



FONCIER FORESTIER, FONCIER AGRICOLE, PRENEZ EN MAIN L'AMÉNAGEMENT DE VOTRE TERRITOIRE

GUIDE PRATIQUE À DESTINATION
DES MAIRES ET ÉLUS MUNICIPAUX



Cette action est cofinancée par
le Fonds européen agricole
pour le développement rural :
l'Europe investit dans les zones
rurales.



Dans le cadre du projet RENFORT "Réseau National Forêt et Territoires", lauréat de l'appel à projet du Réseau Rural National, les deux réseaux des Chambres d'agriculture et des Communes forestières se sont organisés en binômes dans les principales régions forestières de l'hexagone afin d'apporter leurs contributions à l'accompagnement des politiques publiques pour la forêt.

En Région Nouvelle-Aquitaine, le binôme Chambre d'agriculture/ Collectivités Forestières a axé son action sur l'accompagnement des collectivités dans leurs démarches de développement et de valorisation du foncier forestier en articulation avec les usages agricoles du sol.

Ce guide est ainsi issu des travaux du projet RENFORT menés sur le territoire du Limousin. Il est conçu pour vous permettre d'aborder les questions foncières en toute autonomie. Toutefois, l'Union Régionale des Collectivités Forestières ou la Chambre d'agriculture de votre secteur restent à votre disposition pour toutes questions ou demandes de précisions,

→ Rendez-vous à l'étape 8

Les éléments d'information contenus dans ce document sont fournis au regard de la réglementation en vigueur au moment de sa rédaction. Reportez vous dans tous les cas aux textes de loi → <https://www.legifrance.gouv.fr/>

→ Rendez-vous au sommaire

SOMMAIRE

01

p. 4
COMMENT
DÉBUTER



p. 9
BIENS DE
SECTION

02



03

p. 16
BIENS SANS
MAÎTRE



p. 24
ACQUISITIONS,
VENTES ET
ÉCHANGES DE
BIENS PRIVÉS

04



p. 26
VALORISATION
DES FORÊTS
COMMUNALES

05



p. 29
VALORISATION
DES ESPACES
AGRICOLES

06



p. 32
CONCLUSION

07



p. 33
CONTACTS

08



01 COMMENT DÉBUTER

En tant qu'élu de collectivité, la mise en valeur des espaces qu'ils soient agricoles, forestiers ou naturels fait partie de vos prérogatives. Aménageur du territoire, vous êtes le garant de l'intérêt général.

Certaines procédures d'aménagements fonciers relèvent uniquement de vos compétences, et seule la commune a le pouvoir de les mettre en œuvre.

Aujourd'hui, les différentes réglementations (Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, Code Forestier, Code Général des Collectivités Territoriales, Code Civil, Code Rural...) vous donnent des outils et moyens pour transférer dans le patrimoine communal des biens tels que biens de section et biens sans maître. En utilisant ces outils, vous améliorez la structure foncière de votre commune et facilitez ainsi la gestion de l'espace.

Incorporer de nouvelles parcelles dans votre patrimoine vous permet de constituer des réserves foncières pour mener à bien des projets futurs ou pour compenser leur impact (objectif zéro artificialisation nette en 2030).

Les procédures ne sont pas systématiquement longues et complexes dès lors que les étapes préparatoires ont bien été réalisées. Nombre de communes ont abouti à des résultats probants, leur permettant de gérer sereinement et rationnellement ce patrimoine.

Alors pourquoi pas vous ?

Ce document présenté sous forme pédagogique a pour but de vous guider, étape par étape dans les différents cas de figure que vous pourriez rencontrer dans vos démarches foncières. Il se concentre sur les secteurs à destination forestière et agricole.

