



Collectivités forestières
Occitanie

BIEN EXPLOITER SON FONCIER

GUIDE À DESTINATION
DES ÉLUS ET DES COLLECTIVITÉS

COLLECTIVITÉS FORESTIÈRES OCCITANIE : UN RÉSEAU D'ÉLUS AU SERVICE DES ÉLUS

Les Collectivités forestières regroupent toutes les communes et collectivités, propriétaires ou non de forêts pour faire de l'espace forestier et de l'utilisation du bois un axe de développement économique local pour les territoires.

3 AXES STRATÉGIQUES

- ▶ Représenter et défendre vos intérêts, auprès des instances locales, régionales, nationales et européennes,
- ▶ Accompagner les collectivités pour faire de la forêt et du bois, des outils de développement local multifonctionnel pour vos territoires,

les élus sont concernés par la forêt dans l'exercice de leurs compétences de :



- ▶ Former, informer et communiquer pour vous permettre d'exercer vos responsabilités vis-à-vis de la forêt et mener à bien vos démarches de territoire et vos projets.

Les Collectivités forestières Occitanie font partie d'un réseau structuré aux échelles départementale, régionale, de massif, et nationale.

Nous comptons plus de 700 adhérents en Occitanie et près de 6000 au niveau national.

Pour plus d'informations :

www.collectivitesforestieres-occitanie.org



LE MOT DU PRÉSIDENT



La forêt d'Occitanie couvre plus d'un tiers de la région. Elle est un espace multifonctionnel qui assure la production de bois, la protection contre les risques naturels et l'accueil du public. Par ailleurs, cette forêt constitue un véritable réservoir de biodiversité et assure un stockage de carbone d'autant plus efficace que la forêt est bien gérée.

Cependant, le morcellement de la forêt privée constitue un véritable handicap. L'amélioration du foncier est un enjeu majeur pour permettre une mobilisation accrue de la ressource forestière et promouvoir une bonne gestion sylvicole.

De plus, la problématique du foncier est une question capitale que les élus traitent au quotidien pour la réalisation de leurs projets, le développement du territoire, la mise en sécurité des citoyens face aux risques, la valorisation d'espaces abandonnés et la préservation des paysages. La forêt est incontournable pour le développement harmonieux du territoire. Constitutive de nos paysages, elle façonne l'identité de notre Région, accueille une biodiversité exceptionnelle et forme un moteur local de notre économie.

Nous avons, en tant qu'élus, pour devoir de préserver ce patrimoine et de promouvoir son développement. La maîtrise du foncier sur chaque commune est le fondement de cette ambition. Cette maîtrise implique la mise en place de politiques publiques adaptées afin que le foncier ne soit pas un frein au développement de nos projets.

Ce guide a pour objectif de vous informer sur les outils qui sont à votre disposition pour agir sur la problématique du morcellement forestier et l'absence de gestion qui en découle. Pour être exploité le foncier doit être maîtrisé, nous allons donc vous donner les clés qui vous permettront d'en prendre les commandes.

Nos équipes techniques sont à votre disposition pour tout complément d'information.

Francis CROS

Président des Collectivités forestières Occitanie

Rédacteurs : Collectivités forestières Occitanie.

Crédits Photographiques : Collectivités forestières Occitanie.

Publication : novembre 2020 - Mise en page : Collectivités forestières Occitanie.

SOMMAIRE

Définitions	5
Définitions littérales	5
Définitions géographiques	6
Notions de propriété	8
Rôles et implication des élus	11
Passez à l'action !	12
<hr/>	
Des outils pour l'acquisition foncière	14
L'achat de parcelles	15
Le droit de préférence et le droit de préemption forestiers	15
Le droit de préemption ENS	18
La procédure des biens vacants et sans maître	18
Les aides à l'acquisition	23
Valoriser le foncier public	24
Le régime forestier	25
Intégration ou distraction de terrains au régime forestier	26
Des outils pour les démarches collectives	29
Les associations syndicales	29
Restructurer du foncier forestier	32
Une question ? Besoin d'aide ? Qui contacter ?	34
L'Observatoire du foncier forestier Régional pour les Elus (OFFRE)	35

DEFINITIONS

DÉFINITIONS LITTÉRALES

Le foncier

Désigne ce qui est relatif à un fonds de terre et à tout ce qui s'y rapporte, comme sa propriété, son exploitation, son imposition...

(D'après le centre national de ressources textuelles et lexicales).

- fonds : sol d'une terre en tant que moyen de production
- bien-fonds : propriété comprenant le sol et tout ce qui en dépend en superficie et en profondeur : les immeubles

Le foncier forestier

Désigne des réalités différentes selon les définitions statistiques (terrain boisé), scientifiques (forêt) ou des textes législatifs (surface boisée). Ainsi, l'emploi des termes « surface boisée » n'a pas la même signification que celui de « bois et forêt » ni de forêt « tout court ».

Si la terminologie est multiple, sur le plan juridique, les dispositions forestières sont codifiées au sein du Code forestier qui, dans sa dernière version, définit son champ d'application.

En résumé, sont soumis par principe au Code forestier les bois et forêts appréciés selon leur nature réelle, ce qui englobe :

- les forêts denses ou non, les massifs forestiers,
- les bois (distingués de la forêt par un boisement moins

étendu), boqueteau ou bosquet,

- un terrain devenu boisé, même s'il est resté classé lande ou terre agricole au cadastre,
- un terrain comptant à peine une centaine de plants à l'hectare, ou n'atteignant pas les fortes densités prescrites pour les aides de l'État aux plantations forestières,
- les bois en coupe rase ou dont tous les arbres ont été détruits par un incendie ou une tempête, puisque seul le défrichage peut mettre fin à la destination forestière de la propriété, qui reste assimilée à une forêt tant que son sol ne change pas d'affectation.

Souvent, pour préciser cette notion de foncier forestier le législateur fera référence à la nature cadastrale dans certains cas et dans d'autres, l'administration s'appuiera sur la définition de l'inventaire forestier de l'IGN :

BB

« La forêt est un territoire occupant une superficie d'au moins 50 ares avec des arbres capables d'atteindre une hauteur supérieure à cinq mètres à maturité in situ un couvert arboré de plus de 10% et une largeur moyenne d'au moins 20 mètres. Les sites momentanément déboisés ou en régénération sont classés comme forêt même si leur couvert est inférieur à 10% au moment de l'inventaire. Elle n'inclut pas les terrains dont l'utilisation du sol prédominante est agricole ou urbaine »

DÉFINITIONS GEOGRAPHIQUES

Différents outils sont disponibles pour avoir une vision du foncier de son territoire. Chaque outil aura un degré de finesse qui lui est propre et qui permettra d'avoir une grille de lecture plus ou moins grande de sa collectivité. Aucun n'est à écarter si on veut une vision la plus exhaustive possible.

Données de l'IGN

Les données actuelles et anciennes mises à disposition par l'IGN (Institut national de l'information géographique et forestière) sont des cartes et données accessibles sur internet, et plus particulièrement sur le site Géoportail :

>> <https://www.geoportail.gouv.fr/>

Parmi les cartes les plus utilisées pour connaître la localisation des grandes masses foncières (espaces forestiers, agricoles, naturels et urbains) et leurs évolutions il y a :

- o Les cartes SCAN25 (série bleue 1 : 25 000 pour la version papier) qui est la carte topographique actuelle de référence



- o La carte d'état-major (1820-1866)



- o La carte de Cassini (1756-1815)



Données Corinne Land-cover

Cette carte d'aplats de couleurs retranscrit de nombreuses nuances dans toutes les différentes occupations du sol. Notamment au niveau forestier. Elle est actualisée tous les 6 ans .



Données de l'inventaire IGN-IFN

C'est la description cartographique la plus fine des espaces forestiers disponible pour la France. Elle comporte 32 types de peuplements différents. La base de données « BD_Foret » est actualisée tous les 10 à 15 ans.



Photos aériennes et les différentes campagnes de relevé

Ses clichés aériens permettent d'identifier et de préciser rapidement des zones en complément des informations fournies par les autres cartes.

Plan et la matrice cadastrale actuels Plan cadastral napoléonien

Le cadastre n'a qu'une destination fiscale et n'a pas de valeur juridique pour délimiter des propriétés, mais il permet souvent de mettre en évidence certains critères topographique afin de se repérer sur le terrain ou d'expliquer des différences (notamment en superposition avec les autres supports cités).

Le cadastre Napoléonien quant à lui n'est pas disponible dans tous les départements (disponible sur le site internet des

archives départementale). Sa mise en perspective avec le plan cadastral actuel permet souvent de révéler certains détails perdus sur l'occupation passée des sols et sur l'évolution de la structure foncière.



Observatoire du Foncier Forestier Régional pour les Elus (OFFRE)

L'OFFRE est un outil accessible en ligne qui permet d'interroger et d'analyser les données cadastrales précédemment citées. Il permet en quelques clics d'identifier : les potentiels biens vacants et sans maître, les propriétés de la commune, les biens non délimités et les biens de sections. Il permet aussi de calculer des indicateurs fonciers au niveau intercommunal, départemental et régional (plus d'informations p.35)



En plus de ces outils dont la liste n'est pas exhaustive, plusieurs organismes, dont nous faisons partie, sont à même de vous renseigner sur le foncier (Géomètres experts, Notaires, SAFER, CNPF, ONF, gestionnaires et experts forestiers...).

NOTIONS DE PROPRIÉTÉ

Intervenir sur le foncier forestier implique souvent de connaître la propriété du foncier forestier.

Etre propriétaire d'un bien immobilier signifie l'avoir acquis par le jeu de la transmission légale, que ce soit à titre onéreux ou gratuit. Le plus souvent, la qualité de propriétaire se confond avec celle de possesseur et de détenteur du bien en question. Pourtant, ces notions sont distinctes car elles recouvrent des situations juridiques différentes.

