



# Le foncier forestier : un autre levier pour dynamiser la filière

Quels sont les outils pour mobiliser le foncier forestier ?

Jaujac, le 8 février 2018

Avec le soutien de :



Fonds Européen Agricole pour le Développement Rural

"L'action d'Information et de diffusion des connaissances et des pratiques innovantes dans le secteur de la filière bois pour les élus des Communes Forestières de la région Rhône-Alpes, est cofinancée par l'Union Européenne dans le cadre du FEADER".

# Déroulé

- Contexte et zoom sur le morcellement forestier
- Rôle des collectivités et outils à disposition
- Zoom sur les biens vacants et sans maître
- Ventes de parcelles forestières : droits de préférence et de préemption des communes
- Outils supplémentaires en Ardèche

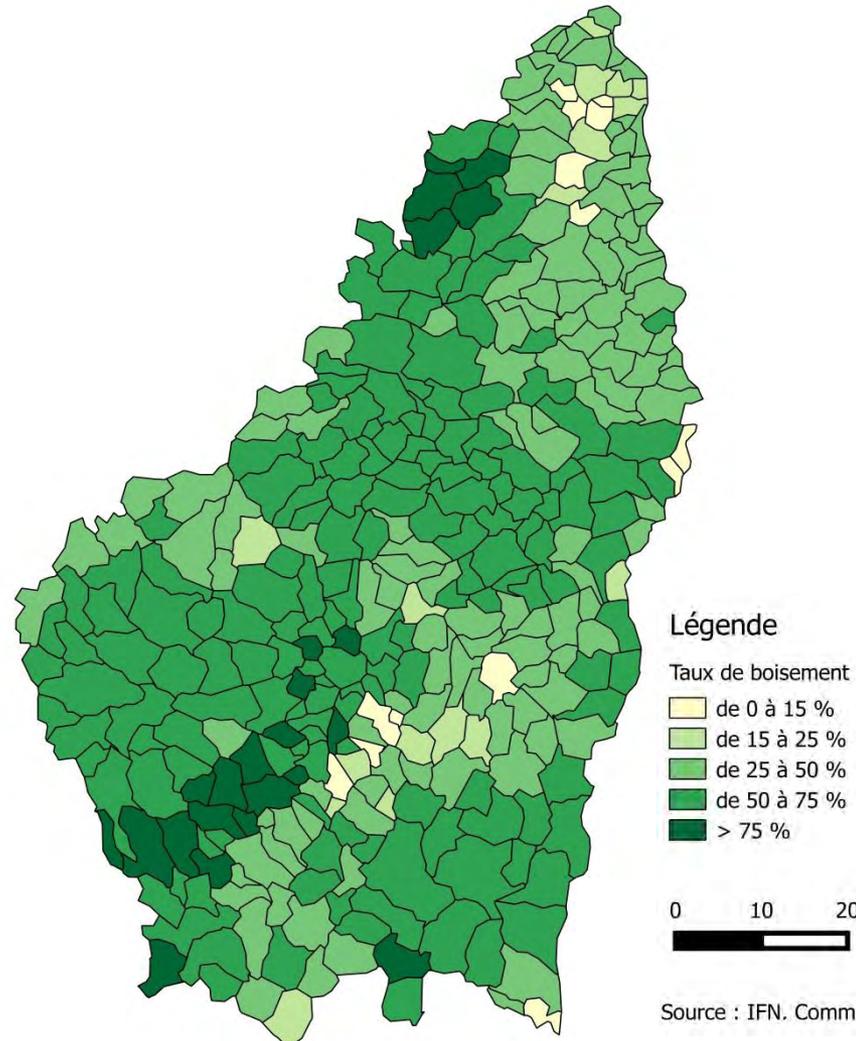
# Contexte



# Contexte

## La forêt en Ardèche

Taux de boisement : 56 %



Source : IFN. Communes forestières 07

# Contexte

## La forêt en Ardèche

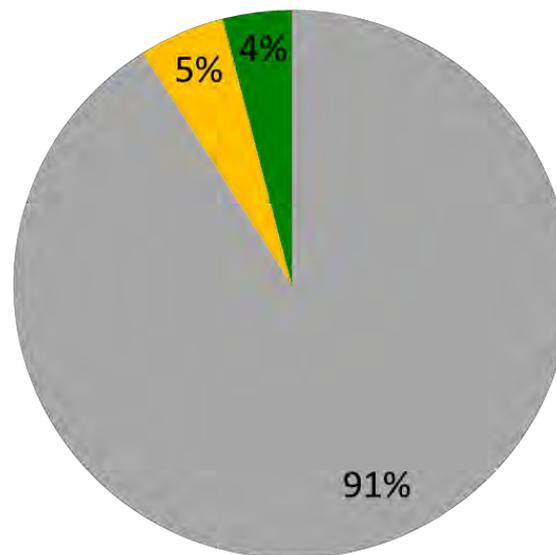
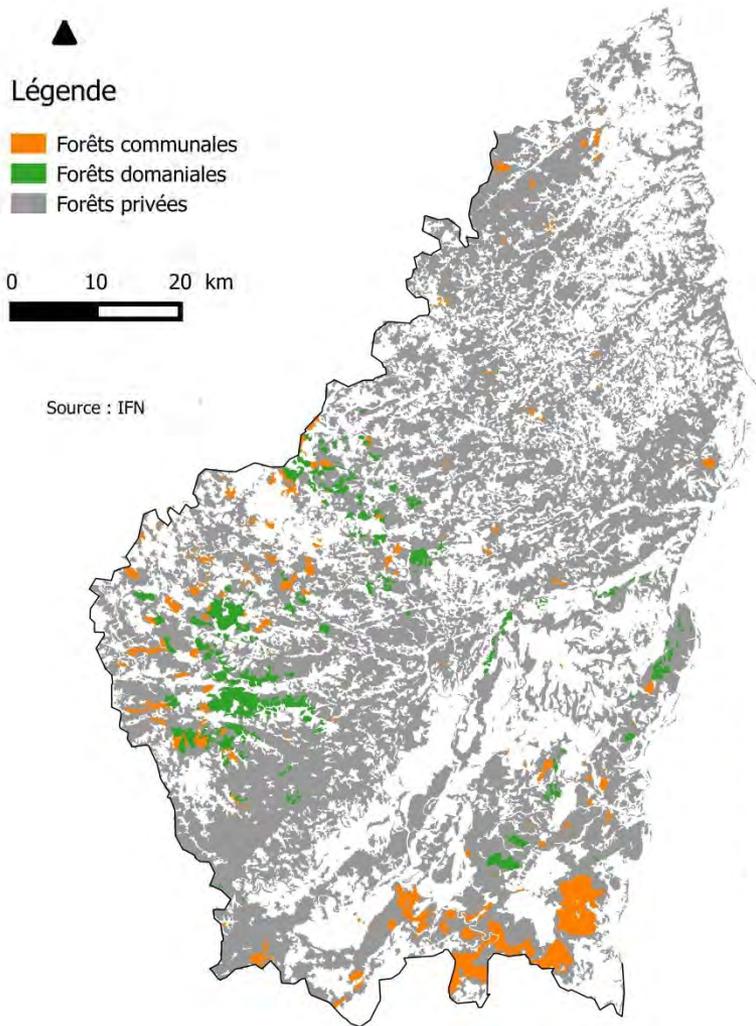


