



LES ECHANGES PARCELLAIRES

Outil pour la réorganisation foncière

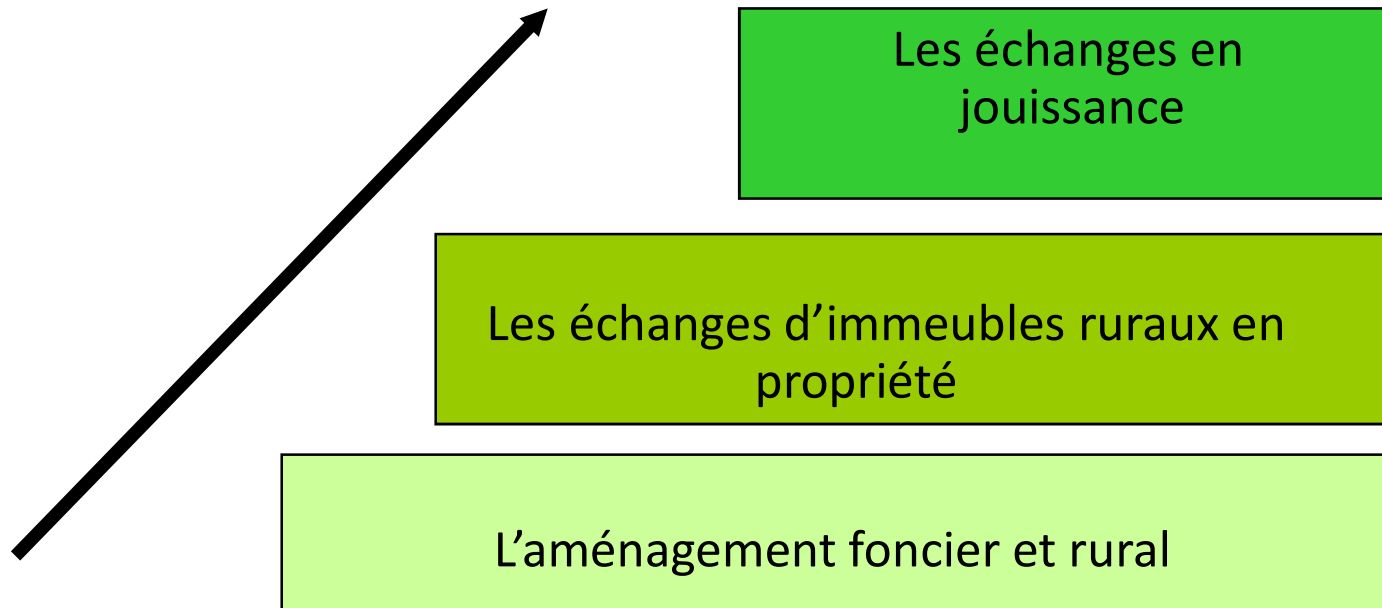


- Les outils réglementaires pour réorganiser le foncier
- L'animation de groupes d'échange
- Un levier : les réserves foncières
- Intérêts et limites



Les outils de la réorganisation du parcellaire

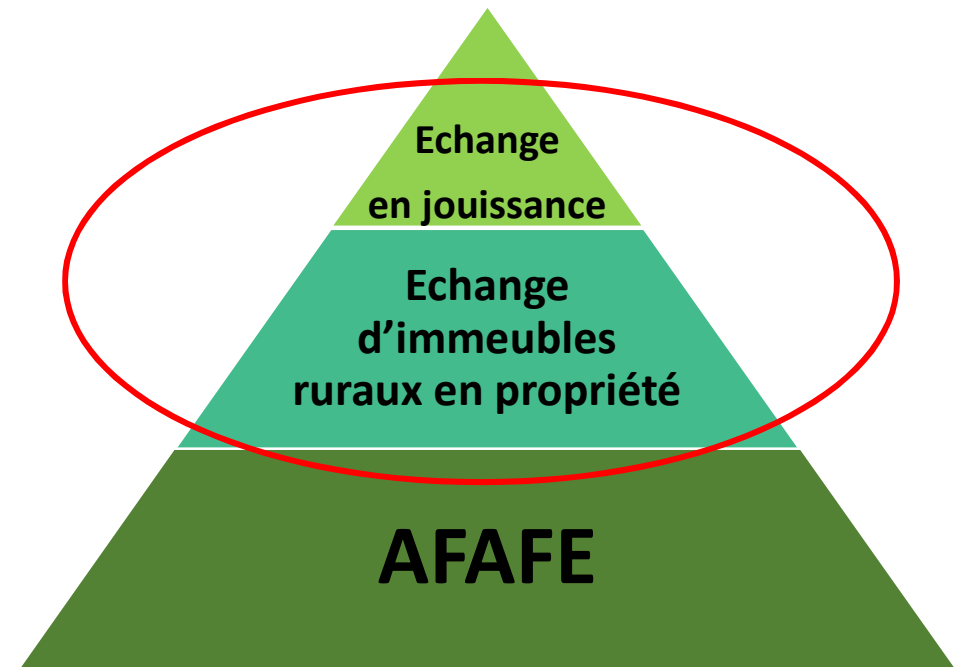
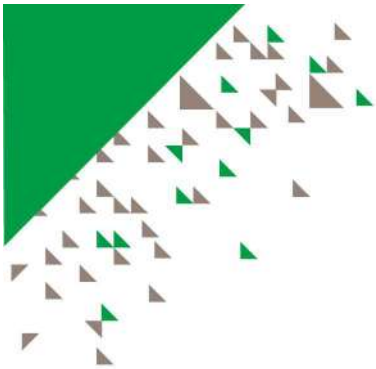
Le Code Rural propose plusieurs dispositifs pour améliorer les parcellaires agricoles





L'Aménagement Foncier Agricole Rural et Environnemental

- Régi par le code rural
- Compétence du Conseil Départemental depuis 2005
- Objectifs :
 - Agricole : amélioration des conditions d'exploitation du parcellaire agricole
 - Diminution du nombre d'îlots, Rapprochement des terres du siège d'exploitation, Reconfiguration des parcelles
 - Aménagement du territoire communal
 - Créations de réserves foncières, rectification de voiries, randonnées...
 - Environnement
 - Préservation des sites sensibles, des Z Humides, du bocage
 - Reconstitution du bocage
- S'opère à la demande d'une commune (co financement avec CD)
- **Travail sur la propriété**
- Durée longue (6 à 8 ans)



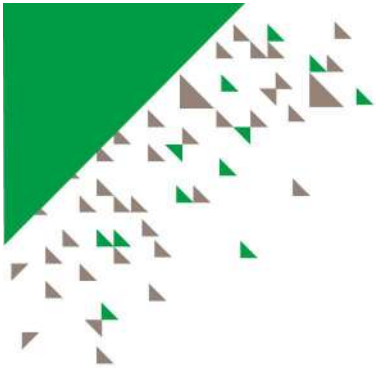
Les modalités de l'échange amiable

Les échanges parcellaires peuvent être temporaires (échanges en jouissance) ou définitifs (échanges en propriété)

Les échanges ne peuvent être contraints

Ils sont volontaires

donc « gagnant-gagnant »



Les échanges amiables

Cadre juridique et technique précis

- L'échange amiable d'immeubles ruraux est un acte bilatéral ou multilatéral d'échange en propriété. Il implique des propriétaires (exploitants ou non) des biens objet de l'échange.