Différentes façons d'« avoir » un bien

On peut effectivement être :

- Le propriétaire est celui qui a acquis son bien légitimement à titre onéreux ou gratuit. Il dispose d'un titre de propriété publié au Service de la Publicité Foncière dans la grande majorité des cas.
- Le possesseur est celui qui occupe la parcelle dans les faits sans aucun titre. Il n'est pas le propriétaire du fonds.
- Le détenteur est celui qui a la jouissance de la parcelle en vertu d'un droit, consenti par le propriétaire (bail), ou qu'il détient (usufruitier en cas de démembrement de propriété). Le détenteur ne peut en conséquence jamais revendiquer la pleine propriété du bien du fait qu'il l'occupe et l'exploite.

Différentes formes de propriété

Une propriété peut être en :

- Pleine propriété : propriété complète, nue-propriété + usufruit
- Nue-propriété : propriété d'un bien dont le titulaire n'a pas les droits de jouissance et de profit = abus
- Usufruit : droit de se servir d'un bien (habiter une maison, utiliser du mobilier...) ou d'en percevoir les revenus = usus et fructus
- Indivision simple : Un bien est dit indivis lorsqu'il appartient à un ensemble de personnes, sans que l'on puisse le répartir en lots entre elles, ni qu'elles puissent en vendre leurs parts sans l'accord des autres. Cette situation peut venir d'une succession, d'une donation, d'un acte d'acquisition au terme duquel les acquéreurs se soumettent volontairement au régime de l'indivision, ou de la dissolution d'une société, ou d'une communauté conjugale (en cas de divorce).
- Biens non délimités (BND) : portions de terrain contiguës sur lesquelles plusieurs propriétaires ont des droits non indivis. Cela veut dire qu'une même parcelle cadastrale appartient à plusieurs personnes. Chacune dispose de son lot et de sa surface. Ce n'est donc pas une indivision mais les limites ne sont pas définies sur le plan cadastral, bien que la séparation de chaque lot soit en principe connue (au nord du chemin, à droite du fossé...). Les propriétaires connaissent en principe la localisation de leur lot qui, parfois, est définie dans un acte notarié. Les biens non délimités peuvent concerner des parcelles cadastrales de grande surface. L'origine de ce système remonte au cadastre napoléonien et à ses mises à jour. A cette époque, il n'y avait ni publicité foncière, ni attribution de nouveaux numéros cadastraux en cas de vente ou donation partielle. Depuis 1956, le document d'arpentage est devenu obligatoire. En cas de division de parcelle cadastrale, les nouvelles unités se voient automatiquement attribuer numéro et surface. De ce fait, depuis cette date, il n'y a plus de nouveaux biens non délimités. Source de conflits, il convient au minimum de mettre par écrit les limites des lots et de les traduire dans un acte notarié, s'il n'existe

pas. Une solution plus efficace consiste, grâce à un document d'arpentage, à créer autant de parcelles cadastrales que de lots. Il faut pour cela faire appel à un géomètre expert. Enfin, il peut être possible de vendre, échanger ou acheter les autres lots de façon à devenir propriétaire de la totalité de la parcelle

- Biens sans maître : biens ne possédant pas de propriétaire aujourd'hui (cette notion fait l'objet d'un chapitre spécifique de ce guide)

L'ensemble des définitions précédentes sur la propriété, concernent indifféremment les grands types de propriétaires fonciers : propriétaires privés et propriétaires publics.

La propriété privée

Pour la propriété privée on distinguera :

- Les propriétaires privés personnes physiques

Ce sont des particuliers détenant un patrimoine forestier pour leur usage personnel et familial. Il peut également être un professionnel du bois, exploitant les parcelles qu'il possède en son nom propre.

- Le propriétaire privés personnes morales

Le foncier peut être la propriété d'une société unie ou pluripersonnelle non spécifiquement pensées pour la gestion forestière (sci, société d'assurance, banque...). Les propriétaires peuvent aussi se grouper, pour gérer en commun leur patrimoine, dans des structures spécifiquement pensées pour la forêt, (associations syndicales, groupement forestier).

La propriété publique

Pour la propriété publique on distinguera :

- Les propriétés de l'état : ce sont les forêts dites « domaniales ».

Le saviez-vous?

Même si la propriété du foncier forestier est privée, d'après les articles 544 du Code civil et 112-1 et 2 du code forestier, posséder une propriété forestière est source d'obligations dans l'intérêt général. Cet intérêt général se justifie par des enjeux environnementaux de préservation de ce patrimoine naturel mais aussi par des enjeux économiques, la tendance étant à redynamiser les forêts de production.

- Les propriétés des collectivités, de leurs groupements: ce sont les forêts régionales, départementales, communales, intercommunales, sectionales (et les forêts d'établissements publics). Cela concerne aussi les forêts de structures regroupant plusieurs collectivités : Syndicats mixte de gestion forestière (SMGF), Syndicat intercommunal de gestion forestière (SIGF) groupement syndical forestier (GSF).

Les forêts publiques font en réalité partie du patrimoine privé de l'État et des collectivités locales (article L 2212-1 du code général de la propriété de la personne publique). Pourtant, si elle s'intègre dans le patrimoine dit « privé » de son propriétaire, elle est aussi une composante du patrimoine forestier national répondant à des enjeux d'intérêt général.

RÔLES ET IMPLICATION DES ÉLUS



L'ÉLU, AMÉNAGEUR DE TERRITOIRE

Les communes et leurs groupements ont pour mission de mettre en valeur leurs espaces, agricoles, forestiers, naturels... C'est leur rôle d'aménageur du territoire.

Pour cela, les collectivités créent et entretiennent les infrastructures nécessaires à l'installation et au maintien d'activités économiques, soutiennent et accompagnent les porteurs de projets, veillent à la conciliation des usages...

En matière forestière, les collectivités locales ont pleinement investi ce rôle d'aménageur du territoire, portant sur les forêts publiques comme sur les forêts privées, souvent à une échelle dépassant le niveau communal, tout en favorisant la qualité du cadre de vie, des paysages, des milieux pour répondre aux attentes des habitants et des usagers. Par exemple, il peut s'agir de :

- ▶ construction de routes forestières,
- ▶ financement d'animations auprès de propriétaires privés,
- ▶ création de zones d'activités économiques dédiées au bois,
- ▶ soutien à l'utilisation du bois local pour maintenir la valeur ajoutée sur leur territoire.

Ainsi, la place du foncier forestier dans la mise en valeur des espaces est un sujet sur lequel de plus en plus de collectivités s'investissent.

Aujourd'hui, un grand nombre de projets de voirie sont réalisés

par des communes ou des communautés de communes sans que des forêts leur appartenant soient concernées. En réalisant ces investissements, les collectivités permettent l'accès aux forêts privées dans de bonnes conditions et, ainsi, participent activement à la valorisation des massifs et au fonctionnement de la filière. L'engagement sur ce type de projet nécessite cependant des moyens financiers spécifiques, un effort de concertation et une volonté politique forte.

Pour répondre aux enjeux de leurs territoires, il existe des outils adaptés aux objectifs des élus :

- ▶ La Charte forestière de territoire, issue d'une large concertation avec tous les acteurs, permet de doter un territoire d'une politique forestière cohérente avec ses autres axes de développement ;
- ▶ Le Plan d'approvisionnement territorial informe les élus sur le potentiel de développement du bois- énergie, voire du bois d'œuvre, ainsi que sur les investissements à réaliser pour y parvenir,

Sans compter les documents d'urbanisme dans lesquels les élus peuvent intégrer leurs objectifs forestiers :

- ▶ SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale
- ▶ PLU : Plan local d'urbanisme (communal ou intercommunal)

L'action que peut avoir une collectivité via les différents documents d'urbanismes sera traitée au travers d'un autre guide.

Le réseau des Collectivités forestières accompagne les collectivités qui souhaitent s'engager sur ces sujets de manière spécifique.



L'ÉLU, PROPRIÉTAIRE FORESTIER

Ce rôle existe lorsqu'une commune possède une forêt sectionale sur son territoire. Le Conseil municipal doit veiller à sa bonne gestion (préservation, valorisation, budget), au bénéfice de l'ensemble des habitants et des membres des sections.

Lorsque leur collectivité est propriétaire, les élus participent notamment à la définition d'objectifs de gestion, en concertation avec l'Office national des forêts, et les valident. Ces objectifs sont retranscrits dans un document de gestion appelé « document d'aménagement » (article L 122-3 c.for.).

L'ensemble des actions entreprises en forêt sont la déclinaison de cet aménagement, avec des propositions d'exploitation et d'investissements forestiers élaborés par l'ONF, que les élus doivent étudier, approuver et mettre en œuvre. Pour la mobilisation des bois, les élus sont aussi amenés à se positionner sur la vente des bois, leur destination et leur mode de vente (affouage des habitants, contractualisation avec une entreprise de transformation, bois façonnés ou non...).

En dehors des actions qui relèvent directement de la gestion forestière, les élus doivent également se positionner dans les domaines suivants en tant que propriétaires :

- ▶ ouverture ou non à la circulation publique de la voirie hors domaine public routier ;
- ▶ accord pour d'éventuelles concessions en forêts (utilisation d'un bâtiment, carrière, etc.) ;
- ▶ location du droit de chasse en forêt communale ;
- ▶ accueil du public ...



L'ÉLU, MAÎTRE D'OUVRAGE PUBLIC

Lorsqu'il utilise le bois dans ses projets publics, l'élu peut avoir un effet de levier sur la filière forêt-bois locale, par le recours au bois dans les bâtiments ou mobiliers publics, en tant que matériau de construction ou source d'énergie. Deux actions complémentaires peuvent être menées : développer l'usage du bois et favoriser l'emploi de matières premières et savoir-faire locaux. Le réseau des Communes forestières propose, là aussi, des accompagnements méthodologiques et techniques dans ces domaines.



