- ⇒ Pas d'emplois directs supprimés sur les exploitations.
- ⇒ Le projet intègre la création de serres maraichères, sur environ 1,2 ha, intégrant un point de vente direct.
- ⇒ La déviation des Bordes permet une amélioration de la circulation vers Melun ou Meaux.

#### **Négatifs**

- ⇒ Perte de plus de 24 ha de terres agricoles (5 exploitations concernées) sur un secteur non urbanisé et qui n'est pas une extension de l'existant.
- ⇒ Risque d'augmentation de la circulation risquant de créer des conflits d'usages entre les habitants du périmètre d'étude, les exploitants agricoles et les camions approvisionnant la plateforme. Une concertation est en cours entre le département de Seine-et-Marne, la société PRD, les exploitants concernés et la Chambre d'agriculture afin de limiter au maximum ces effets.
- ⇒ Création d'une voirie permettant la déviation de la RD. 57 sur des terres agricoles.
- ⇒ Perturbation importante de l'exploitation des parcelles situées sur la commune de Crisenoy et devant supporter la voirie de déviation de la RD 57

Par ailleurs, il est important de préciser que la ZAC de Fouju prévoit une urbanisation totale de 110 ha. Ainsi, les exploitations impactées et d'autres vont perdre des surfaces supplémentaires.

Dans le cadre d'autres projets d'aménagement :

- Exploitation 1 : le projet de déviation de Guignes devrait impacter de nouveau son parcellaire,
- L'ensemble des exploitations concernées par le projet vont subir de nouvelles pertes foncières lors de la réalisation complète de la ZAC des Bordes,

### **3.2. Impacts indirects (périmètre B)**

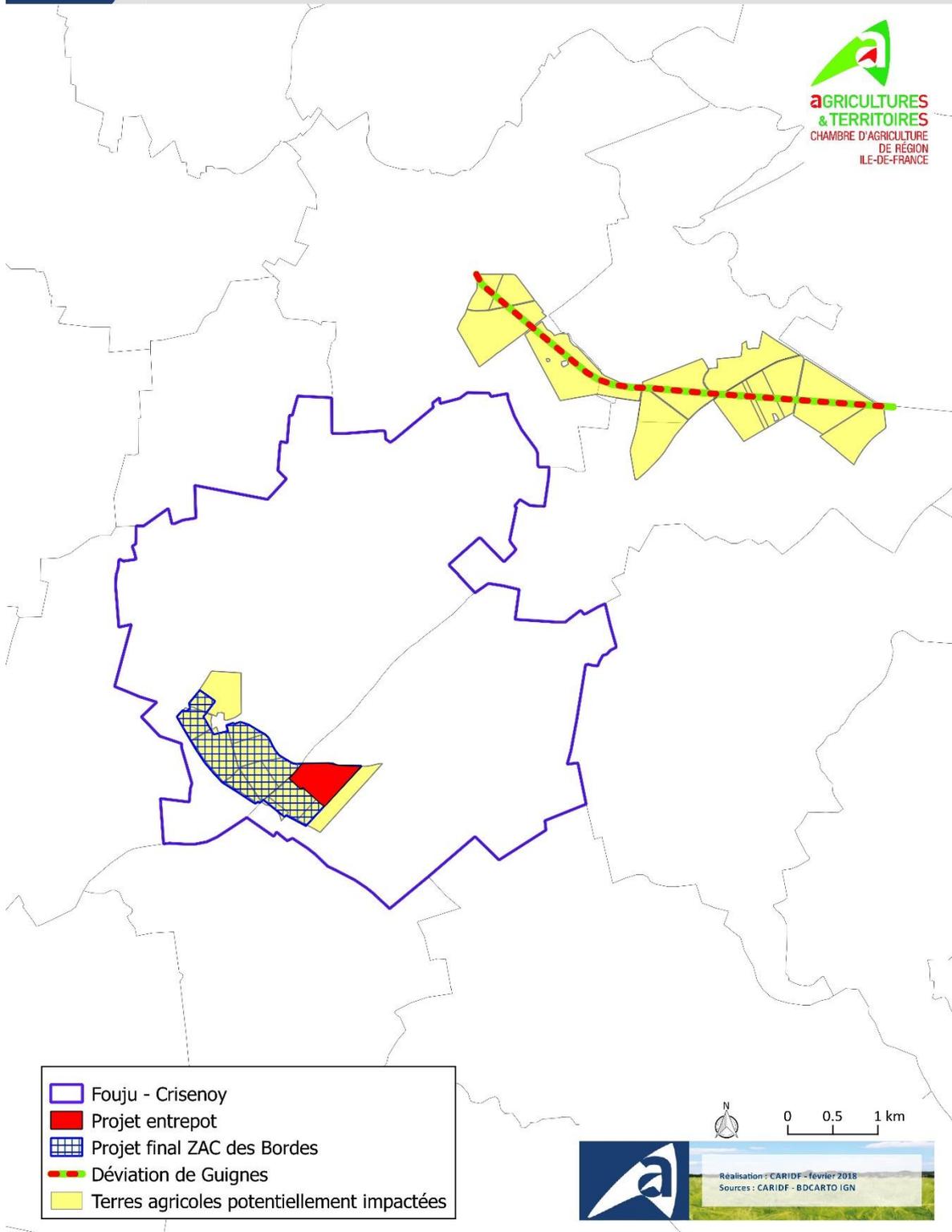
Le projet d'entrepôt va impacter un territoire agricole dynamique. La perte de surfaces agricoles a des impacts directs sur l'activité des coopératives : baisse de la collecte, dégradation de la situation économique et de la capacité de renouvellement et de modernisation des installations techniques.

