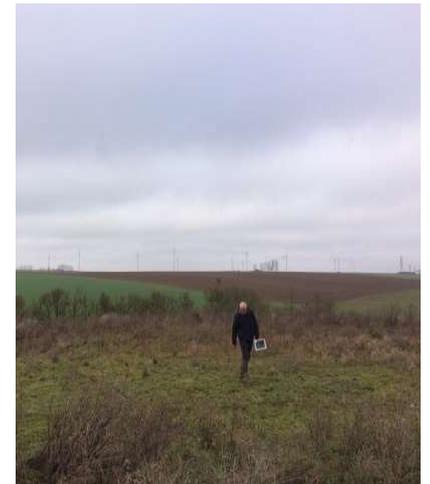


# LES OUTILS DE LA RECONQUÊTE DES FRICHES

Mai 2020



DDTM de la SOMME  
DREAL Hauts-de-France

Blezat Consulting / Ceresco  
Modaal

METHODOLOGIE D'INVENTAIRE DES FRICHES POUVANT ÊTRE RESTITUEES A L'ACTIVITE AGRICOLE ET FORESTIERE, DANS LA REGION DES HAUTS DE FRANCE

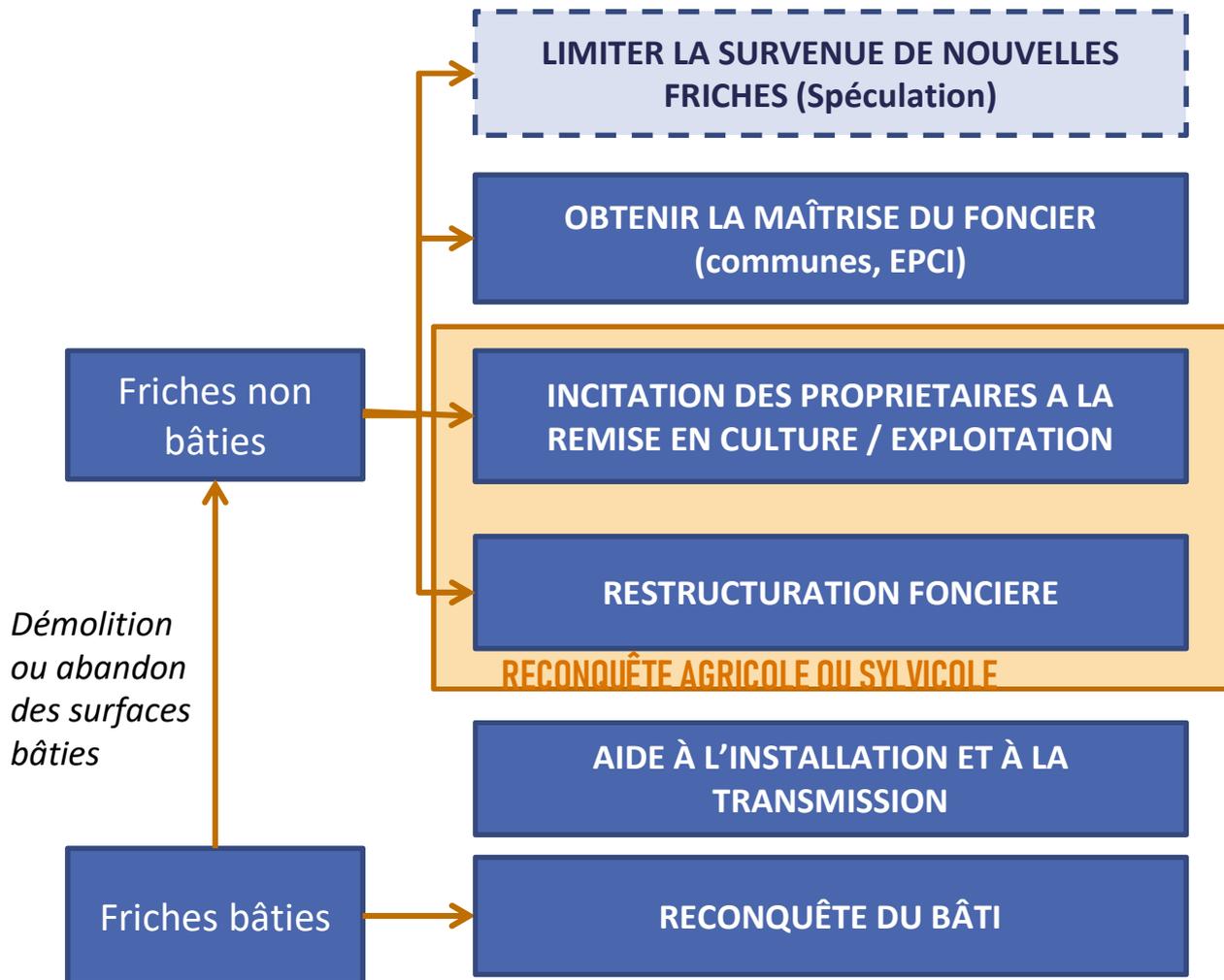
## LES OUTILS DE LA RECONQUÊTE DES FRICHES

Ce document **de recueil des outils de la reconquête des friches** s'inscrit dans le cadre de l'étude de construction d'une méthodologie d'inventaires des friches pouvant être restituées à l'activité agricole et forestière.

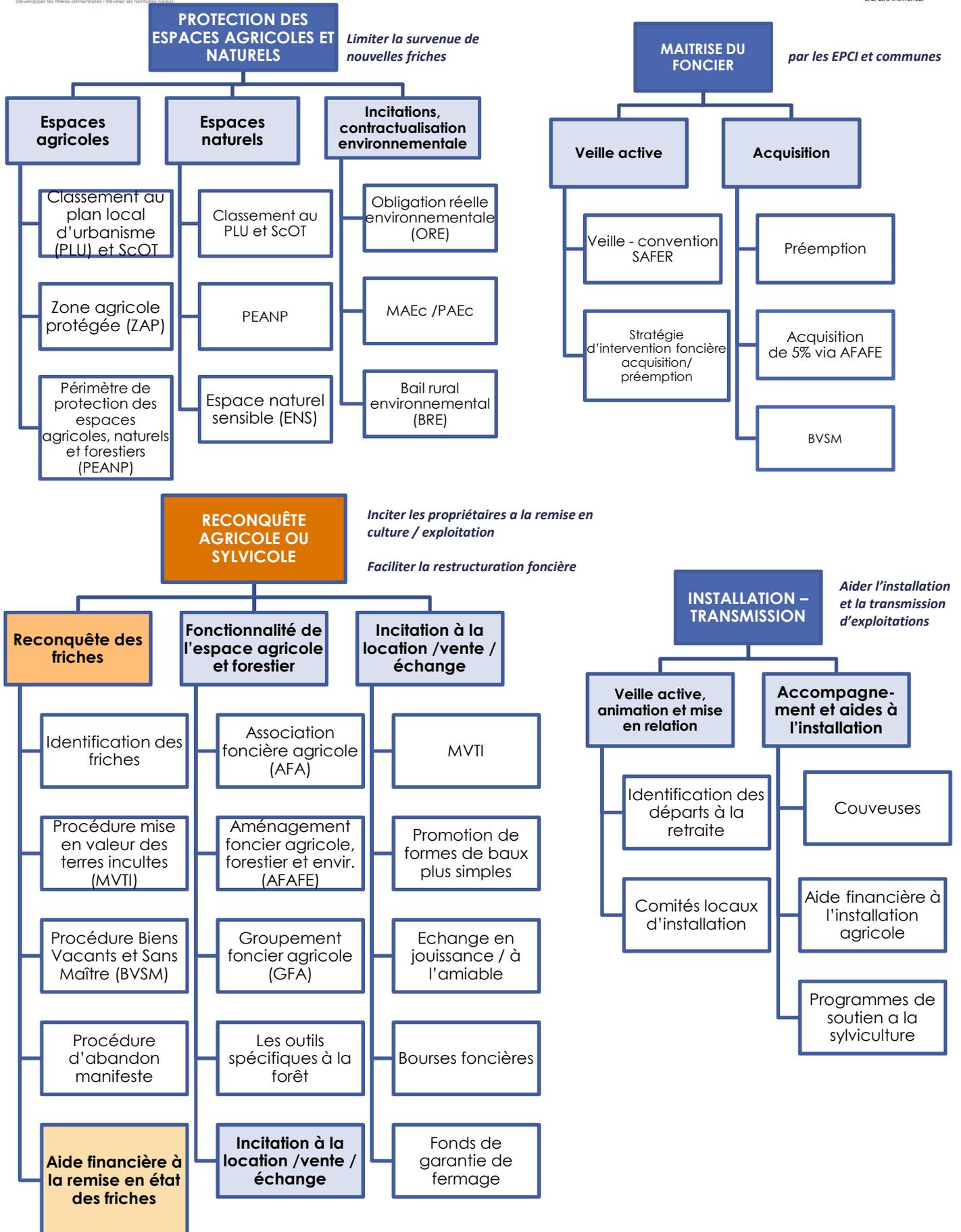
Ainsi, une fois les friches et leur potentiel identifiés, **différents outils permettent la reconquête de ces espaces**. Leurs usages dépendent précisément du type de friche, de la situation foncière ainsi que du niveau d'intervention souhaité.

- p. 6 • **OUTILS POUR LIMITER LA SURVENUE DE NOUVELLES FRICHES -PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS**
- p. 10 • **OUTILS POUR PERMETTRE LA MAÎTRISE DU FONCIER**
- p. 12 • **OUTILS DE LA RECONQUÊTE AGRICOLE OU SYLVICOLE**
- p. 28 • **OUTILS POUR FAVORISER L'INSTALLATION ET LA TRANSMISSION**