L 124-1 et s C.rur

- L'échange en jouissance : transfert du droit d'usage et d'exploitation d'immeubles ruraux entre exploitants

L 411-39 C.rur



Les échanges en propriété

Cadre juridique

Rédaction d'un nouvel acte de propriété par le notaire

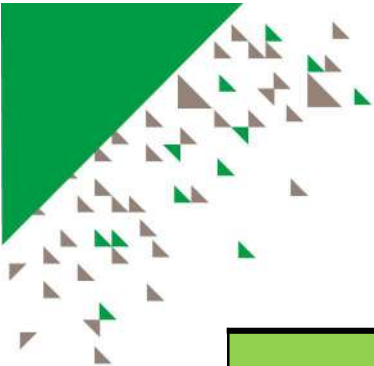
Un géomètre peut intervenir s'il faut diviser des parcelles

Aide financière du Conseil Départemental

80% du montant HT des frais (émoluments du notaire, géomètre) en 22 et 35, 70 % en 29, pas d'aides en 56

Nécessité d'un avis favorable de la commission départementale d'aménagement foncier, (présentation des travaux bocagers)

Transfert des baux et des hypothèques



Les échanges en jouissance

Cadre juridique

Notification obligatoire de l'opération au propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception ou Demande d'autorisation à faire signer au propriétaire

Surface échangeable limitée
= 4 ha + 1/2 solde de la location (par propriétaire)

Exemple : je loue 20 ha

Surface max échangeable = $4 + 1/2(16) = 12$ ha

Maintien des relations preneurs (locataires) / bailleurs (propriétaires)

Durée : l'échange peut être consenti pour une durée exclusivement liée à la durée des baux, pour une durée fixe ou avec une clause de tacite reconduction.



Dans tous les cas d'échange, les éléments à considérer

Les Engagements agro-environnementaux (MAEC) :

Les parcelles sont engagées pour 5 ans. En cas d'échange, perte des aides sur les parcelles pour les années restantes, attention aux MAEC système

Les Incidences sur la PAC

Redessiner les ilots lors de la déclaration PAC qui suit l'échange
Si échange à même surface, les DPB sont activés de la même manière

Demande d'autorisation d'exploiter

Demande conjointe à réaliser auprès de la DDTM (Priorité 2)

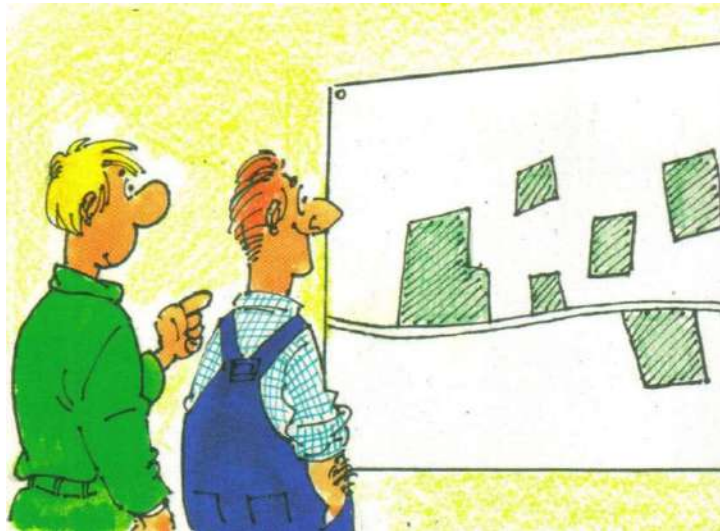
Les plans d'épandage

A voir selon le régime de déclaration. Dans tous les cas, vérifier qu'il n'y a pas de perte de surface d'épandage pouvant poser problème.

Les haies et talus

Respect de la BCAE 8 et du règlement d'urbanisme de la commune : toute haie supprimée doit être compensée ailleurs sur l'exploitation

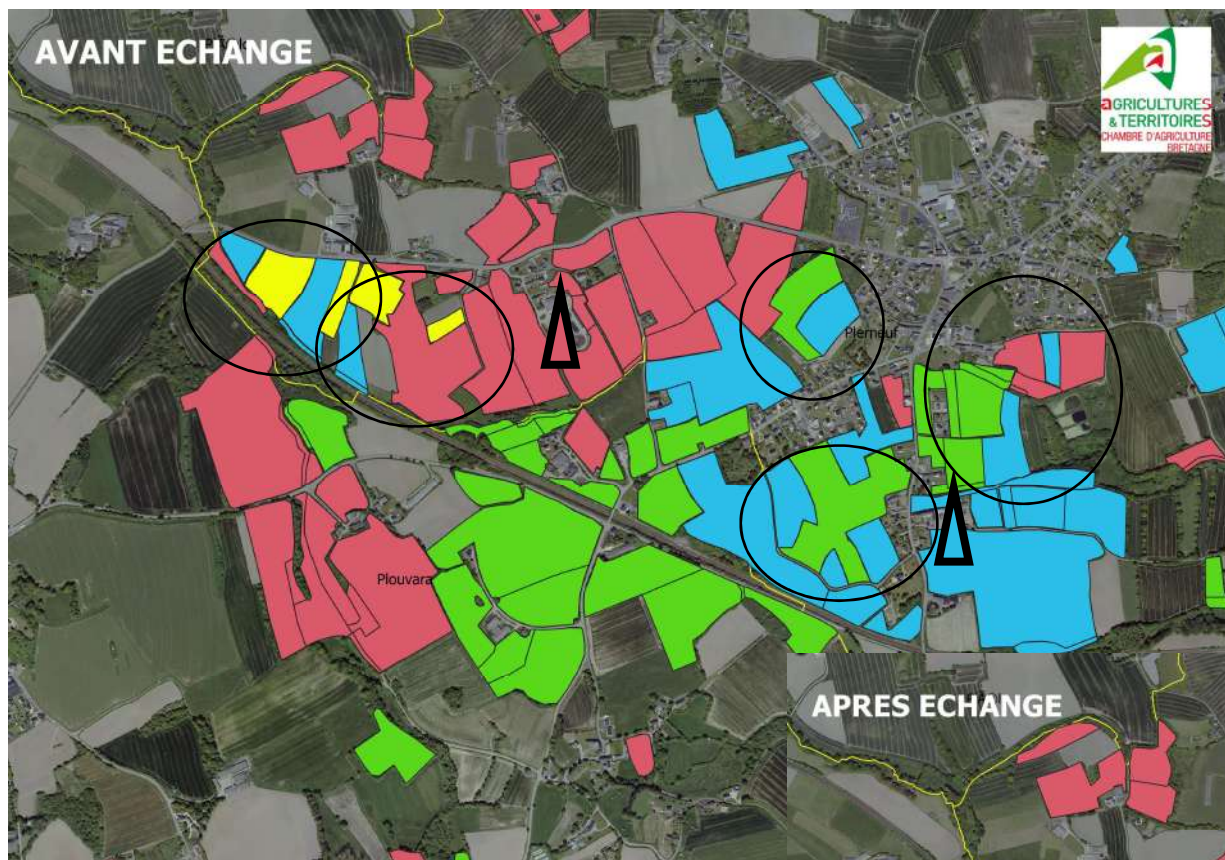
Animation de groupes d'échange



- On regarde les plans
- On prend le temps
- On en parle aux voisins
- On en parle aux propriétaires
- On cherche les équilibres
(qualité/surface)
- Tout le monde doit être gagnant