Par ailleurs, le prélèvement de surface favorise la pression foncière, déjà importante en Ile-de-France. Le cumul d'emprise pourra, à terme, peser sur le renouvellement des générations et sur les activités amont et aval.

Bien que le projet ne remette pas en cause directement l'équilibre des filières amont et aval, il convient de compenser une perte de valeur qui risque de s'accroître dans les années à venir.



## PROJETS D'URBANISATION



### 3.3. Evaluation financière globale des impacts

Lorsqu'un aménagement consomme des terres agricoles, l'aménageur paie actuellement :

- Le prix du terrain agricole au propriétaire,
- L'indemnité d'éviction à l'exploitant,
- Les indemnités accessoires relevant du juge de l'expropriation.

Le nouveau dispositif réglementaire ajoute une compensation agricole collective qui doit compenser la perte de valeur ajoutée pour les filières agricoles amont et aval de la consommation de surfaces agricoles.

Pour estimer cette perte en Ile-de-France, le service régional, en charge de la statistique agricole, a réalisé l'étude jointe en *annexe B*, cadre méthodologique régional.

Le montant obtenu (17 685 €/ha) correspond à un assolement type en grandes cultures, largement dominantes sur le territoire régional.

Le projet d'entrepôt au sein de la ZAC des Bordes va prélever 20,91 hectares de terres agricoles, à cela s'ajoute 4,05 hectares nécessaires à la création de la déviation de la RD.57. Cependant, le projet de serres maraichères, sur une surface d'environ 1,2 hectare, entraîne une diminution de l'impact sur la filière agricole. Il est donc proposé de retrancher cette surface de la compensation en cas de réalisation de ces dernières.

En cas de réalisation des serres maraichères, l'impact sur les filières amont et aval est estimé à :

$$\text{Impact} = 17\,685 \text{ €} \times (20,91 \text{ hectares} + 4,05 \text{ hectares} - 1,2 \text{ hectare}) = 420.195 \text{ €}$$

En cas de non réalisation des serres maraichères, dans un délai de 3 ans à compter du démarrage effectif des travaux, l'impact sur les filières amont et aval est estimé à :

$$\text{Impact} = 17\,685 \text{ €} \times (20,91 \text{ hectares} + 4,05 \text{ hectares}) = 441.418\text{€}$$

Les surfaces impactées dans la présente étude ne prennent pas en considération les éventuelles délaissés. En cas de délaissés, il convient au maître d'ouvrage d'intégrer leurs surfaces dans le calcul de l'impact et de la compensation collective agricole.

## 4. Mesures pour éviter et réduire les effets négatifs du projet

### 4.1. Eviter : justification de la localisation du projet

Le projet d'entrepôt est situé dans une zone affectée à l'usage agricole, il est important de souligner que la commune de Fouju n'est pas couverte par un plan local d'urbanisme. S'agissant de la déviation de la RD.57, elle est localisée en zone « A » du PLU de Crisenoy.

La ZAC est créée depuis le 5 juillet 2007 en compatibilité avec le schéma directeur régional d'Île-de-France de l'époque. Le SDRIF de 2013 a confirmé cette zone d'activités par le positionnement de pastilles d'urbanisation préférentielle.