## ETAPES POUR LA RECONQUÊTE DES FRICHES A POTENTIEL AGRICOLE OU SYLVICOLE



# DES OUTILS MOBILISABLES A CHAQUE ETAPE DE LA RECONQUÊTE DES FRICHES

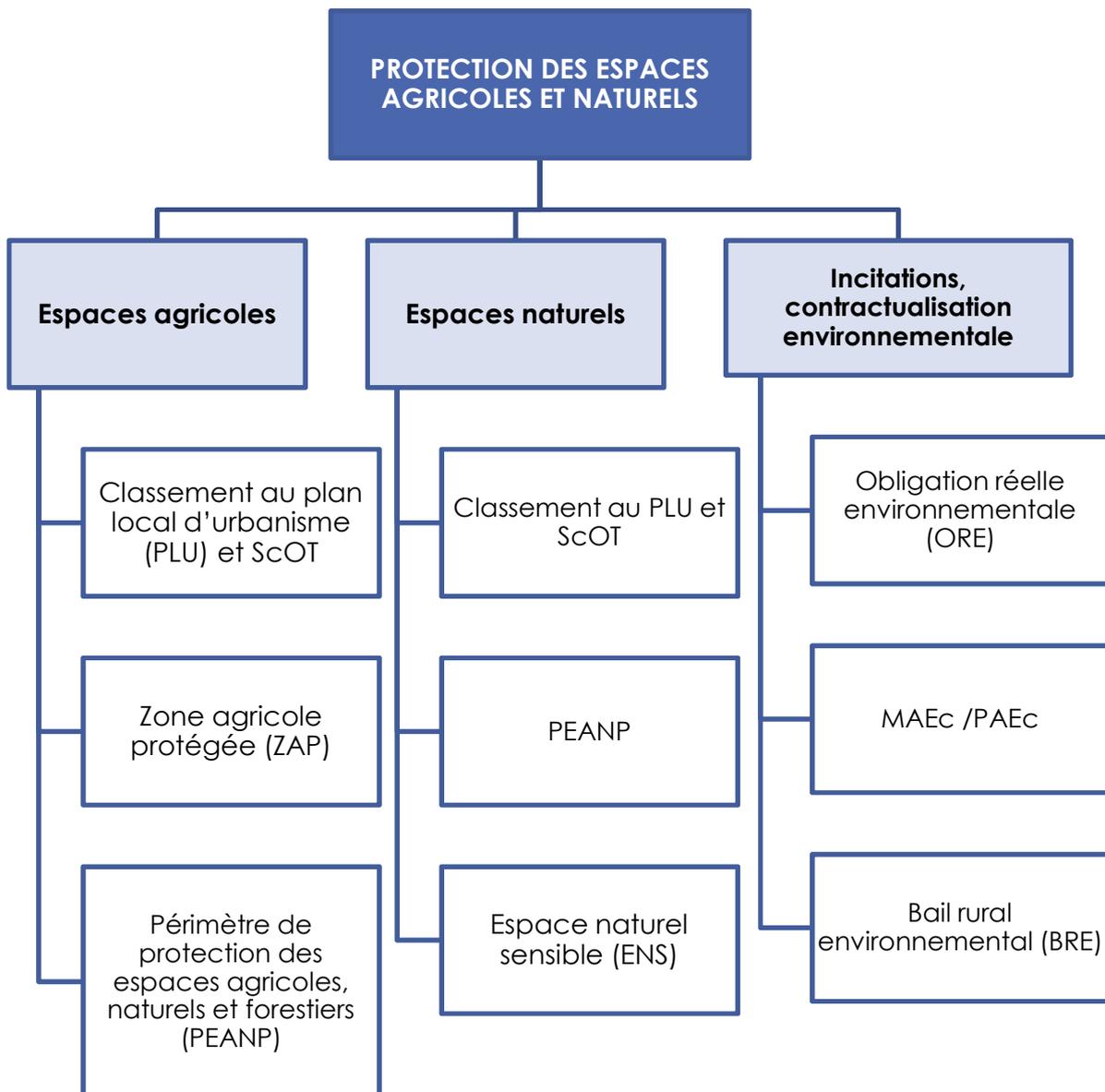


FRICHES À POTENTIEL AGRICOLE	FRICHES À POTENTIEL FORESTIER	FRICHES À SENSIBILITÉ ENVIRONNEMENTALE	FRICHES POLUÉES	FRICHES DONT LE BÂTI A UN POTENTIEL DE RECONQUÊTE POUR L'AGRICULTURE
<p><b>FRICHES DE DÉPRISE</b> <b>Perte de fonctionnalité de la parcelle</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Négociation amiable</li> <li>Mise en relation,</li> <li>Acquisition amiable,</li> <li>Loi de Mise en valeur des Terres incultes ;</li> <li>Procédure des Biens Vacants et Sans Maîtres éventuellement (BVSM)</li> </ul> <p><b>Indivision ou difficulté de succession</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Procédure des Biens Vacants et Sans Maîtres éventuellement (BVSM)</li> <li>Groupement foncier agricole (GFA), échanges en jouissance,</li> <li>Aménagement foncier agricole et forestier (AFAF),</li> <li>Acquisition</li> <li>Association foncière agricole (AFA)</li> </ul>	<p><b>FRICHES DE DÉPRISE</b> <b>Perte de fonctionnalité de la parcelle</b></p> <p><i>IDEM</i></p> <p><b>Indivision ou difficulté de succession</b></p> <p><i>IDEM (sauf AFA)</i> +</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Constitution de Groupement Forestier (GF) et d'Association syndicale libre (ASL-GF massif),</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Plans de gestion environnementaux, contractualisations avec des agriculteurs, obligation réelle environnementale (ORE)</li> <li>Espace naturel sensible (ENS)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><i>Diagnostic pollution</i></li> <li><i>Puis IDEM friche à potentiel agricole ou forestier</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Négociation amiable</li> <li>Mise en relation, acquisition amiable,</li> <li>Procédure des Biens Vacants et Sans Maîtres éventuellement (BVSM).</li> <li>Procédure d'abandon manifeste</li> </ul>
<p><b>FRICHES AGRICOLES SPÉCULATIVES OU D'ATTENTE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Classement au plan local d'urbanisme (PLU),</li> <li>Zone Agricole Protégée (ZAP),</li> <li>Périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbains (PEANP);</li> <li>Droit de préemption SAFER éventuellement avec révision de prix</li> <li>Promotion de formes de baux plus simples</li> </ul>	<p><i>IDEM</i></p>			

# PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Les politiques de reconquête des friches visent notamment à contrer la diminution des surfaces agricoles. L'origine des friches agricoles est diverse. Le développement urbain a un impact non négligeable sur la création de friches (bâties ou non). Pour les friches agricoles ce phénomène a lieu dans des espaces mités et est amplifié par la spéculation foncière.

En parallèle des outils de la reconquête il paraît pertinent de rappeler les outils réglementaires de protection des espaces agricoles et naturels et forestiers qui permettront de limiter la survenue de nouvelles friches.



## ESPACES AGRICOLES

### CLASSEMENT AU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) ET SCOT

Le PLU et le SCOT se composent de plusieurs documents :

- un rapport de présentation, qui explique les choix effectués notamment en matière de consommation d'espace, en s'appuyant sur un diagnostic territorial et une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers),
- un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui expose le projet d'urbanisme et définit notamment les orientations générales d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipement, de protection des espaces et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques, ☐ des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui, dans le respect du PADD, comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements (documents facultatifs des PLU), ☐ des documents graphiques,
- un règlement, uniquement pour le PLU, qui fixe le zonage (4 types de zone : « U » pour les zones urbaines, « AU » pour les zones à urbaniser, « N » pour les zones naturelles et « A » pour les zones agricoles) et des règles propres à chaque zone.
- un Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) pour les SCOT.

Le PLU permet de réguler l'offre foncière grâce à la conjugaison de ces composants (zonage, règlement, emplacements réservés...). En définissant l'affectation des sols, il influence en partie la valeur vénale des terrains sur les territoires en développement. Par l'approbation d'un PLU, la commune se donne la possibilité de mettre en œuvre des outils d'actions foncières, par exemple, le périmètre de Droit de Préemption Urbain...

Le SCOT permet quant à lui de travailler à une échelle plus grande et de mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles d'un territoire. Il a également la possibilité de délimiter des espaces agricoles « d'intérêt communautaire » ce qui attribue à ces espaces une protection réglementaire supplémentaire. Enfin, ces outils peuvent également développer une véritable politique agricole en fixant expressément des objectifs à atteindre (promotion des circuits courts...). Se doter d'un PLU ou d'un SCOT a montré dans les faits qu'ils ne suffisent pas à faire face à une éventuelle pression foncière, c'est pourquoi il convient de se doter d'outils complémentaires d'interventions foncières.

D'autres documents non opposables présentent sous la forme d'objectif ou d'orientation les vocations d'un territoire : Schémas régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), charte agricole.

### PÉRIMÈTRES DE PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS PÉRIURBAINS (PEANP)

Cet outil est mis en place à la demande des communes, et s'impose ensuite à toutes les futures révisions du PLU. Sa modification n'est possible que par décret en Conseil d'Etat. Le PEANP ne peut être positionné que sur des zones classées agricoles ou naturelles au PLU. Le Département dispose d'un droit de préemption spécifique dans les PEANP (qu'il peut ou non utiliser). Par ailleurs, dans les PEANP, un plan d'actions doit être mis en place, qui permet de mettre en valeur les espaces agricoles, naturels et forestiers. C'est un outil intéressant pour faire diminuer la spéculation sur un site, ainsi que pour mobiliser et coordonner les actions et les financements. Toutefois il est également assez lourd à mettre en œuvre : diagnostic, enquête publique, construction du plan d'actions, validation dans les communes et par le Département.

## ZONE AGRICOLE PROTÉGÉE (ZAP)

Le classement d'une zone agricole en ZAP permet de protéger les terres cultivées de l'urbanisation en prenant en compte les influences des projets sur les exploitations agricoles, la qualité de vie de la population et la qualité paysagère.

Elles sont annexées au PLU dans le cadre des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols. Une fois la ZAP arrêtée par le Préfet, tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol qui altère durablement le potentiel agronomique, biologique ou écologique d'une ZAP doit être soumis à l'avis de la Chambre d'Agriculture et de la CDOA. En cas d'avis négatif de l'une d'entre elles, le changement ne peut être effectué que sur avis motivé du Préfet, sauf si le changement d'affectation des sols relèvent du code de l'urbanisme.

Cette procédure nécessite un engagement politique de la part des élus communaux.

Source : Livre blanc – chambre d'agriculture du Var

## ESPACES NATURELS

### ESPACE NATUREL SENSIBLE (ENS)

Les Espaces Naturels Sensibles (ENS) ont pour objectif de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels. Ces espaces doivent obligatoirement être aménagés pour être ouverts au public, sauf exception justifiée par la fragilité du milieu naturel. L'ENS est une compétence du Département, qui est en partie financée (acquisition et aménagement) par une taxe (ex TDENS-Taxe départementale sur les Espaces Naturels Sensibles, incluse depuis 2012 dans la taxe d'aménagement), taxe qui s'applique sur tous les projets de construction, de reconstruction et d'agrandissement des bâtiments de toute nature.

Le montant de cette taxe dépend de la surface hors œuvre nette (SHON) mentionnée dans le permis de construire, de la nature du projet, et du taux de la taxe fixée dans le Département (en Loire-Atlantique, le taux départemental est de 1,4% pour la taxe d'aménagement, qui pour le Département inclut l'ex-TDENS et l'ex taxe destinée au financement des CAUE).

Dans les ENS, le Département bénéficie d'un droit de préemption.

Toutes les acquisitions réalisées (amiable, préemption voire même expropriation) sont ensuite inaliénables. La gestion des sites peut ensuite être exercée en régie ou déléguée à une personne publique ou privée compétente

### CLASSEMENT AU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) ET ScOT

Voir partie « Espaces agricoles »

Espace Boisé Classé (EBC) - Un plan local d'urbanisme peut classer en EBC les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut aussi s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Il entraîne l'interdiction de changer le mode d'occupation du sol de cet espace et soumet toute coupe ou abattage à autorisation.

### PÉRIMÈTRE DE PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS (PEANP)

Voir partie « Espaces agricoles ».

## INCITATION, CONTRACTUALISATION ENVIRONNEMENTALE

Les outils de contractualisation environnementale des pratiques agricoles existent depuis plusieurs années. Néanmoins de nouvelles formes émergent. Ces mécanismes permettent la rémunération de pratiques agricoles vertueuses. Au-delà des types d'usage du sol (agriculture, naturel, urbanisé), ce type d'outil permet d'influer sur la qualité (écologique) de ces espaces.

La réduction de l'impact environnemental de changement d'affectation des sols est une piste intéressante dans le cadre de la reconquête des friches. En effet, les friches, notamment à un stade de végétation avancé peuvent constituer des stocks de biodiversité et de carbone.

### MAEc / PAEC

Les Mesures agro-environnementales et climatiques (MAEC) sont des mesures de la PAC (fonds FEADER) prévoyant la rémunération de services environnementaux. Les MAEC seront mises en œuvre uniquement dans le cadre de projets agro-environnementaux et climatiques (PAEC) territorialisés. Ces PAEC sont sur un territoire, porté par un opérateur, sur la base d'un diagnostic et définissant les MAEC mobilisables.

Il y en a 7 en Nord-Pas-de-Calais et 70 en Picardie\*  
De plus le financement des MAEC est possible dans les sites Natura 2000 agricoles.

\* <https://sig.hautsdefrance.fr/ext/MAEC/?config=apps/maec.xml#>

### BAIL RURAL ENVIRONNEMENTAL (BRE)

Le bail rural à clauses environnementales appelé communément le bail rural environnemental (BRE) a été introduit par la loi d'orientation agricole de 2006.

Cette solution juridique compatible avec le bail rural a été créée pour permettre au propriétaire (le bailleur) d'orienter des pratiques agricoles environnementales sur ses terres et pour garantir à l'exploitant (le preneur) son statut en lui apportant une contrepartie financière par une réduction de loyer pour le respect de ces exigences.

Il est notamment utilisé par des collectivités ou foncières souhaitant mettre à disposition leur terres selon des conditions d'exploitation spécifiques.

### OBLIGATION RÉELLE ENVIRONNEMENTALE (ORE)

*Créé par LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 72 (V)*

Les propriétaires de biens immobiliers peuvent conclure un contrat avec une collectivité publique, un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement en vue de faire naître à leur charge, ainsi qu'à la charge des propriétaires ultérieurs du bien, les obligations réelles que bon leur semble, dès lors que de telles obligations ont pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques.

Les obligations réelles environnementales peuvent être utilisées à des fins de compensation.

La durée des obligations, les engagements réciproques et les possibilités de révision et de résiliation doivent figurer dans le contrat.

