

JOURNÉE DE FORMATION

LES OUTILS FONCIERS MOBILISABLES POUR L'AMÉLIORATION DE LA RESSOURCE EN EAU

*La stratégie foncière, un prérequis à la
mobilisation des outils fonciers*

POURQUOI UNE STRATÉGIE ?

Une stratégie désigne un processus de conduite de la décision, qui consiste en la définition d'actions cohérentes pour réaliser ou pour atteindre un ou des objectifs.

Elle se traduit, ensuite, au niveau opérationnel en plan d'actions.



Le plan d'actions est un programme de mise en œuvre d'une stratégie. Il permet de passer du niveau conceptuel à celui de l'action. Il précise son horizon temporel et est assorti d'un budget.

POURQUOI UNE STRATÉGIE FONCIÈRE ?

Le foncier est une **politique complexe**, à mener sur **un temps long**, qui peut rencontrer des **freins localement** et être **aléatoire** pour ce qui concerne les opportunités d'acquisition => nécessité de bien la préparer !

« L'outil foncier » est **au service de** la politique territoriale.

Une **stratégie foncière** doit être un **guide** pour le porteur de projet territorial :

- puiser dans la boîte à outils foncier pour proposer des actions efficaces et opérationnelles, utiles à l'atteinte des objectifs du territoire.
- assurer la **maîtrise de la propriété et /ou la maîtrise des usages** d'une surface.

UNE STRATÉGIE FONCIÈRE AU SERVICE DE LA POLITIQUE TERRITORIALE C'EST :

- Construire une vision à court, moyen et long terme (au-delà du contrat avec l'agence) de l'action foncière => un projet planifié dans le temps pour assurer une continuité et un suivi de l'action au fil des contrats.
- Adapter et articuler les outils fonciers avec les enjeux locaux de la ressource en eau => s'assurer de la pertinence des outils mobilisés et des possibilités d'aboutissement pour une mise en œuvre efficace dans un cadre territorial.
- S'appuyer sur le caractère pérenne du foncier pour la reconquête de la qualité de l'eau.

UNE STRATÉGIE FONCIÈRE AU SERVICE DE LA POLITIQUE TERRITORIALE, C'EST AUSSI :

- Vérifier la capacité technique et financière de faire du porteur (et éprouver sa volonté de faire).
- S'assurer d'un soutien politique pour mettre en œuvre une politique longue et possiblement « conflictuelle ».
- La recherche de partenaires et leur bonne coordination.
- Avoir une maîtrise d'ouvrage légitime et compétente capable de garantir la pérennité des actions sur du long terme.
- Faciliter la prise de décision de l'agence de l'eau.

ELABORER ET INTÉGRER UNE STRATÉGIE FONCIÈRE À UN PROJET TERRITORIAL

La stratégie foncière prépare la phase de **mise en œuvre opérationnelle** => où, comment, avec qui, pourquoi, quand, combien,....?

Chaque stratégie doit être **spécifique aux enjeux du territoire**.

Tous les projets de territoire **n'ont pas nécessairement besoin** d'une stratégie foncière.

L'élaboration de la stratégie foncière est **réalisable à différentes étapes** suivant chaque contexte territorial : dès l'élaboration de la stratégie de territoire, au cours du 1^{er} contrat, après plusieurs contrats...

ELABORER ET INTÉGRER UNE STRATÉGIE FONCIÈRE À UN PROJET TERRITORIAL

Chaque étape de la stratégie est à adapter au contexte du territoire, aux objectifs à atteindre, aux capacités (et volonté) de faire du porteur de projet !

Par exemple :

- Il faut une bonne étape d'animation pour partager les enjeux de la maîtrise foncière sur un captage. Enfin, plus importante que sur des milieux naturels humides plutôt en déprise...
- L'état des lieux foncier sera primordial sur des territoires avec un morcellement parcellaire et une diversité des formes d'exploitation (propriété, fermage, convention de gestion,...).
- Absolument prioriser les secteurs à enjeux fonciers sur des AAC de grande superficie !
- Tenir compte de l'usage initial des sols avec un focus sur les pratiques agricoles => celles en vigueur et les évolutions possibles liées au programme d'actions agricole du projet territorial.