La localisation d'un tel entrepôt de stockage se justifie également par la nécessité d'avoir un accès direct aux voies de circulation. Ainsi, la ZAC de la Bordes bénéficie d'une proximité privilégiée à l'autoroute A.5.

### 4.2. Réduire : justification des partis pris de l'aménagement

Afin de réduire les effets négatifs du projet, le tracé de la déviation de la RD.57 a été modifié afin d'optimiser au maximum la consommation foncière. Le tracé le plus court possible a été recherché.

L'emprise au sol du bâtiment a été étudiée et optimisée afin de minimiser sa consommation de terres agricoles. Le projet a également intégré l'implantation de serres maraichères, sur environ 1,2 ha, afin de conserver une activité agricole sur l'emprise de la ZAC des Bordes.



## 5. Mesures de compensations collectives pour consolider l'économie agricole

Des mesures de compensation doivent être mises en place pour compenser les impacts générés par le projet qui n'ont pas pu être évités. Ces mesures de compensation doivent être collectives et permettre à l'activité agricole de retrouver le potentiel de production perdu, en volume ou en valeur.

Elles peuvent être effectuées en nature (mise à disposition d'un terrain ou d'un local, actions de communication et de promotion, ...) ou en investissement (outil de transformation, aide au démarrage ou au développement d'une entreprise valorisant la production agricole, ...).

Les compensations peuvent être mises en œuvre de manière directe par l'aménageur ou indirecte via le fonds régional de compensation agricole collective porté par l'Association Agri-développement Ile-de-France.

Dans la mesure où le soutien de projets situés sur le territoire même ou à proximité de l'emprise ne peut pas toujours être trouvé, l'Association sera en mesure de proposer des pistes d'actions sources de valeur ajoutée pour la ferme agricole francilienne, de rayonnement départemental, voire régional.

La compensation indirecte peut également venir en complément si les mesures directes envisagées sont inférieures à l'évaluation financière des impacts sur l'économie agricole du territoire.

### 5.1. Compensation directe

Dans un premier temps, des compensations collectives directes, en adéquation avec le territoire impacté, ont été recherchées. Une concertation avec les acteurs locaux a ainsi permis de faire ressortir les projets en cours ou en réflexion des différentes filières présentes localement.

Nous avons sélectionné avec le maître d'ouvrage une piste d'action à réaliser sur le territoire, en lien avec différentes filières, présentées ci-dessous. Pour le projet choisi, le maître d'ouvrage doit pouvoir présenter des garanties concernant l'engagement de suivi de ces mesures, sur une durée appropriée aux mesures considérées.

#### Développement d'une filière soja locale non OGM à destination de la valorisation du Brie de Meaux et du Brie de Melun

Les fromages AOP Brie de Meaux et Brie de Melun sont des produits emblématiques du terroir seine-et-marnais. Uniques produits fromagers sous appellation en Ile-de-France, ils contribuent à l'ancrage des filières sur le territoire et valorisent un savoir-faire local aussi bien en France qu'à l'étranger.

En 2016, la Commission Européenne a engagé une démarche de modification des cahiers des charges AOP Brie de Meaux et Brie de Melun. Parmi les nouvelles adaptations à respecter, celle de l'alimentation du troupeau, qui doit provenir de cultures produites sur la zone AOP.

Le tourteau de soja, riche en protéines, est un aliment important dans la ration des vaches laitières difficilement substituable. Cependant, jusqu'à ce jour, la production de soja restait faible en Seine-et-Marne par manque de débouchés et par absence de tritrateur pour effectuer la transformation. Le nouveau cahier des charges crée un effet de levier pour développer la filière soja à destination de l'alimentation animale.

Les différents acteurs de la filière souhaitent se mobiliser et s'organiser pour parvenir à maintenir la notoriété de l'AOP Brie.

### Un projet qui concerne tous les acteurs de la filière



La clé du développement de la filière soja à destination de l'alimentation animale pour la valorisation du Brie, est **la construction d'un tritrateur**.

La coopérative de Béton-Bazoches souhaite évaluer la faisabilité de mise en œuvre d'un tel outil et pourrait fédérer les acteurs de la filière autour d'elle. Cette coopérative, qui a su rester à taille humaine, fut créée en 1933. Elle est porteuse de valeur de proximité et sert ses adhérents, situés localement.

### Estimation des financements nécessaires :

⇒ **Etude de faisabilité = 130 000 €**

Evaluation de la faisabilité technique, juridique, économique et financière par des bureaux d'étude spécialisés.