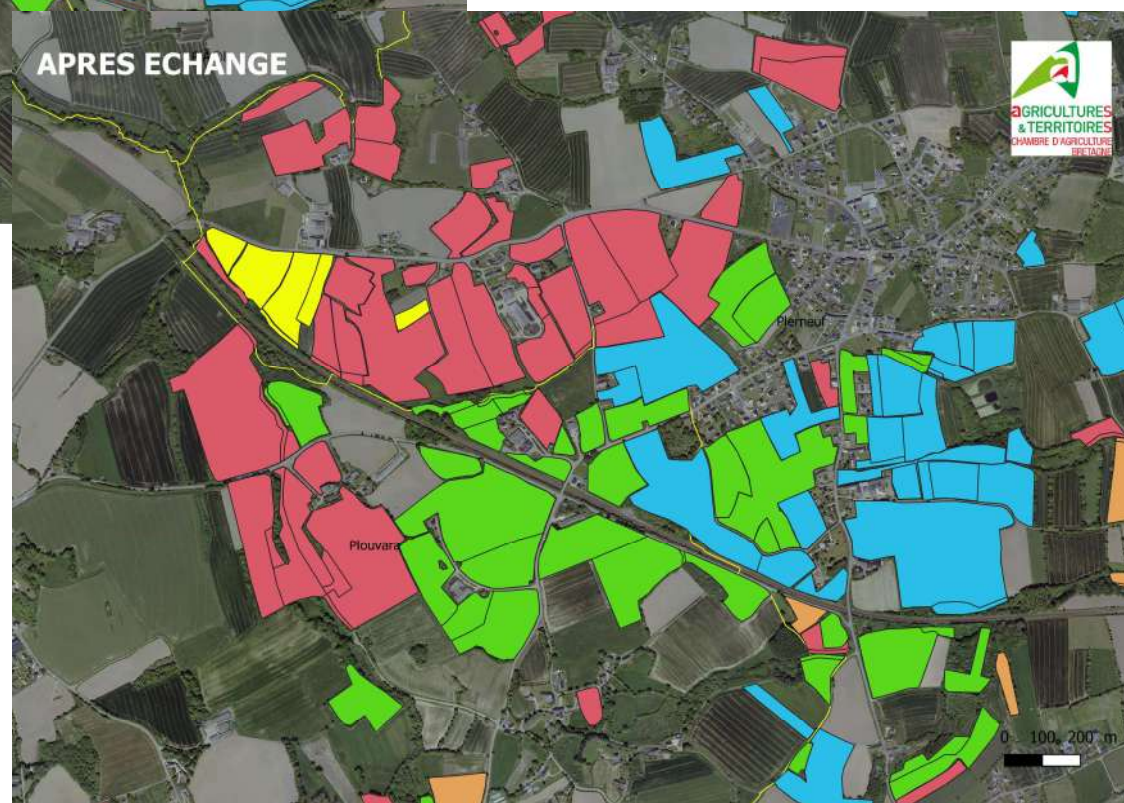
Mieux vaut être 5 que 2

Une fois l'accord trouvé, reste à formaliser les échanges !



Echange à 4

- Augmentation des surfaces accessibles aux bovins (9ha)
- Regroupement d'îlots culture (surface de 4 ha, 3.46 ha et 6ha après échange)

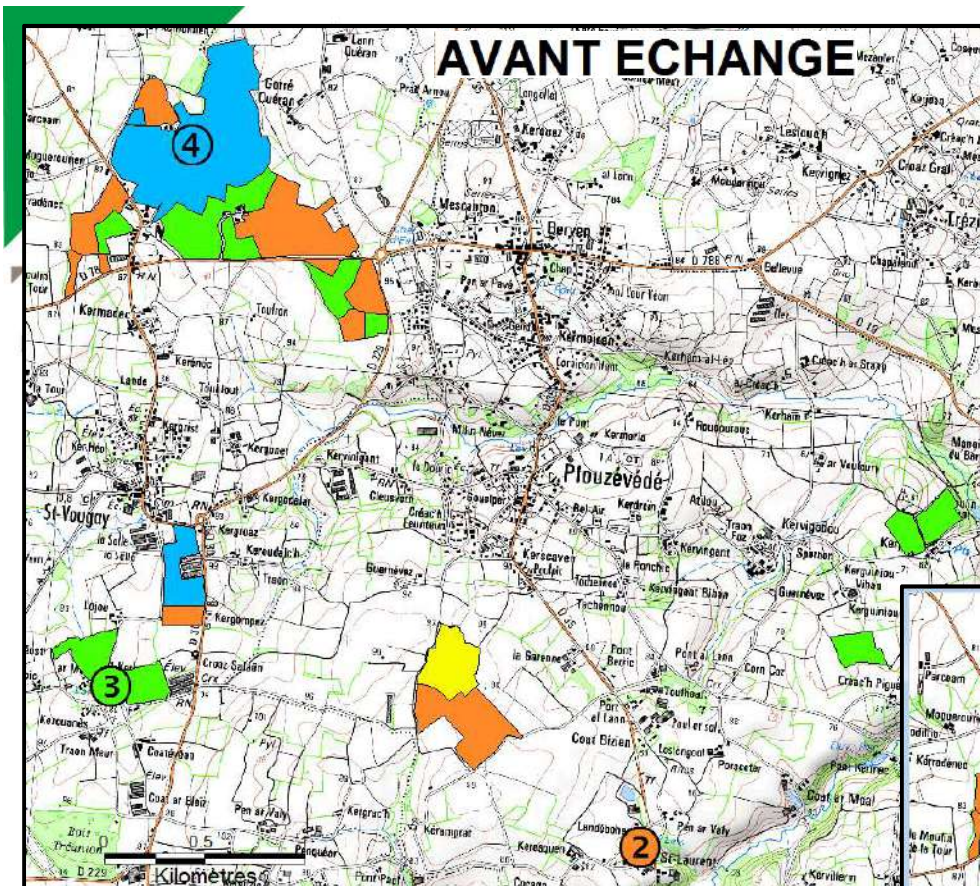


- Animation du groupe
- Médiation avec un propriétaire
- Formalisation des autorisations pour les propriétaires
- Convention d'échange

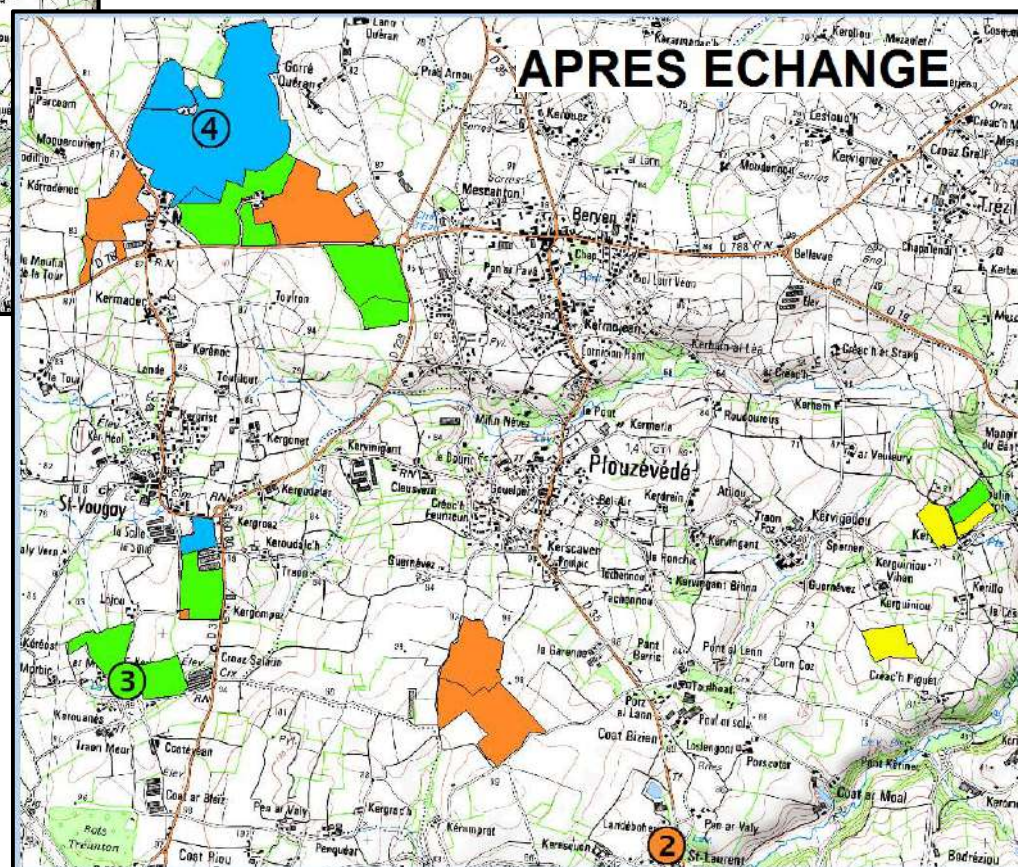
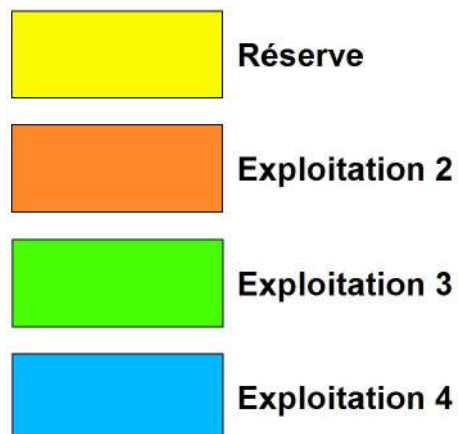