**CONNAÎTRE LES
ENJEUX DE GESTION
DE L'EAU DU
TERRITOIRE**

- politique foncière au service de la politique territoriale
- articuler enjeux «foncier / eau»

**CHOISIR UNE
GOUVERNANCE
POUR LA STRATÉGIE
FONCIÈRE**

- identifier les acteurs
- construire les partenariats
- partager des priorités

**ORGANISER
L'ANIMATION DE
LA STRATÉGIE**

- dynamiser, sensibiliser les acteurs
- trouver des porteurs de projets
- mutualiser des compétences

**PHASE 1 : ORGANISER L'ÉLABORATION
DE LA STRATÉGIE FONCIÈRE ET SON ANIMATION**

**PHASE 2 : FAIRE UN ÉTAT DES LIEUX FONCIER ET DÉFINIR
DES OBJECTIFS HIÉRARCHISÉS SUR DES TERRITOIRES À ENJEUX**

**RÉALISER L'ÉTAT
DES LIEUX
FONCIER**

- données territoriales
- données réglementaires, zonages...
- données sur le contexte foncier

**PRIORISER LES
SECTEURS À
ENJEUX**

- cartographier les secteurs

**DÉFINIR LE
NIVEAU DE
MAÎTRISE**

- rechercher par secteur le niveau de maîtrise foncière
- hiérarchiser

**IDENTIFIER
LES OUTILS
FONCIERS**

- combiner les outils
- sélectionner selon objectifs

**TRADUIRE LA
STRATÉGIE
FONCIÈRE DANS
LE CONTRAT
TERRITORIAL**

- traduire dans la stratégie du territoire et dans la feuille de route
- définir un programme d'actions
- et une enveloppe financière

ACTEURS TERRITORIAUX ET PARTENARIAT

La collectivité qui porte la stratégie foncière peut s'appuyer sur 4 grands types d'acteurs pour la mise en œuvre des actions foncières :

- le maître d'ouvrage d'une action foncière (acquisition, mise en gestion,...) ;
- les opérateurs fonciers qui servent d'intermédiaire au maître d'ouvrage (Safer, ...) ;
- les partenaires techniques et financiers ;
- les structures qui mènent des actions d'animation et/ou mettent en œuvre les actions (syndicat mixte, CEN, fédération de chasse,...).

Essentiel, d'identifier ces acteurs avant la définition des objectifs afin de prendre en compte :

- les compétences de chacun sur le foncier,
- et leur légitimité d'action les uns par rapport aux autres.

ANIMER AUPRES DES PROPRIETAIRES – DES USAGERS

Culturellement, le sol correspond à un patrimoine d'une valeur forte : financière, sociale, affective.

Modifier le rapport au sol, par l'usage ou la propriété, peut être source de réticences voire d'oppositions.

Les objectifs de l'animation foncière sont :

- échanger sur l'historique du site, les +/- perçus, les enjeux de l'eau connus ;
- présenter la démarche et les enjeux du programme d'action pour le territoire ;
- les entendre sur le projet, recueillir leurs perceptions et répondre aux questions ;
- identifier les propriétaires qui souhaitent vendre ou échanger leurs parcelles situées dans ou hors du périmètre d'étude (conditions de vente ou d'échange) ;
- identifier les exploitants prêts à changer leurs pratiques...

ETAT DES LIEUX

Collecter les données intéressantes pour la mise en œuvre du plan d'action foncier au regard des objectifs du territoire de reconquête du fonctionnement des milieux aquatiques, des masses d'eau souterraines...