⇒ **Etude de conception = 200 000 €**

Conception de la chaîne de trituration, du bâtiment et élaboration du plan de construction avec un architecte.

⇒ **Construction = non estimée** (résultat des études précédentes)

L'aménageur PRD s'engage à financer l'étude de faisabilité au titre de la compensation collective. Un protocole d'accord doit faire l'objet d'un accord entre les parties afin de finaliser les modalités de versement des sommes. Les sommes non utilisées feront l'objet d'un versement auprès de l'association AADI.

## 5.2. Compensation indirecte

Afin de soutenir des projets sources de valeur ajoutée pour les filières agricoles franciliennes, un fond régional de compensation collective agricole a été créé par la profession agricole pour gérer les versements des aménageurs.

Ce fonds est géré par l'association Agri Développement Ile-de-France, créée en février 2016 avec pour objet de proposer et soutenir des projets source de valeur ajoutée pour les filières agricoles franciliennes, par le biais de :

- Aide à la structuration de filière,
- Financement de projets collectifs,
- Promotion de la production agricole.

L'Etat et le Conseil régional sont représentés au conseil d'administration afin de veiller à la bonne utilisation des fonds et à la cohérence des politiques territoriales.

## 5.3. Mise en œuvre de la compensation collective

Au regard de ce qui précède, le maître d'ouvrage choisi de mettre en œuvre une compensation collective mixte : directe et indirecte. A ce titre, la société PRD s'engage à financer l'étude de faisabilité telle que définie à l'article 5.1 de la présente étude.

Le reste de la compensation et les fonds non utilisés par la coopérative seront versés à l'Association Agri Développement Île-de-France. Le versement de la compensation libère l'aménageur de ses obligations en la matière.

## Conclusion

L'étude préalable agricole a ainsi démontré que la consommation de terres agricoles sur le secteur de Crisenoy et de Fouju s'inscrit dans une dynamique d'urbanisation. Cette dynamique est d'autant plus forte que la zone d'activité des Bordes risque de faire l'objet d'un développement à moyen ou long terme. La réalisation complète de la ZAC, si elle a lieu, aurait pour effet de consommer environ 86 ha de terres agricoles supplémentaires. La réalisation de cette dernière demeure incertaine à l'heure actuelle.

L'étude révèle que la zone d'implantation de l'entrepôt et de la déviation de la RD.57 est dans un secteur qui n'est pas en continuité de l'urbanisation. Les exploitations du secteur sont largement tournées vers la grande culture. Le projet tel que présenté ne remet pas en cause la viabilité des exploitations. Cependant, une perte pour l'ensemble des filières amont et aval semble inévitable.

Au-delà de la consommation foncière et de ses effets directs, nous pouvons constater que l'entrepôt risque d'augmenter la circulation de manière non négligeable. Une concertation est prévue afin d'en limiter les effets sur les exploitants du secteur. Aussi, le tracé de la déviation de la RD.57 crée des délaisés et rend plus complexe l'exploitation des parcelles impactées.

Il est important de souligner que le projet comporte un programme de serres maraichères ou horticoles afin de limiter l'impact du projet sur les filières agricoles. Aussi, la société PRD s'est montrée ouverte à l'ensemble des propositions de compensations qui lui ont été soumises par les acteurs professionnels.

## Liste des abréviations

AAC : Aire d'Alimentation des Captages

AMAP : Association pour le maintien d'une agriculture paysanne

CUMA : Coopérative d'utilisation de Matériel Agricole

DIA : Déclaration d'Intention d'Aliéner

ENS : Espace Naturel Sensible

ETA : Entreprise de travaux agricoles

FRCUMA : Fédération Régionale des CUMA

IAU : Institut d'Aménagement et d'Urbanisme

MOS : Mode d'Occupation des Sols

PAC : Politique agricole commune

PLU : Plan local d'urbanisme

PNR : Parc naturel régional

RNU : Règles nationales d'urbanisme

RPG : Registre parcellaire graphique

SAU : Surface agricole utile

SCEA : Société civile d'exploitation agricole

SDRIF : Schéma directeur régional d'Île-de-France

TVB : Trame Verte et Bleue

UTH : Unité de Travail Humain

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

## Annexes

### Annexe A : aspects règlementaires

Le projet d'aménagement d'entrepôt sur les communes de Crisenoy et de Fouju en Seine-et-Marne a une emprise de près de 24 hectares. Ce périmètre est composé, pour l'essentiel, de terrains agricoles classés au Plan local d'urbanisme en zone à urbaniser (AU).