ECHANGE AVEC RESERVE FONCIERE EN BVAV

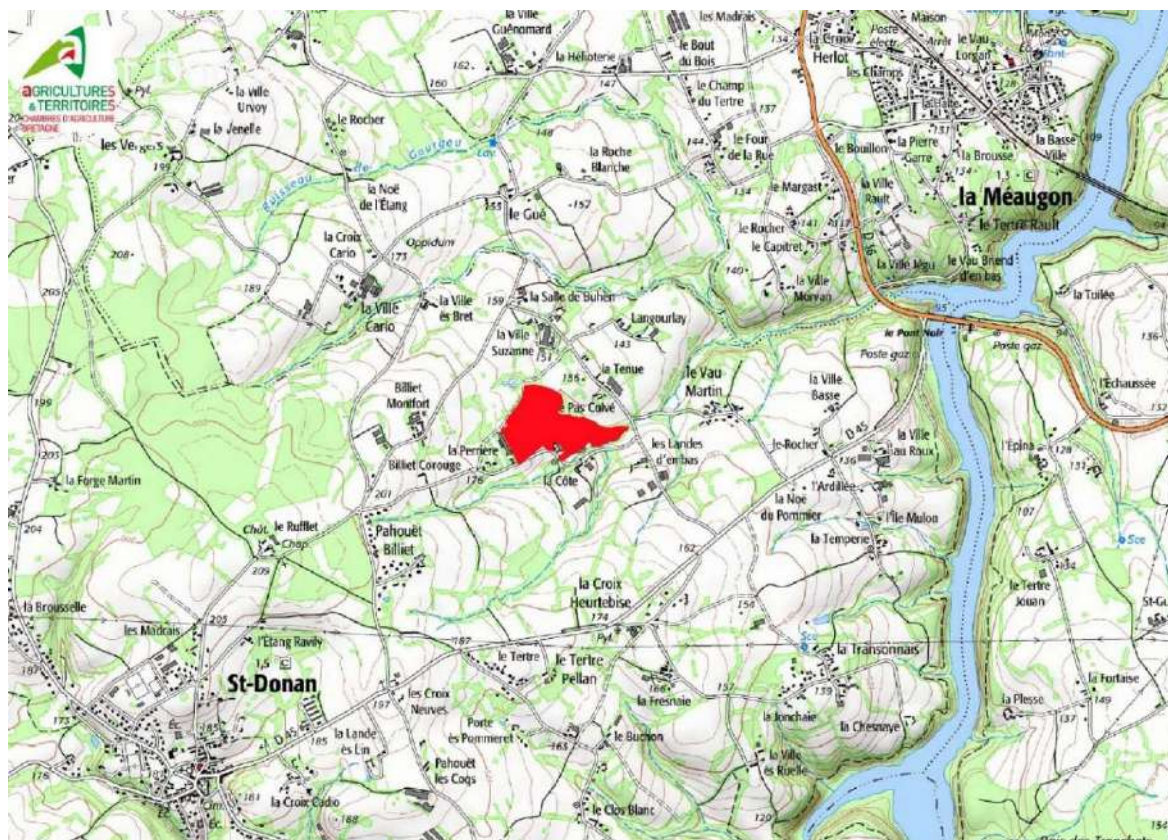
- La SAFER missionnée pour mettre en réserve du foncier afin de faciliter les échanges amiables
- Lors d'un appel à candidature SAFER, la structure porteuse du plan AV se porte candidate à l'identique des agriculteurs
- Le CT SAFER décide ou non de la mise en réserve (ou de l'attribution à un agriculteur). Si mise en réserve
 - les agriculteurs intéressés par les parcelles de la réserve se font connaître auprès de la Chambre d'agriculture
 - Les agriculteurs proposent en échange d'autres parcelles (en propriété)
 - La Chambre d'agriculture étudie la faisabilité des échanges proposés et peut potentiellement associer d'autres agriculteurs pour aller plus loin.
 - La SAFER évalue les terres proposées par les agriculteurs en échange
 - La cellule locale étudie les demandes et donne un avis, le CT SAFER décide



Réserve foncière de 7 ha 40
32 ha 50 échangés
9 ha 50 accessibles depuis l'étable
Rapprochement de 2 à 4 km
1000 m de bocage déplacé
1000 m de bocage supplémentaire

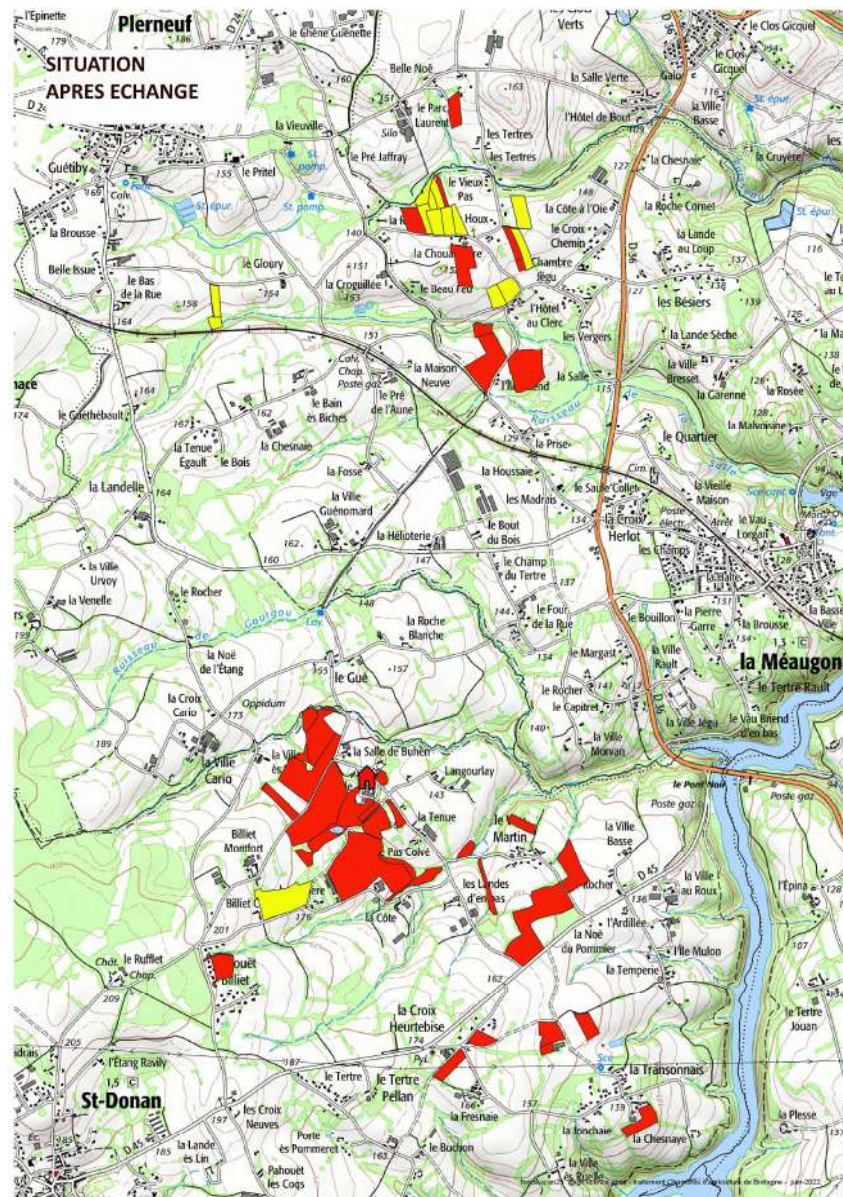
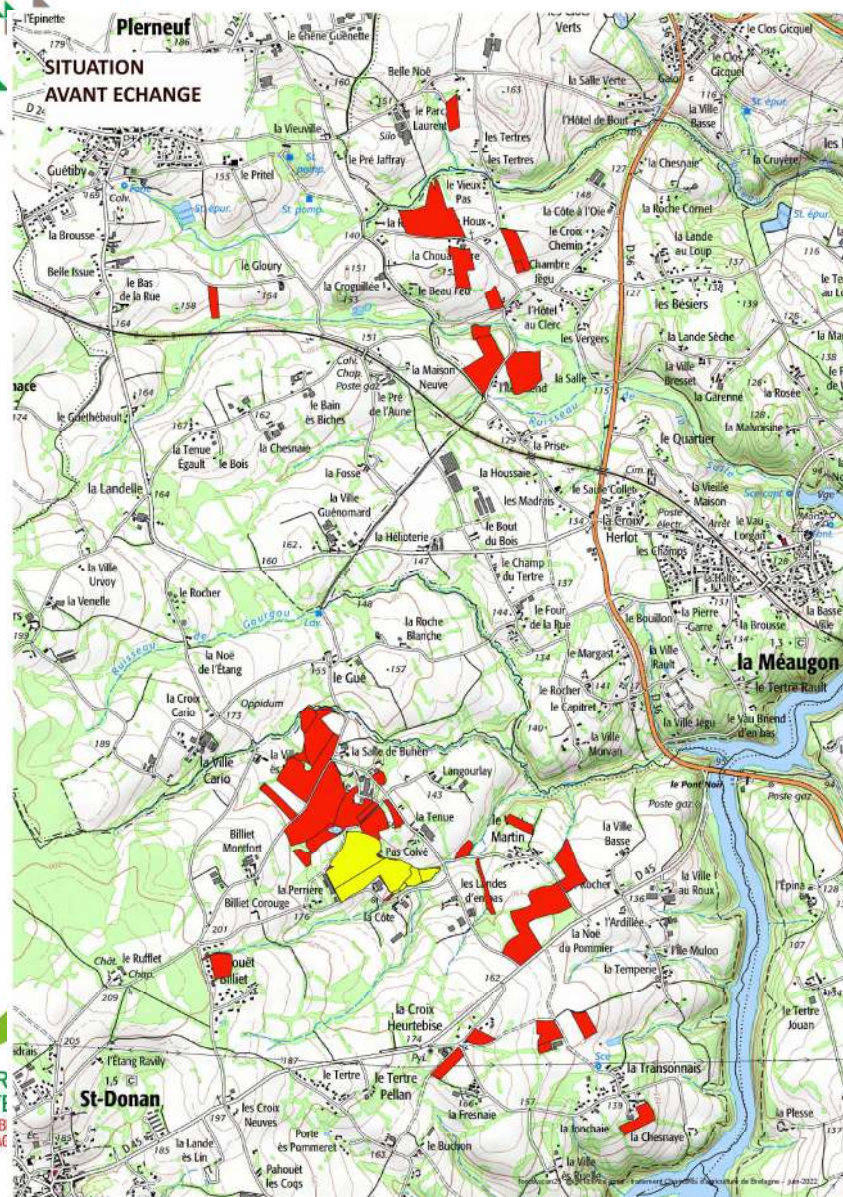