### Principaux freins à la gestion et à la mobilisation de bois :

- Les difficultés liées au relief
- Le manque de culture forestière des propriétaires
- Le manque de dessertes forestières et les problèmes de voirie
- Le morcellement de la propriété

# Contexte

## La forêt en Ardèche



- Forêts privées
- Forêts communales
- Forêts domaniales

# Contexte

## Lien avec les documents de gestion

### Forêts relevant du Régime Forestier

#### ➤ document d'aménagement

- rédigé et mis en œuvre par l'ONF, validé par le propriétaire

### Autres forêts

#### ➤ plan simple de gestion

- **obligatoire si  $\geq 25$  ha** d'un seul tenant, volontaire de 10 à 25 ha
- rédigé par le propriétaire / gestionnaire, approuvé par le CNPF

#### ➤ code des bonnes pratiques sylvicoles

- **volontaire**, sauf si aides ou réductions fiscales perçues



# Contexte

## Forêts privées

- Près de 282 000 ha répartis entre environ 50 000 propriétaires privés
  - 80 % possèdent moins de 4 ha de forêt
- Frein pour la gestion durable des forêts et la mobilisation des bois

# Contexte

## Forêts privées

- Près de 282 000 ha répartis entre environ 50 000 propriétaires privés
  - 80 % possèdent moins de 4 ha de forêt
- Frein pour la gestion durable des forêts et la mobilisation des bois

### **MAIS**

- 7 % des propriétaires privés détiennent des parcelles d'une superficie de 10 ha et plus
- Celles-ci représentent près de 50 % de la surface privée de production

→ Situation très contrastée

# Contexte

## Conséquences du morcellement

### ❖ Impact sur la gestion forestière et la mobilisation des bois

- ▲ Augmentation des coûts de gestion
- ▲ Difficultés pour l'organisation des chantiers

### ❖ Impact sur la réalisation et la gestion des dessertes collectives

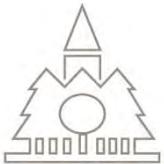
### ❖ Impact sur la transmission foncière

- ▲ Méconnaissance du parcellaire amenant à l'abandon progressif
- ▲ Frais de notaire dépassant la valeur de la parcelle

### ❖ Impact sur la biodiversité

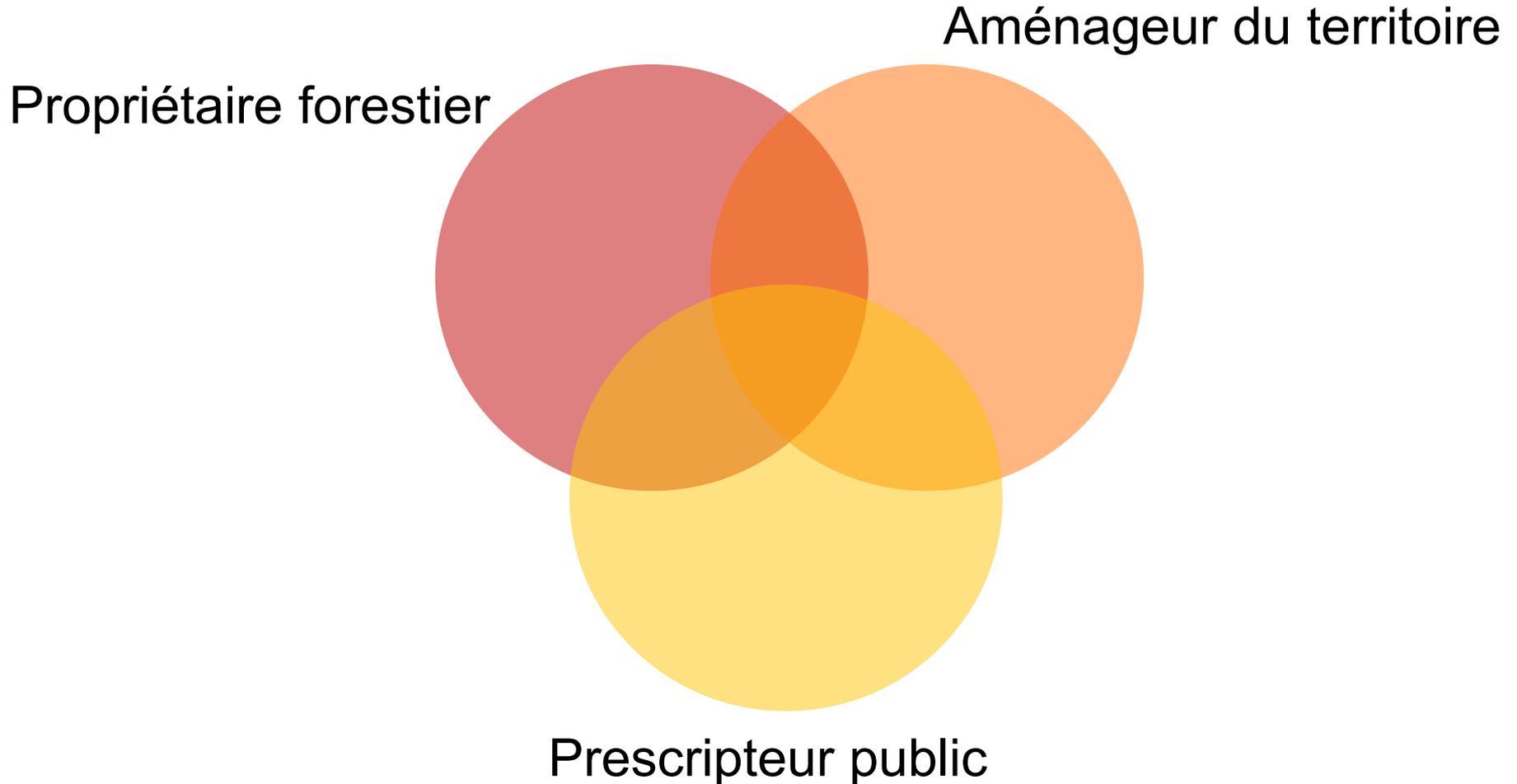
### ❖ Impact sur l'accueil du public

# Rôle des collectivités



# Rôle des collectivités

Les 3 grands rôles de l'élu



# Rôle des collectivités

## Leviers d'action

- Bien connaître l'occupation du sol et les règles relatives à celle-ci
- Gérer ses forêts durablement
- Travailler sur les biens vacants et sans maître
- Acquérir ou échanger du foncier
- Favoriser le regroupement
- ....

