

ATELIER PARTICIPATIF N°2 : TRANSMISSION DE LA PROPRIÉTÉ DU DOMAINE AUX COLLECTIVITÉS ET OUVERTURE AUX USAGES

Jeudi 18 novembre 2021
Salle polyvalente – Les Rives

Salle et participation

- Participation : 9 personnes
- Prise de parole (dans l'ordre d'intervention) :
 - Franck BAUDIN – DIRECTEUR ADJOINT DÉVELOPPEMENT – ARKOLIA ÉNERGIES
 - Mickaël SCUDELLER – RESPONSABLE DÉVELOPPEMENT GRANDS PROJETS – ARKOLIA ÉNERGIES
- Timing : 14h00 -16h30
- Animation : Alain DESSAGNE – INSTITUTIONS & PROJETS

14h00 : ouverture de l'atelier

TEMPS 1 : INTRODUCTION

Alain DESSAGNE – Animateur – Institutions & Projets :

Présente le déroulé de l'atelier et, en l'absence de Floriane Danhyer, explique le rôle de la garante nommée par la Commission nationale du débat public (slide 3).

Franck BAUDIN – Dir. Adjoint au développement – Arkolia Énergies

Présente le maître d'ouvrage, Arkolia Énergies (cf. slide 5).

Mickaël SCUDELLER – Resp. développement grands projets – Arkolia Énergies

Rappelle l'historique du projet, les enseignements de la concertation de 2019, les études complémentaires conduites depuis et la création du Comité de suivi. (cf. slides 6 à 14).

TEMPS 2 : LES HYPOTHÈSES DE TRANSMISSION DU DOMAINE AUX COLLECTIVITÉS

Mickaël SCUDELLER – Resp. développement grands projets – Arkolia Énergies

Revient sur la situation foncière actuelle et présente les 3 hypothèses d'acquisition du domaine (cf. slides 18 à 30)

Alain DESSAGNE – Animateur – Institutions & Projets :

Donne la parole aux participants.

Daniel HADOO – habitant Lodève

S'interroge sur la valeur du foncier et du bâti du domaine.

Mickaël SCUDELLER – Resp. développement grands projets – Arkolia Énergies

Répond que le foncier est estimé à environ 15 millions d'euros par différents experts. Il ajoute que cette estimation ne tient pas compte du bâti et concerne le foncier uniquement.

Alain DESSAGNE – Animateur – Institutions & Projets :

Précise que cette valeur incorpore la valeur d'environ 40 km de clôtures spéciales pour grand gibier.

Alain VIALA – Maire de Le Cros

Rappelle l'histoire agricole de Calmels qui n'est plus une propriété agricole car cette dernière n'était pas rentable dans le passé. Une tentative d'élevage avec des brebis Lacaune a été tenté, sans succès, par le précédent propriétaire. Cet échec est lié au choix de cette race fragile sur un terrain hostile et au manque de fourrage produit sur le domaine qui n'était pas suffisant pour nourrir les ovins en hiver.

Le retour des ovins sur le domaine est selon lui possible à certaines conditions. D'abord, considérer que sur les 900ha du domaine seuls 200 sont adaptés aux brebis. Ensuite, sélectionner une race adaptée de type caussenarde. Il ajoute que la valeur de Calmels tient notamment à sa clôture. Cette plus-value n'a rien d'équivalent avec le prix des terres agricoles aux alentours. Cette valeur rend impossible l'achat par un ou plusieurs agriculteurs. Et la SAFER ne pourra aider sur ce sujet.

Alain DESSAGNE – Animateur – Institutions & Projets :

Demande si à ce prix, la commune de Le Cros serait intéressée par l'acquisition du domaine avec d'autres communes.