✿ **Avant de vous lancer dans les démarches de transfert, il est indispensable de :**

→ prendre en compte votre situation de départ
Rendez-vous à l'étape 1.1

→ définir vos objectifs
Rendez-vous à l'étape 1.3

[→ Retour au sommaire](#)

1.1. CONNAÎTRE VOTRE FONCIER

Avant toute décision, il est nécessaire de visualiser et de représenter sur un jeu de cartes, le foncier de votre commune. Vous allez donc chercher à rassembler le maximum de données décrivant votre territoire, à savoir :

- Relief
- Occupation du sol (parcelles en nature de bois et forêt ou agricoles notamment)
- Zonages environnementaux (Espaces boisés classés, zonages Natura 2000, etc.)
- Règles d'urbanisme (PLU, PLUI, etc.)
- Infrastructures
- Activités (économiques, touristiques ou autres)
- Propriétés de la commune, Régime Forestier et document d'Aménagement de votre forêt communale → Plus d'infos à l'étape 5
- Biens de section → Plus d'infos à l'étape 2
- Biens sans maître → Plus d'infos à l'étape 3
- Autres propriétés publiques,
- Etc.

L'accès aux données de propriété (commune, sections, biens présumés sans maître) peut être grandement facilité par le biais de l'Observatoire foncier développé par les Communes forestières. → Plus d'infos à l'étape 1.2

Ce travail nécessite des données et des outils cartographiques. Ce type de données peut être issu de travaux antérieurs ou actuels :

- Plan Local d'Urbanisme,
- Cadastre,
- Aménagements Foncier Agricole, Forestier et Environnemental,
- Diagnostic de charte forestière,
- Charte de votre Parc Naturel Régional,
- Réglementation des boisements,
- Etc.

✿ **Etes-vous en mesure de rassembler, analyser et représenter cartographiquement les éléments nécessaires à la connaissance du foncier ?**

→ NON

Vous avez besoin d'accompagnement ?
Contactez votre Association des Collectivités Forestières ou votre Chambre d'agriculture
Rendez-vous à l'étape 8

→ OUI

Vous avez réuni suffisamment d'éléments
Rendez-vous à l'étape 1.3

→ Retour au sommaire

1.2. OBSERVATOIRE FONCIER

Afin de permettre un accès simplifié aux données issues du cadastre, les communes forestières ont développé à l'échelle du Massif Central un outil de visualisation et d'analyse baptisé OFFRE : l'Observatoire du Foncier Forestier pour les Élus. Cet outil permet de rechercher :

- la totalité des propriétés forestières de votre commune, et leur statut vis-à-vis du Régime Forestier
- les potentiels biens sans maître
- l'intégralité des parcelles appartenant à votre commune ainsi qu'aux autres personnes publiques (Sections, Etat, Conseil Départemental...)
- le(s) propriétaire(s) d'une parcelle grâce à son numéro et sa section

Ces données sont téléchargeables sous format Excel mais également visualisables en ligne sur des fonds de carte ou des photos aériennes.

En créant des territoires personnalisés, nous avons la possibilité de présenter des indicateurs à l'échelle d'une commune, d'un EPCI, d'un Parc Naturel Régional ou d'un Département. Ces indicateurs comprennent :

- la répartition des espaces forestiers/agricoles/espaces naturels/autres
- les classes de surface par types de propriétaires
- la quantification des biens sans maître et des BND (Biens Non Délimités)

L'Observatoire du Foncier Forestier pour les Elus est aujourd'hui accessible pour les communes adhérentes, leur permettant de profiter de toutes ses fonctionnalités du niveau régional jusqu'au niveau communal.

En tant qu'adhérent aux communes forestières, vous bénéficiez gratuitement d'un diagnostic complet et d'un accompagnement sur les questions foncières. N'hésitez pas à contacter votre Association des Collectivités Forestières. → [Rendez-vous à l'étape 8](#)

→ Pour contacter votre Association des Collectivités Forestières ou votre Chambre d'agriculture, rendez-vous à l'étape 8

→ Pour poursuivre les démarches et définir mon projet, rendez-vous à l'étape 1.3

→ Pour revenir aux Biens de sections, rendez-vous à l'étape 2.1

→ Pour revenir aux Biens sans maître, rendez-vous à l'étape 3.1

→ [Retour au sommaire](#)

1.3. DÉFINIR UN PROJET FONCIER

On considère à ce stade que vous avez une bonne connaissance des biens du domaine public et privé de votre commune. Si vous souhaitez plus d'informations sur votre propriété communale et sa gestion :

→ Rendez-vous à l'étape 5 pour les parcelles forestières

→ Rendez-vous à l'étape 6 pour les parcelles agricoles

Définir un projet foncier c'est, en se basant sur la cartographie notamment, utiliser votre connaissance du territoire (ses enjeux, ses atouts, ses contraintes) pour préciser vos objectifs de développement à moyen et à long termes. L'idée est d'aboutir à un projet qui devra être poursuivi par les mandatures suivantes.

