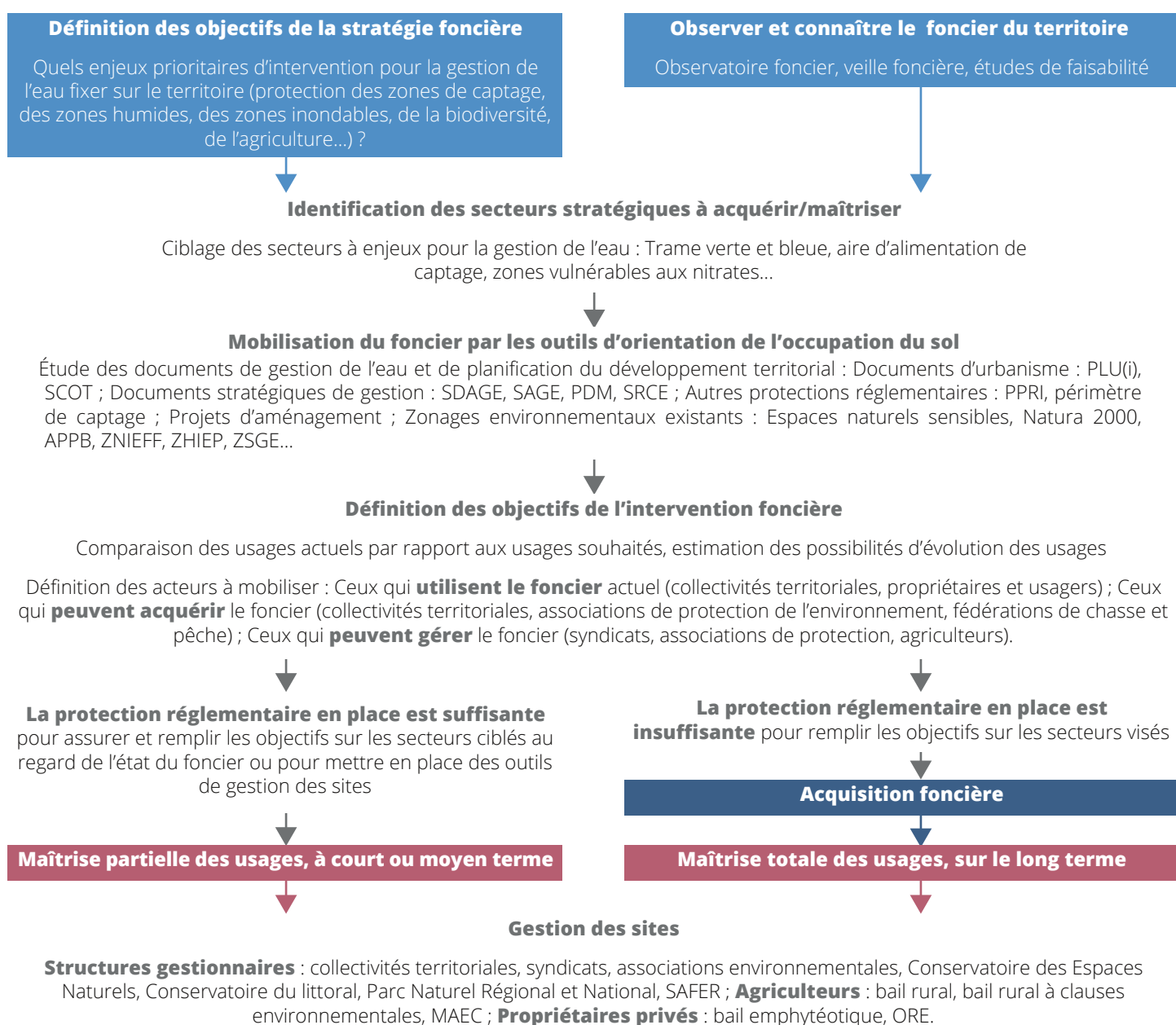


La maîtrise foncière peut se définir comme l'obtention de **droits réels** d'occupation et/ou de gestion d'un terrain. Elle permet de mettre en place des mesures de maintien, de gestion ou d'aménagement particulières pour **répondre aux enjeux** définis par les politiques publiques. La création et la conservation des aménagements d'hydraulique s'intègrent à la politique de **gestion de l'eau** sur le territoire des **collectivités territoriales**, au carrefour d'**enjeux multiples** tels que la protection de l'environnement, des personnes et des biens. La maîtrise des usages voir l'acquisition foncière sont donc des leviers à ne **pas négliger**.



Comment faire ?

La démarche d'acquisition et de maîtrise des usages doit intervenir dans le cadre d'une **stratégie foncière globale** établie par les collectivités territoriales **avec les autres acteurs** du foncier, en cohérence avec les politiques publiques de gestion de l'eau sur le territoire {1} :



{1} Pour plus de renseignements, voir le document « Élaborer une stratégie d'intervention foncière » de l'Agence de l'Eau Rhône Méditerranée Corse.