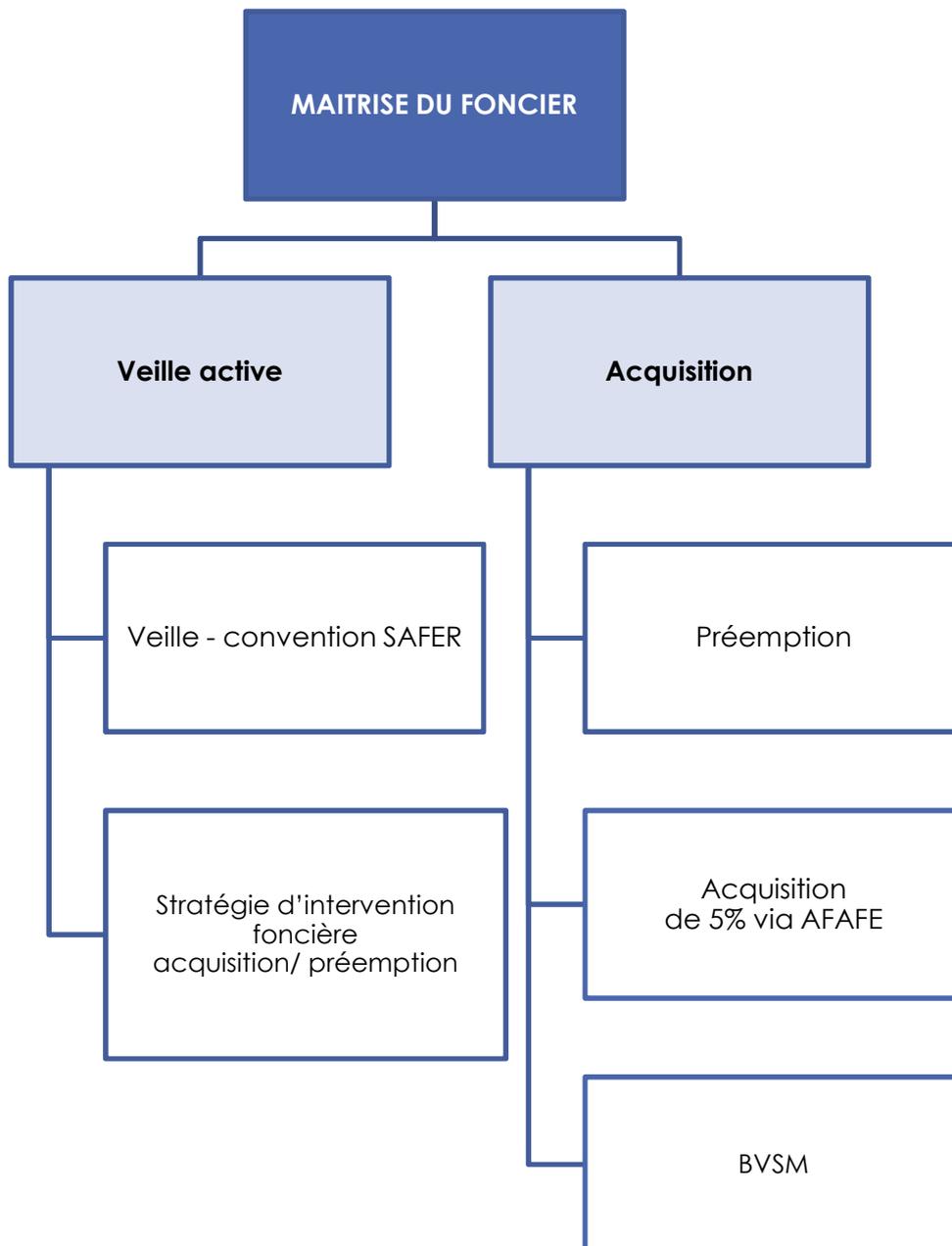
Etabli en la forme authentique, le contrat faisant naître l'obligation réelle n'est pas passible de droits d'enregistrement et ne donne pas lieu à la perception de la taxe de publicité foncière prévus, respectivement, aux articles 662 et 663 du code général des impôts.

Le propriétaire qui a consenti un bail rural sur son fond ne peut mettre en œuvre une obligation réelle environnementale qu'avec l'accord préalable du preneur et sous réserve des droits des tiers. L'absence de réponse à une demande d'accord dans le délai de deux mois vaut acceptation. Tout refus doit être motivé. La mise en œuvre d'une obligation réelle environnementale ne peut en aucune manière remettre en cause ni les droits liés à l'exercice de la chasse, ni ceux relatifs aux réserves cynégétiques.

NOTA : Conformément au III de l'article 72 de la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016, à partir du 1er janvier 2017, les communes peuvent, sur délibération du conseil municipal, exonérer de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, les propriétaires ayant conclu une obligation réelle environnementale.

# MAÎTRISE DU FONCIER

La maîtrise du foncier par les collectivités ou l'Etat est parfois nécessaire pour assurer la réalisation d'actions publiques pour la reconquête d'espace pour l'activité agricole ou forestière.



## VEILLE ACTIVE

En amont du processus d'acquisition il est nécessaire de connaître le marché foncier et identifier les opportunités d'achat.

### VEILLE - CONVENTION SAFER

La SAFER a la capacité de réaliser des animations foncières, de procéder à l'amiable à des acquisitions, des ventes et des échanges, peut stocker des terres. Elle reçoit, des notaires, les informations sur la vente de biens agricole et forestiers. Une convention d'intervention foncière (CIF) peut être passée entre une collectivité et la SAFER pour établir une veille active des ventes. La SAFER peut ainsi préempter et la collectivité s'engage à acquérir le bien.

La SAFER a développé un outil de veille foncière : Vigifoncier qui peut être mis à profit des collectivités : <http://www.hautsdefrance.safer.fr/Vigifoncier.aspx>

De plus, l'implication d'élus de collectivité locale au comité technique de la SAFER permet d'alimenter la veille foncière.

## ACQUISITION

Les organismes publics disposent de différents moyens pour acquérir du foncier..

### PROCÉDURE BIENS VACANTS ET SANS MAÎTRE

Voir partie « reconquête agricole et forestière »

### ACQUISITION DE 5% VIA AFAFE

Voir AFAFE partie « reconquête des friches »

L'AFAFE permet de restructurer la très petite propriété foncière, et de **recupérer 5% des surfaces échangées pour des chemins communaux**. L'échange à l'amiable est plus facilement accepté, et peut-être facilité par la "mise au pot" de foncier appartenant à la **collectivité**.

## STRATÉGIE D'INTERVENTION FONCIER ACQUISITION/PRÉEMPTION AVEC LA SAFER

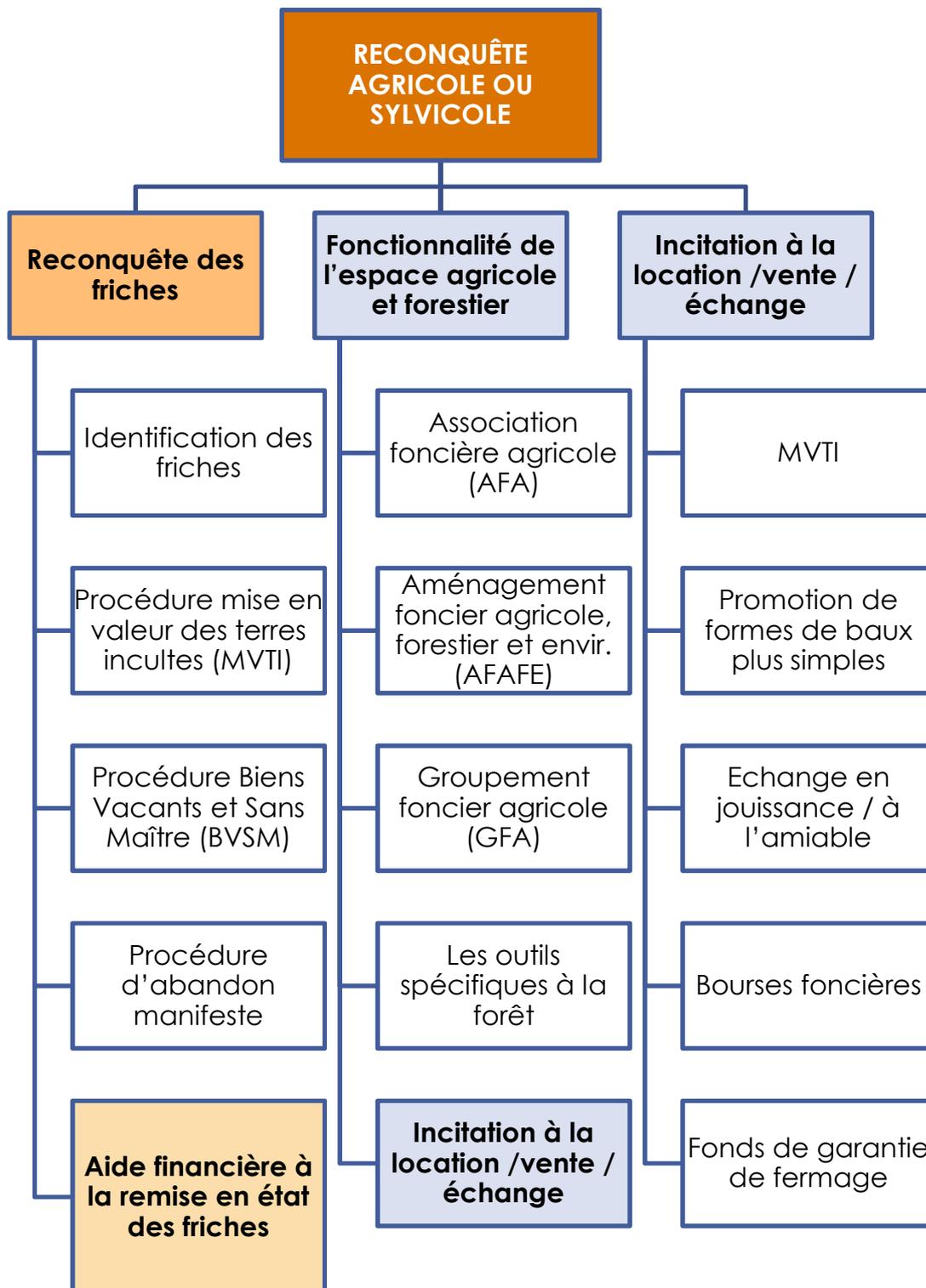
La SAFER dispose également d'un droit de préemption pour les zones A et N, qui peut dans certains cas s'appliquer en forêt. Ce droit ne s'applique pas pour les propriétés classées en nature de bois et forêt au cadastre (article L143-4 du code rural) sauf 4 exceptions :

- (1) parcelles en nature de bois et forêts au cadastre mises en vente avec des parcelles de nature différente au cadastre ;
- (2) semis ou plantation soumis à destruction par décision de la commission communale d'aménagement foncier ;
- (3) parcelles objet d'une autorisation de défrichement, ou dispensées d'une telle autorisation ;
- (4) parcelles situées dans un périmètre d'aménagement foncier agricole et forestier en zone forestière.

Une convention de préemption SAFER peut être mise en place avec une collectivité.

# RECONQUÊTE AGRICOLE OU SYLVICOLE

La reconquête des friches pour l'activité agricoles ou sylvicoles prend en compte les actions pour la remise en état des friches, le travail sur la fonctionnalité des parcelles pour l'exploitation agricole ou sylvicole et la résolution de blocages fonciers.



## RECONQUÊTE DES FRICHES

Les outils de « reconquête des friches » concernent spécifiquement l'identification des friches et les moyens de remise en état.

Ils pourront être suivis de mesures permettant d'assurer la reconquête agricole ou sylvicole décrites dans la suite de la partie « Reconquête agricole ou sylvicole »

### IDENTIFICATION DES FRICHES

L'identification et la caractérisation des friches est la première étape du processus.

A l'échelle départementale, la méthode semi-automatisée développée dans le cadre de la présente étude (DDTM Somme, 2020) permet l'identification de l'ensemble des friches ainsi que des friches à potentiel pour la reconquête agricole ou sylvicole. Mise en place à l'échelle de la Somme cette méthode peut être répliquée sur les départements de la région Hauts-de-France.