# Rôle des collectivités

## Les procédures d'aménagement foncier rural

- Dispositions communes

# Rôle des collectivités

## Les procédures d'aménagement foncier rural

- Dispositions communes
- L'aménagement foncier agricole et forestier

# Rôle des collectivités

## Les procédures d'aménagement foncier rural

- Dispositions communes
- L'aménagement foncier agricole et forestier
- Les échanges et cessions amiables d'immeubles ruraux

# Rôle des collectivités

## Les procédures d'aménagement foncier rural

- Dispositions communes
- L'aménagement foncier agricole et forestier
- Les échanges et cessions amiables d'immeubles ruraux
- Les terres incultes et manifestement sous exploitées

# Rôle des collectivités

## Les procédures d'aménagement foncier rural

- Dispositions communes
- L'aménagement foncier agricole et forestier
- Les échanges et cessions amiables d'immeubles ruraux
- Les terres incultes et manifestement sous exploitées
- La réglementation de boisement

# Rôle des collectivités

## Les outils de mobilisation foncière

- La négociation amiable

# Rôle des collectivités

## Les outils de mobilisation foncière

- La négociation amiable
- Les procédures de biens vacants et sans maître

# Rôle des collectivités

## Les outils de mobilisation foncière

- La négociation amiable
- Les procédures de biens vacants et sans maître
- Les droits prioritaires de la commune : droits de préférence et de préemption

# Rôle des collectivités

## Les outils de mobilisation foncière

- La négociation amiable
- Les procédures de biens vacants et sans maître
- Les droits prioritaires de la commune : droits de préférence et de préemption
- La déclaration d'intérêt général

# Rôle des collectivités

## Les outils de mobilisation foncière

- La négociation amiable
- Les procédures de biens vacants et sans maître
- Les droits prioritaires de la commune : droits de préférence et de préemption
- La déclaration d'intérêt général
- La déclaration d'utilité publique et l'expropriation

# Rôle des collectivités

## Avant de commencer...

- Le foncier n'est pas un objectif en soi, les actions des collectivités en ce sens doivent être reliées à un projet pour leur territoire ou à la résolution d'un problème.

# Rôle des collectivités

## Avant de commencer...

- Le foncier n'est pas un objectif en soi, les actions des collectivités en ce sens doivent être reliées à un projet pour leur territoire ou à la résolution d'un problème.
- Les raisons de travailler sur le foncier sont multiples : maîtriser le foncier, faciliter la gestion durable des forêts et la mobilisation de bois, mieux mettre en valeur le paysage, accueillir les habitants sur des parcours dédiés...

**→ Rôle d'aménageur de territoire de l'élu**

# Les biens vacants et sans maître



Communautés forestières  
Ardèche



# Les biens vacants et sans maître

Ne pas confondre avec...

...biens en état d'abandon manifeste

- biens sans occupant à titre habituel, manifestement plus entretenus
- Code général des collectivités territoriales, L.2243-1 à L.2243-4

...terrains ayant fait l'objet d'un abandon au profit des communes

- suite à **déclaration d'abandon perpétuel**
- Code général des impôts, article 1401



# Les biens vacants et sans maître

## Historique

- ✦ **Loi d'août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales** : transfert aux communes des procédures d'appréhension des biens sans maître (hors successions en déshérence)
- ✦ **LAAAF – Novembre 2014**, caractérisation de la vacance sur le constat du non paiement des contributions foncières - distinction entre les biens bâtis et non bâtis & modification de la procédure pour les biens non bâtis



# Le propriétaire est...

## ...décédé...

- Décès établi avec certitude
- Sans héritiers ou ont refusé la succession (en déshérence)

### ...il y a moins de 30 ans

Bien issu de succession, en déshérence

Bien incorporé au domaine de l'Etat  
(L.1122-1 du CG3P)

### ...il y a plus de 30 ans

B. sans maître

L.1123-2 du CG3P

Bien incorporé au domaine de la commune  
(ou EPCI par DCM)

- bien incorporé au domaine de l'Etat si renonciation de la commune à ses droits

## ...inconnu

- Pas de titre de propriété
- Rien au cadastre

## ...disparu

- Personne disparue sans laisser de représentant

Taxe foncière non acquittée ou acquittée par un tiers (> 3 ans)

Bien présumé sans maître

Procédure spécifique :  
L.1123-3 si TFB, L.1123-4 si TFNB



# Les biens vacants et sans maître

## Acquisition de plein droit

### Bien issu d'une succession ouverte depuis plus de 30 ans

- intégré de plein droit au domaine communal
- DCM possible pour transfert à EPCI à fiscalité propre
- transfert à l'Etat si renonciation

→ conseillé de prendre délibération pour formaliser l'acquisition + arrêté du maire constatant l'incorporation



# Les biens vacants et sans maître

## Procédure spécifique

### Pas de propriétaire connu

### + taxe foncière non acquittée ou acquittée par un tiers, depuis plus de 3 ans

- procédure spécifique pour l'incorporation au domaine communal
- distinction entre bâti et non bâti
- transfert à l'Etat si renonciation
- recours possible par ayants droits dans les limites de la prescription trentenaire



# Les biens vacants et sans maître

## Procédure spécifique

1. Au 1<sup>er</sup> mars, liste des biens concernés :  
Service des impôts fonciers aux préfetures
2. Avant 1<sup>er</sup> juin, transmission aux communes concernées
  - publication et affichage
  - s'il y a lieu, notifications :
    - derniers domicile et résidence du dernier propriétaire
    - habitant ou exploitant du bien
    - au tiers qui acquitte les impôts fonciers