Les outils d'acquisition foncière et de maîtrise des usages en détail

L'acquisition foncière

L'achat à l'amiable : achat de terrain(s) par les collectivités territoriales et leurs groupements ainsi que les établissements publics, sous la forme de contrats civils.

Acquisition à titre gratuit : par la voie d'échange de terrain(s) ou par des dons et legs.

Acquisition de bien sans maître ou de parcelle à l'abandon : concerne les biens immobiliers vacants, dont le propriétaire n'est pas connu. Peut être utilisée si le bien fait partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour lequel aucun successible ne s'est présenté, ou pour un bien dont les taxes foncières n'ont pas été acquittées depuis plus de trois ans.

Le droit de préemption : pour les personnes publiques ou privées disposant d'un droit de préemption, sur une zone pré-définie, pour acquérir un bien en priorité. Le propriétaire doit informer de son projet de vente le titulaire du droit de préemption.

Une veille foncière peut être mise en place sur une zone de préemption par le préempteur qui en a le droit. La SAFER peut également assurer la veille pour un tiers.

Structures pouvant exercer un droit de préemption :

- **Les Départements** sur les Espaces Naturels Sensibles ;
- **Le Conservatoire du littoral** en relation avec les Conseils Départementaux qui peuvent déléguer leur droit, ou en propre dans des zones délimitées par le conservatoire ;
- **Les Parcs Naturels Nationaux et Régionaux** : sur leur territoire ainsi que dans les réserves naturelles dont ils assurent la gestion ;
- **Les communes et leurs groupements** : sur les zones soumises aux servitudes d'utilité publique, sur les Zones Stratégiques pour la Gestion de l'Eau (ZSGE). Les communes disposent également d'un droit de préemption urbain (DPU), qu'il y ait un PLU ou non,

fréquemment utilisé pour les projets d'aménagement et d'opérations d'intérêt général ;

● **Les Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural (SAFER)** ont un droit de préemption lors des ventes de terrains et biens immobiliers à vocation agricole ;

● **Les locataires de droit rural** lorsque les terres qu'ils exploitent sont cédées ou vendues ;

● **Les indivisaires** ont droit de préemption pendant un mois, à compter de la notification de la vente.

Les outils de gestion foncière

Les conventions de gestion : les terrains dépendant du domaine public de l'État peuvent être gérés par d'autres organismes (collectivités territoriales, association de protection de l'environnement, SAFER, agriculteurs...) respectant des engagements conclus entre les deux parties. La convention de gestion regroupe de nombreux outils de contractualisation :

- **Le contrat d'occupation du domaine public** : le bail emphytéotique administratif, fréquemment utilisé, ou l'autorisation d'occupation temporaire. Le terrain du domaine public est occupé par un tiers pour exercer une mission de service public ou la réalisation d'une opération d'intérêt général ;
- **Le bail rural** : contrat entre le propriétaire d'une terre agricole et un exploitant, généralement d'une durée de 9 ans, avec droit d'exploiter en contrepartie d'un loyer ;
- **Le bail rural à clauses environnementales** : bail rural pouvant inclure une liste de clauses à respecter dans le but de protéger le patrimoine environnemental ;
- **L'Obligation Réelle Environnementale (ORE)** : contrat établi entre un propriétaire et un co-contractant garant de l'intérêt général. Les obligations doivent consister en des mesures de maintien, de conservation, de gestion ou de restauration d'éléments de la biodiversité ou de services écosystémiques. C'est un outil contractuel, basé sur le volontariat, avec une durée d'application longue, pouvant





aller jusqu'à 99 ans.

● **La Mesure Agro-Environnementale et Climatique (MAEC)** : outil contractuel instauré par la PAC 2015-2020 (à la suite des MAET). Mises en œuvre sur des territoires prédéfinis, ce sont des contrats via lesquels les agriculteurs s'engagent à mettre en place ou maintenir des pratiques agricoles respectueuses de l'environnement, en contrepartie d'une compensation financière. Elles peuvent être localisées, à l'échelle de la parcelle, ou systémiques, à l'échelle de l'exploitation. Les MAEC ont une durée de 5 ans ;

● **Les contrats Natura 2000** : différents types de contrats peuvent être mis en place avec des collectivités territoriales, des établissements publics, des associations, des particuliers (propriétaires ou usagers) ou des entreprises. Il peut s'agir de contrats agricoles (sous la forme de MAEC), de contrats ni agricoles ni forestiers, de contrats forestiers et de contrats marins. Il s'agit en principe de compensations financières pour le respect de pratiques de conservation ou de travaux de rétablissement des habitats naturels et des espèces, en accord avec le DOCOB* du site.

Les servitudes constituent des obligations pour le propriétaire d'un terrain de tolérer ou de s'abstenir de faire quelque chose à l'avantage d'un autre terrain. Certaines servitudes d'utilité publique peuvent être mises en place, à la demande de communes ou d'EPCI compétents, pour justifier la création d'aménagements d'hydraulique douce ou structurante visant à :

- Créer des zones de rétention temporaire des eaux de crues ou de ruissellement ;
- Créer ou restaurer en amont des zones urbanisées dans des secteurs dits « zones de mobilité d'un cours d'eau » ;
- Préserver ou restaurer des milieux humides dits « zones stratégiques pour la gestion de l'eau » (ZSGE).