Dans le cadre de ce projet, le présent dossier constitue l'étude préalable à la définition de mesures dites de « compensations collectives », conformément à l'article L. 112-1-3 du Code Rural de la Pêche Maritime :

*« Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés qui, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des conséquences négatives importantes sur l'économie agricole font l'objet d'une étude préalable comprenant au minimum une description du projet, une analyse de l'état initial de l'économie agricole du territoire concerné, l'étude des effets du projet sur celle-ci, les mesures envisagées pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet ainsi que des mesures de compensation collective visant à consolider l'économie agricole du territoire. »*

Le projet d'aménagement de la ZAC des Bordes répond en effet aux conditions cumulatives précisées à l'article D. 112-1-18 du Code Rural de la Pêche Maritime :

*« I.-Font l'objet de l'étude préalable prévue au premier alinéa de l'article L. 112-1-3 les projets de travaux, ouvrages ou aménagements publics et privés soumis, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation, à une étude d'impact de façon systématique dans les conditions prévues à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et répondant aux conditions suivantes :*

- *leur emprise est située en tout ou partie soit sur une zone agricole, forestière ou naturelle, délimitée par un document d'urbanisme opposable et qui est ou a été affectée à une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 dans les cinq années précédant la date de dépôt du dossier de demande d'autorisation, d'approbation ou d'adoption du projet, soit sur une zone à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme opposable qui est ou a été affectée à une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 dans les trois années précédant la date de dépôt du dossier de demande d'autorisation, d'approbation ou d'adoption du projet, soit, en l'absence de document d'urbanisme délimitant ces zones, sur toute surface qui est ou a été affectée à une activité agricole dans les cinq années précédant la date de dépôt du dossier de demande d'autorisation, d'approbation ou d'adoption du projet ;*
- *la surface prélevée de manière définitive sur les zones mentionnées à l'alinéa précédent est supérieure ou égale à un seuil fixé par défaut à cinq hectares. Par arrêté pris après avis de la commission prévue aux articles L. 112-1-1, L. 112-1-2 et L. 181-10, le préfet peut déroger à ce seuil en fixant un ou plusieurs seuils départementaux compris entre un et dix hectares, tenant notamment compte des types de production et de leur valeur ajoutée. Lorsque la surface prélevée s'étend sur plusieurs départements, le seuil retenu est le seuil le plus bas des seuils applicables dans les différents départements concernés. »*

## Annexe B : évaluation de la valeur ajoutée pour les filières amont/aval d'un hectare de grandes cultures en Ile-de-France (hors indemnité d'éviction)

Lorsqu'un aménagement consomme des terres agricoles, l'aménageur paie actuellement :

- Le prix du terrain agricole au propriétaire, (libres non bâtis – moyenne régionale SAFER 2013-2015 : 8 980€/ha)
- L'indemnité d'éviction à l'exploitation : cette indemnité comprend la perte de revenu subie par l'exploitant évincé pendant la période nécessaire (de 5 à 8 ans) au rétablissement d'une situation économique équivalente à celle qui précédait l'éviction ainsi que les pertes de fumures et arrières fumures. Cette indemnité peut être fixée au niveau départemental par un protocole d'accord entre les organisations professionnelles agricoles et la DDFIP (ex. de la Seine-et-Marne avec un montant fixé à 10 200€/ha).
- Les indemnités accessoires relevant du juge de l'expropriation.

Le nouveau dispositif réglementaire ajoute une compensation agricole collective qui doit compenser les effets négatifs pour la filière agricole de la consommation des terres agricoles générée par l'aménagement, dans le cas de projets soumis à étude d'impact environnemental systématique.

Pour chaque type de culture, il s'agit donc d'évaluer les effets positifs et négatifs pour l'amont et l'aval de la filière agricole en se basant sur des données régionales disponibles (Chambres, SRISE, France Agrimer, MSA,...) : évaluation des charges et des marges des exploitations, des coopératives,...

### **Méthode envisagée à l'échelle régionale :**

Par mesure de simplification, la méthode proposée s'applique à tous les projets sur tout le territoire de la région Ile-de-France. La méthode décrite ci-dessous a été élaborée à partir des données moyennes disponibles au niveau régional et au niveau national en ce qui concerne l'industrie de 1<sup>ère</sup> transformation des produits agricoles. Aussi, le montant à l'hectare ainsi défini pourra être utilisé sur les zones de grandes cultures, largement dominantes sur le territoire régional.