# Les biens vacants et sans maître

## Procédure spécifique

3. Six mois de délais pour se faire connaître en tant que propriétaire
4. Notification de vacance présumée du bien par la préfecture à la commune
  - a. incorporation possible dans le domaine communal par DCM (constatée par arrêté municipal)
  - b. à défaut de DCM dans les 6 mois, propriété attribuée à l'Etat (constaté par arrêté préfectoral)
  - c. si bois ou forêt, soumission au Régime forestier dans les 5 ans



# Les biens vacants et sans maître

## Procédure spécifique

### ❖ Remarques

- ▲ Possibilité de recours des ayants-droit (jusqu'à la prescription trentenaire)  
**=> évaluer les biens avant leur incorporation**
- ▲ Bois et forêts acquis par cette procédure soumis au RF dans les 5 ans  
**=> pas de notion d'aménagement ou d'exploitation régulière**
- ▲ Possibilité de procéder à toute opération foncière pendant ces 5 ans  
**=> vente, échange, ...**



# Les biens vacants et sans maître

## Démarche entamée sur la CAPCA

### ❖ **Difficulté pour les services des impôts d'établir la liste**

- ▲ Proposer au Préfet de valider la liste des parcelles qui intéressent la commune
- ▲ Procéder soi-même à la recherche des biens potentiellement vacants (enquête)
- ▲ Repérer les biens sans maître par la même occasion



# Les biens vacants et sans maître

## Démarches utiles

### Enquête : s'assurer qu'il s'agit d'un bien sans maître

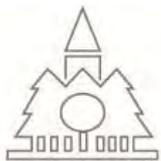
- Données du cadastre
  - année de mise à jour
  - nom du propriétaire
  - date de naissance
  - lieu de naissance (pour acte de décès)
- Extraits actes de naissance, actes de décès, mariages...
- Commission communale des impôts directs
- Enquête auprès des anciens

### Demande de renseignement au service de la publicité foncière

- cerfa n°11194\*3



# Ventes de parcelles forestières



Communes forestières



# Vente d'une parcelle boisée, cadastrée en nature de bois...

> 4 ha

Autres cas

Vente classique

Vente d'une forêt publique relevant du Régime forestier

Forêt communale de la commune de situation contiguë, avec doc. d'aménagement

**Droit de préemption :**  
commune de situation  
(L.331-22 du CF)

Notification du vendeur,  
2 mois pour donner suite

< 4 ha

2

3

1

Autres cas

**Droit de préférence**  
: commune de situation  
(L.331-24 du CF)  
+ propriétaires bois contigus  
(L.331-19 à 21)

Forêt domaniale contiguë

**Droit de préemption :**  
Etat  
(L.331-23 du CF)

Notification,  
3 mois pour donner suite



# Ventes de parcelles forestières

## Droit de préférence

- Obligation de notifier prix et conditions aux **propriétaires de parcelles boisées contiguës** et à la **commune de situation**...
- ...pour toute vente d'une propriété **< 4 hectares**, **en bois ou forêt**, sauf si :
  - au profit du propriétaire d'une parcelle contiguë
  - aménagement foncier rural
  - dans le cadre familial (Au profit d'un parent jusqu'au 4<sup>ème</sup> degré inclus)
  - entre co-indivisaires
  - entre nu-propriétaire et usufruitier
  - partie boisée < moitié de la surface totale
  - parcelle non boisée concernée par la même vente
  - Au profit d'un carrier dans ou en contigüité d'un périmètre d'exploitation



→ Cadastre à jour ?

# Ventes de parcelles forestières

## Droit de préférence

### ❖ Fonctionnement

- Notification des conditions de la vente au maire par Lettre Recommandée - AR
- Délai de 2 mois pour répondre (pas de réponse => renoncement)
- Si plusieurs candidats au titre d'un droit de préférence : le vendeur choisit l'acquéreur

### ❖ Autres

- Le droit n'est plus opposable au vendeur en l'absence de réalisation de la vente dans un délai de **2 mois** à compter de la réception de la déclaration d'exercice de ce droit
- Nullité de la vente d'une parcelle en violation du droit de préférence (prescription 5ans)
- Biens acquis soumis au Régime Forestier dans un délai de 5 ans

# Ventes de parcelles forestières

## Droit de préemption

### ❖ **Fonctionnement**

- Notification des conditions de la vente au maire par Lettre Recommandée - AR
- Délai de 2 mois pour répondre (pas de réponse => renoncement)
- Droit de préemption prioritaire sur le droit de préférence

### ❖ **Droits prioritaires**

- Création d'un droit de préemption au profit de l'Etat (vente d'une parcelle jouxtant une forêt domaniale). Droit de préemption de l'Etat > Commune

### ❖ **Autres**

- Pas d'exemptions
- Pas d'obligation (spécifique) de soumettre au régime forestier

# Ventes de parcelles forestières

## Conseils de la SAFER

### ❖ Qui notifie ?

→ Le propriétaire (possibilité d'en charger le notaire)

### ❖ Comment notifier ?

→ Lettre Recommandé avec Avis de Réception

### ❖ Que notifier ?

→ Le prix et les conditions de la vente

### ❖ Comment répondre

→ Non précisé ; Lettre Recommandée avec Avis de Réception

→ 2<sup>ème</sup> courrier Recommandé au notaire pour lui signifier que la commune se tient à sa disposition pour signer l'acte dans les délais

### ❖ Que répondre

→ Rappelle des articles du Code forestier

→ Si droit de préemption : n° parcelle cadastrale contigüe, références de l'aménagement

→ Que la commune exerce son droit prioritaire (préférence ou préemption)