Pour démarrer votre projet à la suite de vos inventaires préalables, vous allez devoir définir deux types de secteurs en entourant sur une carte, en vert **les secteurs prioritaires** et en rouge **les secteurs non prioritaires**.

1. Dans **les secteurs prioritaires**, votre collectivité va poursuivre un objectif de mise en valeur et de développement de son patrimoine forestier et agricole. Vous allez donc chercher à améliorer votre foncier en étudiant :
 - les biens de section non gérés,
 - les biens sans maître,
 - les parcelles privées en vente,
 - les diverses possibilités d'aménagement.

Par exemple, ces secteurs prioritaires peuvent se situer autour de la forêt communale, près des biens de section les plus importants, autour du centre bourg, près d'autres sites stratégiques de la commune (site touristique, zone naturelle reconnue, point de vue, patrimoine, parc d'activité, etc.).

2. Dans **les secteurs non prioritaires**, votre collectivité ne va pas chercher à développer son patrimoine. Elle peut au contraire le mettre en attente, l'échanger ou encore le céder.

🌿 Avez-vous repéré vos zones prioritaires ?

→ NON

Vous avez besoin d'accompagnement ?
Contactez votre Association des Collectivités Forestières ou votre Chambre d'agriculture
Rendez-vous à l'étape 8

→ OUI

Rendez-vous à l'étape 1.4

→ Retour au sommaire

1.4. DÉVELOPPER ET RESTRUCTURER VOTRE FONCIER

Une fois les secteurs prioritaires précisés, votre collectivité peut passer en revue les différentes possibilités existantes pour développer son foncier et rendre sa gestion opérationnelle.

Les biens de section sont aisés à identifier et à transférer à la commune. Par ailleurs, ils peuvent représenter des ensembles fonciers intéressants. Pour ces raisons, vous commencerez systématiquement par intervenir sur les biens de section.

→ Étape 2

Dans un second temps, votre travail portera sur les biens sans maître.

→ Étape 3

Enfin, vous pourrez poursuivre votre démarche de restructuration par des acquisitions, ventes et échanges de parcelles privées, en privilégiant le travail avec les propriétaires volontaires des secteurs stratégiques sélectionnés (même massif forestier).

→ Étape 4

Si ce travail de développement du foncier est déjà engagé,

→ vous pouvez rejoindre l'étape 1.5.