Sur les terrains d'assiette ou d'accès à des ouvrages ou infrastructures prévenant ou contribuant aux inondations et aux submersions, des servitudes peuvent être mises en place pour {2} :

- La conservation des ouvrages construits en vue de prévenir les inondations et les submersions ;
- La réalisation d'ouvrages complémentaires ;
- Les opérations de maintenance et de mises aux normes des ouvrages ;
- L'entretien des berges.

Le choix de l'outil à mobiliser dépend des enjeux du secteur à préserver, des objectifs, du niveau d'ambition de la stratégie foncière et de la présence ou non de protections et réglementations :

● **Les usages et propriétés actuels sont compatibles** avec les enjeux de gestion et objectifs fixés : Pas de prescriptions supplémentaires particulières ; Mise en œuvre de convention de gestion pour le maintien des pratiques (ORE, bail à clauses environnementales, MAEC de maintien...)

● **Les usages sont à faire évoluer** pour répondre aux enjeux et objectifs fixés : Révision du PLU(i) ; Mise en œuvre de convention de gestion pour l'évolution des pratiques (MAEC évolution, bail rural, bail à clauses environnementales, contrat Natura 2000...) ; Projet d'aménagement ou nouvelle gestion sur les terrains du domaine public (bail emphytéotique,...)

● **La propriété doit changer** pour mettre en place des mesures de gestion compatibles avec les enjeux et objectifs fixés : Mise en œuvre du droit de préemption si nécessaire, achat à l'amiable, acquisition à titre gratuit.

Quelques opérateurs fonciers en Normandie

EPF de Normandie (Établissement Public Foncier) est un Établissement Public à caractère Industriel et Commercial (EPIC). Son statut de personne morale lui confère une autonomie juridique et financière. Son rôle est de conseiller et concourir à la mise en œuvre des

{2} Art. L.211-12 et R.211-96 à R.211-106 du Code de l'environnement



politiques publiques d'aménagement du territoire.

SAFER Normandie (Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural) est une société anonyme, sans but lucratif, avec des missions d'intérêt général, sous tutelle des ministères de l'Agriculture et des Finances.

La SAFER a pour objectif principal de faciliter l'accès au foncier pour les agriculteurs notamment au moment de leur installation. Elle peut également accompagner les collectivités dans :

- la préservation des terres agricoles et protection des espaces et des ressources naturelles,
- l'information sur l'actualisation du foncier grâce à l'observatoire et la veille foncière,
- les études de faisabilité et d'incidences des projets collectifs ou privés,
- la constitution et la gestion de réserve foncière.

Le Conservatoire du Littoral est un établissement public national à caractère administratif, placé sous la tutelle du ministre chargé de la protection de la nature. Il mène une politique foncière de sauvegarde des sites

naturels de l'espace littoral.

Sa principale mission consiste en l'acquisition de terrains fragiles sur un périmètre d'intervention défini, sur lesquels sont effectués des travaux de remise en état. Leur gestion est ensuite confiée aux communes, à d'autres collectivités locales ou à des associations.

Il peut également intervenir pour : la création de périmètres autorisés permettant l'acquisition, la création de zones de préemption, la prospection ou la veille foncière. Dans certains cas particuliers, le Conservatoire peut aussi avoir recours à l'expropriation, face à des situations d'urgence ou de blocage (aménagements coordonnés impossibles, risques avérés de dégradation, situations juridiques bloquées) ou pour la protection de parcelles de propriétaires inconnus ou indivisaires.

Les EPCI compétents peuvent à la fois apporter une aide à l'ingénierie aux collectivités locales, et être acquéreur de terrains si l'objectif du projet d'aménagement est d'intérêt intercommunal.



Bonnes pratiques

Sélectionner des secteurs avec des enjeux multiples pour intégrer une dynamique multi-partenaire.



Points de vigilance

La mise en place d'une veille foncière permet souvent de saisir des opportunités d'acquisition foncière et de maîtrise des usages ; c'est une étape à ne pas négliger. L'acquisition foncière est une démarche à entreprendre auprès des particuliers, souvent très attachés à leur

terrain. Il est important de soigner la première prise de contact et de mener une négociation en intégrant tous les acteurs concernés par les enjeux du secteur pour être crédible.



A éviter

Ne pas oublier que le propriétaire reste le décisionnaire. Proposer une multitude d'outils pour ne pas le braquer et ne se diriger vers l'acquisition qu'en cas de nécessité.

L'expropriation, outil d'acquisition foncière controversé, est réservée au projet d'intérêt général déclaré d'utilité publique. C'est un instrument de dernier recours. Il est à éviter comme moyen de pression ou de négociation.