# Ventes de parcelles forestières

## Exemples

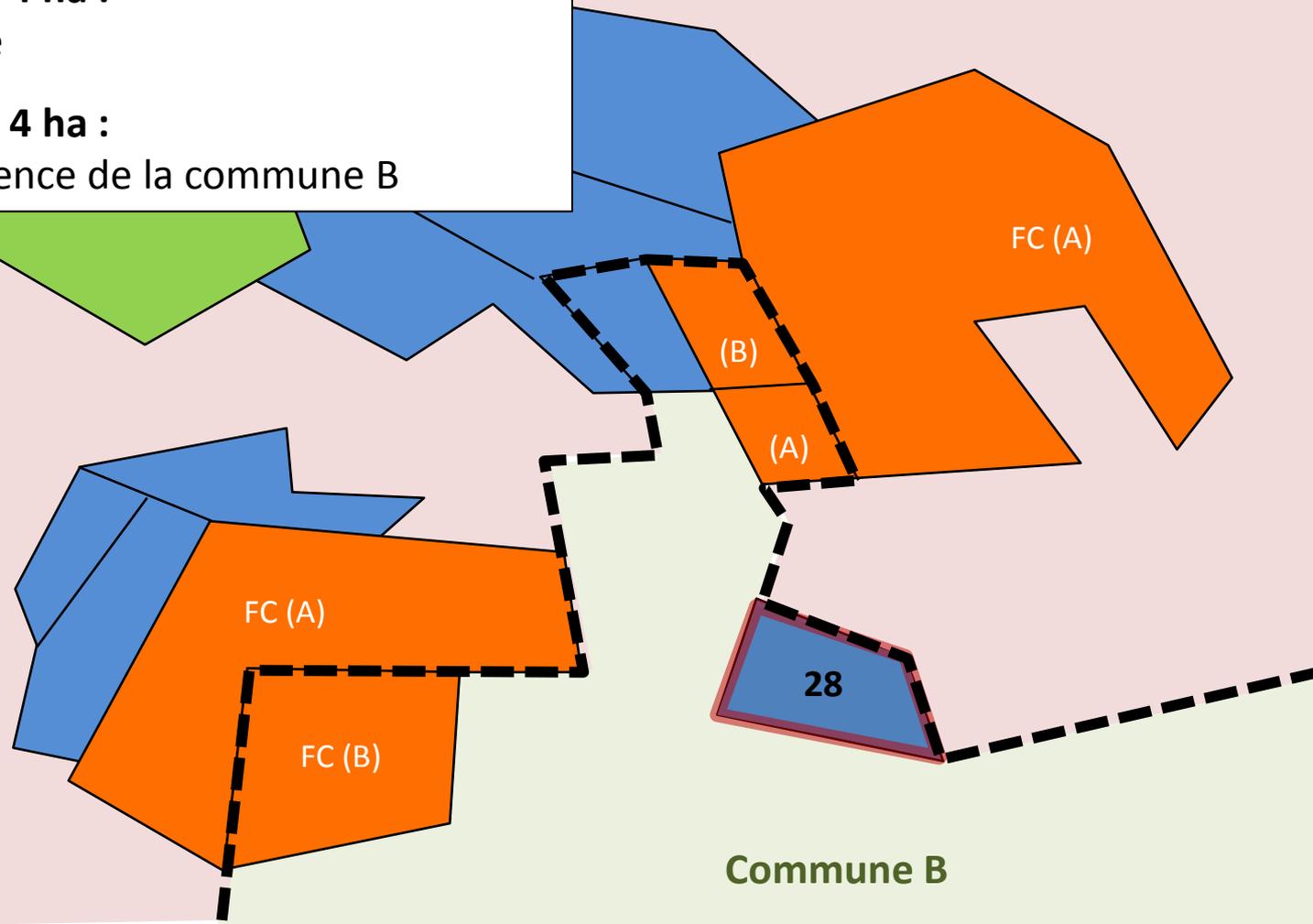
**Si parcelle 28 > 4 ha :**

Vente classique

**Si parcelle 28 < 4 ha :**

Droit de préférence de la commune B

Commune A



Commune B

# Ventes de parcelles forestières

## Exemples

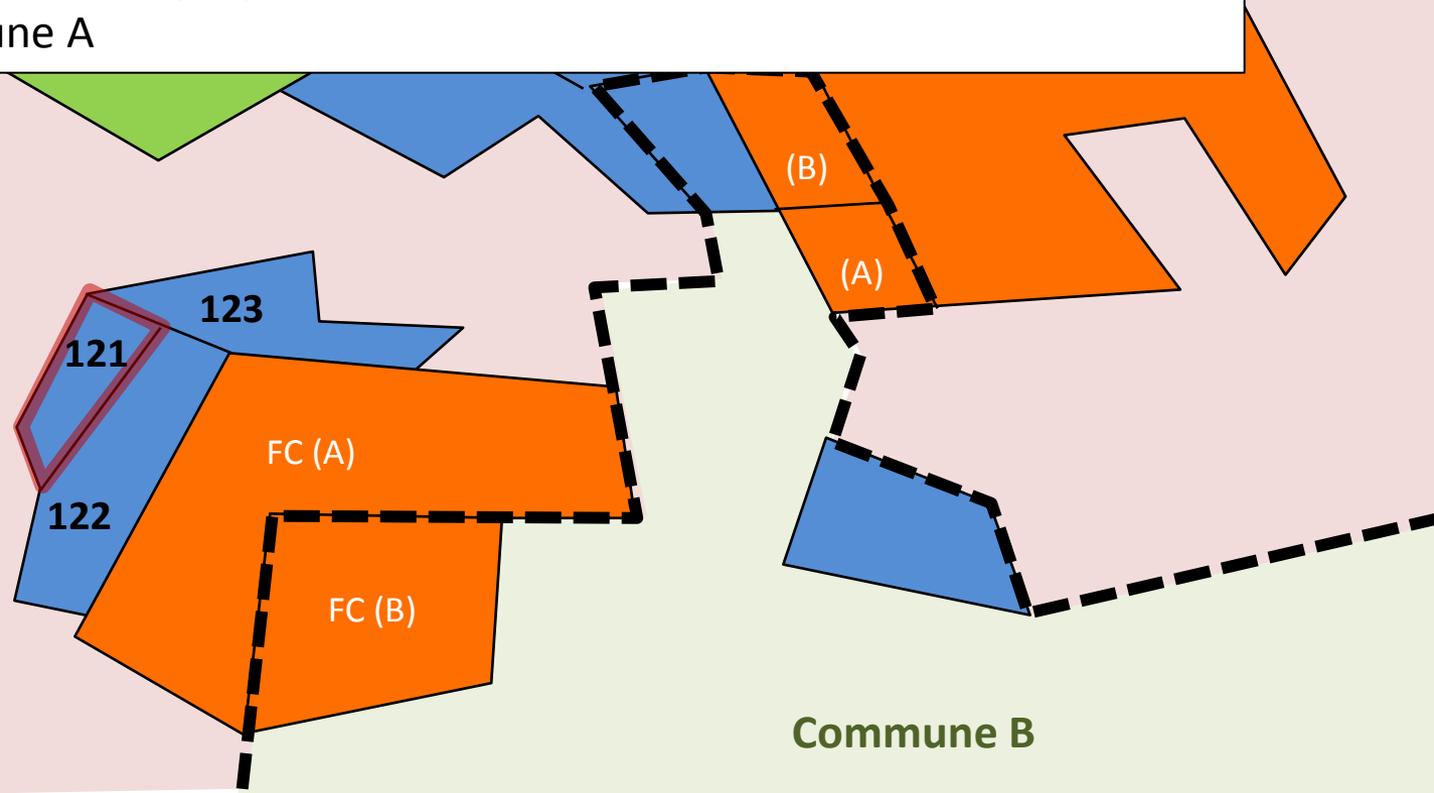
**Si parcelle 121 > 4 ha :**

Vente classique