Alain VIALA – Maire de Le Cros

Répond que cette éventualité a été présentée à la Banque des Territoires (Groupe Caisse des dépôts) qui considère le projet faisable et rapidement rentable. Les activités agro-pastorale et photovoltaïque installées laisseraient des centaines d'hectares à gérer, ce qu'il estime impossible pour une commune comme la sienne ou par la Communauté de communes. Malgré tout, plusieurs communes du plateau sont intéressées par l'acquisition de ce terrain actuellement privé mais des incertitudes quant à sa gestion demeurent.

Jean TRINQUIER – Maire de Le Caylar - 2^e Vice-Président à la Communauté de communes Lodévois et Larzac

Revient sur l'absence du bâti dans l'achat. Il estime pertinent d'orienter le domaine vers un lieu modèle d'accueil afin de faire rayonner les activités qui y seraient développées. Il demande au maître d'ouvrage s'il a déjà mené une acquisition similaire.

Mickaël SCUDELLER – Resp. développement grands projets – Arkolia Énergies

Répond qu'acheter le foncier n'est pas exclu par Arkolia Énergies mais que ce n'est pas la solution privilégiée par le maître d'ouvrage avec Calmels. Dans le cas où les acheteurs seraient également intéressés par le bâti, un effort financier supplémentaire serait nécessaire.

Sur le dernier point, le maître d'ouvrage dispose d'une expérience quelque peu semblable. Suite à l'acquisition d'un terrain par une collectivité, Arkolia Énergies a été

sollicité par le propriétaire pour y implanter une centrale photovoltaïque. Il précise qu'il reviendra vers le maire du Caylar avec des retours d'expérience similaires.

Éric PEREZ – Membre du CSCSE – expert des problématiques foncières.

S'interroge sur l'intérêt qu'a pu déjà susciter le projet auprès d'établissements publics et/ou privés.

Franck BAUDIN – Dir. Adjoint au développement – Arkolia Énergies

Rappelle que le projet d'acquisition en est à ses prémices et qu'Arkolia Énergies ne peut faire ces démarches à la place des entités intéressées, tout en étant disposé à les accompagner. Le maître d'ouvrage évoque la possibilité pour les Départements de l'Hérault et du Gard ou la Région Occitanie d'accompagner le portage. Les discussions ne sont pas engagées à ce stade. La présentation ne fait mention que d'options. Il rappelle que le maître d'ouvrage n'a pas vocation à être propriétaire du terrain mais souhaite faire en sorte que ce domaine revienne à la Collectivité, avec un coût résiduel le plus faible possible.

Alain DESSAGNE – Animateur – Institutions & Projets :

Revient sur les propos du maire du Caylar et souhaite savoir si la dissociation foncier/bâti dans la vente est négociable en vue d'utiliser le bâti à des fins de promotion de l'agro-pastoralisme comme cela a pu être évoqué par le passé.

Mickaël SCUDELLER – Resp. développement grands projets – Arkolia Énergies

Répond que le propriétaire est bien vendeur de l'ensemble du domaine, bâti et foncier. L'opération foncière présentée comprendrait l'achat du foncier par la Collectivité et le remboursement de l'emprunt qu'elle contracterait grâce aux loyers versés par le maître d'ouvrage. Toutefois, si les Collectivités souhaitaient acquérir le bâti un effort économique supplémentaire serait alors à fournir.

Bernard VIALA – agriculteur – Le Cros

Souhaite connaître le prix global du bâti et du foncier.

Mickaël SCUDELLER – Resp. développement grands projets – Arkolia Énergies

Sous réserve de vérification auprès du propriétaire, il déclare que le bâti est estimé entre 4 et 5 millions d'euros soit une enveloppe totale de l'ordre de 20 millions d'euros. Il comprend le relais de chasse, la maison du propriétaire, des maisons annexes et des bâtiments agricoles pour une surface totale de plus de 3.000m², le tout rénové.

Franck BAUDIN – Dir. Adjoint au développement – Arkolia Énergies

Complète le propos. Rien n'empêche d'envisager la construction ou la rénovation d'un bâtiment/structure pour les usages évoqués sur une autre partie du foncier dans le cas où le bâti ne serait pas acquis par la collectivité.