Néanmoins, il réside un taux d'erreur important ne permettant pas d'exploiter les résultats directement. Des travaux d'identification localement sont nécessaires.

Dans le cadre de la réglementation la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, le représentant de l'Etat charge, tous les 5 ans la CDPENAF de réaliser un inventaire des friches à potentiel de reconquête agricole ou forestière.

A l'échelle locale, des visites et des travaux spécifiques (Chambre d'agriculture, recensement, outils collaboratifs ...) peuvent compléter le travail réalisé à l'échelle départemental.

### PROCÉDURE BIENS VACANTS ET SANS MAÎTRE

Procédure qui permet à une commune d'intégrer dans son patrimoine privé des parcelles abandonnées.

Sont concernés les biens immobiliers :

- soit issus d'une succession d'un propriétaire non connu, disparu ou décédé depuis plus de 30 ans et pour laquelle aucun héritier ne s'est présenté (CGPPP : L. 1123-1 /1° et art 713 du code civil) ;

- soit de propriétaires non connus et pour les immeubles desquels depuis plus de trois ans les taxes foncières n'ont pas été acquittées (CGPPP : L. 1123-1 /2°). La procédure de récupération est assez simple, peu coûteuse, et peut-être menée en 1 an environ.

La procédure est **conduite par le.a maire** au profit de la commune. A l'issue d'un délai de six mois à compter de l'exécution des mesures de publicité, le maire constate par un PV définitif, l'état d'abandon manifeste de la parcelle.

Cette mesure s'adresse aux biens bâtis et non bâtis.

**Dans les Hauts-de-France, a priori seules quelques friches seront concernées (friches anciennes agricoles, friches d'habitat). Cette procédure relativement facile à mettre en place est pertinente dans le cadre de la reconquête des friches.**

**Exemple à Embrun (05) :** La SAFER a identifié 93 ha présumés sans maîtres (3% de la SAU). Une partie concerne des successions en cours mais plusieurs dizaines d'hectares demeurent récupérables.



## RECONQUÊTE DES FRICHES - suite

### PROCÉDURE D'ABANDON MANIFESTE

Sont concernés les immeubles (au sens juridique), les parties d'immeubles, les voies privées assorties d'une servitude de passage public, les installations et les terrains qui ne sont manifestement plus entretenus. Les biens concernés ne sont pas nécessairement vacants et le ou les propriétaires peuvent être connus. Les biens peuvent être bâtis ou non bâtis.

La commune peut recourir à cette procédure lorsque les immeubles visés sont situés à l'intérieur de son périmètre d'agglomération.

Procédure :

- Recherche des propriétaires du bien identifié
- Constat par procès-verbal provisoire de l'état d'abandon manifeste de la parcelle (3 mois de publication)
  - Caractérisation de la nature des désordres et
  - Définition des travaux indispensables pour faire cesser l'état d'abandon.
- Après 3 mois (loi ALUR), le conseil municipal peut décider de déclarer la parcelle en état d'abandon manifeste et d'en poursuivre l'expropriation, au profit de la commune, d'un concessionnaire d'aménagement; projet de rénovation, restauration, aménagement, d'intérêt public.

**Cette procédure peut être mobilisée dans le cadre des friches bâties, notamment pour la réutilisation des bâtis pour l'agriculture.**



### PROCÉDURE MISE EN VALEUR DES TERRES INCULTES (MVTI)

Le code Rural (article L.125-1) indique que « Toute personne physique ou morale peut demander au Préfet l'autorisation d'exploiter une parcelle susceptible d'une mise en valeur agricole ou pastorale et inculte ou manifestement **sous-exploitée depuis au moins 3 ans** par comparaison avec les conditions d'exploitation des parcelles de valeur culturelle similaire des exploitations agricoles à caractère familial situées à proximité.

Ceci lorsque, dans l'un ou l'autre cas, aucune raison de force majeure ne peut justifier cette situation.

L'objectif poursuivi est de remettre sur le marché agricole des terres laissées incultes par leur propriétaire, afin de ne pas laisser inexploitée la capacité productive de ce terrain, et d'éviter les nuisances créées par des fonds inexploités.

Lorsque le Préfet est sollicité, il saisit le Président du **Conseil départemental (compétence)**, qui transmet la demande à la Commission départementale d'aménagement Foncier (CDAF). Celle-ci émet un avis sur l'état d'inculture réel du terrain. Le propriétaire est alors mis en demeure de présenter un plan de mise en valeur. Au-delà d'un an, si le fonds n'a pas été remis en valeur, une publicité est organisée pour permettre à des exploitants intéressés de proposer un plan de remise en valeur. Dans ce cas, le Préfet attribue une autorisation d'exploiter, qui emporte de plein droit l'existence d'un fermage.

**Des démarches collectives sont également possibles, sur la base d'un inventaire des friches réalisés par la CDPENAF, la CDAF définit un périmètre de remise en valeur des terres incultes ou sous exploitées depuis plus de 3 ans.**

## RECONQUÊTE DES FRICHES

- suite

### Exemples :

#### *Procédure collective*

Cette procédure a été utilisée avec succès à la Réunion. Elle a permis de recenser 2000 ha en 2002, dont la SAFER a récupéré 700 ha en 2 ans.

#### *Procédure individuelle*

Dans le Var (83) sur la commune de Gonfaron une demande d'un viticulteur portait sur 3,89 ha appartenant à 3 propriétaires différents dont 1,67 ha classés en AOC Côtes de Provence. Les surfaces classées en AOC ont été reconnues incultes et présentant un intérêt agricole par la CDAF.

2,22 ha n'ont pas été reconnus incultes depuis au moins 3 ans par la CDAF.

Cet échange a permis d'aboutir à la signature d'un bail rural conclu à l'amiable sur environ 67 ares classés en AOC Côtes de Provence et d'engager une négociation en vue d'un bail sur les 2,22 ha en Vins de Pays.

Source : Livre blanc – Malette foncier agricole – Chambre d'agriculture du Var

### NOTA - AUTORISATION DE DEFRICHEMENT

Le code forestier (articles L.311-1 à L.311-5 et R.311-1 à R.311-9) régit les défrichements des bois supérieurs de particuliers à un seuil départemental qui est de 0,5 ha dans la Somme ([Arrêté](#)). Ce seuil est abaissé à 0 ha pour les personnes morales et collectivités. Certaines friches anciennes peuvent éventuellement être considérées comme des espaces boisés.

Un défrichement illicite peut encourir une amende de 150 à 450€/m<sup>2</sup>.



## RECONQUÊTE DES FRICHES - suite

### AIDE FINANCIÈRE À LA REMISE EN ÉTAT DES FRICHES

#### 1. AIDES AU DEFRIQUEMENT L'EXEMPLE DE NANTES MÉTROPOLE

La reconquête des friches de la métropole nantaise: identification, aide financière à la remise en culture, installation agricole.

##### CONTEXTE ET METHODOLOGIE

Nantes Métropole s'est intéressée depuis les années 1990 au rôle que jouent les espaces agricoles pour son territoire. Une véritable prise de conscience de l'artificialisation des terres agricoles s'est fait jour en 1990, bien avant les premières lois nationales visant à limiter la consommation de foncier agricole. Les élus ont concrétisé cette prise de conscience par une **planification** beaucoup plus resserrée dans l'espace, et une volonté réaffirmée d'un document de planification à l'autre.

Nantes Métropole a également mis en place en parallèle une politique d'accompagnement de l'agriculture. Un premier partenariat avec la Chambre d'Agriculture de Loire Atlantique a été signé en 2000. La politique agricole porte sur 3 axes majeurs:

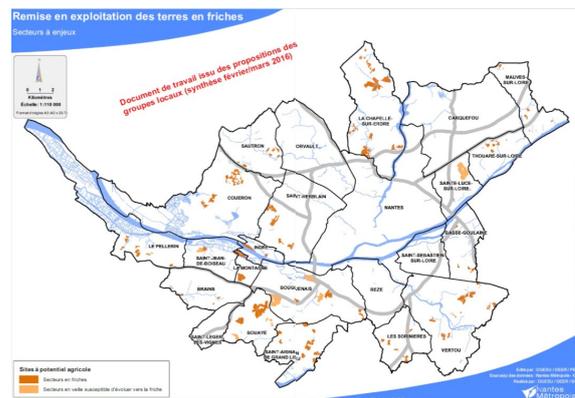
- Favoriser l'accès au foncier pour les exploitants agricoles
- Soutenir une activité économique locale de qualité et améliorer le lien urbain/rural
- Développer une agriculture respectueuse de l'environnement

Le phénomène de **friches spéculative** a également été constaté sur la métropole, et un diagnostic a été réalisé en 2008-2009, suivi d'un programme d'actions ambitieux : **Programme de revalorisation des friches**

- Phase 1: **Diagnostic** participatif de localisation/caractérisation des friches (état des lieux par parcelle, perspectives d'intervention, enjeux à l'échelle de l'agglomération) de 2008 à 2009 puis le travail a été actualisé en 2014

**155 sites identifiés : surface totale 1 500 à 2000 ha**

- Phase 2 (2010): **Co-construction du programme d'action** (secteurs d'interventions prioritaires, partenariats...)
- Phase 3: **Mise en œuvre des actions** de puis 2011 (séminaire de lancement, programmation...) - **aides au défrichage notamment**



**79 secteurs identifiés pour la période 2016/2020**



### 1. AIDES AU DEFRICHEMENT L'EXEMPLE DE NANTES MÉTROPOLE - suite

#### MISE EN ŒUVRE

L'objectif fixé est le défrichage d'un site par commune dès 2011 et de remettre en culture 500 ha de 2009 à 2014

Le coût annuel d'environ 200 000€ pour la métropole est réparti entre frais de fonctionnement et subvention (de manière équivalente). **Entre 2009 et 2015 : 55 sites (près de 500 ha) ont été défrichés puis remis en exploitation et 30 sites (700 ha) sont en cours d'étude ou de défrichage.**

- Un **groupe local a été constitué par commune** : commune, Métropole, Chambre d'Agriculture, acteurs locaux de l'agriculture, alimentation, aménagement...). Il permet de valider les choix des sites à défricher et accompagner les projets
- Un **groupe d'animation/coordination** commun à Nantes métropole, à la Chambre d'Agriculture, et aux partenaires extérieurs (groupements agriculteurs, CIAP, SAFER, Terre de Liens...) est mis en place afin d'assurer la transversalité du programme et la prise en compte du projet dans les différentes politiques publiques de Nantes métropole.
- Une rencontre annuelle entre tous ces acteurs est organisée afin de mutualiser et partager les expériences.

#### AIDE FINANCIERE

Un soutien aux investissements pour le défrichage (jusqu'à 80% des 1500€/ha) et pour l'installation (jusqu'à 14 000€ par projet) est pris en charge

#### ACCOMPAGNEMENT TECHNIQUE

Il comprend l'expertise environnementale et un accompagnement administratif.

**SENSIBILISATION/INFORMATION** : édition de la plaquette « friches agricoles »

Entre 2009 et 2015, **19 installations de nouvelles exploitations ont eu lieu** et 9 sont en cours ou à l'étude sur les sites défrichés

#### Exemple de Saint-Léger-les-Vignes au sud de Nantes :

Site de 5,5 ha en zone humide, anciennes terres agricoles, en friche depuis 1992, diagnostiqué par la métropole de Nantes, travaux de 2013 à 2015

Maîtrise d'ouvrage: la mairie de Saint-Léger-les-Vignes, Autre acteur: le syndicat du Bassin Versant. I

La mesure a permis l'installation d'un agriculteur qui valorise les prairies humides.