PRIORISATION

Cibler et cartographier les secteurs à enjeux suite à l'état des lieux et définir le niveau de maîtrise foncière => **Prioriser** dans les secteurs à enjeux "eau" identifiés dans la stratégie de territoire



AMBITION FONCIERE

Au sein des secteurs priorisés => **identifier** la proportion de **parcelles maitrisables** à court terme (d'ici 2 ans), moyen terme (d'ici 5 ans) et long terme (d'ici 15 ans).

La surface foncièrement maitrisable va conditionner l'ambition des programmes d'action du projet territorial et son budget !

LA BOITE À OUTILS FONCIÈRE

Une stratégie foncière implique souvent la combinaison d'outils différents (animation, veille, acquisition, bail rural environnemental, ORE,...).

Le processus de sélection des outils fonciers nécessite :

- d'avoir défini les enjeux du territoire et de les avoir traduits en objectifs fonciers,
- la prise en compte : du contexte foncier (nature de la propriété, morcellement), de la volonté des propriétaires, des possibilités réglementaires, des acteurs présents et des financements disponibles.

LES ACTIONS FONCIERES ELIGIBLES ET/OU MOBILISABLES DANS UN CONTRAT TERRITORIAL

- l'animation – veille foncière
- les études foncières (exemples AFAFE, ECIR,...)
- l'acquisition
- les échanges en propriété (≠ réserve foncière)
- les plans de gestion, les travaux

Taux d'aide à 50%

Définir une stratégie foncière est un **préalable obligatoire** pour bénéficier des aides financières pour toutes acquisitions et autres actions foncières dans le cadre d'un contrat territorial.

Garantir des modalités de gestion favorable à la ressource en eau.

LE BAIL RURAL À CLAUSES ENVIRONNEMENTALES - BRE

- Bail rural auquel on rajoute des clauses à vocation environnementale => maintien statut du fermage, relation bailleur (propriétaire) / preneur (exploitant), contrat de location...
- Bail rural classique de 9 ans ou à long terme (18 ou 25 ans ou de carrière)
- Liste fermée des pratiques « environnementales » à appliquer à la parcelle.
- Préciser les parcelles concernées car toutes les clauses ne concernent pas forcément l'ensemble des parcelles.
- Sanction en cas de non respect des clauses environnementales.
- Bascule d'un bail rural à un BRE => par voie d'avenant, avec accord nécessairement des deux parties.

LE BAIL RURAL À CLAUSES ENVIRONNEMENTALES - BRE

Renouvellement du bail

- Renouvellement automatique (période de renouvellement variable suivant durée du bail initial)
- Refus du renouvellement par le bailleur => cadre très strict = faute du preneur, changement de destination de la parcelle, pour une exploitation personnelle,...et 18 mois avant expiration du bail
- Refus du renouvellement par le preneur => prévenir le propriétaire 18 mois avant expiration du bail

En cas de vente d'une parcelle louée par bail rural

- Droit de préemption collectivité > droit de préemption preneur en place > droit de préemption Safer
- Principe de la continuité du bail => si le preneur ne préempte pas, le tiers acquéreur devient son nouveau bailleur.

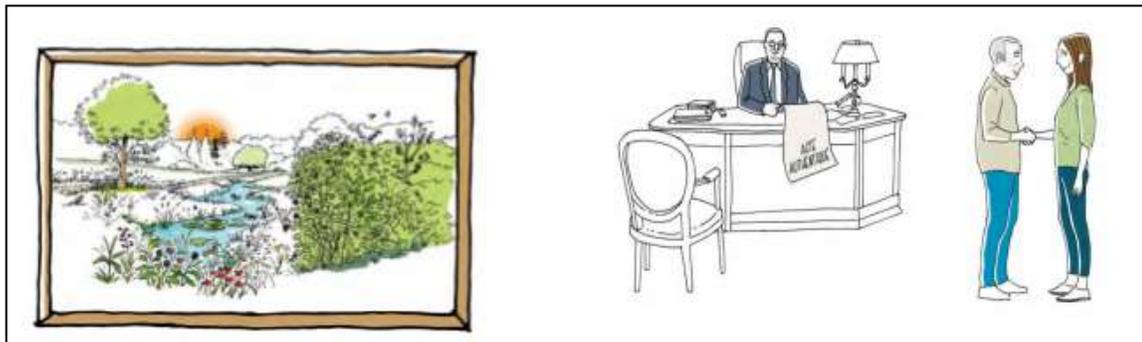
LES OBLIGATIONS RÉELLES ENVIRONNEMENTALES - O.R.E. => dispositif foncier de protection de l'environnement