Alain DESSAGNE – Animateur – Institutions & Projets :

Demande le statut de l'ancienne bergerie à restaurer située au cœur du domaine.

Mickaël SCUDELLER – Resp. développement grands projets – Arkolia Énergies

Située à l'ouest du domaine, elle est comprise dans la vente du foncier. Elle devra, toutefois, être rénovée.

Il précise qu'il existe des sociétés dont le rôle est d'accompagner les Collectivités dans ce type de montage. La société montpelliéraine Espelia avait été contactée en 2019 mais elle ne peut travailler que pour, et à la demande, des Collectivités.

Sébastien VIALA – Élu – Mairie Le Cros

Souhaite connaître la temporalité du retour sur investissement.

Mickaël SCUDELLER – Resp. développement grands projets – Arkolia Énergies

Explique que le montage financier présenté est calé sur une durée de remboursement de 25 ans et précise que la centrale photovoltaïque a une durée d'exploitation de 30 ans.

Sébastien VIALA – Élu – Mairie Le Cros

Demande si les 5 années de loyer non destinées au remboursement de l'emprunt sur les terres pourraient être utilisées afin d'acheter le bâti.

Mickaël SCUDELLER – Resp. développement grands projets – Arkolia Énergies

Répond par l'affirmative.

Franck BAUDIN – Dir. Adjoint au développement – Arkolia Énergies

Précise que les taxes fiscales versées aux collectivités au titre du projet ne sont pas comptabilisées et qu'elles viennent s'ajouter à ce montage.

Sébastien VIALA – Élu – Mairie Le Cros

Souhaite connaître le montant du loyer versé par l'exploitant de la centrale.

Mickaël SCUDELLER – Resp. développement grands projets – Arkolia Énergies

Répond qu'il est de l'ordre de 3 000€/ha. À cela, il faudrait ajouter les zones de pâturage. Soit un loyer potentiel de 500 000 à 600 000 € environ par an.

Alain DESSAGNE – Animateur – Institutions & Projets :

Demande au maître d'ouvrage de préciser ses attentes sur l'acquisition du domaine par les Collectivités.

Mickaël SCUDELLER – Resp. développement grands projets – Arkolia Énergies

Le maître d'ouvrage souhaite connaître la position du territoire : ce dernier est-il intéressé par l'achat du domaine ?

Franck BAUDIN – Dir. Adjoint au développement – Arkolia Énergies

Abonde en ce sens et précise vouloir associer tous les acteurs locaux et définir avec eux le devenir du domaine. Ajoute qu'il convient de laisser aux Collectivités le temps de s'organiser et que l'acquisition peut, dans un premier temps et si nécessaire, se faire par le maître d'ouvrage puis être rétrocédée aux Collectivités.

Alain DESSAGNE – Animateur – Institutions & Projets :

Rappelle que le délai de plusieurs années avant les travaux laisse aux collectivités le temps de prendre une décision.

Éric PEREZ – Membre du CSCSE – Membre du CSCSE – expert des problématiques foncières

Souhaite connaître les communes intéressées par l'acquisition.

Alain VIALA – Maire de Le Cros

Dit que la commune de Le Cros est évidemment intéressée tant les perspectives offertes par le retour à la Collectivité de ce domaine sont plurielles. Des discussions sont en cours avec les autres communes. Le projet suscite l'intérêt. Sans citer de nom, il confirme que des communes se sont positionnées pour obtenir des informations et préparer le futur. Ce domaine est une opportunité de restitution foncière, de ressources en eau et de développement économique et touristique. Ce territoire n'a aujourd'hui aucune rentabilité alors qu'il dispose d'un potentiel important. C'est pour lui une carte à jouer et il lui semble indispensable que les prises de position soient faites dans les jours qui viennent.

Il estime que la décision finale revient à la Communauté de communes et précise ne pas souhaiter que l'acquisition se fasse dans un second temps.