Echanges en lien avec les réserves foncières en BVAV

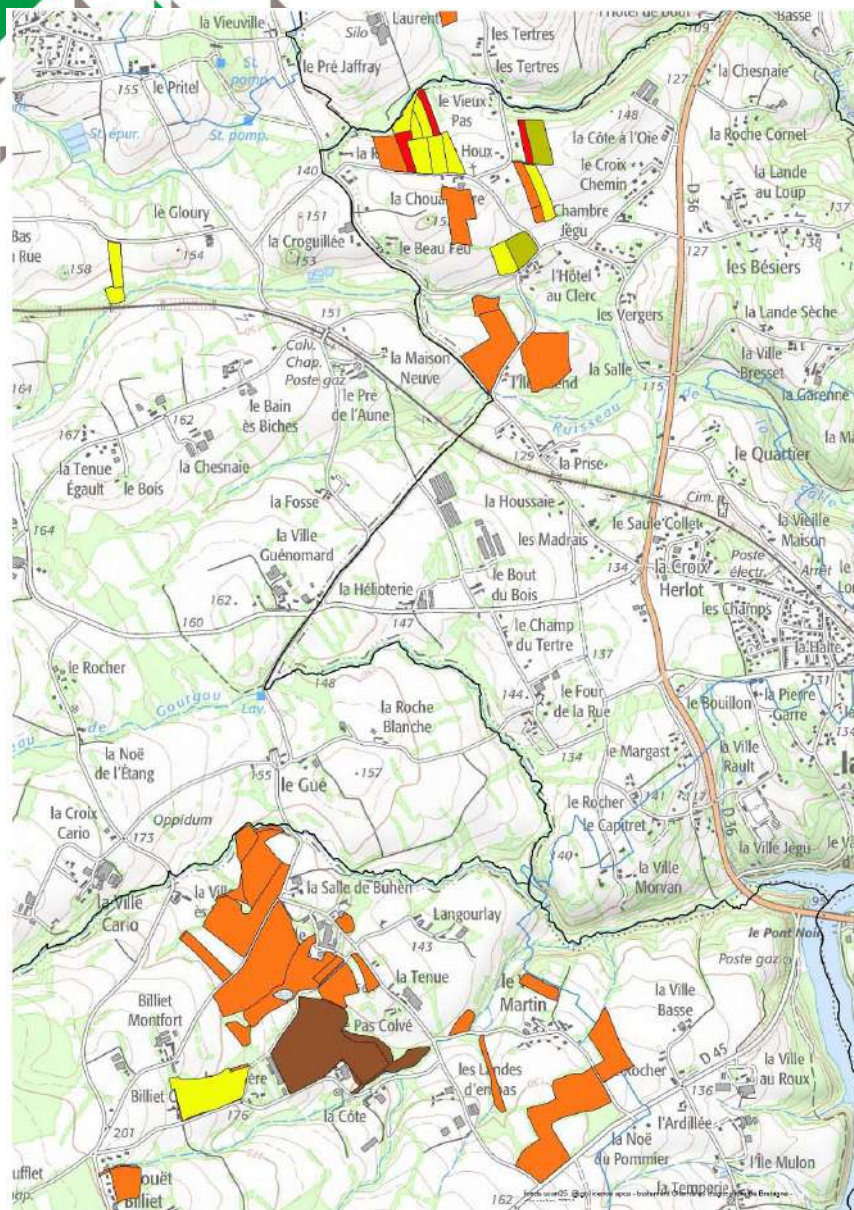


Mise en réserve de 8 ha 48 a 16 ca (12 parcelles cadastrales)
sur Saint Donan

Premier échange avec la Réserve



Echange avec la Réserve 2