- Le contrat ORE => dispositif volontaire et contractuel qui repose sur la seule volonté des acteurs.
- Pour tout propriétaire immobilier.
- Le propriétaire signe un contrat avec un cocontractant qui peut être :
 - une collectivité publique,
 - un établissement public,
 - une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement.
- Le propriétaire reste propriétaire du bien.
- Les ORE sont attachées au bien immobilier et peuvent durer jusqu'à 99 ans.

LES OBLIGATIONS RÉELLES ENVIRONNEMENTALES - O.R.E. => dispositif foncier de protection de l'environnement

- Souplesse dans l'élaboration des modalités du contrat.
- Les cocontractants font naître à leur charge les obligations réelles adaptées (faire / ne pas faire) => mais avec une finalité **de maintien, conservation, gestion ou restauration d'éléments de la biodiversité ou de services écosystémiques.**
- Le contrat ORE est un acte juridique qui fait naître des obligations pour le propriétaire (actuel et ultérieur), son cocontractant. Il doit être :
 - établi en la forme authentique,
 - enregistré au service de la publicité foncière.
- Le contrat ORE est dispensé de l'essentiel des taxes et frais d'enregistrement.

LES OBLIGATIONS RÉELLES ENVIRONNEMENTALES - O.R.E.



=> si travaux suite à la négociation entre cocontractants : subvention AELB possible

Pas d'intervention de l'agence dans la négociation entre le propriétaire et le gestionnaire (ou cocontractant)



LES ÉCHANGES EN PROPRIÉTÉ (BOUCLE D'ÉCHANGES)

En production laitière, rapprocher les parcelles des bâtiments permet de les rendre accessibles aux vaches laitières pour le pâturage. Augmenter la surface accessible aux vaches, c'est :

- un fourrage « maison » pas cher et de bonne qualité
- un tracteur moins utilisé, moins d'intrants...
- une surveillance du troupeau facilitée
- une meilleure gestion des épandages
- une meilleure qualité des sols (stockage MO, activité biologique, protection vs érosion,...)

Regrouper les parcelles permet d'améliorer les pratiques agronomiques des sols :

- des rotations plus longues et plus équilibrées avec une alternance de prairies et de cultures
- une meilleure surveillance des cultures et des interventions facilitées
- une forme plus géométrique des parcelles favorise le désherbage mécanique
- favorise la plantation d'infrastructures agro-écologiques

LES ÉCHANGES EN PROPRIÉTÉ (BOUCLE D'ÉCHANGES)

Nature juridique de l'échange

- induit un changement de propriétaire et de fermier.
- a un caractère définitif.
- à l'initiative des propriétaires mais peut être suggéré par les locataires.
- à l'exception des servitudes, l'ensemble des droits réels (hypothèques) et droits personnels (baux) sont reportés sur les nouvelles parcelles du bailleur.

Zone d'échanges

- parcelles situées dans le même canton ou une commune limitrophe du canton concerné.
- ou parcelles contiguës.