Bernard VIALA – agriculteur – Le Cros

Souhaite connaître la position de la Communauté de communes sur le sujet.

Jean TRINQUIER – Maire du Caylar – 2e Vice-Président à la Communauté de communes

Répond que la Communauté de communes n'a jamais formellement délibéré à ce sujet mais qu'elle a réfléchi. Le sujet est à réexaminer au regard des évolutions actuelles du projet. En tant que maire du Caylar, il n'a pas souhaité se positionner sur le projet d'une commune voisine. Toutefois, il se déclare certain que le sujet est réengagé au regard de son actualité.

Christian BELLAS – 1er adjoint – Mairie Les Rives

Précise que la situation est similaire dans sa commune. Il estime nécessaire que soit monté un business plan pour prendre une décision car l'engagement financier est conséquent au regard du budget de son village.

Il souhaite également que soient intégrées les communes du Gard concernées.

Jean TRINQUIER – Maire du Caylar – 2e Vice-Président à la Communauté de communes

Souhaite qu'un véritable projet d'ensemble, allant au-delà du parc photovoltaïque, soit élaboré et qu'il puisse intégrer les volets tourisme et lieu d'accueil confortant l'attractivité du territoire.

Mickaël SCUDELLER – Resp. développement grands projets – Arkolia Énergies

Confirme que c'est bien l'objet de la concertation et notamment de l'atelier du jour.

Franck BAUDIN – Dir. Adjoint au développement – Arkolia Énergies

Ajoute que le projet va bien au-delà du parc photovoltaïque et qu'il serait réducteur de s'y limiter. Il y a 800ha à reconquérir et les échanges peuvent servir à dire comment les reconquérir.

Alain DESSAGNE – Animateur – Institutions & Projets :

Rappelle les propos de Jean-Paul Volle, Président du CSCSE, dans Revue héraultaise. Il y décrit le projet Solarzac comme un « projet de territoire ». Néanmoins, un tel projet ne peut venir que du territoire, le maître d'ouvrage n'a pas vocation à le construire à sa place. Un projet de territoire est possible si les acteurs du territoire s'en saisissent.

Alain VIALA – Maire de Le Cros

Ajoute que le domaine est riche en biodiversité, avec un biotope spécifique issu des ravins. C'est un projet environnemental complet qu'il faudrait construire.

TEMPS 3 : L'OUVERTURE AUX USAGES

Mickaël SCUDELLER – Resp. développement grands projets – Arkolia Énergies
Présente les pistes d'usages (slides 33 à 35).

Sébastien VIALA – Élu – Mairie Le Cros

Ajoute que le foncier communal est quasi inexistant sur les communes alentour et qu'il serait opportun de l'enrichir de ce domaine.

Il déclare avoir la chance d'y camper l'été car le propriétaire l'y autorise et estime l'expérience très agréable, ce qui est dû notamment à la présence des animaux. Il évoque son souhait de voir cette expérience partagée par un public plus large.

TEMPS 4 : TRAVAIL EN SOUS-GROUPES

Alain DESSAGNE – Animateur – Institutions & Projets :

Annonce le passage au travail en sous-groupe.

À partir d'un fond de carte du domaine, de carte IGN et des 2 cartes transparentes d'implantation des panneaux photovoltaïques issues de l'atelier participatif du 16 novembre, l'exercice est de réfléchir aux usages possibles du domaine.

Les participants sont répartis dans 2 groupes accompagnés des intervenants présents.

Jean TRINQUIER – Maire du Caylar – 2e Vice-Président à la Communauté de communes

(Après avoir regardé le résultat de l'atelier précédent) Exprime sa volonté de voir regroupé dans une zone unique l'ensemble des panneaux photovoltaïques.

Mickaël SCUDELLER – Resp. développement grands projets – Arkolia Énergies

Abonde en son sens et précise que cette implantation serait idéale. Toutefois, les enjeux – biodiversité notamment – ne le permettent pas.