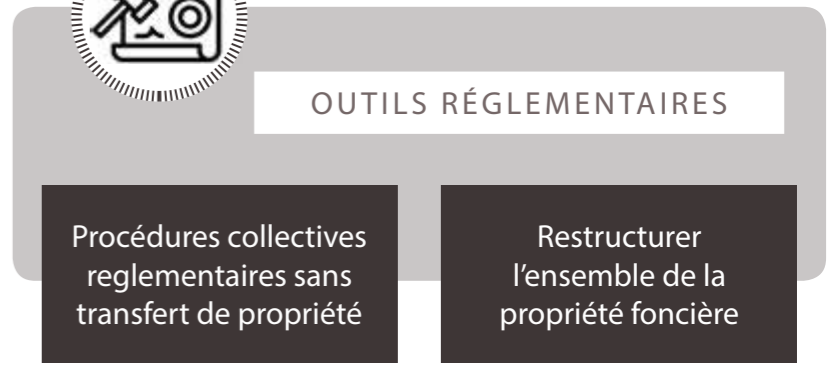
L'ÉLU, RESPONSABLE DE LA SÉCURITÉ PUBLIQUE

Très marqué dans notre région où les risques naturels (incendies, inondations...) sont élevés. Les élus devront veiller notamment à la réalisation des obligations légales de débroussaillage ce qui implique de connaître le foncier pour savoir qui doit débroussailler et où. Un autre exemple est celui de l'accès du public en forêt : des arrêtés sont possibles pour limiter la circulation, indication de secteurs dangereux, abattage d'arbres menaçant à proximité des itinéraires de randonnée, etc.

PASSEZ À L'ACTION !

En tant qu'élu vous pouvez structurer le territoire pour organiser son développement et l'impact qu'il aura dans les années futures, notamment, sur le changement climatique.

Ce guide vous aidera à agir sur le foncier qui vous entoure de façon directe. Votre action pourra se faire par plusieurs vecteurs.



DES OUTILS POUR L'ACQUISITION FONCIÈRE

Comme nous venons de le voir, les collectivités territoriales peuvent jouer un rôle important dans l'émergence ou la mise en application de la plupart des démarches liées au foncier, et nous pouvons les accompagner aux côtés des acteurs concernés : propriétaires privés, Centres régionaux de la propriété forestière (CRPF), Conseils départementaux, les services de l'Etat, la SAFER, etc.

Pour agir directement sur le foncier forestier de leur territoire, la loi confère aux communes plusieurs outils spécifiques :

- L'achat de parcelles,
- Le droit de préférence,
- Le droit de préemption,
- La procédure des biens vacants et sans maître.

Les récentes évolutions législatives ont par ailleurs renforcé ces moyens d'intervention. Par la mobilisation de ces différents outils, les collectivités peuvent décider d'acquérir du foncier forestier.

Pour la collectivité, le moyen le plus simple pour acquérir du foncier est souvent l'achat de parcelles.

OBJECTIFS

L'acquisition de foncier par une collectivité lui permet de maîtriser l'usage qui en sera fait. La collectivité peut également prévoir d'acquérir du foncier pour le stocker en vue d'aménagements ou d'opérations ultérieures. Enfin, la constitution d'un patrimoine forestier public pourra lui assurer des revenus réguliers issus de la forêt.



L'ACHAT DE PARCELLES

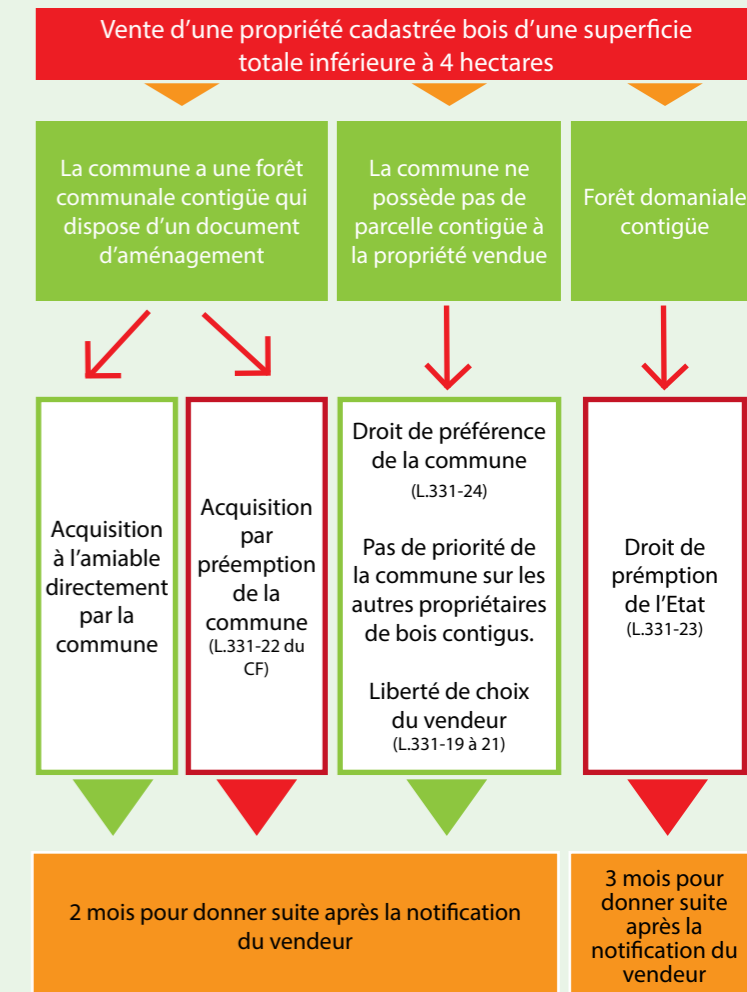
Lorsque les communes veulent acheter des parcelles voire des propriétés forestières, il faudra dans certains cas de figure faire appel à la direction de l'immobilier de l'État (depuis septembre 2016, le service France Domaine est devenu la Direction de l'immobilier de l'État (DIE)).

Action de la commune	Consultation du service de la DIE
Acquisition amiable	Si montant < 180 000 € hors droit et taxes Pas de consultation nécessaire
	Si montant hors droit et taxes > 180 000 € Consultation obligatoire
Acquisition : • Par DPU • EN ZAD • Sous DUP	Quel que soit le montant Consultation obligatoire
Prise à bail	Si loyer annuel < 24 000 € charges comprises Pas de consultation nécessaire
	Si loyer annuel > 24 000 € charges comprises Consultation obligatoire
Vente	Commune < 2 000 habitants Pas de consultation nécessaire
	Commune > 2 000 habitants Consultation obligatoire

Il est possible de retenir un prix différent, mais la collectivité doit prendre une décision motivée. Un prix anormalement élevé ou bas est sanctionnable par le juge.

LE DROIT DE PRÉFÉRENCE ET DE PRÉEMPTION FORESTIERS

Il permet à la commune d'être informée de la vente de petites propriétés classées au cadastre en nature de bois et forêts sur son territoire. Ainsi elle peut se positionner pour leur acquisition, voire dans certains cas pour exercer son droit de préemption. La procédure peut se schématiser de la façon suivante :



Dans le détail, les implications de cette réglementation sont les suivants :

	DROIT DE PRÉFÉRENCE DES PROPRIÉTAIRES VOISINS	DROIT DE PRÉFÉRENCE DE LA COMMUNE	DROIT DE PRÉEMPTION DE LA COMMUNE
BIEN SOUMIS AU DROIT	Une propriété classée au cadastre en nature de bois et forêts et d'une superficie totale inférieure à 4 hectares	Une propriété classée au cadastre en nature de bois et forêts et d'une superficie totale inférieure à 4 hectares se situant sur le territoire de la commune.	Une propriété classée au cadastre en nature de bois et forêts et d'une superficie totale inférieure à 4 hectares Une propriété classée au cadastre en nature de bois et forêts (...) sans limitation de superficie lorsque le vendeur est une personne publique dont les bois et forêts relèvent du régime forestier
NATURE DE L'OPÉRATION	- Vente (de gré à gré, adjudication volontaire ou forcée) de la « propriété » forestière en pleine propriété, en nue-propriété - Cession de droits indivis - Cession de droits réels de jouissance (usufruit, droit d'usage, emphytéose)		Vente (de gré à gré, adjudication volontaire ou forcée)
BÉNÉFICIAIRE DU DROIT	Les propriétaires, « tels qu'ils sont désignés sur les documents cadastraux » d'une parcelle : - Boisée - Appréciation de la nature réelle de la parcelle - Contiguë (NB : La commune peut être un des propriétaires concernés par exemple si elle est propriétaire d'une parcelle contiguë à la propriété vendue sur une autre commune)	La commune sans condition. Répond davantage au rôle d'aménageur foncier de la commune qu'au souci de restructuration	La commune si elle possède une parcelle : - Boisée - Contiguë - Soumise à un document de gestion
NOTIFICATION	- Charge : au vendeur ou au notaire sur mandat (aucun mandat légal) - Contenu : Désignation de la propriété cédée, prix et conditions - Forme: Moins de 10 notifications : LR/AR envoyée aux propriétaires à l'adresse enregistrée au cadastre ou remise contre récépissé Plus de 10 notifications : LR/AR envoyée aux propriétaires à l'adresse enregistrée au cadastre ou remise contre récépissé ou affichage en mairie + publication dans un JAL	- Charge : au vendeur ou au notaire sur mandat (aucun mandat légal) / - Contenu : Désignation de la propriété, prix et conditions - Forme : LR/AR à adresser au Maire même si la purge du droit de préférence des voisins est réalisée par affichage en mairie	- Charge : au vendeur ou au notaire sur mandat (aucun mandat légal) - Contenu : Désignation de la propriété cédée, prix et conditions - Forme : Dans le silence du texte, une LR/AR à adresser au Maire
EXERCICE DU DROIT	Délai de réponse : 2 mois à compter de la notification Pluralité de candidats : Le vendeur choisit son acquéreur parmi eux Aucune contestation du prix possible		Délai de réponse : 2 mois à compter de la notification Aucune contestation du prix possible
EXEMPTIONS	Notamment en cas de vente : - De biens mixtes (Comportant des parcelles n'étant pas classées en nature de bois au cadastre) - D'un terrain classé entièrement au cadastre en nature de bois mais dont la partie boisée représente moins de la moitié de la surface totale ; - Au profit d'un propriétaire d'une parcelle contiguë en nature de bois et forêts - Dans un aménagement foncier - Au profit du conjoint, du partenaire pacsé, du concubin ou de parents ou alliés du vendeur jusqu'au 4ème degré inclus Etc.		Aucune exemption prévue. Ce droit de préemption doit être purgé même en cas de vente à un parent. Le problème des biens mixtes pourra également se poser, de même que les ventes de droit démembré en vue de reconstituer la pleine propriété.
PARTICULARITÉS	La commune dispose d'un délai de 5 ans à compter de l'incorporation des parcelles pour opérer toutes mutations. Au-delà de ce délai, les parcelles doivent être soumises au régime forestier et leur aliénation sera soumise à la procédure de distraction.		Une propriété soumise au droit de préemption de la commune est littéralement écartée du champ d'application du droit de préférence des voisins Aucune disposition imposant la soumission au régime forestier d'une parcelle acquise par préemption au-delà de 5 ans à compter de son incorporation.