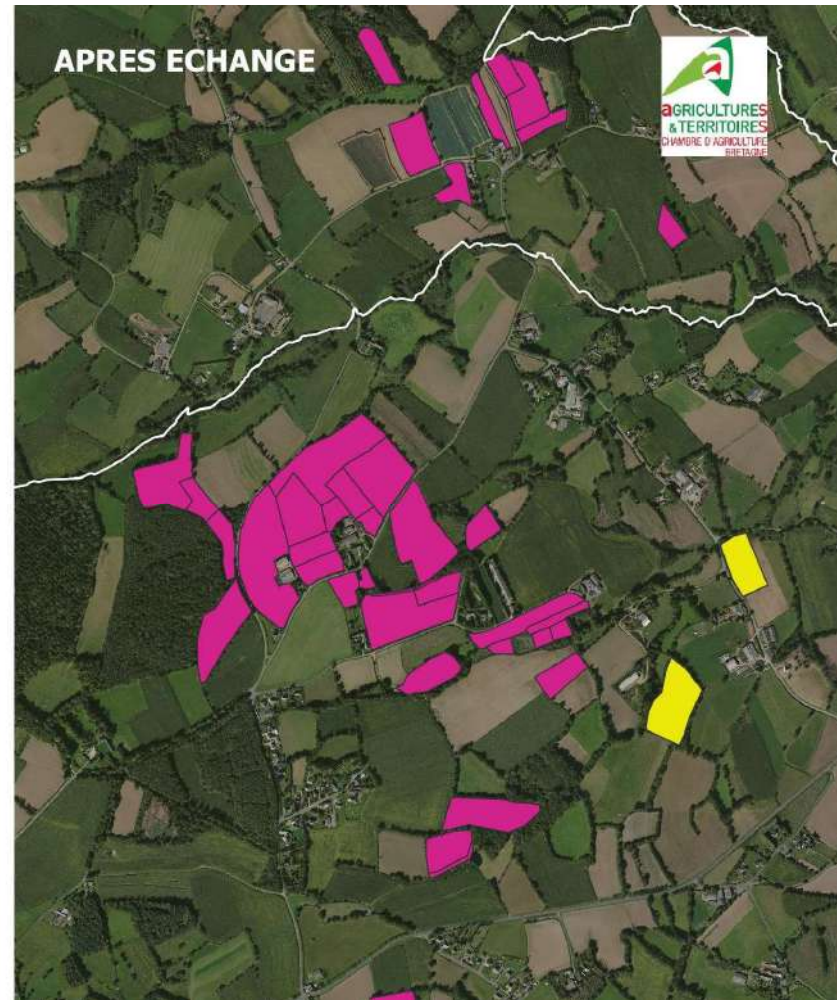
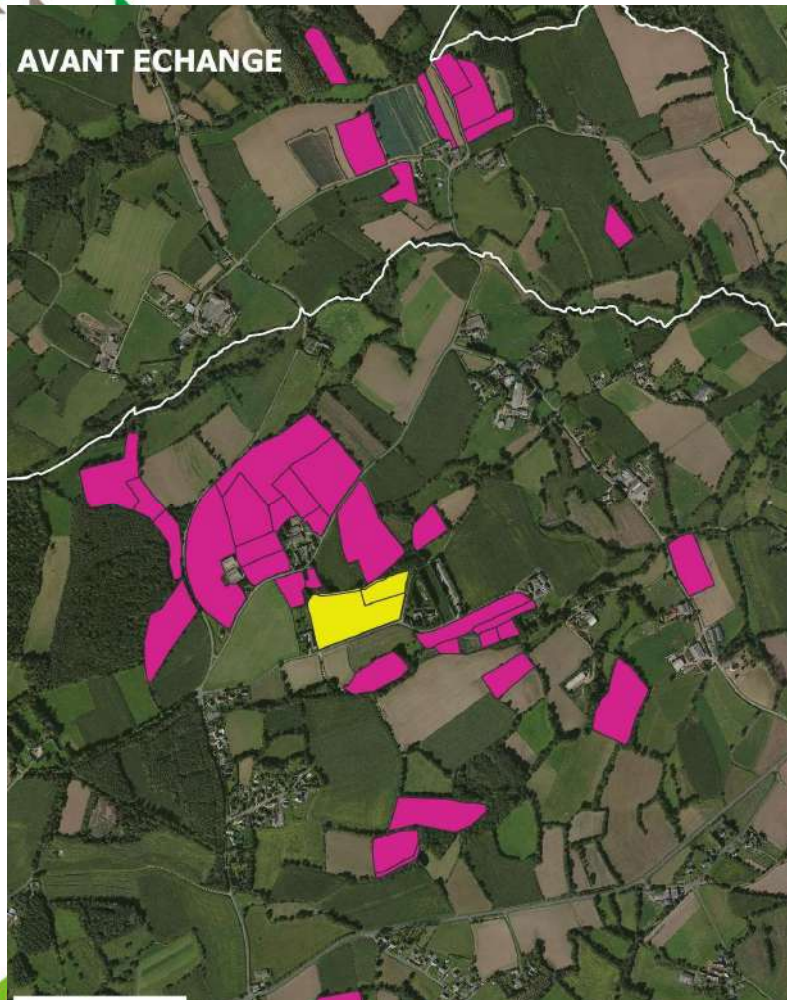


Réserve 2

Parcelles cédées premier échange
(jaunes)

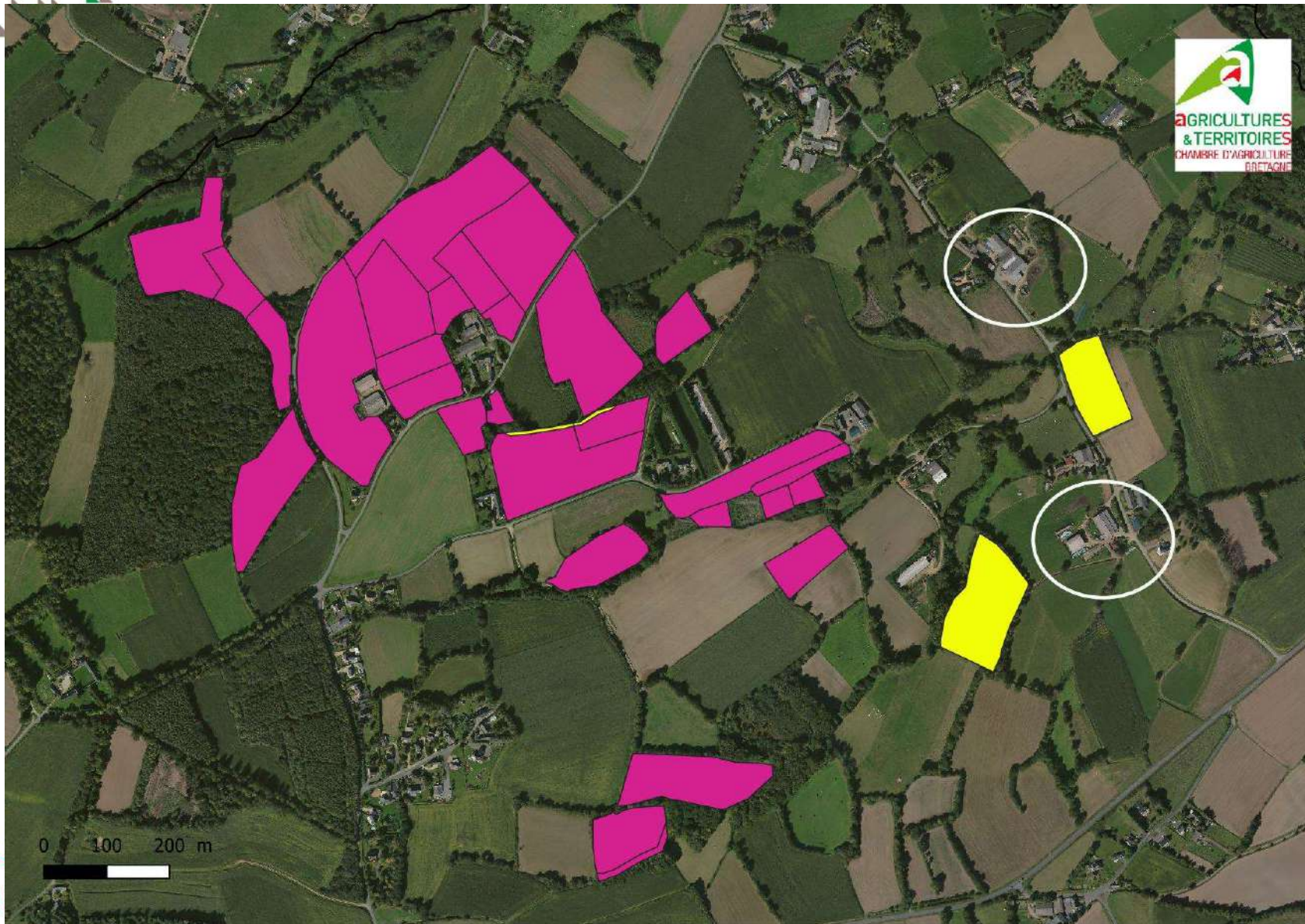
+ deux parcelles nouvelles mises en
réserve sur la Méaugon (grisées)

