



Journée technique « Maîtrise foncière en vallées alluviales »

Les outils de maîtrise foncière et d'usage



Le CERF : Centre d'Echanges et de Ressources Foncières Auvergne-Rhône-Alpes

Le CERF rassemble des acteurs publics et privés de l'aménagement autour de trois grandes missions :

- **Favoriser l'échange d'informations, de pratiques, d'expériences** (ateliers, colloques, rencontres juridiques,...)
- **Accompagner les acteurs, et en particulier les collectivités, en matière de stratégies et d'outils fonciers** (service juridique, fiches techniques, formations, accompagnement de projets, ...)
- **Travailler sur des sujets complexes et innovants** (fiscalité foncière et de l'aménagement, optimisation foncière des zones d'activités existantes, la compensation environnementale)



Tableau de bord

Les figures sont présentées en millions d'euros et à la fin de l'exercice financier. La date de clôture comptable est le 31/12/2017.

Les données sont issues de la comptabilité consolidée du CERF.

	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Produits							
Produits d'exploitation	484	464	454	444	434	424	414
Produits financiers	104	104	104	104	104	104	104
Produits exceptionnels	104	104	104	104	104	104	104
Charges							
Charges d'exploitation	484	464	454	444	434	424	414
Charges financières	104	104	104	104	104	104	104
Charges exceptionnelles	104	104	104	104	104	104	104
Résultat							
Résultat d'exploitation	0	0	0	0	0	0	0
Résultat financier	0	0	0	0	0	0	0
Résultat exceptionnel	0	0	0	0	0	0	0
Résultat net	0	0	0	0	0	0	0

Source : CERF



Journée technique « Maîtrise foncière en vallées alluviales »
17/05/2018

Les membres du CERF en 2018



Journée technique « Maîtrise foncière en vallées alluviales »
17/05/2018

Pourquoi avoir la maîtrise foncière ? Quels sont les enjeux?

- **Protéger les espaces** de la concurrence des usages : urbanisation, développement des infrastructures, ...
- **Restaurer un milieu dégradé et/ou à enjeux et en assurer sa gestion**
- **Permettre la fréquentation du public** sur certains espaces naturels (par exemple dans le cas des ENS)
- Mettre en place des **mesures compensatoires**
- ...

Maîtrise foncière et d'usage : de quoi parle t-on ?

Maîtrise foncière : maîtrise de ce qui peut se faire sur un terrain obtenue soit

- **par acquisition**

(à l'amiable, préemption ou expropriation, procédure des biens vacants et maître, dons et legs, ...)

- **par l'obtention des droits réels d'occupation**

(démembrement, bail emphytéotique, BEA et AOT,...)

- **par maîtrise d'usage**

(planification, zonage de protection, servitudes, convention de gestion, convention de mise à disposition, accord verbal, bail rural environnemental, prêt à usage, ORE, ...)