Franck BAUDIN – Dir. Adjoint au développement – Arkolia Énergies

Précise que, sur la base du travail effectué lors de l'atelier n°1, l'essentiel des panneaux pourrait être regroupé en 2 zones au nord et au sud laissant le centre libre.

Alain DESSAGNE – Animateur – Institutions & Projets :

Ajoute que cette proposition rejoint celle du second groupe (cf. CR atelier n°1) qui souhaite éviter les zones centrales afin de les dédier aux autres activités.

Jean TRINQUIER – Maire du Caylar – 2e Vice-Président à la Communauté de communes

Il suppose que ce projet pourrait être un projet de pointe au regard des dernières déclarations présidentielles.

TEMPS 5 : RESTITUTION

Groupe n°1 :

Liste les usages évoqués au sein du groupe :

- Pastoralisme
- Rucher-école à proximité de la ferme existante pour aider à la préservation des abeilles. Ce projet collaboratif permettrait de former tout un chacun à produire son propre miel.
- Élevage de cochons sauvages sur le Luc, réutilisant les parcs à sangliers existants
- Randonnées pédestres et éventuellement à cheval (uniquement sur les pistes, compte tenu de la dureté des sols)
- Bergerie des huttes pour en faire un gîte refuge d'étapes ou juste pour son architecture
- Les lacs pour la pêche (truite) et éventuellement du camping
- Garder le parc animalier à l'exception des sangliers et en gardant les clôtures pour se protéger du loup
- Ferme thérapeutique au nord côté Le Luc : un agriculteur diplômé pourrait accueillir des personnes – âgées ou jeunes - en difficulté/en réinsertion afin qu'ils viennent soigner les animaux (l'édile de Le Cros a été sollicité à plusieurs reprises pour ce type de projet)

Les acteurs des parcs alentours pourraient accompagner la gestion de ces activités.

Groupe n°2 :

Liste les usages évoqués au sein du groupe :

- Garder les clôtures pour conserver la présence d'animaux à l'intérieur du domaine et pour préserver la biodiversité. Le tout dans l'idée de profiter d'un parc animalier où la faune est au centre et non derrière des grillages (à l'image du parc de Sigean)
- Randonnées pédagogiques accompagnées sur la biodiversité
- Chemins de randonnée, des vélos électriques rechargés par la centrale à l'entrée du site pour parcourir le parc. L'idée est d'interdire l'accès aux véhicules à moteur afin de ne pas perturber les animaux
- Un observatoire astronomique au regard de l'absence de nuisance lumineuse (cf. l'observatoire d'Aniane)
- Table d'orientation panoramique sur le Pic de l'Aramount
- Volet pédagogique sur l'agro-pastoralisme et l'économie de l'ovine
- Escalade sous réserve de faisabilité
- Les miradors pourraient être utilisés comme point d'observation des animaux

Alain DESSAGNE – Animateur – Institutions & Projets :

Souhaite revenir sur les clôtures. Les deux groupes souhaitent les conserver mais qu'en est-il des accès ?.

Alain VIALA – Maire de Le Cros

Les clôtures sont à conserver pour se protéger du loup.

Deux passages existent par la route au nord et au sud. Il estime que les accès à créer doivent être reliés à la route.

Daniel HADOO – habitant Lodève

Ajoute que des accès randonneurs doivent être intégrés. Randonneur lui-même, il estime dommage de devoir longer des clôtures.

Alain DESSAGNE – Animateur – Institutions & Projets :

Résume les propos : 2 entrées existantes et des entrées pour le GR a minima. Le sujet est donc à étudier.

Bernard VIALA – agriculteur – Le Cros

Estime qu'il faudrait des entrées au 4 points cardinaux.

Alain DESSAGNE – Animateur – Institutions & Projets

Clôt l'atelier en remerciant les participants et les intervenants. Il rappelle les modalités de participation et les prochains rendez-vous.