**Si parcelle 121 < 4 ha :**

Droit de préférence des propriétaires de 122 et 123,  
et de la commune A

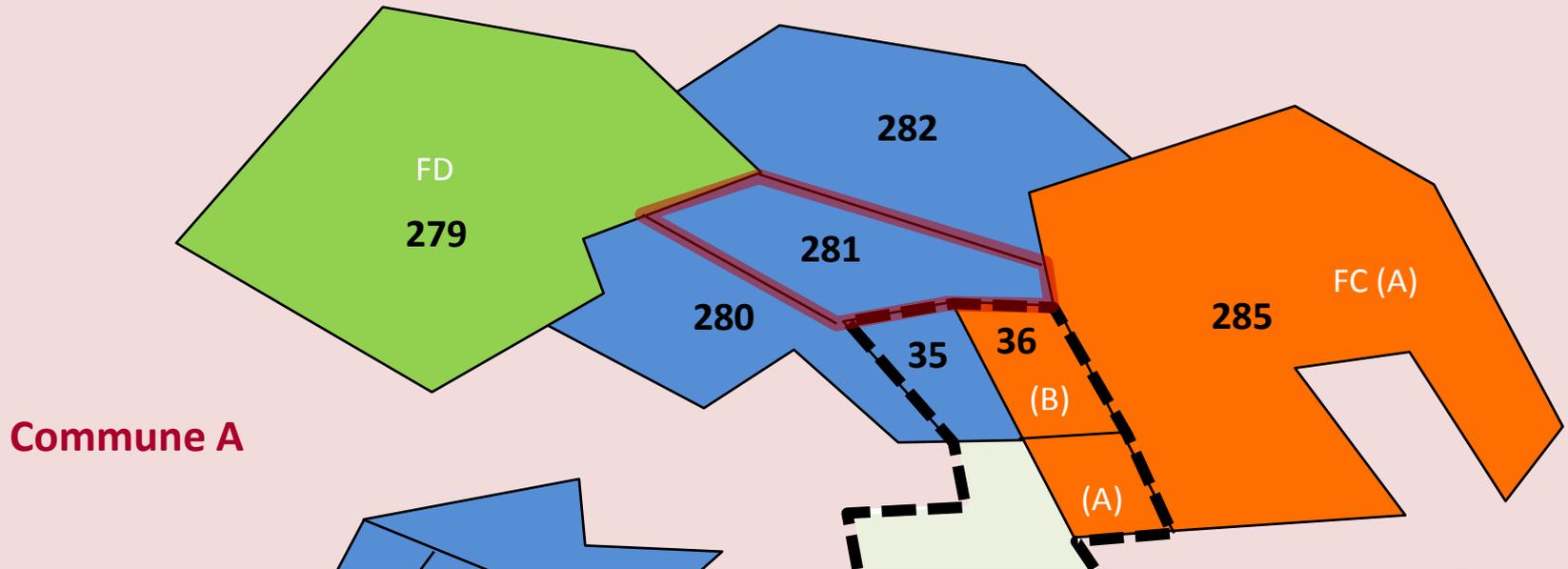
**Commune A**



**Commune B**

# Ventes de parcelles forestières

## Exemples



**Si parcelle 281 > 4 ha :**

Vente classique

**Si parcelle 281 < 4 ha :**

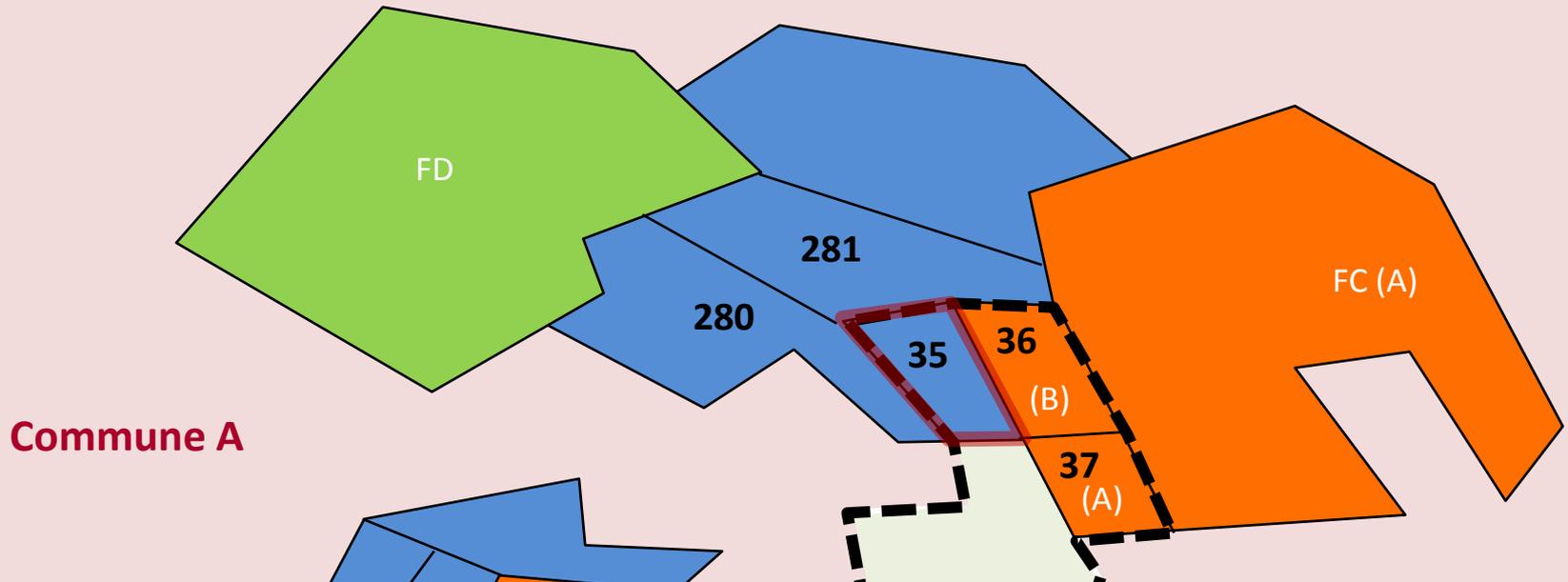
Droit de préemption Etat > droit de préemption commune A