Les droits de préférence des voisins et de la commune sont concurrents. Le vendeur choisira son acquéreur librement en cas de pluralité de candidat. Aucune priorité n'est accordée à la commune. Dans tous les cas les voisins et la commune sont prioritaires sur un acheteur non voisin.

La commune, lorsqu'elle exerce son droit de préemption, est prioritaire sur les droits de préférence ci-dessus. Cependant l'état dispose d'un droit de préemption, similaire sur celui de la commune, lorsqu'une forêt domaniale est concernée. L'Etat prime sur tout autre bénéficiaire de droits.

LE DROIT DE PRÉEMPTION ENS

Ce droit institué au profit des départements a pour objectif d'acquérir des terrains mis en vente par leurs propriétaires, compris dans des zones situées au sein d'un espace naturel sensible (ENS).

Les départements peuvent créer des zones de préemption sur tout ou partie des ENS de leur territoire. La délibération est accompagnée d'un plan de situation et d'un plan de délimitation (R. 142-5 CU).

Une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) doit être adressée au département pour toute aliénation portant sur des propriétés (bâties ou non) situées dans un périmètre de droit de préemption ENS.

Le Conseil départemental est compétent pour prendre la décision de préemption et l'exercer. Par délégation ou par substitution la commune est elle aussi compétente pour exercer ce droit de préemption.

Cette préemption doit toutefois avoir un objet en lien avec la préservation du site. La gestion forestière est tout à fait possible, mais les objectifs poursuivis lors de la mise en place d'ENS devront être pris en compte :

- préservation de la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues,
- sauvegarde des habitats naturels,
- création d'itinéraires de promenade et de randonnée,
- création d'espaces, sites et itinéraires relatifs aux sports de nature.

Pour réaliser cette préemption la personne publique doit être en mesure de démontrer qu'elle a réfléchi au projet et qu'elle a bien l'intention de le réaliser.

Délai d'exercice : à compter de la réception de la DIA au département : deux mois pour le département (ou la commune si le département lui a délégué ce droit) , 15 jours de plus pour la commune agissant par substitution.

Prix : La préemption peut être exercée au prix ou en révision de prix.

En cas d'accord sur le prix, il doit être payé sous 4 mois à compter de la décision de préemption ; le vendeur peut aliéner librement son bien.

Dans ce second cas, le vendeur dispose de deux mois pour, soit accepter ce prix, soit retirer le bien de la vente, soit refuser ce prix mais maintenir la vente : dans ce cas l'autorité préemptrice a 15 jours pour saisir le Juge de l'Expropriation en vue de faire fixer le prix.

Si les terrains acquis par une collectivité avec cette procédure sont des terrains boisés, il faudra que la commune se rapproche de l'office national des forêts pour savoir s'ils relèvent du régime forestier. Si c'est le cas le document de gestion qui sera élaboré devra tenir compte des particularités du statut d'ENS. Si la pertinence du régime forestier est avérée en amont de la démarche, l'application du régime forestier, annoncée dans le dossier de préemption, peut être un atout car il apportera un statut protecteur supplémentaire.

LA PROCÉDURE DES BIENS VACANTS ET SANS MAÎTRE.

L'incorporation des biens vacants et sans maître (BVSM) au domaine privé communal constitue une réelle opportunité pour les collectivités. Elle peut leur permettre de dynamiser leur politique d'aménagement des espaces ruraux par la mobilisation de gisements fonciers sous valorisés.

Le régime juridique des biens sans maître a été profondément modifié par la loi relative aux libertés et responsabilités locales de 2004, complétée par une circulaire du 8 mars 2006.

Plus récemment, en 2014, la loi d'avenir pour l'agriculture et la

forêt a à nouveau modifié l'appréhension de ces biens.

La complexité des démarches d'identification et d'incorporation des BVSM est liée à la diversité des biens et aux difficultés rencontrées dans les cas où les preuves de la vacance sont à apporter par la collectivité.

Voici comment nous pouvons définir un BVSM :

La notion de « maître » inclue, au-delà du critère de possession du bien, la manifestation d'un intérêt pour ce bien au travers d'initiatives à l'égard de ce dernier. La passivité d'un propriétaire vis-à-vis de son bien s'apparente à de la négligence caractérisée qui est sanctionnée par le code civil : « Les biens qui n'ont pas de maître appartiennent à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés ». Article 713 du Code Civil

Le code général de la propriété publique identifie trois types de biens vacants et sans maîtres :

1° « les biens faisant partie d'une succession ouverte depuis plus de 30 ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté ». L1123-1 1° CGPPP

2° « les biens qui n'ont pas de propriétaire connu et pour lesquels, depuis plus de trois ans, la taxe foncière sur les propriétés bâties n'a pas été acquittée ou a été acquittée par un tiers ». L1123-1 2° CGPPP

3° « les biens qui n'ont pas de propriétaire connu, qui ne sont pas assujettis à la taxe foncière sur les propriétés bâties et pour lesquels, depuis plus de trois ans, la taxe foncière sur les propriétés non bâties n'a pas été acquittée ou a été acquittée par un tiers ». L1123-1 3° CGPPP



Cette partie n'a pas pour ambition de fournir une analyse exhaustive de l'environnement juridique qui encadre la notion de biens vacants et sans maître. Il explicite les procédures afférentes aux cas pour lesquels les démarches ont le plus de chance de déboucher sur des résultats concrets. Le cas des propriétés bâties en situation potentielle de vacance (2° alinéa) ne sont pas abordés du fait de leur rareté.

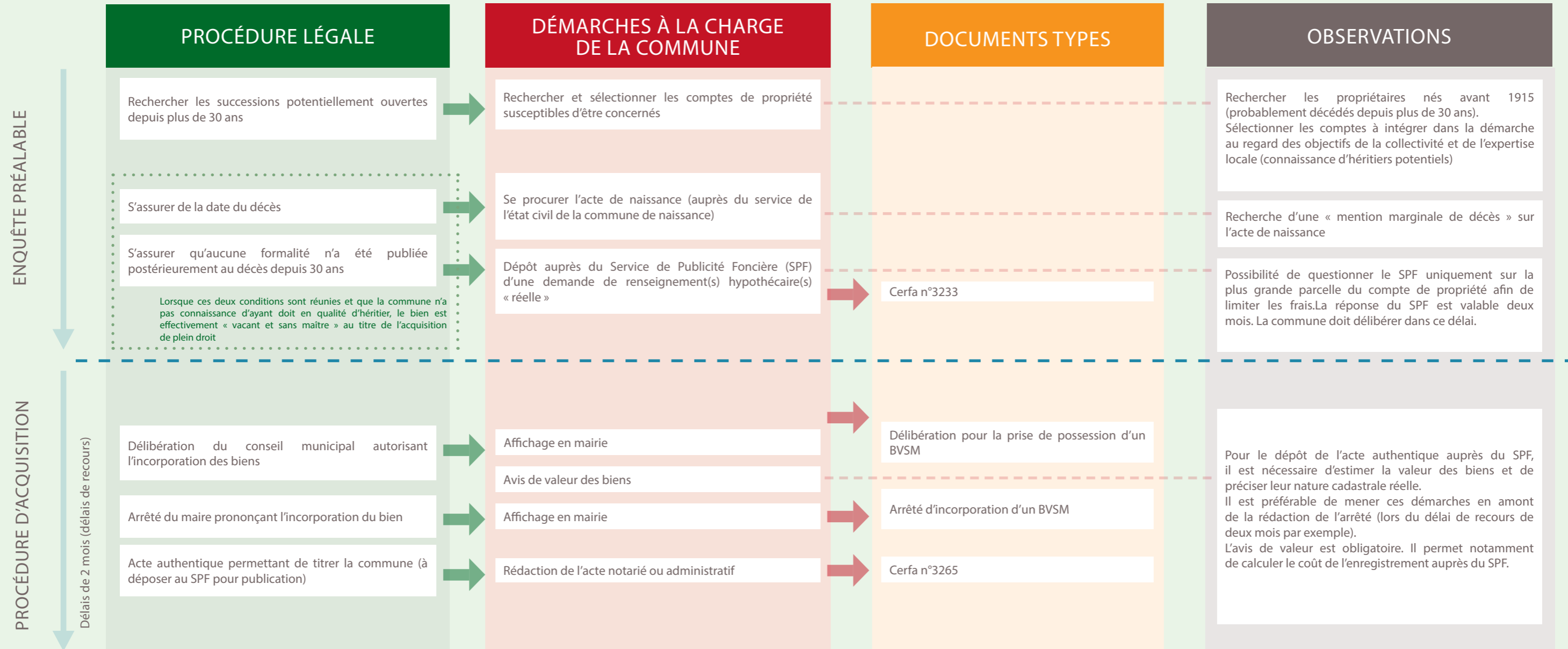
Le guide présente :

• La procédure d'acquisition de plein droit pour les biens relevant du 1er alinéa du L1123-1 CGPPP (1° alinéa).