Les acteurs fonciers des espaces naturels et agricoles

Associations
environnementales

Collectivités

Agence
de l'eau

SAFER

Notaires

EPF/
EPFL

Terre de
liens

Chambre
d'agriculture

PNR

Conservatoires
d'espaces
naturels

ONF

Experts
fonciers
et
agricoles

Etat

Conservatoire
du littoral

Fédérations
de chasse et
pêche

Agriculteurs

Propriétaires

Synthèse des outils de maîtrise foncière et d'usage

	Outils	Principes	Avantages	Limites
Intervention foncière / Acquisition	Acquisition amiable	Achat d'un bien après animation et négociation	Stabilité et pérennité	Coût
			Via Safer : cahier des charges de cession avec clauses	
	➤ Si propriété publique : question de la domanialité et de l'inaliénabilité (nécessité de désaffecter et déclasser pour procéder à la vente)			
	Préemption ENS par le Conseil départemental	Sur les zones définies avec l'accord des communes, possibilité de préempter par le Département ou par substitution le Conservatoire du littoral, les PN et PNR et la commune.	Permet d'assurer la préservation et la valorisation des sites et l'ouverture au public dans le cadre d'une politique départementale Permet de saisir une opportunité d'achat	Attendre une opportunité
	Préemption agricole ou environnementale par la Safer	Possibilité de préemption sur les zones A et N pour des motifs liés aux installations agricoles, la protection de la forêt, la mise en valeur des paysages et la protection de l'environnement et des PAEN	Permet de bénéficier de l'intervention d'un opérateur spécialisé, parfois en lien avec les EPF/EPFL Permet également de bénéficier du cahier des charges Safer	Attendre une opportunité
	Expropriation	Acquisition d'un bien dans le cadre d'une DUP alors que le propriétaire ne souhaite pas vendre	Permet de débloquer des fonciers stratégiques	Procédure lourde et conflictuelle A utiliser en dernier recours
	Biens vacants et sans maître	Permet à la commune ou l'EPCI de récupérer gratuitement des biens qui n'ont plus de propriétaire (succession ouverte depuis plus de 30 ans et biens dont la taxe foncière n'est pas acquittée depuis plus de 3 ans)	Procédure relativement simple	Nécessite un certain investissement notamment de l' élu local pour procéder aux recherches Peu d'opportunités

	Outils	Principes	Avantages	Limites
Obtention de droits réels d'occupation	Démembrement de propriété	Montage patrimonial permettant de partager temporairement un bien entre la nue-propriété et l'usufruit	Permet de confier la nue-propriété à une institution pérenne (Conservatoire du littoral, foncière,...) et de donner la gestion à l'usufruitier	Montage complexe
	Bail emphytéotique	Bail d'une durée de 18 à 99 ans conférant un droit réel sur le bien	Contrat très fort Loyer faible	Le bien doit être restitué Pas de reconduction tacite
	BEA et AOT	Contrat permettant de disposer d'un bien appartenant à une personne publique	Permet de valoriser un bien domanial Loyer souvent très faible	Le bien doit être restitué Fin anticipée possible
Maîtrise de la destination par des outils et zonages	Planification	Le classement en zone A et N garantit une constructibilité limitée de ces zones pendant la durée de vie du PLU	Relativement simple à mettre en place	La volatilité des documents d'urbanisme ne garantit pas une pérennité du classement
	Zonages de protection (ZAP, ENS, PAEN, Réserves naturelles, ...)	Ces zonages vont induire des effets sur la constructibilité et la destination des biens situés dans leur périmètre. Ils s'imposent aux documents d'urbanisme	Offrent une surprotection par rapport à la planification seule Sont parfois assortis d'un plan de gestion et d'outils d'acquisitions	Garantissent une destination mais pas toujours un usage ou une gestion

	Outils	Principes	Avantages	Limites
Maîtrise de l'usage par contractualisation	Cahier des charges Safer	Engagement de l'acquéreur à conserver la destination agricole et/ou environnementale du bien	Durée de l'engagement (15 ans voire plus si enjeu environnemental) S'applique également à la revente Sanctions fortes en cas de non-respect	
	Bail rural à clauses environnementales	Bail rural assorti d'une ou plusieurs clauses en vue de faire appliquer des pratiques culturelles respectueuses de l'environnement	Permet d'associer agriculture et préservation de l'environnement dans un cadre légal	
	Obligations Réelles Environnementales (ORE)	Contrat qui permet à un propriétaire de faire naître une charge ayant pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques	Contrat s'adressant à une collectivité, un EP, ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement S'appliquera aussi aux futurs propriétaires Utilisation possible à des fins de compensation	Encore peu de retours d'expériences
	Convention de gestion ou d'usage	Contrat de mise à disposition d'un bien en convenant d'une gestion définie	Souplesse Gestion convenue entre le propriétaire et le preneur	Faible valeur juridique Problème de la pérennité du dispositif
	Prêt à usage/ commodat	contrat par lequel une personne livre une chose à une autre, pour s'en servir, à charge par le preneur de la rendre après s'en être servie	Permet une utilisation temporaire d'une parcelle A titre gratuit	Problème de la pérennité du dispositif
	Accord verbal	Autorisation donnée à l'oral par un propriétaire	Souplesse	Pas de valeur juridique Problème de pérennité de l'accord

Merci de votre attention !

Contact :

Lise MAITRALLET
Chargée de mission foncier
CERF Auvergne-Rhône-Alpes
8 rue Montrochet
69002 Lyon
lise.maitrallet@cerfra.org