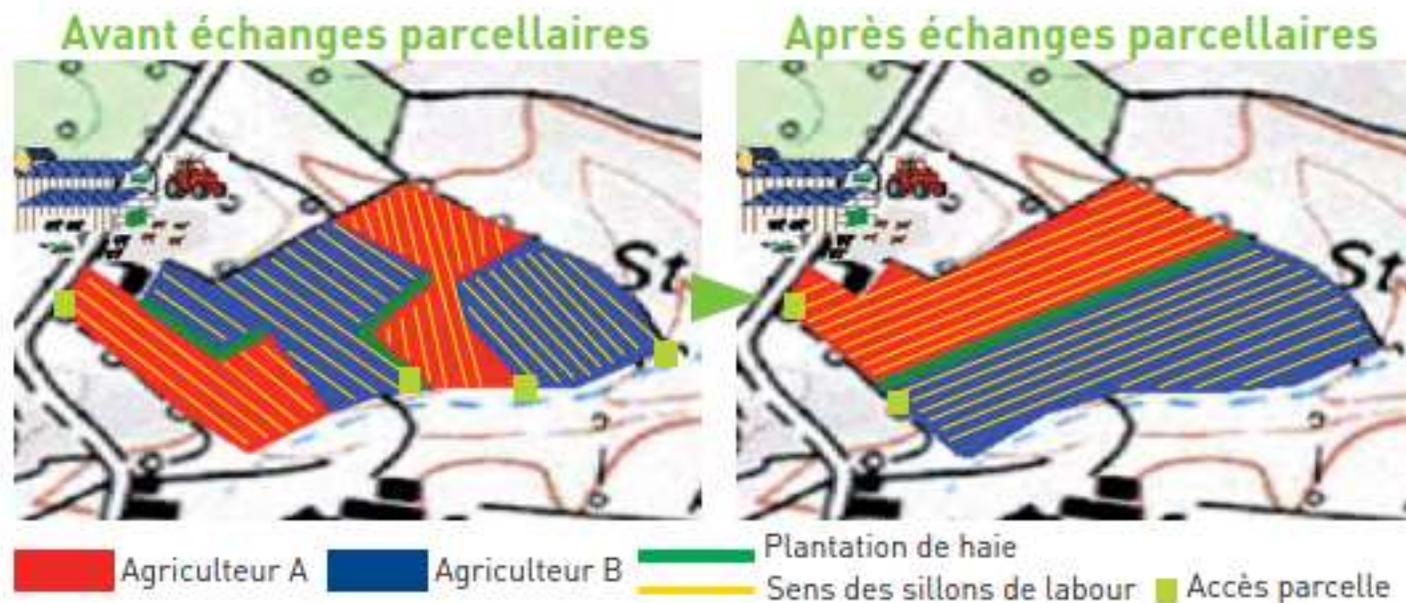
Formalités

- bornage du géomètre si nécessaire.
- formalisation d'un acte authentique par un notaire et enregistrement aux hypothèques.

LES ÉCHANGES EN PROPRIÉTÉ (BOUCLE D'ÉCHANGES)

Animation

1. Informer largement
2. Cartographier l'existant
3. Simuler des scénarios d'échanges par secteur
4. Des scénarios à finaliser