> droit de préférence des propriétaires de 35, 36 (B), 280 et 282

**Commune B**

# Ventes de parcelles forestières

## Exemples



**Si parcelle 35 > 4 ha :**

Vente classique

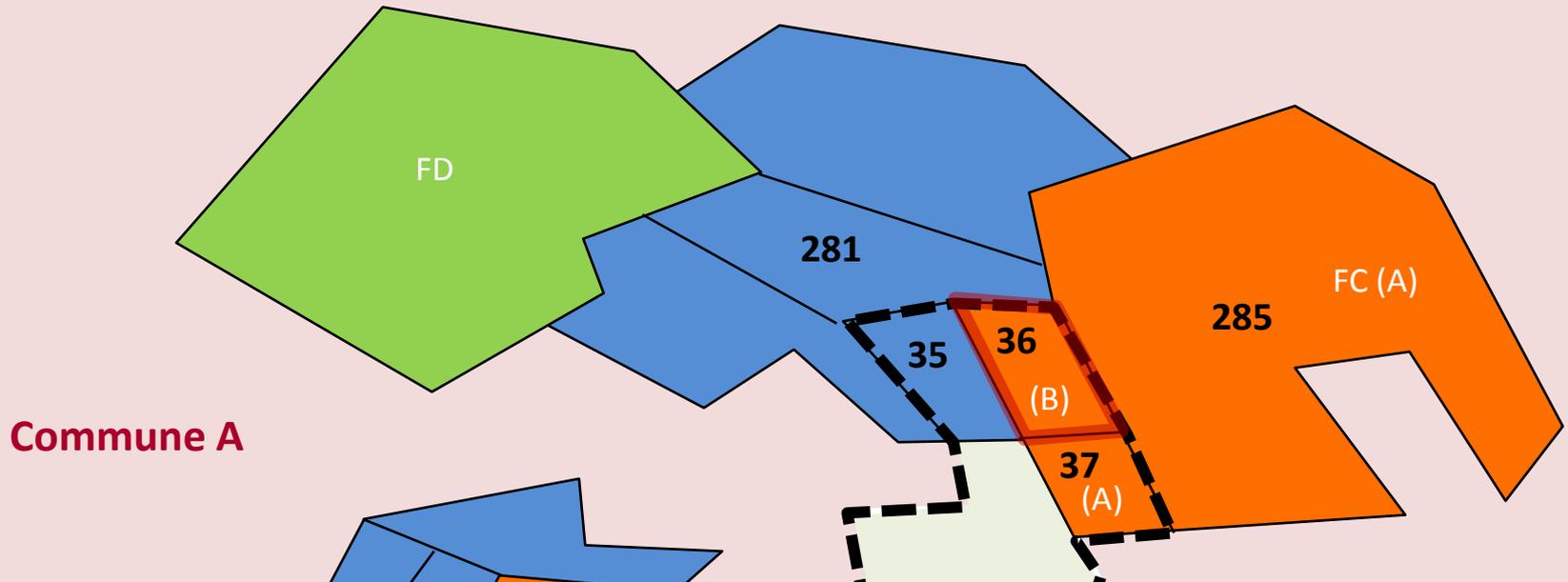
**Si parcelle 35 < 4 ha :**

Droit de préemption commune B > droit de préférence des propriétaires de 37 (A), 280 et 281

**Commune B**

# Ventes de parcelles forestières

## Exemples



**Si parcelle 36 > 4 ha :**

Vente classique

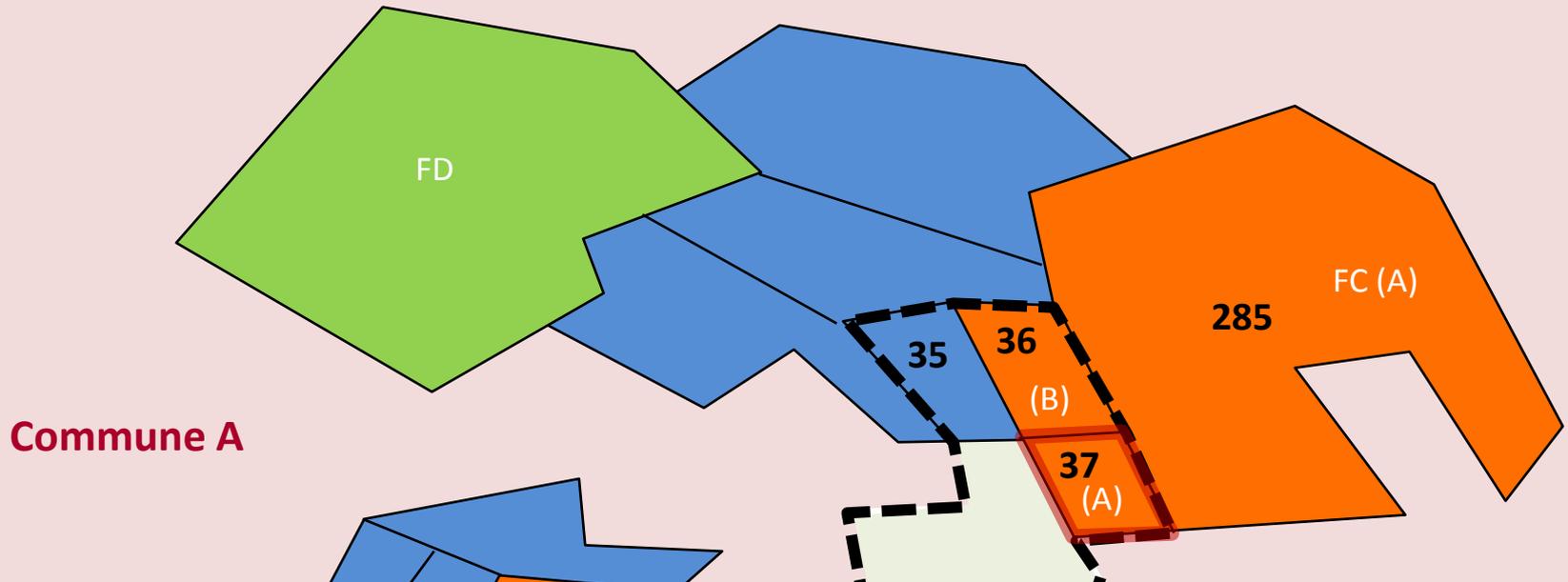
**Si parcelle 36 < 4 ha :**

Droit de préférence des propriétaires de 35 et 281, 37 et 285 (commune A)