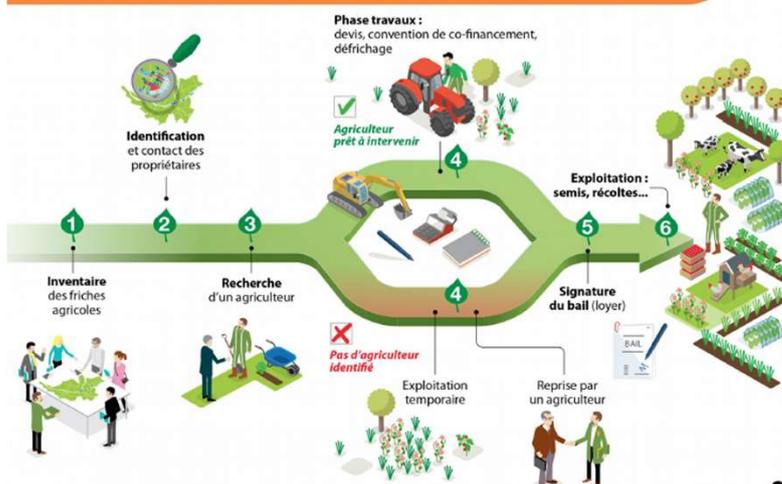
**Financement:** budget total 75 000€ HT dont 5000€ de la métropole 70 000€ par le contrat régional de bassin-versant (80% la Région et 20% la commune)

Ce type de mesure pourrait parfaitement convenir pour la remise en culture de friches agricoles de la Somme. Elle pourrait être adaptée pour l'installation en sylviculture le cas échéant.

Les financements nécessaires étant importants, les sources de financements de ce dispositif doivent être étudiées (voir suite « Aide financière à la remise en état des friches »).

*Schéma de l'ensemble du parcours de reconquête des friches (Nantes Métropole)*

#### Défrichage et remise en culture : les différentes étapes



### 1. AIDES AU DEFRICHEMENT L'EXEMPLE DES BOUCHES DU RHÔNE

#### REMETTRE EN VALEUR LES TERRES AGRICOLES : LE FONDS DÉPARTEMENTAL DE GESTION DE L'ESPACE RURAL (FDGER) DANS LES BOUCHES DU RHÔNE (13)

Dans un contexte de difficultés d'accès au foncier pour les exploitants des bouches du Rhône et de développement de friches accroissant les risques d'incendie, le Conseil départemental a créé un fonds Départemental de Gestion de l'Espace Rural (FDGER).

Il permet le soutien des investissements des exploitants agricoles pour la reconquête d'espaces agricoles ou pastoraux à l'abandon par le biais d'aide directe aux agriculteurs dotée en investissement de 700.000 € en moyenne par an.

Sont financés les travaux nécessaires pour reconquérir les espaces agricoles ou naturels fragilisés ou en voie d'abandon.

Ce dispositif vise 2 objectifs :

- La lutte contre les friches
- La réhabilitation des milieux naturels non productifs

Les parcelles éligibles sont les terres agricoles abandonnées depuis plus de trois ans non déclarées à la PAC (pour l'orientation 1) ou les milieux naturels (orientation 2) et classés au POS/PLU en zone agricole (NC ou A) ou naturelle (ND ou N).

Le FDGER peut financer à hauteur de 40% du coût H.T (majoré de 20% pour les jeunes agriculteurs et de 20% dans les zones favorables à la biodiversité) les investissements non productifs de remise en état des parcelles à réhabiliter pour un nouvel usage agricole ou pastoral : du défrichage jusqu'au travail et à l'amélioration du sol préalables à l'implantation d'une culture

Un plafond maximum de travaux finançables est fixé à 100.000 € par exploitation, éventuellement pour plusieurs dossiers. Un plafond de travaux éligibles de 10 000 €/ha est également fixé.

Depuis 16 ans, plus **de 3 000 ha** d'espaces à l'abandon ont été restitués à l'agriculture (530 projets) soit 2% de la Surface Agricole Utile départementale. »

[Plus d'info](#)



DÉPARTEMENT  
**BOUCHES  
DU RHÔNE**



# RECONQUÊTE AGRICOLE OU SYLVICOLE

## AIDE FINANCIÈRE À LA REMISE EN ÉTAT DES FRICHES

### 2. LES FONDS DE COMPENSATION AGRICOLE

La loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt a introduit dans le code rural les études préalables agricoles à tout projet susceptibles de générer des conséquences négatives pour l'agriculture, ainsi que l'obligation d'éviter/réduire voire de compenser ces impacts.

Les projets soumis à étude préalable agricole sont ceux qui répondent à 3 critères :

- Condition de nature : projet soumis à une étude d'impact systématique
- Condition de localisation : zone naturelle, agricole ou forestière affectée à une activité agricole dans les 5 années précédant le dépôt du dossier de demande d'autorisation du projet (3 ans pour les zones à urbaniser)
- Condition de consistance : surface agricole prélevée définitivement par le projet supérieure à 5 hectares (seuil par défaut, le Préfet de département peut définir un seuil compris entre 1 et 10 hectares)

L'étude préalable agricole permet :

- D'étudier des effets positifs et négatifs du projet sur l'économie agricole du territoire
- D'identifier des mesures envisagées et retenues pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet
- D'identifier des **mesures de compensation agricole collective** envisagées pour consolider l'économie agricole du territoire concerné. Dans l'absence de projet à compenser immédiatement les montants de la compensation peuvent être versés à des fonds collectifs.

La Commission Départementale pour la Protection des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF) adopte ou non le projet d'aménagement, incluant l'étude d'impact agricole.

#### FONDS DE COMPENSATION COLLECTIVE

Dans l'attente de l'identification de projets qui pourraient bénéficier de ces fonds, des mécanismes de gestion des fonds de compensation sont développés.

- **Exemple dans le département de la Somme :** Dans la Somme, les fonds collectés dans le cadre de la compensation agricole collective transitent par **la caisse des dépôts et consignations (CDC)** en l'attente de l'identification de démarche collective en faveur de l'agriculture..
- **Exemple Agri développement en Île-de-France :** en Île-de-France, une partie des fonds de compensation agricole collective est utilisée par le biais d'appel à projets agricoles; rédigés par l'association agri développement. L'association est principalement composée de représentants agricoles. Un comité technique étudie et valide les projets tandis que le conseil d'administration fait la sélection finale des projets financés.

NOTA : Les projets qui bénéficient des fonds ne doivent pas nécessairement être localisés à proximité du projet consommateur de foncier agricole.

**Les fonds de compensation peuvent être mobilisés dans le cadre de la remobilisation de friches : acquisition, remise en état, installation agricole. Ci-après, l'exemple de la Provence Verte (83)**



### La reconquête des friches : L'exemple de la Provence Verte (83)

La reconquête des friches au cœur de la politique foncière : identification des friches, statut foncier, soutien à la reconquête, compensation agricole collective et planification.

Le Comté de Provence, dans le Var (Brignoles) fait face depuis des années à une pression foncière très importante, à un développement urbain fort et morcelé. Cette pression fait exploser la spéculation, et génère de très nombreuses friches agricoles, en particulier dans les secteurs non classés en AOC viticole (Rosé Côtes de Provence, Coteaux Varois). Entre Brignoles et St-Maximin, dans la commune de Tourves, une municipalité a été élue sur la reconquête des friches. Cette démarche innovante a été proposée bien avant l'apparition du cadre réglementaire d'obligation de compensation (dès 2007).

La situation agricole est la suivante : 15-20 agriculteurs sur la commune, pas d'irrigation, peu de culture agricole sur la communauté de communes du fait de l'omniprésence de la viticulture, et un marché foncier très fermé (pas de vente, pas d'échanges)

La commune a alors mandaté la SAFER, qui cherchait également **un lieu d'expérimentation pour une méthode de reconquête des friches**, pour une action de prospection systématique :

#### Les étapes mises en œuvres :

- Recensement de toutes les friches avec les agriculteurs
- Courrier à tous les propriétaires pour connaître leurs intentions de vente/location
- Des aides à la remise en état du Département
- Un soutien nécessaire de la planification, pour limiter la spéculation

#### Un bilan très positif

- Une dynamique d'agrandissement / pérennisation des exploitations en place
- 6 installations sur des petites unités : centre équestre, spiruline, 3 maraîchers bio en vente directe, un élevage de poules
- Le marché foncier est de nouveau actif

L'ensemble de cette procédure a nécessité 1 ETP sur 1 an (financé par la SAFER pour cette opération pilote) : 70 k€ au total.



Mitage et morcellement à Tourves

### La reconquête des friches : L'exemple de la Provence Verte (83) - suite

#### La compensation agricole collective

Dans le cadre de l'élaboration du SCoT Provence Verte (28 communes), un objectif marqué de préservation des terres agricoles a été souligné.

Des déclassements de zone NC ou A sont néanmoins possibles de manière dérogatoire à condition :

- De justifier la nécessité de consommer sur un zone agricole
- D'avoir compensé au préalable la surface agricole perdue par une surface ouverte à l'agriculture.

Ainsi le **projet de création d'un fonds de compensation** à l'échelle du SCoT est prévu afin de gérer collectivement les fonds issus de la **compensation agricole collective** et de répondre à l'exigence prévue dans le SCoT.

Les types de projets pouvant faire l'objet d'un financement du fonds de compensation pourraient être :

- **Réhabilitation de friches à destination du privé ou du public**
- Aménagement foncier et échanges multilatéraux
- Défrichement des espaces boisés
- **Travaux connexes liés à ces aménagement** fonciers et ou réhabilitations de friches : création de pistes / mise à l'irrigation / plantations de haies / création de réseaux écoulement pluvial / retenues collinaires

### La compensation agricole dans le département du Rhône (69)

Le département du Rhône est caractérisé par une forte urbanisation qui génère des espaces agricoles péri-urbains.

Dans ce contexte contraignant pour l'agriculture (prix, circulation...) et de diminution des surfaces agricoles le conseil départemental mis en place un cadre d'intervention de la compensation agricole collective avant le développement du cadre réglementaire actuel :

- **Compensations foncières collectives directes** : la priorité est donnée à la **recherche de foncier disponible**, notamment par la mise en œuvre de la **procédure des terres incultes** manifestement sous-exploitées. Les terrains restitués devront avoir une valeur économique équivalente à celle des terrains prélevés.
- Compensation qui, sans la création d'un fonds, **finance des équipements agricoles déjà fléchés et qui font consensus.**
- Compensation par la **création d'un fonds de compensation collective.**

<http://agriculture-urbanisme-territoiresdurhone.fr/>



## FONCTIONNALITÉ DE L'ESPACE AGRICOLE ET FORESTIER

L'amélioration de la fonctionnalité agricole et forestière permet à la fois d'intervenir sur les causes de l'apparition de friches de déprise, et sur la reconquête des friches en elle-même.

Les outils permettant l'amélioration de la fonctionnalité sont majoritairement des associations ou procédure de gestion du foncier.

### ASSOCIATION FONCIERE AGRICOLE AUTORISEE (AFA)

L'AFA est un outil de gestion mutualisée du foncier entre plusieurs propriétaires permettant la définition et la mise en œuvre d'actions concertées de mise en valeur agricole, pastorale ou forestière ou contribuant au développement rural ou à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques dans leur périmètre.

Les parcelles comprises dans le périmètre sont ainsi regroupées en vue d'être exploitées directement ou d'être données à exploiter. Dans ce cadre, l'AFA pourra accompagner le développement des filières et pratiques à forte valeur environnementale.

L'AFA autorisée prend la forme d'un Etablissement Public Administratif, créé par arrêté préfectoral après enquête publique régie par une assemblée des propriétaires et administrés par un syndic (conseil d'administration). Sa gouvernance est partenariale, en lien avec la composition du syndicat des propriétaires (métropole, communes et privés).

Elle permet de gérer les éventuels travaux connexes (compléter la redistribution parcellaire, remise en état des sols, création de chemin et de réseaux hydrauliques par exemple).

**Dans le cadre de la volonté de mise en valeur des friches ce type d'association peut ainsi permettre la gestion concertée par les propriétaires du territoire. Mais elle nécessite des surfaces en friche importantes ce qui n'est pas le cas dans les Hauts-de-France**

A noter qu'il existe des Association foncière pastorale (AFP), type d'AFA qui ont pour objet d'aménager et de louer les terrains à un éleveur ou un groupement pastoral.

RETOUR  
D'EXPERIENCE

### LES ASSOCIATION FONCIERES AGRICOLE AUTORISEES (AFA), DES OUTILS POUR LA RECONQUÊTE DES FRICHES

#### L'exemple de la métropole de Montpellier

L'accès au foncier est un élément structurant de la politique agroécologique et alimentaire du projet de territoire de la métropole de Montpellier.

L'objectif est de reconquérir les terres non exploitées, publiques et privées afin d'installer de nouveaux agriculteurs ou de conforter les entreprises agricoles existantes tout en accompagnant la transition agroécologique et alimentaire (encourager les cultures nourricières pérennes et locales, valoriser la haute valeur qualitative et environnementale, protéger la ressource en eau, encourager les installations expérimentales...).