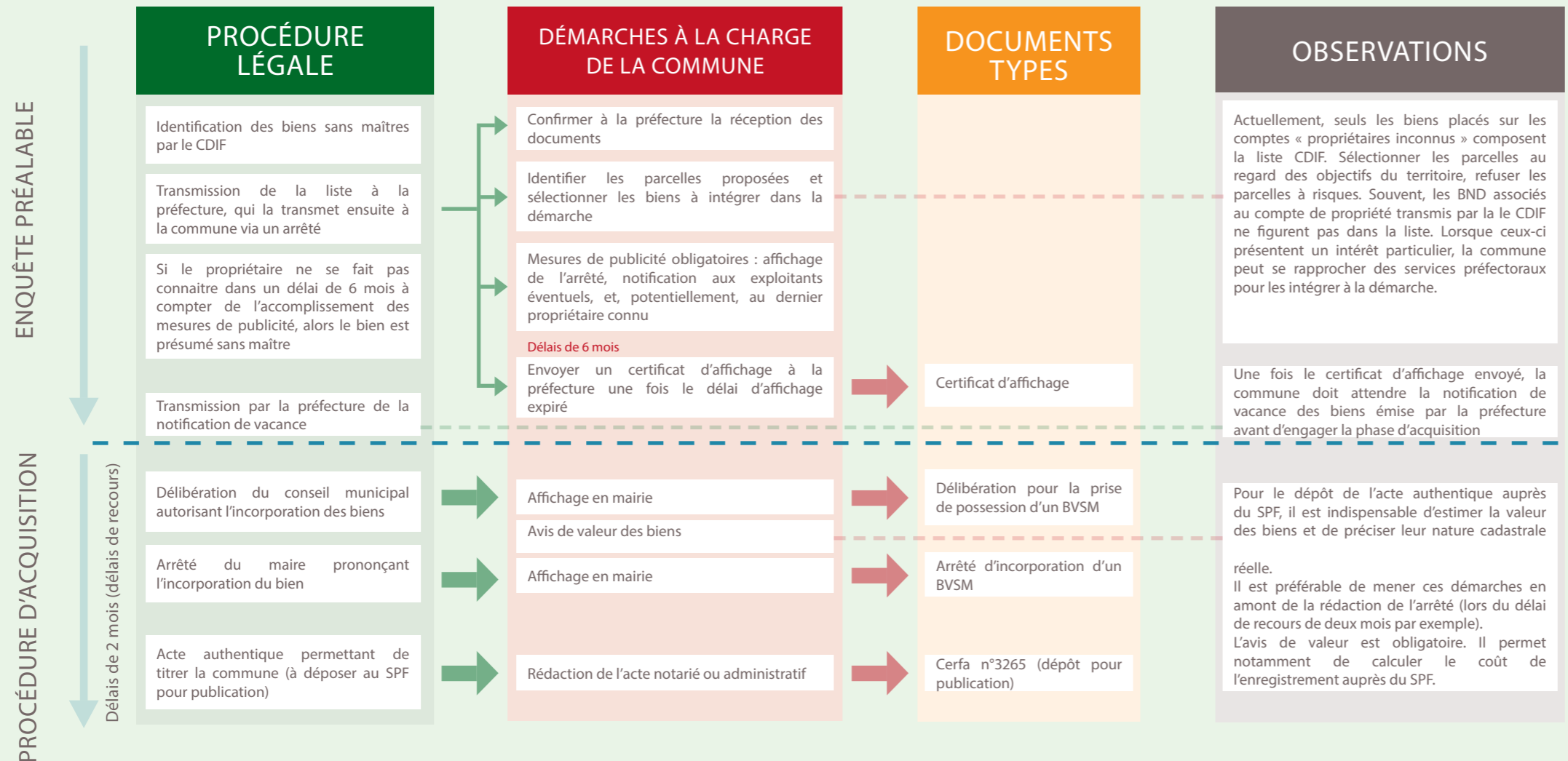
• La procédure issue des dispositions de la loi d'avenir qui porte sur les biens mentionnés au 3° alinéa et dont la vacance est avérée (biens sur le compte propriétaires inconnus »).

BVSM : PROCÉDURE D'ACQUISITION DE PLEIN DROIT

L1123-1 1° CGPPP



BVSM : PROCÉDURE D'ACQUISITION DES BVSM « LOI D'AVENIR »



LES AIDES À L'ACQUISITION

Selon les procédures d'acquisition certains Conseils départementaux peuvent fournir des aides à l'acquisition de forêt par les collectivités.

Certaines agences de l'Eau apportent également une aide aux collectivités qui font l'acquisition de foncier le long des cours d'eau, dans un objectif de maintien de la qualité l'eau.

La banque des territoires peut aussi s'investir dans certains projets structurants ou à forts enjeux environnementaux.

Le réseau des Collectivités forestières vous accompagne sur ces questions. N'hésitez pas à nous contacter pour plus de précisions .

www.collectivitesforestieres-occitanie.org

ET SI UN PROPRIÉTAIRE RÉCLAME LA PROPRIÉTÉ D'UN BIEN SANS MAÎTRE OU PRÉSUMÉ SANS MAÎTRE ?

Il est prévu que, dans le cas où le propriétaire de la parcelle qui a été appréhendée « dans les conditions fixées à l'article L. 1123-3 CGPP », se manifeste a posteriori, il est « en droit d'en exiger la restitution ». Toutefois, si le bien ne peut être restitué du fait de son aliénation ou de sa nouvelle utilisation par la commune, le droit de ce propriétaire dépossédé est limité au seul paiement d'une « indemnité représentant la valeur de l'immeuble au jour de l'acte d'aliénation » (déduction faite des charges éluées par le propriétaire et les dépenses de conservation du bien engagées par la commune).. En cas de désaccord sur le montant de cette indemnité, le juge de l'expropriation est compétent pour le fixer. La sanction prévue est « légère » puisque, même appréhendée à l'encontre des droits d'un propriétaire, la commune n'est pas contrainte à restitution en cas d'impossibilité, ce qui limite le risque de contentieux, notamment avec un tiers acquéreur.

VALORISER LE FONCIER PUBLIC

Autrefois propriétés collectives de leurs habitants, les forêts communales font désormais partie du patrimoine privé des communes.

De par la loi, les forêts appartenant à des communes, des groupements de communes, des sections, des établissements publics... doivent satisfaire «[...] de manière spécifique à des besoins d'intérêt général soit par l'accomplissement des obligations particulières prévues par ce régime, soit par une promotion d'activités telles que l'accueil du public, la conservation des milieux, la prise en compte de la biodiversité et la recherche scientifique.» Article L121-3 du code forestier.

En ce sens, les forêts des collectivités sont astreintes à un cadre juridique de planification et de gestion : le Régime forestier, mis en œuvre par l'Office national des forêts (ONF) ou les RTG (règlements types de gestion) élaborés régionalement par l'ONF et pouvant être appliqués par tout gestionnaire.

Il est important de noter que les règles de gestion des biens de section de communes, comportent des spécificités qui ne seront pas détaillées dans ce guide. Les grands principes du régime forestier énoncés ci-dessous s'appliquent.

Le cas particulier des forêts sectionales

Dans certaines parties d'Occitanie, la valorisation des forêts dites «sectionales» bénéficie aux habitants d'un hameau, d'une «section», subdivision historique ayant survécu à la révolution, et non pas à l'ensemble de la commune.

OBJECTIFS

Gérer son patrimoine forestier dans le cadre législatif prévu à cet effet vous permettra de le valoriser et lorsque cela sera possible vous pourrez aussi en retirer « les fruits » qu'ils soient financiers, écologiques, sociétaux ou même en termes de protection des populations.

LE RÉGIME FORESTIER

Parce que la forêt répond à des enjeux d'intérêt général, le législateur a prévu le Régime forestier. Il s'agit d'un ensemble de dispositions qui fait bénéficier les forêts publiques (forêts des collectivités et de l'État) d'une protection renforcée et d'un régime de gestion garantissant leur mise en valeur au profit de l'ensemble de la société ainsi que le respect de la multifonctionnalité des forêts. Le Régime forestier est mis en œuvre par l'Office national des forêts (ONF).

Le document d'aménagement : plan de gestion des forêts des collectivités

(art. L 122-3 1° a Code forestier)

La vitesse de croissance des arbres est telle qu'il est important de penser la gestion forestière sur de longues périodes correspondant au cycle sylvicole des essences considérées. Les changements des équipes municipales et des personnels ONF se déroulent à une autre échelle. Il est donc nécessaire d'avoir une feuille de route pour guider les actions du propriétaire et du gestionnaire.

Pour permettre de tenir compte des évolutions du peuplement forestier, des évolutions du climat, des changements de contexte économique et des nouvelles techniques, ce plan de gestion doit être révisé régulièrement : la période de validité d'un aménagement est en moyenne de 20 ans. L'aménagement, rendu obligatoire par le Code forestier, est reconnu par l'État en tant que garantie de gestion durable (nécessaire à la certification, à l'obtention d'aides publiques...).

La rédaction d'un aménagement est le résultat d'une concertation entre les élus et l'ONF. Les élus décident des objectifs de gestion et valident les choix techniques. Ces objectifs sont traduits en programmes pluriannuels d'actions (prévisionnels). Il s'agit d'un véritable acte de politique à long terme. Le projet abouti est validé par délibération du Conseil municipal et approuvé par arrêté préfectoral.