Commune B

# Ventes de parcelles forestières

## Exemples



**Si parcelle 37 > 4 ha :**

Droit de préemption commune B

**Si parcelle 36 < 4 ha :**

Droit de préemption commune B > droit de préférence du propriétaire de 35

Commune B

# Outils supplémentaires en Ardèche





# Outils supplémentaires en Ardèche

## La Bourse Foncière Forestière B2F

**B2F** Bourse Foncière Forestière Ardèche

Vous vendez | Vous achetez | Vous échangez | Démarches et aides | 🔍

**B2F** Ardèche

Recherchez par type de transaction

**C'est quoi**  
Vous êtes un propriétaire foncier privé ou public ? ... ou vous envisagez de le devenir ?  
Vous souhaitez vendre, échanger ou acheter des parcelles de forêt en Ardèche ?  
B2F-Ardèche, la bourse foncière forestière de l'Ardèche, est faite pour vous !

► B2F-Ardèche recense des parcelles cadastrales boisées ou à vocation forestière, à vendre ou à échanger, localisées en Ardèche, rendues consultables sur une interface cartographique.

► Ce site Internet est public, d'accès libre, sécurisé et gratuit.

Des **dispositifs d'aide du Département de l'Ardèche** existent pour prendre en charge, sous conditions, une partie des frais liés aux transactions.

En savoir plus :  
► [B2F-Ardèche : comment ça marche ? quel territoire ? pour quelles raisons ?](#)  
► [B2F-Ardèche : quels sont les partenaires membres fondateurs ?](#)

**Etat actuel**  
A la vente :  
1268 parcelles soit 853 hectares  
A l'échange :  
540 parcelles soit 254 hectares  
(dernière mise à jour : 02/02/2018)

**Accès directs**  
Téléchargez les formulaires de la bourse :  
► [Vente-échange : demande de publication](#)  
► [Achat-échange : demande de mise en relation](#)

**Contacts**  
L'animateur technique de B2F-Ardèche est le C2F7F (Centre régional de la propriété forestière Rhône-Alpes).  
► Courriel : [b2f-01@cep.fr](mailto:b2f-01@cep.fr)  
[Une le suite](#)

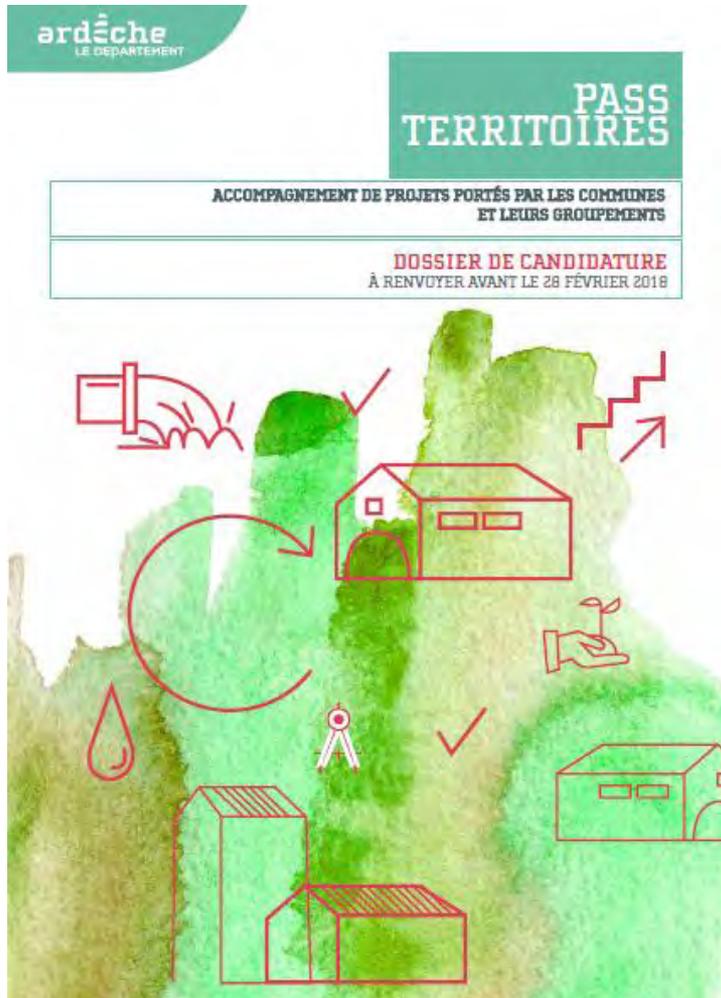
**Partenaires**

Des résultats très positifs :

- 77 ventes en cours ou faites pour 310 ha
- Au 8 janvier 2018 :
  - à la vente : 1433 parcelles pour 725 hectares
  - à l'échange : 545 parcelles pour 255 hectares
- Plus de 600 demandes de mise en relation
- 3 700 visites par mois en moyenne, soit plus d'une centaine par jour

# Outils supplémentaires en Ardèche

## Les aides du Département



- Poursuite de l'aide à la constitution des domaines forestiers publics pour les communes et EPCI
- Dépenses éligibles : Coûts d'achat des terrains, ensemble des frais directement associés à l'acquisition (notaire, géomètre, SAFER...)
- Taux : 50% des dépenses éligibles HT
- Montant maximum : 15 000 € / Montant minimum : 7700 €
- Sous certaines conditions
- Aide technique des Communes forestières

**Réponse avant le 28 février !**

# Outils supplémentaires en Ardèche

## Les aides du Département

→ Poursuite des aides 2017 à confirmer

Rappel :

### **Aide pour la restructuration foncière forestière, aux échanges amiables et aux acquisitions de parcelles forestières**

- Prise en charge partielle des frais occasionnés par les opérations susmentionnées conclues **par acte notarié** : frais d'acte notarié, frais de géomètre
- Taux : 80% des dépenses HT éligibles
- Minimum : 200 € d'aides
- Sous certaines conditions
- Aide technique du CRPF

# Questions