Les zones de culture spécialisées, ou sous label, bénéficiant d'une valeur ajoutée supérieure, se verront appliquer un coefficient multiplicateur.

Les estimations présentées dans ce document ont à plusieurs reprises recours à la notion de marge brute. Le paragraphe 5 à la fin de cette annexe en rappelle la définition, et en justifie l'utilisation.

## 1) Impact financier sur le secteur amont de la filière

Il est évalué à partir du compte de résultat de l'exploitation agricole régionale moyenne, et, plus particulièrement, des charges annuelles payées par l'exploitation, qui quantifient les transferts financiers vers ce secteur amont. Les charges sont prises en compte selon les modalités suivantes :

### ⇒ Charges d'approvisionnement :

- Engrais et amendements : à hauteur de 20 %, ce montant correspondant à la marge brute des sociétés d'approvisionnement (coopératives, négoce),
- Semences et plants : à hauteur de 100 %, la production de semences étant une activité agricole,
- Produits phytosanitaires : à hauteur de 20 %, ce montant correspondant à la marge brute des sociétés d'approvisionnement (coopératives, négoce),
- Aliments des animaux : à hauteur de 100 % (montant réduit en Ile-de-France),
- Produits vétérinaires : à hauteur de 100 % (montant réduit en Ile-de-France),
- Fournitures : à hauteur de 20 %, ce montant correspondant à la marge brute des sociétés d'approvisionnement,
- Carburants et lubrifiants : non pris en compte, même si ce poste est susceptible d'inclure une part de biocarburant.

### ⇒ Autres charges d'exploitation :

- Travaux par tiers (correspond aux travaux réalisés dans l'exploitation par des entreprises de travaux agricoles) : à hauteur de 100 %,
- Entretien et réparation de matériel : à hauteur de 100 %,
- Charges de personnel : à hauteur de 100 %,
- Dotation aux amortissements (matériel, construction) : à hauteur de 20 %, correspondant à la marge brute des concessionnaires.

Exclusion des postes : loyers et fermage (le propriétaire est indemnisé par le rachat du terrain), impôts et taxes, assurances, honoraires (vétérinaires, conseil...), frais de gestion, charges sociales de l'exploitant. Les charges financières sont également exclues de cette estimation.

L'évaluation de ces charges annuelles est basée sur les données du réseau d'information comptable agricole (RICA), mis en œuvre par le MAA en France depuis 1968, en application d'une réglementation communautaire. Sont utilisées les données du réseau RICA en Ile-de-France, obtenues annuellement à partir d'un échantillon d'environ 200 exploitations moyennes et grandes. Les données du RICA comportent des données comptables, enrichies de données techniques, comme la surface agricole utile de l'exploitation, la surface et le rendement des principales cultures, la main d'œuvre salariée et non-salariée. La présence de la surface agricole utile permet en particulier de rapporter les données comptables à l'hectare de terre agricole.

Les valeurs retenues sont des **moyennes annuelles sur 10 ans** (période 2005-2014), afin de lisser les effets conjoncturels (variabilité des rendements, des prix des produits agricoles, etc...). Elles sont présentées dans le tableau suivant :

<b>Charges</b>	<b>Valeur moyenne (2005-14) en € par ha de SAU et par an</b>	<b>Montant retenu en € par ha de SAU et par an</b>
<b>Charges d'approvisionnement (total) dont :</b>	618	<b>248</b>
Engrais et amendements	197	39
Semences et plants	151	151
Produits phytosanitaires	158	32
Aliments des animaux	18	18
Produits vétérinaires	2	2
Fournitures	29	6
<b>Autres charges d'exploitation (total) dont :</b>	970	<b>348</b>
Travaux par tiers	81	81
Entretien et réparations de matériel	69	69
Charges de personnel	143	143
Dotation aux amortissements (matériel, construction)	274	55
<b>Total « Amont » /ha/an</b>	1588	<b>596</b>

L'impact négatif pour la filière agricole amont (sociétés ou coopératives d'approvisionnement, concessionnaires, prestataires de service...) de la consommation d'un hectare de terre agricole de qualité courante en Ile-de-France est donc évalué à **596 €/ha/an**.

## 2) Impact financier sur le secteur aval de la filière

Estimé à partir des données disponibles auprès de FranceAgriMer et du MAA.