Echange avec la Réserve 2

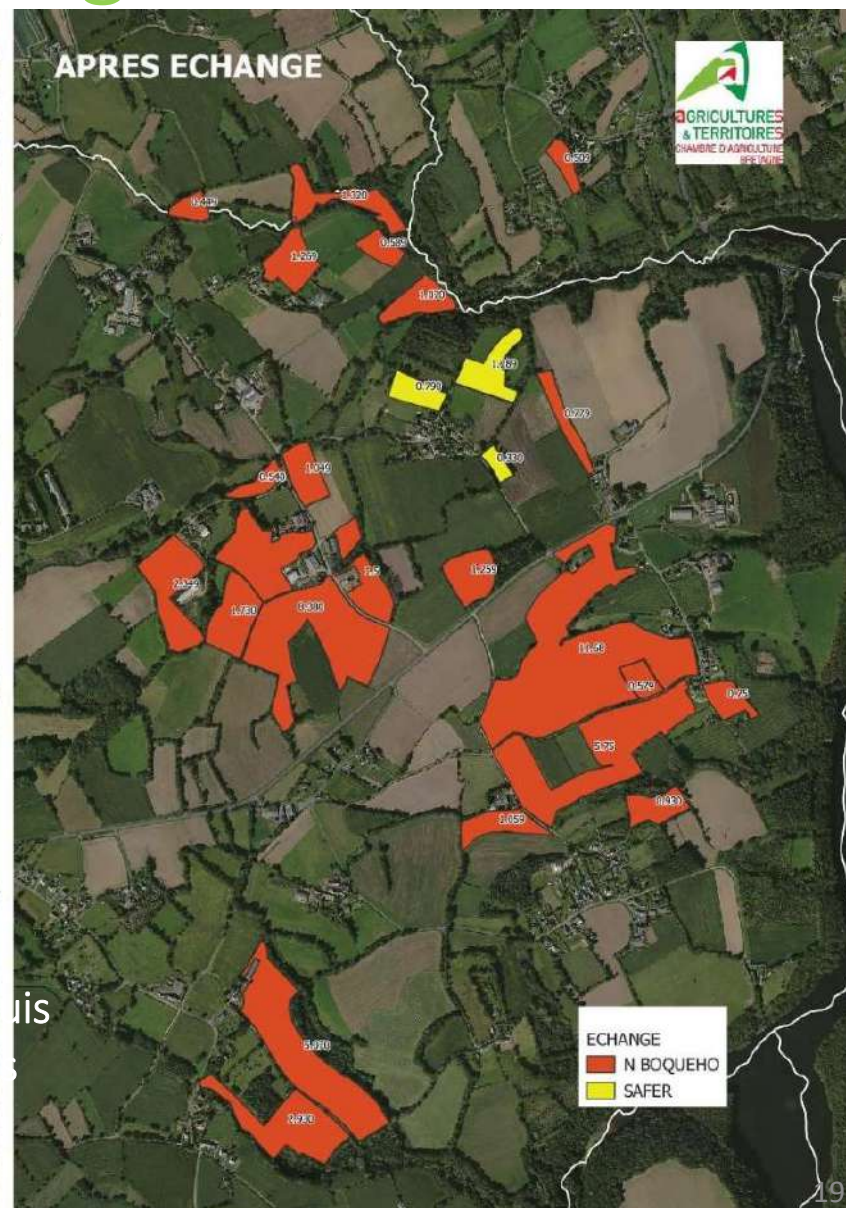
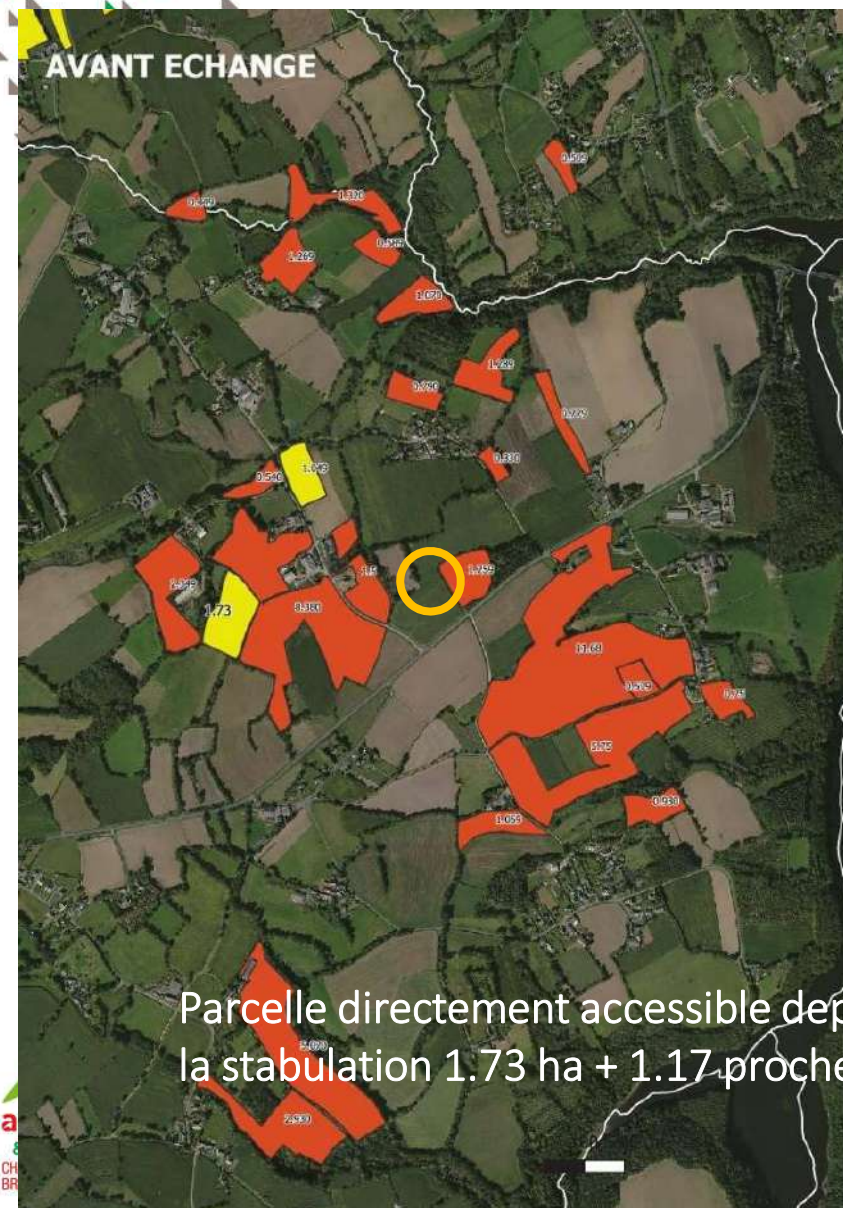