La planification à long terme, imposée par la durée des cycles forestiers, a aussi comme principal intérêt de rechercher à équilibrer et pérenniser les différentes fonctions de la forêt, en particulier celle de la ressource

66 I. Relèvent du Régime forestier constitués des dispositions du présent livre, et sont administrés conformément à celui-ci :

1° Les bois et forêts qui appartiennent à l'État, ou sur lesquels l'État a des droits de propriété indivis ;

2° Les bois et forêts susceptibles d'aménagement, d'exploitation régulière ou de reconstitution qui appartiennent aux collectivités et personnes morales suivantes, ou sur lesquelles sont des droits de propriété indivis, et auxquels ce régime a été rendu applicable dans les conditions prévues à l'article L. 214-3 :

- a) Les régions, la collectivité territoriale de Corse, les départements, les communes ou leurs groupements, les sections de communes ;
- b) Les établissements publics ;
- c) Les établissements d'utilité publique ;
- d) Les sociétés mutualistes et les caisses d'épargne.

II. Cessent de relever du Régime forestier les bois et forêts de l'État mis à disposition d'une administration de l'État ou d'un établissement public national pour l'exercice de leurs missions

Code forestier – Article L 211-1

en bois tout en garantissant la préservation des habitats forestiers. Des événements extraordinaires, tels que tempêtes, sécheresses..., peuvent cependant mettre à mal cet équilibre.

Dans le document d'aménagement les élus pourront retrouver la majorité des informations sur la gestion de la forêt de leur collectivité :

- Un état des lieux accompagné d'un bilan de la gestion passée
- Des propositions de gestion traduites dans un programme de travaux et un programme des coupes
- Un récapitulatif financier et des indicateurs de suivi

Les programmes prévisionnels de l'aménagement servent de base à l'ONF pour élaborer des propositions annuelles concernant les exploitations et les investissements forestiers.

Les élus étudient ces propositions, délibèrent sur les actions retenues, et, le cas échéant, choisissent les prestataires dans le respect du code des marchés publics.

Dans certains cas, refuser ou décaler les interventions proposées peut nuire à l'équilibre de la forêt. Cela remet en cause les fonctions et les principes de gestion durable garantis par l'aménagement, ainsi que les objectifs qui y sont fixés.

INTEGRATION OU DISTRACTION DE TERRAINS AU RÉGIME FORESTIER

COMMENT ENTRER AU RÉGIME FORESTIER

Entre 2016 et 2019, la relation entre foncier communal et l'application du régime forestier s'est clarifiée.

En 2016 l'état a commandé à l'ONF le recensement de toutes les propriétés forestières communales susceptibles de relever du régime forestier (en plus de celles qui en bénéficient déjà). L'objectif étant l'issue de cet inventaire les terrains devant relever du régime forestier voient ce régime leur être effectivement appliqué.

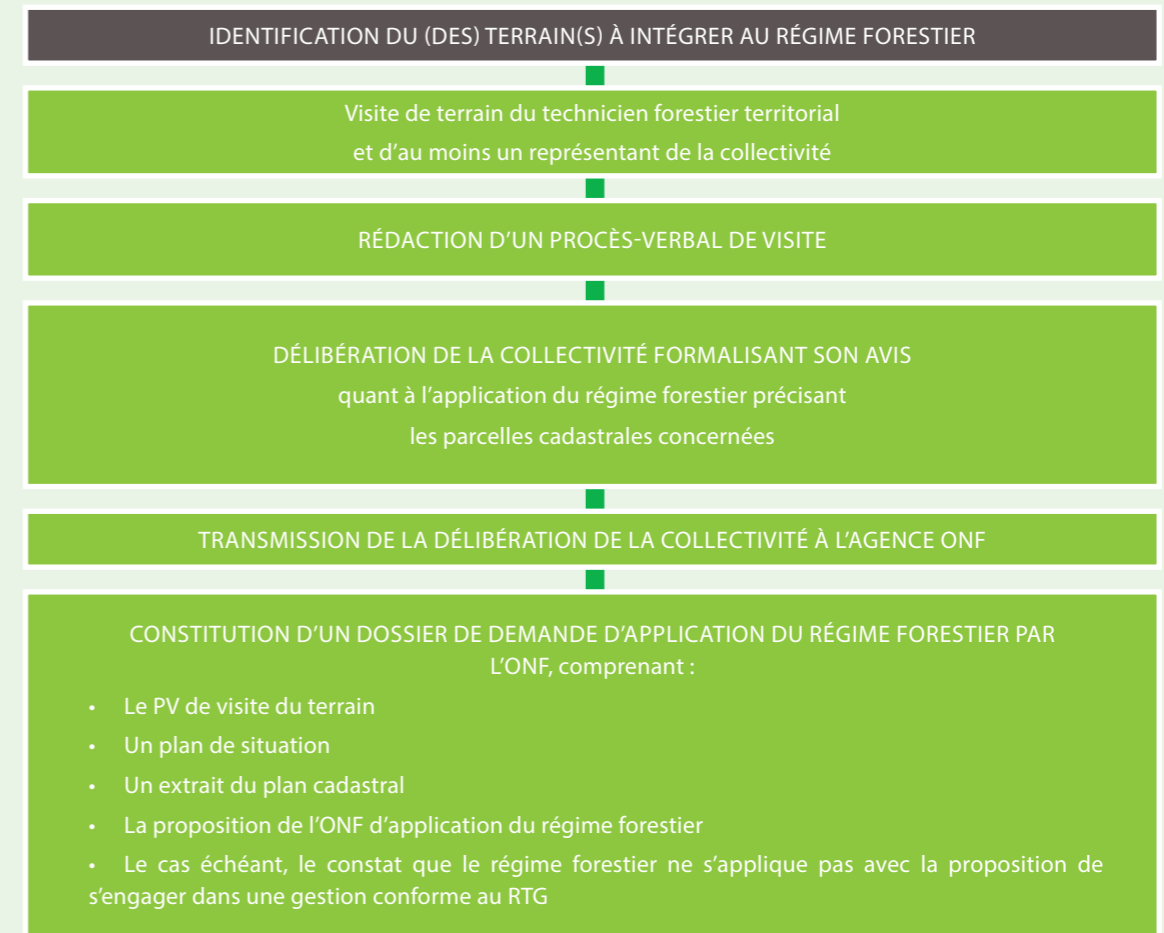
À l'heure de la rédaction de ce guide, l'inventaire national a bien été terminé mais ses déclinaisons départementales et encore moins sa traduction en faits ne sont finalisées.

Pendant cet inventaire, en 2019, le ministre de l'agriculture a précisé la doctrine vis-à-vis des parcelles communales susceptibles de relever du régime forestier.

La collectivité qui s'interroge sur ses parcelles et leur situation juridique par rapport au régime forestier doivent, avant toute chose, adresser une demande à l'ONF afin que leur situation concernant le régime forestier soit examinée. À l'issue de cet examen, l'ONF devra dire à la commune si les parcelles :

- Relèvent du régime forestier
- Ne relèvent pas du régime forestier mais du RTG

La procédure complète peut se traduire comme proposé dans le schéma ci-contre.



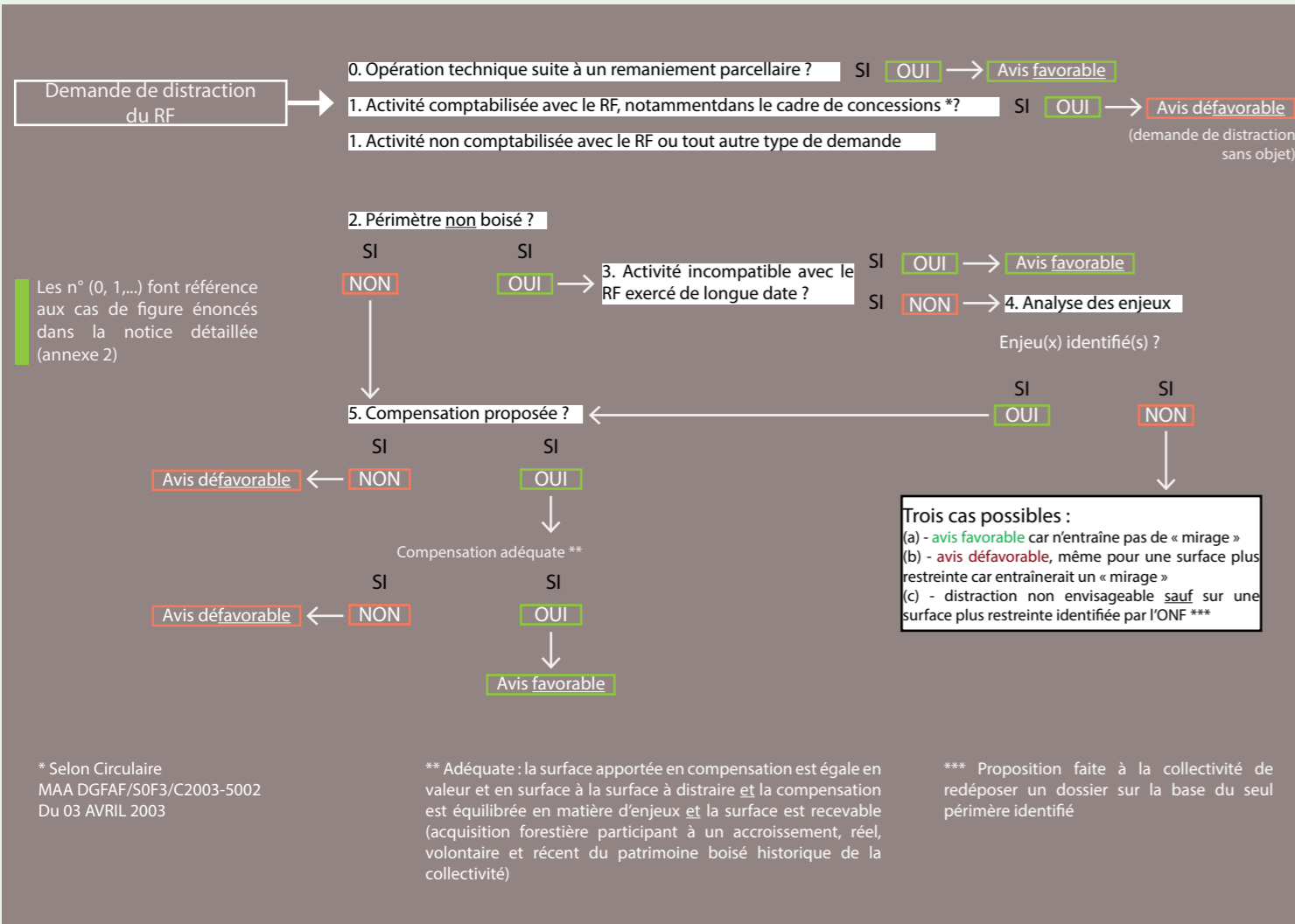
NB : dans certains cas, selon des critères prédéfinis, le régime forestier pourra tout de même être prononcé et être appliqué par l'ONF sous couvert du RTG.
Art. L122-3 du code forestier

SORTIR DU RÉGIME FORESTIER

Pour « sortir » du régime forestier, le législateur n'a pas prévu de procédure spécifique. C'est donc à défaut la procédure inverse à celle pour rentrer dans le régime forestier.