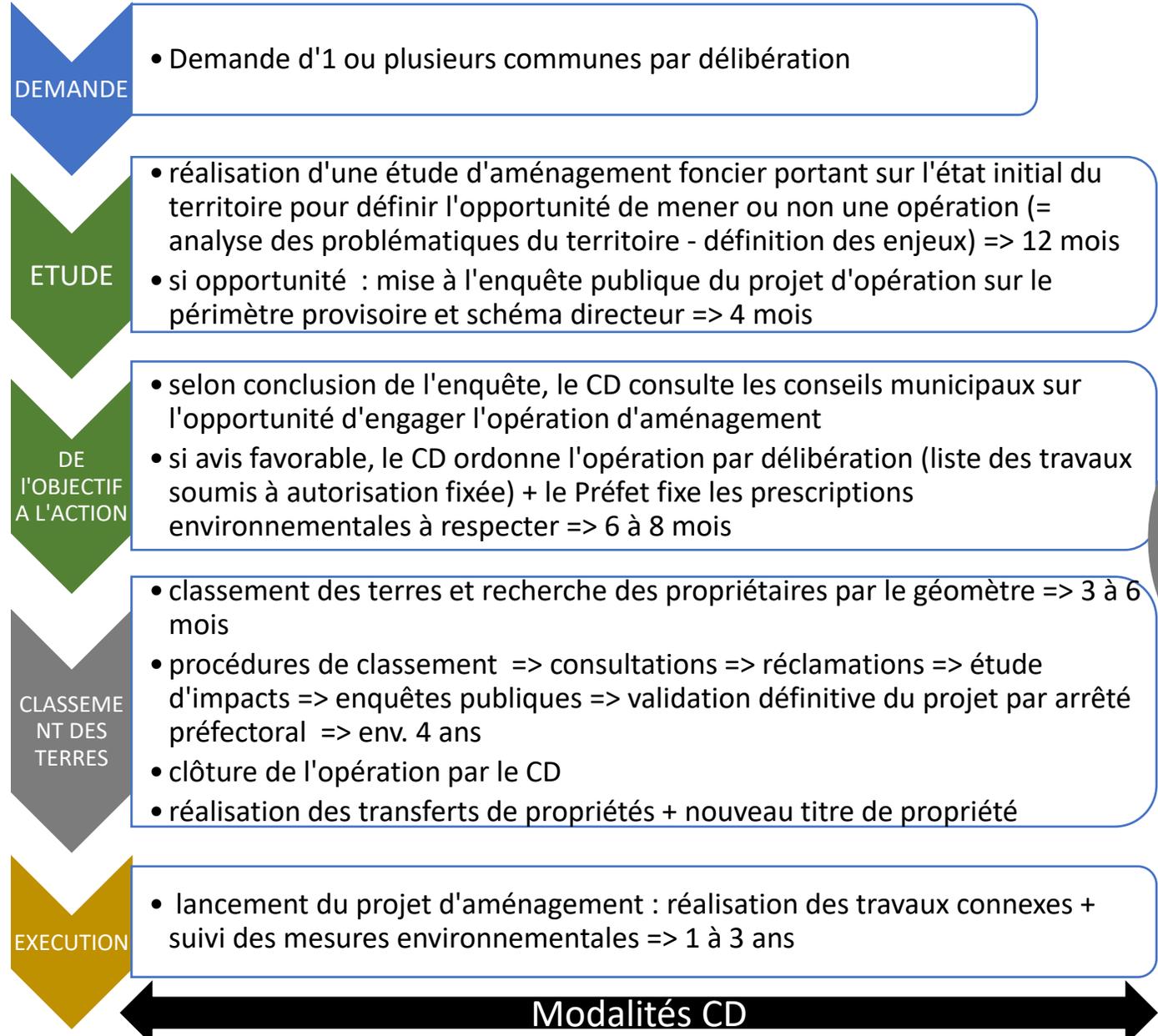
**Investissements
non productifs à
enjeu « eau »**

- ⇒ **Acquisition de parcelle avec stockage temporaire < 3 ans pour permettre échanges en propriété**
- ⇒ **Soulte compensatoire si besoin**