Le projet de création de deux **Associations Foncières Agricoles Autorisées** s'inscrit dans cette perspective.

Une étude d'opportunité, menée en 2016 sur un large quadrant nord-ouest du territoire, a permis d'identifier un vaste potentiel à partir du foncier public et privé, favorable au déploiement de l'activité pastorale et agricole dans le cadre de la politique Agroécologique et Alimentaire.

Il a été proposé en 2017, d'approfondir le dispositif des AFA - Associations Foncières Agricoles - pour répondre à cette problématique sur deux secteurs des arcs nord et nord-ouest du territoire :

- AFA 1 : Murviel-lès-Montpellier, Pignan, Lavérune, St Georges d'Orques, Grabels, Juvignac, et Saint-Jean de Védas
- AFA 2 : Prades-le-Lez, Clapiers, Jacou, Montferrier-sur-Lez

## FONCTIONNALITÉ DE L'ESPACE AGRICOLE ET FORESTIER - suite

### AMÉNAGEMENT FONCIER AGRICOLE FORESTIER ET ENVIRONNEMENTAL (AFAFE)

L'aménagement foncier vise à permettre d'améliorer les conditions d'exploitation des fonds agricoles et forestiers (rapprochement des îlots du siège d'exploitation, procéder à une nouvelle distribution des parcelles avec la création d'un parcellaire plus rationnel).

- **Améliorer les conditions d'exploitation** : regrouper et rectifier la forme des parcelles, rapprocher les parcelles des corps de ferme, faciliter l'accès aux parcelles, intégrer dans le nouveau parcellaire les éléments naturels (haies, talus, mares, espaces boisés...).
- **Améliorer la valeur patrimoniale** des biens (bornage, regroupement., mise à jour de baux...)
- **Contribuer à l'aménagement du territoire communal** (cadre de vie, réseaux, qualité de l'eau...)
- **Mettre en valeur les espaces naturels et ruraux** (corridors écologiques...)

Une ou plusieurs communes identifient un périmètre d'AFAFE et demande au **Département (compétence)** de constituer une Commission Communale d'Aménagement Foncier (CCAF).

Le CCAF procédera au classement des terres (nature de culture, productivité...) et constitue le projet d'aménagement.

Les regroupements de parcelles sont fait par le biais d'échanges de biens de même valeur de productivité réelle.

Une association foncière d'aménagement foncier peut être créée entre les propriétaire du périmètre de l'AFAFE. Elle permet de gérer les éventuels travaux connexes (compléter la redistribution parcellaire, remise en état des sols, création de chemin et de réseaux hydrauliques par exemple).

Le coût de la procédure est estimé à 300€/ha (ministère de l'agriculture) auquel il faut ajouter les éventuel travaux connexes.

L'AFAFE est la procédure d'aménagement foncier la plus utilisée dans la Somme (comparée à la MVTI, et à l'ECIR).

Dans le cadre de la reconquête des friches, cette procédure peut permettre le regroupement de parcelle notamment dans le cas de friches agricoles en perte de fonctionnalité (pointes, bande...).

Néanmoins, cette procédure est longue (3 à 7 ans) et nécessite un soutien politique fort.

De plus, cette procédure nécessite des surfaces en friche importantes ce qui n'est pas le cas dans les Hauts-de-France

Plus d'info : [Guide aménagement foncier – Conseil départemental de la Somme](#)

### GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE (GFA)

Le groupement foncier agricole (GFA) est une société civile spécifique à l'agriculture proche des SCI (Société civile immobilière).

Selon l'article L 322-6 du Code rural et de la pêche maritime: « le groupement foncier agricole a pour objet soit la création ou la conservation d'une ou plusieurs exploitations agricoles. »

Son utilisation a pour but selon les cas :

- **La gestion mutualisée** du foncier par des propriétaires de biens distincts
- **La gestion anticipée de la transmission** d'une exploitation par création d'un GFA avec les futurs successeurs.

Dans le cadre de friches agricoles dont l'origine provient de conflits de patrimoine (indivision...) ou de manque de fonctionnalité « foncière » d'une parcelle (exemple : parcelle isolée dans au sein d'un îlot d'un autre propriétaire), le GFA peut apparaître comme une des solutions.

## FONCTIONNALITÉ DE L'ESPACE AGRICOLE ET FORESTIER - suite

### LES OUTILS SPECIFIQUES A LA FORÊT

#### GROUPEMENT FORESTIER (GF)

Le Groupement Foncier Forestier, est une société ayant pour objet la constitution, l'amélioration, l'équipement, la conservation ou la gestion d'un ou plusieurs massifs forestiers (bois, loyers de chasse...), ainsi que de l'acquisition de bois et forêts. Il est constitué pour une durée de 99 ans. Le GF permet aux associés de bénéficier de crédits d'impôts sur le revenu dans le cadre du DEFI Travaux et du DEFI Contrats de gestion, et de réduction d'impôts sur le revenu dans le cadre du DEFI Acquisition, de l'assurance tempête, des cotisations versées aux ASA de Défense des Forêts contre les Incendies.

**Cet outil relevant du droit privé, est assez lourd à mettre en place. Comme les GFA, il peut permettre une gestion commune de parcelles forestières et l'intégration facilitée de parcelles en friche.**

#### ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE GESTION FORESTIÈRE (ASL-GF)

L'Association Syndicale de Gestion forestière rassemble des propriétaires qui, en restant maîtres de leur gestion, mettent en place une gestion en commun sur l'ensemble de leurs parcelles (qui ne sont pas forcément d'un seul tenant). C'est un type d'association dont le fonctionnement est précisé par la loi (Loi du 21 juin 1865 relative aux associations syndicales). Il existe des associations syndicales libres (de droit privé) ou autorisées (personne publique). Les associations syndicales libres se forment sans l'intervention de l'administration. Le consentement unanime des associés doit être constaté par écrit. Les membres d'une ASL de gestion forestière rédigent ou font rédiger par un expert un plan simple de gestion concerté qui prévoit les coupes et travaux pour l'ensemble des parcelles, sur une durée de 10 à 20 ans. Le propriétaire conserve entièrement ses droits et reste seul décisionnaire des opérations qui seront effectuées.

Une ASL-GF peut demander une reconnaissance en tant que GIEEF. Une association syndicale peut permettre à un groupe de propriétaire de créer un chemin d'exploitation. L'animation de ces associations dans la durée reste cependant difficile. L'intérêt de ce dispositif est que ce sont les terrains qui font partie de l'association, non les propriétaires, ce qui évite les sorties liées à des ventes.

**Cet outil est très intéressant pour des propriétaires éparpillés, mais peut nécessiter la présence de quelques "gros propriétaires" afin de faciliter le démarrage.**

#### LE GROUPEMENT D'INTÉRÊT ÉCONOMIQUE ET ÉCOLOGIQUE FORESTIER (GIEEF)

C'est un groupement volontaire de propriétaires forestiers, sans support juridique obligatoire. Un plan simple de gestion (PSG) concerté organise la gestion de l'ensemble des parcelles.

L'intervention d'un gestionnaire forestier professionnel est obligatoire pour rédiger un document de diagnostic économique et environnemental du territoire concerné et proposer aux propriétaires un mandat de gestion et des projets de commercialisation des bois. Enfin les adhérents bénéficient de conditions fiscales particulières : bénéfice du DEFI travaux sans condition de surface, taux de déduction (crédit d'impôt) pour le DEFI travaux et le DEFI contrat de 25 % au lieu de 18 % pour les propriétaires individuels.

Le seuil de mise en place d'un GIEEF est de :

- au moins 300 ha de bois et forêt, ou
- au moins 100 ha de bois et forêt à la condition de réunir au moins 20 propriétaires forestiers.

### INCITATION À LA LOCATION /VENTE /ÉCHANGE

L'incitation à la location, à la vente ou à l'échange peuvent permettre d'améliorer la fonctionnalité d'exploitations agricole.

Par ailleurs, certains outils cités ci-dessus servent aussi d'incitation à la vente ou à l'échange : AFAFE, groupement foncier, groupement forestier...

Voir le détail de l'ensemble des autres outils d'incitation dans la sous partie suivante.

## INCITATION À LA LOCATION /VENTE / ÉCHANGE

A la frontière avec des outils permettant l'amélioration de la fonctionnalité des parcelles, certains outils fonciers permettent de faciliter les échanges, la location ou la vente de biens immobiliers. Dans de nombreux cas, la situation de « friche » peut être levée par ce biais.

## PROCÉDURE DE MISE EN VALEUR DES TERRES INCULTES (MVTI)

Voir partie « reconquête des friches ».

L'objectif poursuivi est de remettre sur le marché agricole des terres laissées incultes par leur propriétaire

## ECHANGE A L'AMIABLE ET ÉCHANGES ET CESSIONS D'IMMEUBLES RURAUX (ECIR)

L'échange amiable est le contrat par lequel deux ou plusieurs propriétaires échangent entre eux des lots de terre en vue de regrouper leurs propriétés ou en faciliter l'accès (articles L124-1 et suivants du CRPM).

### Périmètre AFAFE

Dans le cas d'un **périmètre d'aménagement foncier** des communes peuvent solliciter le Département pour une procédure d'ECIR. Les propriétaires s'accordent sur les échanges possibles (voir AFAFE).

### Hors d'un périmètre d'AFAFE

L'échange n'est pas soumis à enquête publique ni intervention de la commission communale d'aménagement foncier (CCAF). Il a lieu de manière bilatérale ou multilatérale entre les propriétaires. La SAFER peut procéder à ces échanges pour les biens qu'elle gère.

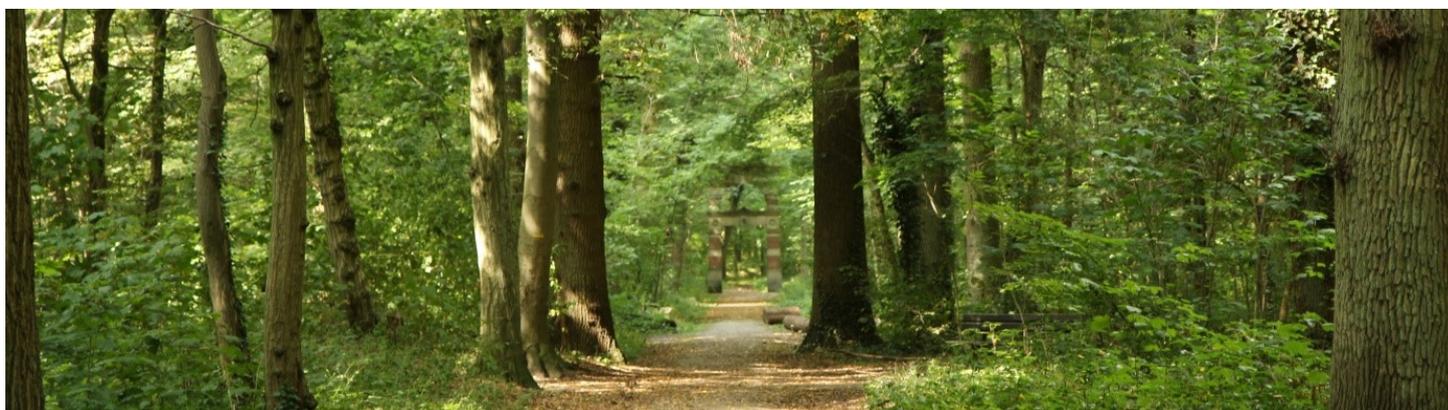
Si l'échange est jugé « utile » par la commission départementale d'aménagement foncier (CDAF), le conseil départemental a la possibilité de prendre à sa charge les frais d'échange. « L'utilité » est définie comme l'amélioration des conditions d'exploitation des propriétés agricoles, ainsi que la mise en valeur des espaces

La principale différence avec les AFAFE (hormis leur caractère non imposé), est que cette opération permet difficilement de s'affranchir de la trame parcellaire actuelle, et de ses éventuelles insuffisances en terme de desserte et de configuration.

**Exemple** : le Département des Hautes-Alpes encourage ces échanges via une aide aux propriétaires couvrant 80% des frais de notaires, d'hypothèque, d'arpentage (géomètres), et de SAFER (montant plafonné à 2000€).