Pour essayer de clarifier cette règle certains processus ont été mis en place, sans pour autant être force de loi.

Nous pouvons prendre comme exemple l'accord de principe validé entre l'ONF et la fédération nationale des communes forestières. Cet accord a abouti à la conception du schéma suivant :



DES OUTILS POUR LES DÉMARCHES COLLECTIVES

OBJECTIFS

Lorsque sur certains secteurs ou pour certains types de travaux, l'action envisagée peut bénéficier à plusieurs propriétaires, une collectivité peut être motrice pour organiser une opération concertée. Pour cela, elle peut oeuvrer à la mise en place de démarches ad-hoc qui permettront de porter un projet de création de desserte forestière, de reboisement, de nettoyage... De plus, ses démarches permettront d'assurer la pérennité des travaux entrepris par une gestion collective.

L'accroissement du patrimoine foncier d'une collectivité peut être la réponse à certaines problématiques, mais il existe d'autres moyens pour les élus pour agir sur tout ou partie du foncier de leur territoire.

En forêt privée, le propriétaire n'a pas toujours l'obligation de valoriser sa forêt. L'élaboration d'un document de gestion est obligatoire pour les forêts de plus de 25 ha, ainsi que pour des propriétés de plus petite surface bénéficiant d'aides de l'État.

L'objectif pour une collectivité peut être de favoriser le regroupement de la gestion forestière et ainsi de valoriser le foncier forestier sans transfert de propriété, frein fréquemment cité par les propriétaires.

Depuis plusieurs années, des démarches de regroupement volontaire pour la gestion, sans transfert de propriété existent. En effet, les propriétaires forestiers d'un même secteur peuvent se regrouper afin d'assurer en commun la gestion de leurs parcelles. Le regroupement peut être ponctuel ou informel, mais il peut également être structuré et durable avec la création d'une structure dédiée. Les élus peuvent inciter à la mise en œuvre d'actions de regroupement en gestion par un soutien financier mais aussi en s'impliquant et en incluant du foncier communal dans les

démarches concertées. Dans ce cas, ils ont vocation à participer à la définition des objectifs à assigner à ces regroupements.

Ces formes de regroupement sont les suivantes :

LES ASSOCIATIONS SYNDICALES

Les associations syndicales sans transfert du droit de propriété permettent de regrouper des propriétaires forestiers qui souhaitent réaliser des travaux ou des opérations communes de mise en valeur de leurs parcelles au sein d'un périmètre défini.

Le fonctionnement des associations syndicales est régi par des Statuts et leur organe de décision est l'assemblée générale des propriétaires. Elles sont administrées par un bureau (syndicat pour les associations autorisées) et un président.

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE GESTION FORESTIÈRE : ASLGF OU ASL

Une association syndicale libre (ASL) est un groupement de droit privé qui est constitué par consentement unanime des propriétaires intéressés. Une ASL se caractérise par sa grande souplesse et sa forme peu contraignante. Au sein des ASL, l'association syndicale libre de gestion forestière, ASLGF, est particulièrement adaptée aux enjeux forestiers puisqu'elle permet d'assurer tout ou partie de la gestion d'un espace forestier. Les parcelles sont intégrées pour la durée de vie de l'association et elles restent adhérentes en cas de vente, succession... ce qui rend la forme juridique relativement solide.

ASSOCIATION SYNDICALE AUTORISÉE : ASA

Une association syndicale autorisée est un établissement public à caractère administratif, créé à l'occasion d'un projet revêtant un caractère d'intérêt général. C'est une forme de regroupement plus complexe et contraignante pour les propriétaires. En effet, elle est créée par arrêté préfectoral, publiée au recueil des actes administratifs, après une enquête publique. Les droits et obligations qu'elle détient sont attachés aux biens immeubles, c'est-à-dire aux parcelles comprises dans le périmètre de l'association et la suivent, même en cas de vente, succession..., jusqu'à sa dissolution ou jusqu'à la réduction de son périmètre. Les membres d'une ASA ne peuvent donc pas se retirer de l'association tant qu'ils sont propriétaires. De telles associations sont souvent constituées lors de la création de voirie forestière desservant plusieurs propriétaires.

Pour une ASA ou pour une ASL, une collectivité peut en être membre y compris si les parcelles forestières bénéficient du régime forestier. Attention cependant pour une ASLGF ou une ASAGF, les fonds inclus ne doivent pas bénéficier du régime forestier ou être susceptibles de relever du Régime forestier (L.332-1 du code forestier).

NB :

ASL est un groupement de droit privé qui est constitué par consentement unanime des propriétaires intéressés.

ASA est un établissement public à caractère administratif, créé à l'occasion d'un projet revêtant un caractère d'intérêt général. Elle peut être constituée avec une majorité de 2/3 des propriétaires qui possèdent 50% de la surface ou 50% des propriétaires qui possèdent 2/3 de la surface.

LA DIG OU LA DIGU

La DIG (déclaration d'intérêt général) et la DIGU (déclaration d'intérêt général et d'urgence), régies par les articles L.151-36 à L.151-41 et R.151-40 à R.151-49 du code rural, permettent à certaines collectivités d'exécuter elles-mêmes certains travaux, sur

les fonds ruraux, au bénéfice de leurs propriétaires après qu'ils aient été déclarés d'intérêt général.

Les travaux que les communes peuvent entreprendre grâce à cette procédure sont les suivants : lutte contre l'érosion et les avalanches, défense contre les torrents, reboisement et aménagement des versants, défense contre les incendies et réalisation de travaux de desserte forestière, pastorale ou permettant l'accès aux équipements répondant aux objectifs de protection précités.

- Travaux de débroussaillage des terrains mentionnés à l'article L.126-2 du Code rural,
- Entretien des canaux et fossés,
- Irrigation, épandage, colmatage et limonage,
- Les travaux de débardage par câble et les travaux nécessaires à la constitution d'aires intermédiaires de stockage de bois.

L'intervention des collectivités publiques, qui suppose un financement public, dans des domaines non obligatoires et sur des propriétés privées ne leur appartenant pas, est conditionnée par la reconnaissance de son caractère d'intérêt général.

Le caractère d'intérêt général est prononcé par décision préfectorale précédée d'une enquête publique. Toutefois, l'exécution des travaux peut être dispensée d'enquête publique lorsque les travaux sont nécessaires pour faire face à des situations de péril imminent, qu'ils n'entraînent aucune expropriation et pour lesquels le maître d'ouvrage ne prévoit pas de demander de participation financière aux personnes intéressées.

La déclaration d'urgence évoquée ci-dessus, a les mêmes effets qu'une DIG « classique » et s'applique aux mêmes catégories de travaux. Les travaux visés par la déclaration d'urgence peuvent aussi bien consister en des travaux de remise en état proprement dit que des travaux d'amélioration, voire des travaux neufs, si ceux-ci ont pour but d'éviter des désordres supplémentaires du fait de l'état de certaines infrastructures ou de remédier à la fragilisation du milieu naturel.

La différence majeure entre DIG et DIGU est que lorsque le caractère d'urgence est démontré, il n'y a pas besoin de réaliser d'enquête publique. La rapidité de mise en place d'une DIGU permet donc par exemple de réaliser des travaux de nettoyage après incendie dans des délais très contraints.

Par la mise en place d'une DIG ou d'une DIGU, la collectivité organise le financement des travaux :

- Autofinancement total ou partiel,
- Éligible aux subventions pour travaux groupés,
- Possibilité de demander une participation financière aux bénéficiaires des travaux (sauf pour la DIGU),
- Possibilité de passer outre d'éventuelles oppositions.

La DIG permet à la collectivité d'avoir la maîtrise d'ouvrage des travaux sans pour autant opérer de changement dans la nature de propriété des parcelles concernées.

Pour plus de détails, vous pouvez vous reporter à notre fiche technique sur cette thématique.

Il existe aussi un moyen de regroupement avec transfert de propriété qui est spécifique à la valorisation forestière du foncier. Nous allons l'évoquer ci-dessous. Cette notion de « transfert du droit de propriété » à une structure peut être un frein dans certaines situations, ce paramètre sera donc à prendre en compte lorsque cette solution sera avancée.