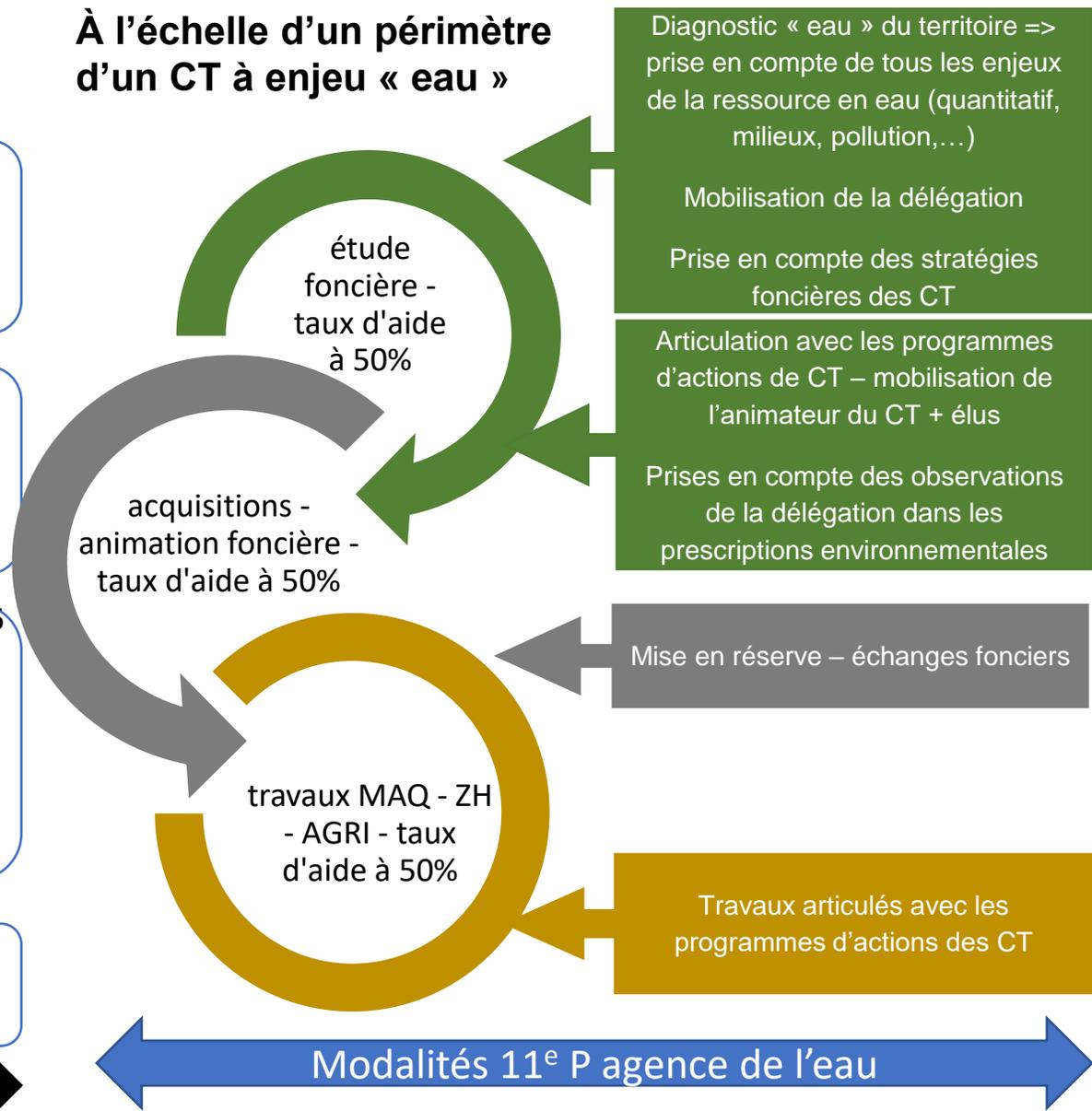
Modalités 11^e P agence de l'eau

Une procédure d'AFAFE - aménagement foncier agricole forestier et environnemental :

- Est menée par un conseil départemental à la demande des collectivités locales
- Pour restructurer en profondeur et durablement le foncier de leur territoire tout en intégrant l'environnement.



À l'échelle d'un périmètre d'un CT à enjeu « eau »





POUR EN SAVOIR PLUS...

[Élaborer et intégrer une stratégie foncière à un contrat territorial](#)

[Obligation réelle environnementale | Ministères Écologie Énergie Territoires \(ecologie.gouv.fr\)](#)

[Obligations réelles environnementales \(ORE\) | Réseau cen \(reseau-cen.org\)](#)

[AFAFE Aménager notre territoire pour mieux le développer - Le Département de la Dordogne](#)

[Foncier - Chambres d'agriculture Normandie \(chambres-agriculture.fr\)](#)

MERCI



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

 **LES
AGENCES
DE L'EAU**