Augmentation de 2 ha 91 de surfaces accessibles aux bovins

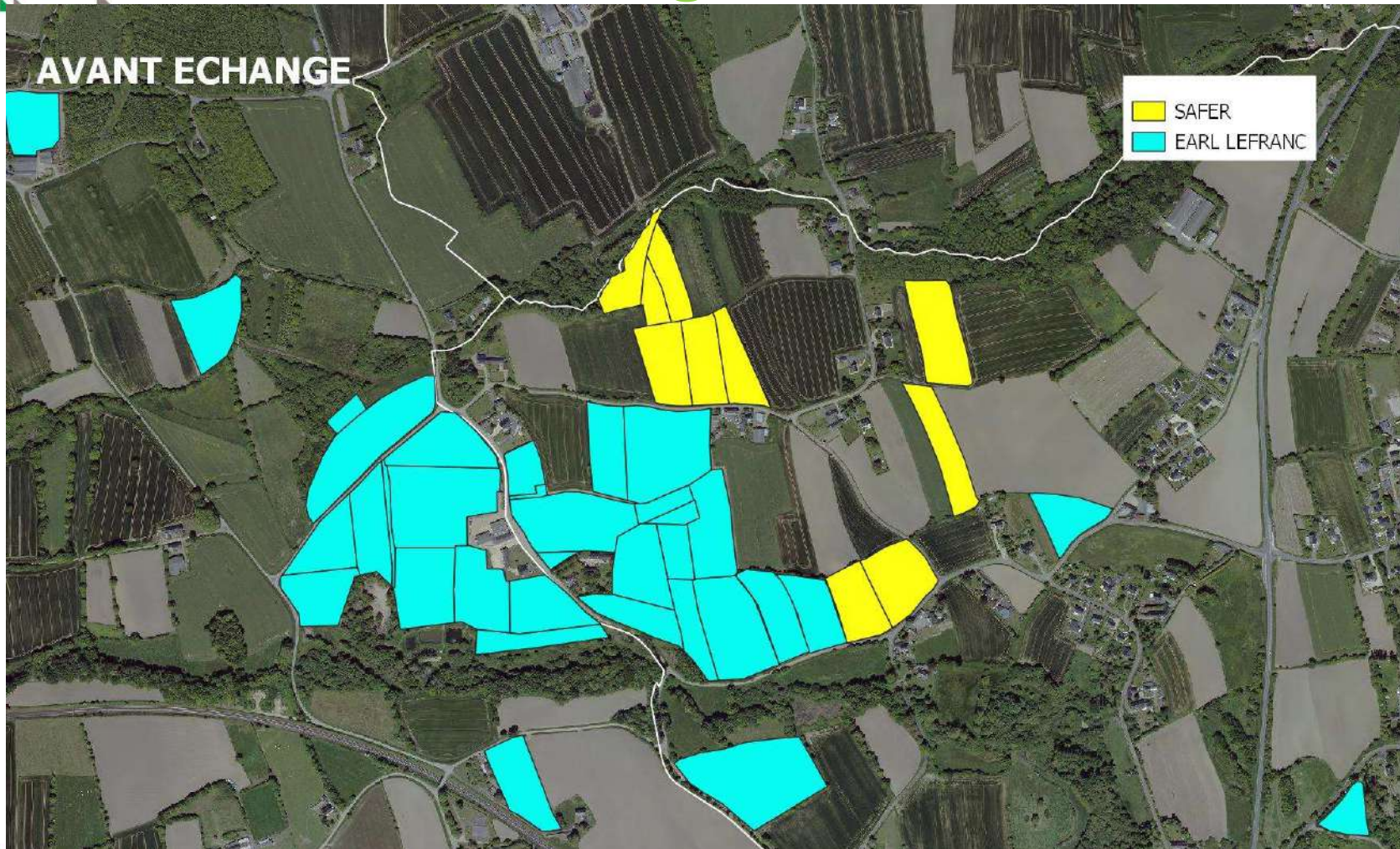
Echange avec la Réserve 3



Echange avec la Réserve 3

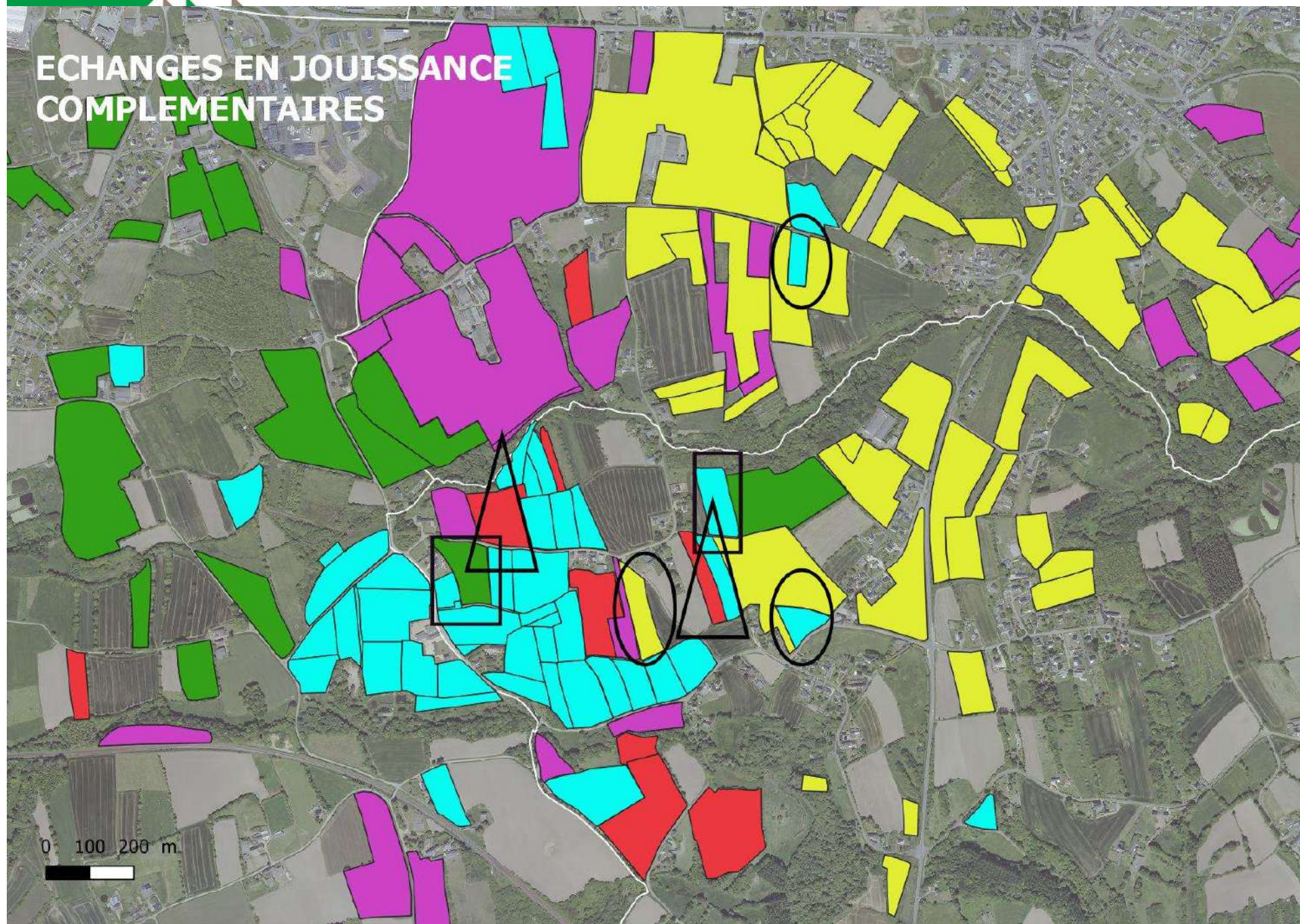


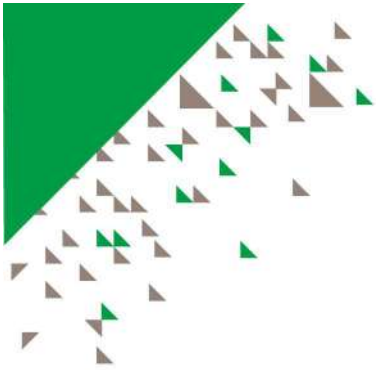
Echange avec la Réserve 2



Diminution des distances siège/parcelles de 4km pour celles de Trémuson et 2.5 km pour celles de Plerneuf.
Regroupement de 7 ilots en 3

ECHANGES EN JOUISSANCE COMPLEMENTAIRES





Un foncier groupé et proche des bâtiments est un atout

Cela donne plus de choix pour

- Varier les **assolements**
- Mieux valoriser **les déjections animales**
- Faciliter l'utilisation de **l'herbe**
- Développer des pratiques **agrobiologiques**
- Adopter des **techniques culturales mécaniques**
- Optimiser **les traitements**

Pour tous, c'est aussi un gain de temps, moins de
coûts de déplacements, moins de GES...



Les échanges parcellaires

- Intérêt de plus en plus partagé de disposer d'un foncier groupé
- Disposer d'une réserve foncière facilite les échanges
- Démarche volontaire sans possibilité de contraindre exploitants ou propriétaires
- L'échange se fait si tout le monde se considère gagnant (donc difficile si plus de contraintes sans compensation)
- Moins d'attachement au foncier avec la nouvelle génération d'agriculteurs