L'existence d'un stock disponible en amont facilite les échanges (SAFER) :

**Exemple de Réallons (05)** : la SAFER disposait de 40 ha de stocks, constitués dans un objectif d'installation, avec forte volonté du maire d'un « sursaut » agricole. Cette politique volontariste a permis par le biais d'échange, l'installation d'un apiculteur, d'un chevrier, d'un maraîcher.



## INCITATION À LA LOCATION /VENTE / ÉCHANGE - suite

La principale difficulté de ces opérations est la régularisation des actes notariés, très peu rémunérateurs pour le notaire

- 1 seul acte, soit 1500€ pour 1 an de travail avec une dizaine d'échanges pour l'exemple de Réallons.
- En effet la loi Macron de 2015 a permis la réduction des frais d'actes (maximum 10% de la valeur du bien lors d'une vente) impactant donc les petites surfaces (inférieures à 10 000€).

**Ces opérations assez longues (3 à 4 ans) peuvent permettre à terme la revalorisation de friches agricoles.**

### ECHANGE EN JOUISSANCE

Le statut du fermage autorise tout locataire à échanger un bien loué dans une certaine limite de surface fixée par arrêté préfectoral.

L'échange est temporaire, limité à la durée du bail, reconductible des deux locataires.

Un contrat est consenti entre les deux exploitants, qui ont l'obligation d'informer le propriétaire. Ce dernier peut s'y opposer en saisissant le tribunal paritaire des baux ruraux.

Si il y a dégradation du bien, c'est la responsabilité du titulaire du bien qui est engagé.

Les formalités de cet échange sont donc simple.

**Dans le cadre des friches agricoles, cet outil peut permettre la remise en culture rapide de friches récentes.**

**Exemple de plateforme numérique privée d'échange de parcelle agricole :**

<https://www.echangeparcelle.fr/>

### BOURSES FONCIERES

Les bourses foncières sont des outils d'identification des vendeurs et acheteurs qui ont émergé afin de faciliter le marché foncier rural.

Il ne s'agit pas d'un outil réglementaire, mais de la mise en commun d'un « catalogue » de parcelles à vendre, ou d'offres d'achats de propriétaires

Développé pour les parcelles forestières souvent inexploitées et de petites tailles, ces bourses permettent de faciliter le marché foncier et de structurer les exploitations sylvicoles.

Le CNPF, l'ADEME, et le Ministère de l'Agriculture et de la Forêt ont mis en place en 2018 le site internet [lafortetbouge.fr](http://lafortetbouge.fr), site incluant un service de bourse foncière. Pour être efficace, et que le « catalogue » soit suffisamment intéressant pour susciter des ventes sur le site, **le territoire doit mobiliser une animation particulière**. Les propriétaires acheteurs sont souvent des gens ayant déjà des propriétés à proximité. Le développement d'une bourse foncière peut donc conduire à une certaine restructuration foncière.

<https://www.foretpriveefrancaise.com/n/bourses-foncieres/n:125>



### FONDS DE GARANTIE DE FERMAGE

Certaines régions mettent en place un fond de garanti des fermages à destinations des installations de jeunes agriculteurs. Ce dispositif n'existe pas dans les Hauts-de-France.

Ce fonds peut proposer une garantie sur les loyers de baux ruraux afin d'encourager les propriétaires à louer à de jeunes agriculteurs, notamment dans un contexte d'installation hors cadre familial.

En cas de défaut de paiement d'un contrat de fermage, l'aide régionale (exemple Région Normandie) est activée.

### PROMOTION DE FORMES DE BAUX PLUS SIMPLES

#### **Commodat**

Le contrat de prêt à usage, connu également sous le nom de commodat, se définit légalement comme un contrat entre deux parties où l'une livre une chose à l'autre afin que cette dernière s'en serve. Le preneur à bail, qui emprunte donc la chose l'exploite, s'engage à la rendre dans le même état après s'en être servi. C'est un prêt à titre gratuit.

#### **Convention d'occupation précaire**

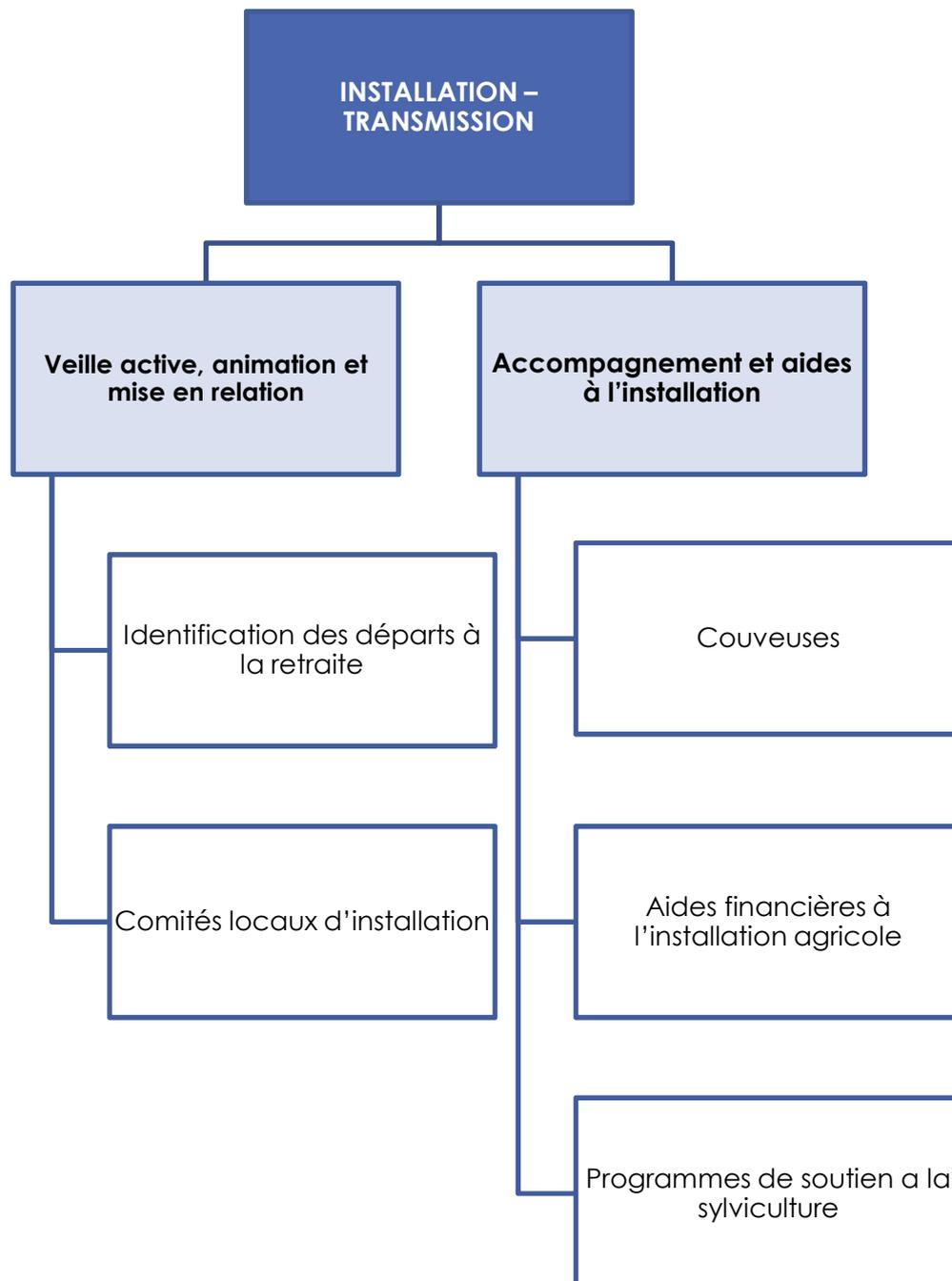
Un propriétaire peut octroyer un droit d'occupation à un preneur en contrepartie d'une compensation financière modique. Il faut pouvoir justifier du caractère précaire de la situation initiale. La dérogation au bail rural est permise dans différents cas en agriculture : succession judiciaire en cours, délais de grâce dans le cadre de la fin d'un bail, ou lors du changement de destination agricole (expropriation, terrain qui va être construit).

**La convention de mise à disposition (CMD)** donne à tout propriétaire la possibilité de confier à la Safer la gestion locative de ses terres agricoles pour une durée déterminée (de 1 à 6 ans, renouvelable une fois), dans l'attente d'une orientation définitive des biens (vente, bail à ferme, etc.)



## INSTALLATION – TRANSMISSION

Dans le cadre de la reconquête d'espace agricole ou sylvicole, l'activité peut être effectuée par une exploitation préexistante ou par le biais de l'installation/transmission d'une nouvelle personne. L'installation d'activité agricole et sylvicole relève d'une problématique qui dépasse le cadre de la reconquête des friches. Des outils et mesures préexistantes permettent d'aider et accompagner l'installation et la transmission.



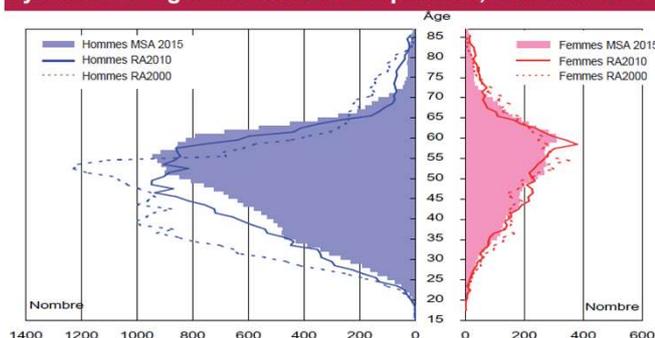
## VEILLE ACTIVE, ANIMATION ET MISE EN RELATION

En amont du processus d'installation, un travail d'animation à l'échelle locale est nécessaire afin de faire le diagnostic des besoins en installation et pour une action concertée en faveur de l'installation-transmission.

### IDENTIFICATION DES DÉPARTS À LA RETRAITE

Une première analyse des données de recensement agricole et d'enquête structure permet de connaître à l'échelle des communes le nombre de futurs départs à la retraite.

Pyramide des âges des chefs et coexploitants, 2000-2010-2015



Structure d'âge des chefs d'exploitation dans les Hauts-de-France (source : Agreste)

Dans un second temps, un travail d'identification individualisé est nécessaire par les organismes professionnels agricoles. Ce type de d'étude peut être menée par la chambre d'agriculture.

Un outil à l'échelle nationale est développé par les chambre d'agriculture afin de répertorier les futures installé.e.s et les cédant.es.

<https://www.repertoireinstallation.com/>



### COMITÉS LOCAUX D'INSTALLATION (CLI)

Initialement expérimenté via la politique départementale en faveur du renouvellement des exploitants, les Comités locaux pour l'Installation en agriculture ont vu le jour en Ardèche dès 2004. Ils sont aujourd'hui financés par le conseil régional et couvrent 50% du département. Ce type de dispositif a essaimé dans de nombreux départements.

Au sein de chacun des 6 Comités locaux pour l'Installation (CLI) sont rassemblés des responsables agricoles (syndicats et chambre d'agriculture) et des élus locaux (communauté de communes) autour des question d'installation-transmission des exploitations agricoles.

Ces structures locales permettent de répondre en amont aux questionnements des cédant.es et d'agir de manière concertée à l'échelle des collectivités locales.

<https://leaderardecheverte.files.wordpress.com/2018/02/cli.pdf>

#### LES TERRITOIRES LEADER

Ce sont des territoires de projets, qui bénéficient d'une enveloppe du FEADER pour le développement rural. Les groupes d'actions locale qui portent ces projets travaillent à la création de dynamiques locales y compris pour le développement agricole et forestier.

#### Exemple : Pays Source et Vallées

La connaissance fine que les GAL ont de leur territoire et le réseau qu'ils ont tissé les placent comme des partenaires privilégiés pour favoriser l'installation agricole ou forestière. De plus, ils sont susceptibles de financer la reconquête des friches

[Retrouvez l'ensemble des GAL](#)

# ACCOMPAGNEMENT ET AIDES À L'INSTALLATION AGRICOLE ET FORESTIERE

Le parcours d'installation, notamment agricole, fait l'objet de dispositif d'accompagnement et d'aides financières spécifiques.