GROUPEMENT FORESTIER

Un groupement forestier (GF) est une société civile spécifique à la propriété forestière. Son objet est limité à l'acquisition, la constitution ou la mise en valeur d'un ou plusieurs massifs forestiers. Les membres ne sont plus propriétaires de leurs parcelles, mais détenteurs d'un certain nombre de parts, proportionnellement à leurs apports respectifs. C'est le groupement qui est propriétaire du foncier. Il a une personnalité morale et juridique distincte de celle de ses associés et possède la compétence de maîtrise d'ouvrage. L'organe de décision d'un groupement forestier est l'assemblée générale. Il est administré par un ou plusieurs gérants, associé(s) ou non, personne morale ou physique. Le fonctionnement des

groupements forestier est régi par leur statut.

Cette société civile, dont la rédaction des statuts est relativement souple, demande la réunion des conditions inhérentes à toute société. Le Code Forestier précise en outre qu'elle est « créée en vue de la constitution, l'amélioration, l'équipement, la conservation ou la gestion d'un ou plusieurs massifs forestiers ainsi que de l'acquisition de bois et forêts ». En application de l'article L.331-2 du Code Forestier, « un groupement forestier réalise des opérations pouvant se rattacher à son objet ou en dérivant normalement, pourvu qu'elles ne modifient pas son caractère civil. La transformation des produits forestiers qui ne constituerait pas un prolongement normal de l'activité agricole, ne lui est pas autorisée ». La location de la chasse et de la pêche est donc possible.

NB :

Apports pouvant être effectués :

- Les apports immobiliers en pleine propriété, nue-propriété, usufruit.
- Les apports « d'espèces, de droits mobiliers ou d'industrie » (article R 331-1 c.for.) tels que plants, matériel et outillage, parts de coopérative, autres parts de société à condition qu'elles permettent la réalisation de l'objet légal de la société.

Une commune ou une personne morale peut être associée au sein d'un groupement forestier. Cette possibilité est prévue par l'article L 331-6 du Code Forestier, sous la condition qu'il s'agisse de fonds ne relevant pas du Régime Forestier.

Le groupement forestier est donc un bon outil de gestion forestière, mais il implique la perte du droit de propriété, ce qui, souvent, n'est pas accepté par les propriétaires. Par ailleurs, à long terme, il n'est pas rare que les apporteurs se sentent de moins en moins impliqués dans la gestion du groupement, du fait de la perte de ce lien de propriété. Il est donc généralement conseillé de limiter la création d'un groupement forestier à un contexte spécifique tels qu'une indivision familiale ou un investissement par une société.

RESTRUCTURER DU FONCIER FORESTIER

La restructuration du foncier consiste à regrouper des parcelles de manière raisonnée, afin d'en faciliter l'usage tout en préservant les milieux. Elle repose sur des changements de propriétés, assurant une certaine pérennité aux améliorations effectuées.

La restructuration foncière permet de :

- Regrouper les propriétés morcelées et dispersées,
- Supprimer les enclaves,
- Favoriser la constitution de parcelles adaptées à une gestion forestière régulière.

Pour y parvenir, plusieurs outils de regroupement de la propriété sont mis en œuvre à l'intérieur de ce que l'on appelle l'aménagement foncier rural. C'est un ensemble de procédures réglementaires permettant le regroupement de parcelles de petites tailles par un redécoupage total du parcellaire. Suite au transfert de compétences de l'État vers les Conseils Départementaux en 2006, ces derniers sont maîtres d'ouvrages des opérations d'aménagement foncier, dont :

- L'aménagement foncier agricole et forestier, (AFAF),
- Les échanges et cessions amiables d'immeubles forestiers (ECIF),
- Les échanges et cessions amiables d'immeubles ruraux (ECIR).

OBJECTIFS

Dans des situations foncières complexes comme un morcellement important, de nombreux propriétaires non identifiables, il peut être nécessaire de « remettre à plat » le foncier de son territoire. Plusieurs procédures permettent les échanges voire réorganisent l'ensemble du foncier, afin de rassembler les parcelles en fonction de leur propriétaire.

En plus de ces dispositifs, il est à noter que de manière volontaire, les échanges entre propriétaires peuvent être encouragés par l'intermédiaire de « bourses foncières forestières », d'aides à l'échange ou d'aides à l'acquisition de parcelles forestières. Pour accompagner ces dispositifs, certains Conseils Départementaux proposent une prise en charge des frais de notaire.

PROCÉDURE	AFAF EN ZONE FORESTIÈRE	ECIF (AVEC PÉRIMÈTRE)	ECIR (SANS PÉRIMÈTRE)
Efficacité vis-à-vis du morcellement	++++	++	+
Commission	Commission Communale ou Intercommunale	Commission Communale ou Intercommunale	Commission départementale
Règles d'échanges	Échanges en valeur de productivité réelle Valeur d'avenir des peuplements	Échanges en surface et valeur vénale	Échanges en surface et valeur vénale
Prélèvements pour les ouvrages collectifs	Oui	Non	Non
Dessertes	Rapprochement des dessertes sans obligation de dessertes directes	Pas d'obligation de dessertes	Pas d'obligation de dessertes
Possibilité d'échanges entre agricole et forestier	Oui	Non	Non
Cessions simplifiées de petites parcelles	Limitées à 1,5 ha et 1500€ Possibles si suppression de nature de culture	Limitées à 7500 € par propriétaire	Limitées à 7500 € par propriétaire
Travaux connexes	Oui	Non	Non
Financement par le Conseil Départemental des phases préalables à la rédaction des actes	Frais d'étude Travaux connexes	Frais d'étude	Aucun Frais à la charge des propriétaires

UNE QUESTION ? BESOIN D'AIDE ? QUI CONTACTER ?

L'Union Régionale des Collectivités forestières Occitanie



Association d'élus forestiers, elle dispose de moyens humains pour vous accompagner dans tous vos projets forêt/bois. Des chargés de missions sont à votre service notamment pour vous conseiller sur les problématiques foncières.

Retrouvez toutes nos coordonnées sur le site de l'Union régionale des Collectivités forestières Occitanie :

➔ www.collectivitesforestieres-occitanie.org >> Rubrique « Qui sommes-nous ? » >> « L'équipe ».

Les démarches territoriales

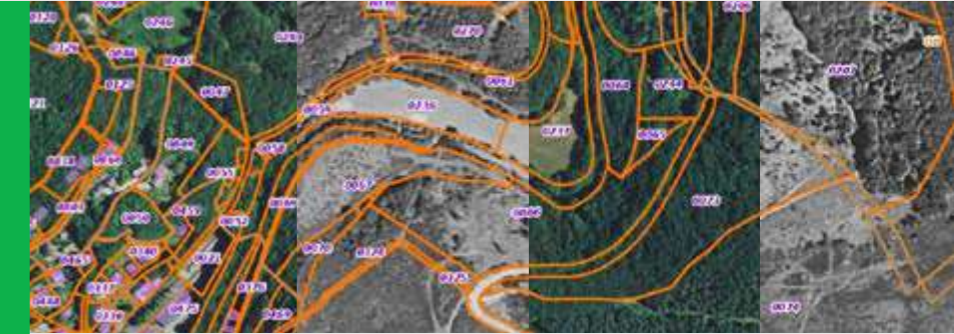
Si votre collectivité fait partie du périmètre d'une démarche territoriale (Charte forestière de territoire, Parc Naturel Régional, Parc National, etc.) il y a probablement des chargés de mission qui peuvent vous renseigner sur la politique du territoire et les actions en cours concernant la forêt et le bois. Vous trouverez leur contact sur leur site internet.



OBSERVATOIRE DU FONCIER FORESTIER POUR LES ÉLUS

L'Observation du Foncier Forestier pour les Élus (OFFRE), développé par l'association des Collectivités forestières Occitanie constitue un outil de connaissance du foncier forestier au service des élus afin qu'ils puissent se projeter dans l'action et décider de leur politique d'aménagement.

L'OFFRE permet d'interroger des données cadastrales, de les analyser et de les cartographier.



>> Toutes les informations concernant l'observatoire des Constructions publiques en bois sur le site internet des Collectivités forestières Occitanie, rubrique « Action ».

www.collectivitesforestieres-occitanie.org

QUE CONTIENT L'OFFRE ?

L'OFFRE contient l'ensemble des données cadastrales de la DGFiP. Il est actualisé chaque année.

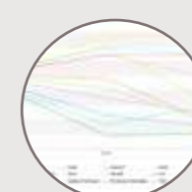
Avec ces données, l'observatoire vous permet de rechercher très facilement, sur votre commune (ou sur les communes de votre collectivité) : les potentiels BVSM (Biens Vacants et sans Maître) ; toutes les parcelles appartenant à votre collectivité ; les parcelles appartenant à une personne publique (état, conseil départemental...), le(s) propriétaire(s) d'une parcelle grâce à son numéro et sa section.

Mais l'OFFRE ne s'arrête pas là !

L'observatoire contient de nombreux indicateurs calculés annuellement sur votre territoire, sur le département et sur la région : répartition des espaces forestiers / agricoles / espaces naturels / autres espaces ; classes de surface par types de propriétaires ; quantification des BVSM et des BND, etc.

Il comprend également une représentation cartographique.

A partir de votre première connexion, l'OFFRE calcule ces indicateurs pour l'année en cours et les mémorise pour vous offrir un suivi année par année.





www.collectivitesforestieres-occitanie.org

Ce guide à destination des élus, a pour objectif de vous donner les clés pour intervenir dans la gestion du foncier de votre territoire. Il décrit les différentes possibilités qui s'offrent à vous. Des tableaux synthétiques vous permettent de retrouver facilement les différentes caractéristiques d'un moyen d'intervention. Vous trouverez dans ce guide les principaux leviers pour agir.

Contact :

740, Avenue des Apothicaires,
bâtiment les Athamantes n°4,
34090 Montpellier, France
Tél. : 04 11 75 85 17

E-mail : occitanie@communesforestieres.org
www.collectivitesforestieres-occitanie.org

Ce guide a été réalisé et diffusé avec le soutien de



Projet cofinancé par le Fonds Européen Agricole pour le Développement Rural
L'Europe investit dans les zones rurales