### a) Organismes de collecte et de stockage (coopératives agricoles, négoce...)

L'impact sur les organismes de collecte et de stockage en termes de perte d'activité est évalué à partir du rendement moyen par ha et de la marge brute (différence entre prix de vente et prix d'achat). Les données de marge brute sont collectées annuellement par FranceAgrimer. Une moyenne pondérée est calculée pour les organismes concernés en Île-de-France, et les principales cultures régionales (céréales, oléo protéagineux).

Une première estimation est effectuée avec les données de marges de la campagne 2014-15 pour les 3 organismes collecteurs localisés en Île-de-France.

Elle conduit à une estimation annuelle de **145 €/ha/an** (Marge moyenne 2014-15 de 21 €/tonne x Rendement moyen sur 2005-2014 de 69,08 q/ha).

### b) Industries agro-alimentaires

L'industrie agro-alimentaire s'adapte à l'évolution de son environnement selon un rythme très différent de la relativement régulière consommation des surfaces agricoles. Cet ajustement s'effectue par à-coup, à l'occasion des crises rencontrées par le secteur ; l'industrie se repositionne alors dans les territoires où l'environnement de production lui est le plus favorable.

La production de sucre en Ile-de-France en constitue une illustration. De 1982 à 2012, en 30 ans, la superficie agricole a été réduite dans la région de 50 000 ha. La contrepartie est une urbanisation croissante, des contraintes de plus en plus élevées pour la production agricole, le transport des produits jusqu'à leur lieu de transformation et le fonctionnement des usines. Dans cette même période (1980-2010), l'industrie sucrière a dû se restructurer pour faire face à une crise de surproduction. Sur les 7 usines de l'Ile-de-France, seules 2 ont été conservées, l'Île-de-France payant un tribut plus élevé que les régions voisines, moins artificialisées. Les conséquences pour l'agriculture régionale sont un éloignement plus important des usines de transformation, une moindre compétitivité, et in fine un choix réduit de cultures possibles.

Ceci implique de prendre en compte l'impact (négatif) du recul des surfaces agricoles sur l'industrie agro-alimentaire.

Cet impact est évalué ici :

- en se limitant à l'industrie de première transformation, débouché direct des productions agricoles,
- en éliminant la part de la production agricole qui est exportée avant transformation.

Le taux d'export de la production des filières céréalières et oléoprotéagineux est globalement évalué à 46 % (blé tendre : 51 %, orge : 67 %, maïs : 41 %, colza : 11 %, féveroles : 57 %, pois : 43%), selon les bilans annuels FranceAgriMer par produits sur la période 2011-16.

Trois estimations sont effectuées, pour les filières de la meunerie (transformation du blé tendre en farine), la production de sucre à partir de betterave industrielle, et l'utilisation des céréales & oléo-protéagineux en alimentation animale.

#### ✚ Filière de la meunerie :

Le rapport au parlement 2016 de l'observatoire des prix et des marges des produits alimentaires présente la décomposition du prix de la baguette selon les postes suivants : coût de la matière première (blé tendre), marge brute de la meunerie, marges brutes en aval de la meunerie (boulangeries artisanale et industrielle, ateliers boulangerie des GMS), TVA (page 178).

Les données du RICA fournissent une estimation des recettes des exploitations agricoles par ha pour le produit blé tendre en Île-de-France : 1 479 €/ha (moyenne 2010-14).

La combinaison de ces données permet d'estimer la marge brute de la meunerie correspondant à la transformation d'un ha de blé tendre et conduisent à l'estimation de 1 195 € /ha en moyenne 2010-14 (seules données disponibles).

Les marges brutes en aval de la meunerie (boulangeries, distribution) ne sont pas prises en compte.

#### ✚ Filière de la production de sucre :

Les données du RICA fournissent une estimation des recettes par ha pour le produit betterave industrielle en Île-de-France : 2 548 €/ha.

L'utilisation des cours du sucre blanc (source FranceAgrimer) et un taux de rendement moyen de 160 kg de sucre par tonne de betterave permet d'évaluer la marge brute de la filière sucre ramenée à 1 ha de culture à **2 407 €/ha** (moyenne 2005-14).

59 % des betteraves industrielles cultivées en Ile-de-France sont destinées à la production de sucre.

#### ✚ Filière de l'alimentation animale :

La fabrication d'aliments pour la nutrition animale se caractérise par des marges brutes peu élevées, de l'ordre de 50 % de celle de la meunerie.