## ACCOMPAGNEMENT AU PARCOURS D'INSTALLATION/TRANSMISSION

Le point accueil installation et transmission (PAIT) est animé par les Chambres d'Agriculture des Hauts-de-France dans chacun des départements du Nord, du Pas-de-Calais, de la Somme, de l'Oise et de l'Aisne.

Il accompagne les porteurs de projet d'installation dans chacune de leur étape :

- Recherche de foncier/d'une exploitation à reprendre
- Montage du projet et étude de faisabilité
- Monter le dossier d'installation et bénéficier des soutien financiers spécifiques

Dans les Hauts-de-France, d'autres structures accompagnent l'installation agricole tels que les associations pour le développement de l'emploi agricole et rural (ADEAR) - <https://initiatives-paysannes.fr/>.

Retrouvez l'ensemble des structures d'accompagnement [ici](#).

## COUVEUSES AGRICOLES

Principalement constitués d'Espace Test Agricole, les couveuses permettent d'accompagner des porteurs de projet à l'installation agricole pour tester des pratiques avec une prise de risque réduite. Les futurs exploitants sont embauchés par l'espace test et bénéficient d'un accompagnement technique.

Elles sont au nombre de 3 dans la région des Hauts-de-France (membre du RENATA).

<https://reneta.fr/Les-membres-du-RENATA>

## AIDES FINANCIÈRES À L'INSTALLATION AGRICOLE

Des dispositifs nationaux et régionaux permettent le soutien financier au cours du processus d'installation agricole.

En plus du dispositif régional d'accompagnement à l'installation - transmission en agriculture (AITA) –

[http://draaf.hauts-de-france.agriculture.gouv.fr/IMG/pdf/Cahier\\_des\\_Charges\\_ACTIV\\_AITA-V3\\_cle0b77d9.pdf](http://draaf.hauts-de-france.agriculture.gouv.fr/IMG/pdf/Cahier_des_Charges_ACTIV_AITA-V3_cle0b77d9.pdf)

Il existe d'autres aides régionales.

- [FEADER-Etat] Dotation Jeunes Agriculteurs (DJA) – [http://guide-aides.hautsdefrance.fr/spip.php?page=aide&id\\_dispositif=834](http://guide-aides.hautsdefrance.fr/spip.php?page=aide&id_dispositif=834)
- [Fonds régional] Dispositif : Aide régionale Spécifique à l'Installation (ARSI) - Liens [Activ/ARSI](#)
- [Fonds régional] Prêt PRCTA : un prêt à taux 0% - <http://hautsdefrance-sinstallertransmettreagriculture.fr/connaitre-les-aides-a-l-installation-agricole/>

### Autres aides régionales de soutien aux exploitations agricoles:

- [FEADER] Dispositif d'aide à la mise en place de systèmes agroforestiers – [http://guide-aides.hautsdefrance.fr/spip.php?page=aide&id\\_dispositif=827](http://guide-aides.hautsdefrance.fr/spip.php?page=aide&id_dispositif=827)
- [FEADER] Aide à l'investissement productif dans les exploitations agricoles [http://guide-aides.hautsdefrance.fr/spip.php?page=aide&id\\_dispositif=831](http://guide-aides.hautsdefrance.fr/spip.php?page=aide&id_dispositif=831)
- [Fonds régional] Dispositif : Pass'Agri filières en Hauts-de-France (PAFI) [http://guide-aides.hautsdefrance.fr/spip.php?page=aide&id\\_dispositif=829](http://guide-aides.hautsdefrance.fr/spip.php?page=aide&id_dispositif=829)
- [Fonds régional] Dispositif : Pass'Agri-Assurance - (P2AG) – [Plus d'info](#)



## PROGRAMMES DE SOUTIEN A LA SYLVICULTURE

Dans les Hauts-de-France, la politique de développement forestier est largement portée via les programmes de développement rural (FEADER).

- [FEADER] Dispositif d'aide à la réalisation de travaux de desserte forestière  
[http://guide-aides.hautsdefrance.fr/spip.php?page=aide&id\\_dispositif=847](http://guide-aides.hautsdefrance.fr/spip.php?page=aide&id_dispositif=847)
- [FEADER] Dispositif d'aide à l'acquisition de matériel de travaux forestiers  
[http://guide-aides.hautsdefrance.fr/spip.php?page=aide&id\\_dispositif=828](http://guide-aides.hautsdefrance.fr/spip.php?page=aide&id_dispositif=828)
- [Fonds régional] Dispositif d'aide aux propriétaires forestiers à la réalisation de documents de gestion durable  
<http://guide-aides.hautsdefrance.fr/aide693>
- [FEADER] Aide au boisement et à la création de surfaces boisées  
[https://europe-en-hautsdefrance.eu/fiche\\_programme/aap-aide-au-boisement-2020-ncdc/](https://europe-en-hautsdefrance.eu/fiche_programme/aap-aide-au-boisement-2020-ncdc/)

### L'appel à manifestation d'intérêt de l'ADEME : Dynamic Bois – 2015 - 2016

La montée en puissance de la filière biomasse énergie avec le Fonds Chaleur de l'ADEME suppose la mise en œuvre d'actions pour accroître la mobilisation de biomasse et favoriser son renouvellement dans le cadre d'une gestion forestière durable tenant compte du changement climatique.

L'AMI Dynamic vise à faire remonter du terrain des actions innovantes et opérationnelles, au sein de projets territoriaux et collaboratifs. Elles doivent permettre de mobiliser du bois supplémentaire pour faciliter l'approvisionnement des chaufferies biomasse financées prioritairement dans le cadre du Fonds Chaleur et également de dynamiser le réinvestissement dans le renouvellement de la ressource, en privilégiant des actions gagnantes-gagnantes pouvant également bénéficier à la filière bois d'œuvre et à la filière bois industrie. L'AMI porte à la fois sur des actions d'investissements sur la filière (matériel, plateformes), sur l'amélioration des peuplements forestiers de faible valeur économique et d'animation locale. Les projets doivent toutefois être de taille conséquente (ordre de grandeur : 2 à 3 projets par région administrative), et tend à soutenir plutôt la plantation de résineux.

Lauréat en 2016, l'association picarde des experts forestiers (APEX) a porté le projet Dynamic Arras, qui a visé à remédier au dépérissement de forêts, tout en alimentant une nouvelle chaufferie de la communauté urbaine d'Arras, dans les Hauts-de-France.

### Les aides d'Etat en faveur de la forêt

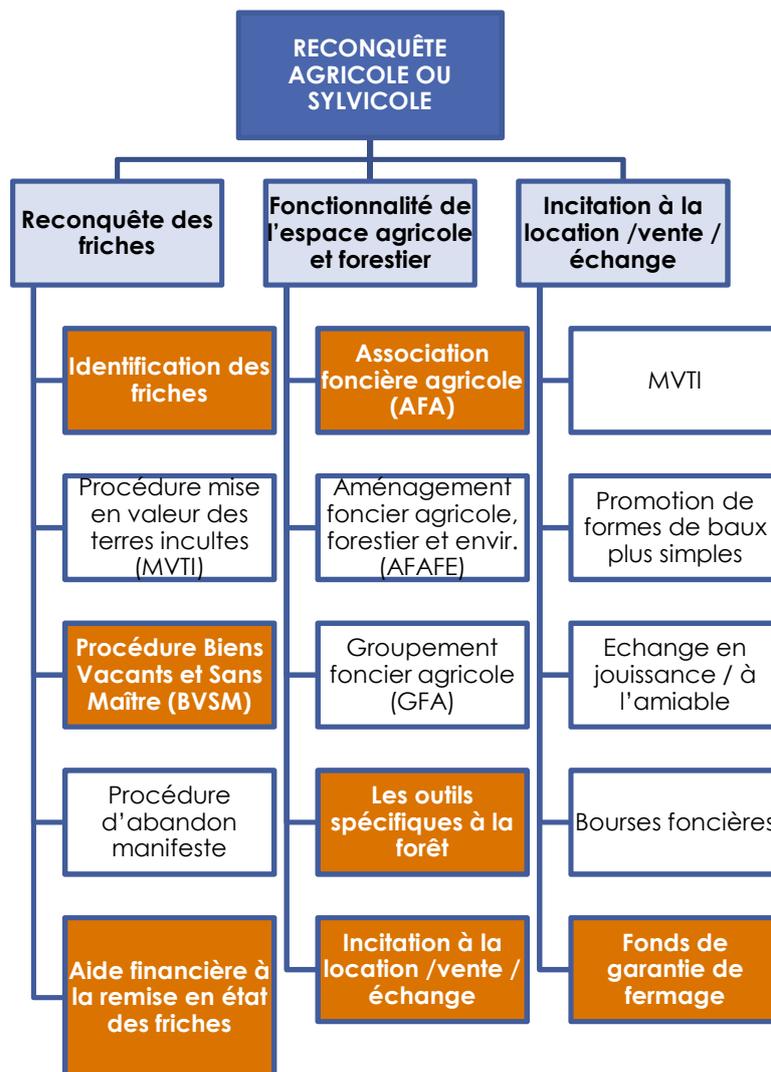
La loi d'avenir pour l'agriculture et la forêt de 2014 a mis en place un nouvel instrument financier : le fonds stratégique de la forêt et du bois. Ses dotations (part de la taxe sur le foncier non bâti, compensation défrichement, subventions...) sont précisées en partie dans la loi de finances. En 2018, le fonds a été doté de 18 millions d'euros. Ce fonds vise à soutenir les innovations et les investissements liés aux dessertes forestières, à l'exploitation par câble en montagne, aux transports doux (voie fluviale...) ou encore à la santé des forêts et à la modernisation des scieries. La loi prévoit également que, pour faciliter les dessertes, le Département élaborera chaque année un schéma d'accès à la ressource forestière, en concertation avec les communes et les intercommunalités.

## EN RESUME

Le développement de la méthodologie d'identification des friches a permis de confirmer plusieurs éléments, en particulier pour le département de la Somme :

- Il y a **peu de friches agricoles et qui ont un potentiel pour la reconquêtes** pour l'agriculture ou la forêt. La répartition des **friches éparses** ne fait pas apparaître de situations particulières (excepté zones littorales). La densité des friches limite donc les opérations collectives locales.
- De nombreuses friches effectives sont **sensibles environnementalement** et sont protégées par des périmètres réglementaires (ZNIEFF, Natura 2000,...).

Enfin pour la **reconquête** en elle-même seuls quelques sont plus adaptés (en orange sur le schéma ci-dessous). Les seront difficilement mobilisable dans la mesure où la densité de friches est faible.



Les outils de **lutte contre la survenue de friches** et **d'aide à l'installation/transmission** sont transversaux et sont adaptés à la situation des Hauts-de-France.

La reconquête des friches se fera notamment par des actions ponctuelles adaptées à des friches éparses. Ainsi tous les outils permettant la **maîtrise du foncier** par les EPCI sont adaptés.

Les outils **d'incitation et de contractualisation environnementale** sont particulièrement adaptés dans un contexte où de nombreuses friches sont sensibles environnementalement.

### Quels leviers pour les DDT(M) ?

- ❑ Proposer ces **"friches potentielles"** aux **opérateurs soumis à compensation agricole** pour inciter à la revalorisation des friches
- ❑ **Présenter les résultats des friches aux EPCI** ; leur proposer de recenser les "vraies friches" qui pourraient faire l'objet de financement à la remise en état via la compensation agricole
- ❑ Présenter aux EPCI et communes les **outils à leur disposition**, et notamment PLU, BVSM, animation foncière, AFA (sur des secteurs fortement impactés)
- ❑ Suivre les évolutions que proposera la **nouvelle loi foncière** en matière de fermage notamment
- ❑ Pousser au maintien d'un dispositif incitatif à la location dans la future PAC

Le processus de reconquête agricole et forestière intervient en plusieurs temps, allant de l'identification des friches à l'installation agricole-forestière.

L'ensemble des outils détaillés mêle : outils réglementaires, outils fonciers, outils financiers et peuvent être mis en place par les collectivités, l'Etat, des personnes privées (morales ou individuelles) en fonction des cas.

Les exemples de stratégie de reconquête des friches à l'échelle d'un territoire nous montrent que la mobilisation simultanée de plusieurs de ces outils est nécessaire pour relever les différents défis rencontrés.



PRÉFÈTE  
DE LA SOMME