Les 4 estimations ci-dessus sont rapportées aux surfaces suivantes :

- la surface de betterave en Île-de-France d'une part, avec un abattement de 41 % pour utilisation non sucrière, soit 23 409 ha (sur un total de 39 677 ha),
- la surface d'oléagineux en Ile-de-France (constitué à 96% de colza), après un abattement de 11 % correspondant aux exportations, soit 70 453 ha

- la surface des grandes cultures consacrée à l'alimentation animale estimée d'après les bilans annuels de FranceAgriMer à 12 % de la surface cultivée (14 % pour les céréales), soit 54 387 ha (sur un total de 466 741 ha de grandes cultures autres que betterave),
- la surface des grandes cultures (hors betterave et oléagineux) destinées à un usage industriel, après un abattement de 46 % correspondant aux exportations, soit 196 220 ha (sur 466 741).

La marge brute totale ainsi calculée est ensuite rapportée à la surface agricole totale des exploitations agricoles régionales, soit 568 320 ha.

Le montant de la marge brute de l'industrie de première transformation d'un hectare de terre agricole de qualité courante en Île-de-France est ainsi estimée à **569 €/ha/an**.

### 3) Résultats :

- Filière amont (d'après exploitations RICA Île-de-France toutes otex **valeurs en €/ha/an**)

	Moyenne 2005-2014
<i>Production de l'exercice</i>	<i>1 700</i>
Charges d'approvisionnement	248
Autres charges d'exploitation prises en compte	348
<b>Total pertes filière amont (€/ha/an)</b>	<b>596</b>

- Filière aval :

<b>Organismes de collecte et de stockage</b>	
Marge moyenne 2014-15 (€/tonne)	21
Rendement moyen (q/ha sur 2005-2014)	69,08
Marge moyenne collecte (€/ha/an)	145,14
<b>Moyenne pondérée Industrie 1ere transf (€/ha/an)</b>	<b>569</b>
<b>Total pertes filières aval (€/ha/an)</b>	<b>714</b>

- **BILAN RECAPITULATIF : évaluation des pertes amont + aval (€ / ha / an)**

filière amont	596
filière aval	714
<b>TOTAL</b>	<b>1 310</b>

#### 4) Valeur actuelle nette

Ces flux annuels sont convertis en valeur actuelle nette (VAN), en utilisant un taux d'actualisation de 8 %. Cette valeur de 8 % est une valeur moyenne utilisée pour l'évaluation économique de projets.

On obtient les résultats suivants avec l'application de ce taux :

	Montant des pertes en €/ha/an	Valeur actuelle nette (€/ha)
<b>Filière amont</b>	596	8 046
<b>Filière aval</b>	714	9 639
<b>TOTAL</b>	1 310	<b>17 685</b>

#### Définition de la valeur actuelle nette :

La valeur actuelle nette utilisée dans le cadre d'un projet d'investissement permet d'évaluer la rentabilité d'un projet en ramenant l'ensemble des dépenses et recettes pendant la durée du projet à une date fixe de référence. Ces montants sont actualisés, selon la formule :

Valeur à la date n+1 = Valeur à la date n / (1 + tx actualisation)

Dans le cas présent, la valeur actuelle nette additionne les montants des pertes cumulées à partir de la date de démarrage du projet, et sur une durée infinie.

$P_0 = 1310 \text{ €/ha/an}$

$P_1 = 1310 / (1 + 0,08) = 1213$

$P_2 = 1213 / 1,08 = 1123$

....

La valeur actuelle nette est la limite de  $P_0 + P_1 + P_2 + \dots + P_n$  ; dans le cas présent, elle est égale à  $1310 * (1 + tx \text{ actualisation}) / tx \text{ actualisation} = 1310 * 1,08 / 0,08$

#### 5) La notion de marge brute

La marge brute (dite de transformation) est la différence entre la valeur des produits fabriqués et la valeur de la matière première utilisée. C'est la transposition de la notion de marge commerciale aux entreprises transformant une matière première. C'est un solde proche de la valeur ajoutée, qui finance les ressources nécessaires au fonctionnement de l'entreprise (main-d'œuvre, immobilisations, consommations intermédiaires des process).

La marge nette est une notion plus floue et plus restreinte qui correspond généralement au résultat net comptable. Elle est souvent très faible, voire négative dans le domaine agricole.

Pour plus de précisions se rapporter au rapport au parlement 2011 de l'observatoire de la formation des prix et des marges des produits alimentaires (chapitre 2 Les matériaux et les méthodes de l'observatoire. Pages 27 à 30).