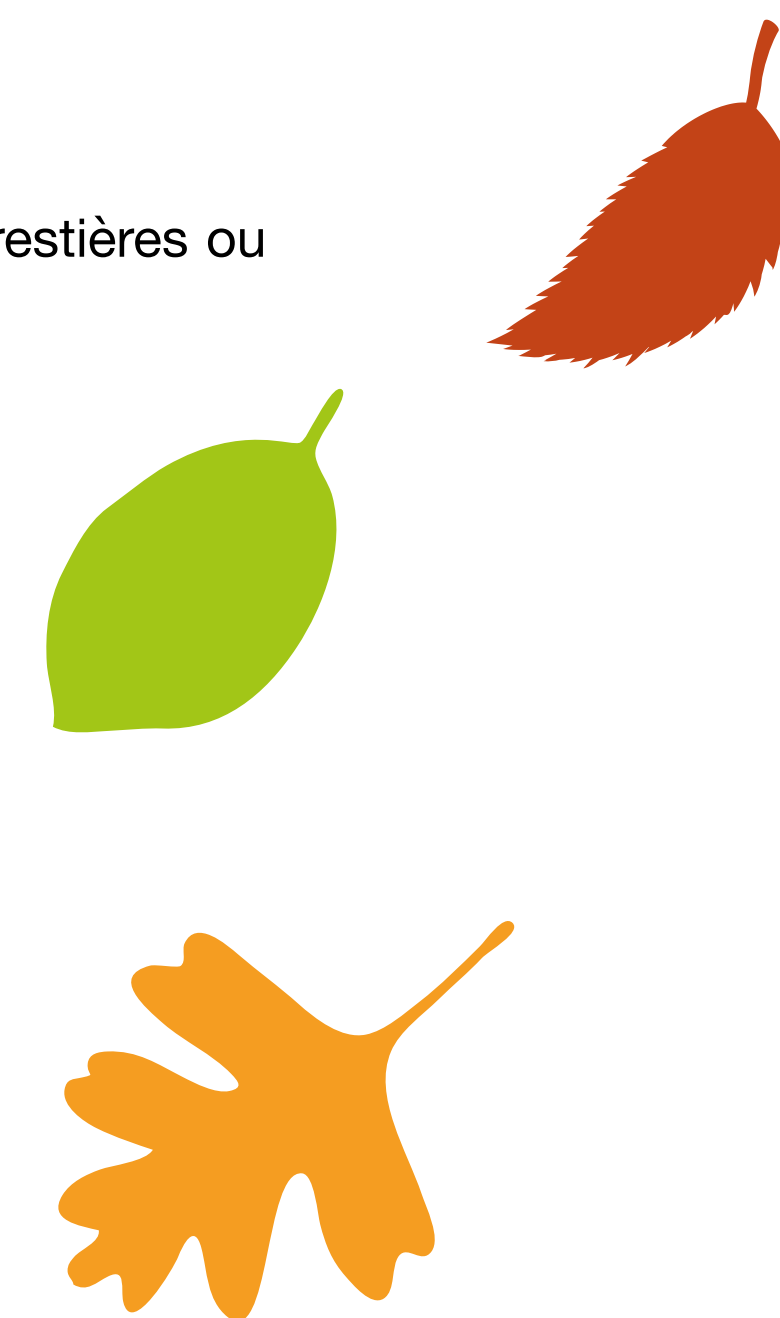
1.5. VALORISER VOTRE FONCIER

Une fois les études et transfert de propriétés réalisés, vous pouvez engager l'étape suivante de mise en valeur de ce foncier :

- La gestion des forêts publiques
→ Plus d'information à l'étape 5
- La valorisation des espaces agricoles communaux
→ Plus d'information à l'étape 6

N'hésitez pas à solliciter votre Association des Collectivités Forestières ou votre Chambre d'agriculture

→ Rendez-vous à l'étape 8.



→ Retour au sommaire

2 BIENS DE SECTION

CONTEXTE HISTORIQUE :

Extraits des débats relatifs à la proposition de loi de 2013 modernisant le régime des sections : « Spécificité des massifs montagneux français, les biens de section constituent une originalité dans la propriété de la terre issue des réformes de la révolution française. C'est aussi un héritage des droits acquis par les communautés villageoises tout au long de l'ancien régime, et qui remonte parfois aux débuts de la période féodale. » ; « [Leur] existence est reconnue lorsque des habitants d'une partie déterminée de la commune possèdent des biens ou des droits à titre permanent et exclusif prouvés par un titre, remontant souvent à l'Ancien Régime, par une décision de justice ou une sentence arbitrale ou par un usage public, paisible, continu et non équivoque. »

Aujourd'hui, les sections sont particulièrement concentrées sur le Massif Central, sans que personne ne soit en mesure d'en réaliser un recensement fiable, les us et coutumes se confrontant à des textes législatifs et juridiques complexes.

De tailles et de natures variables, les biens de section sont souvent liés à l'agriculture vivrière passée. On trouve ainsi aujourd'hui des parcours et pâturages exploités, des terrains ayant évolué en friches ou étant devenus des forêts spontanément (accrus), ou même ayant bénéficié de plantations forestières ; mais également des chemins, places de village, puits, hangars, fours, moulins, lavoirs, etc. en état de conservation variable.

Définitions :

1. Une section de commune est une personne morale de droit public définie dans [les articles L2411-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales](#). Elle est constituée par toute partie d'une commune qui possède des biens ou des droits distincts de ceux de la commune.
2. Les membres de la section sont les personnes qui y ont leur domicile réel et fixe.
3. Les électeurs de la section sont les membres de la section inscrits sur les listes électorales de la commune.
4. La gestion des biens et des droits de la section est assurée par le Conseil Municipal. La commission syndicale quand elle existe, exerce ces fonctions de gestion.

✿ Pour poursuivre sur les biens de section,

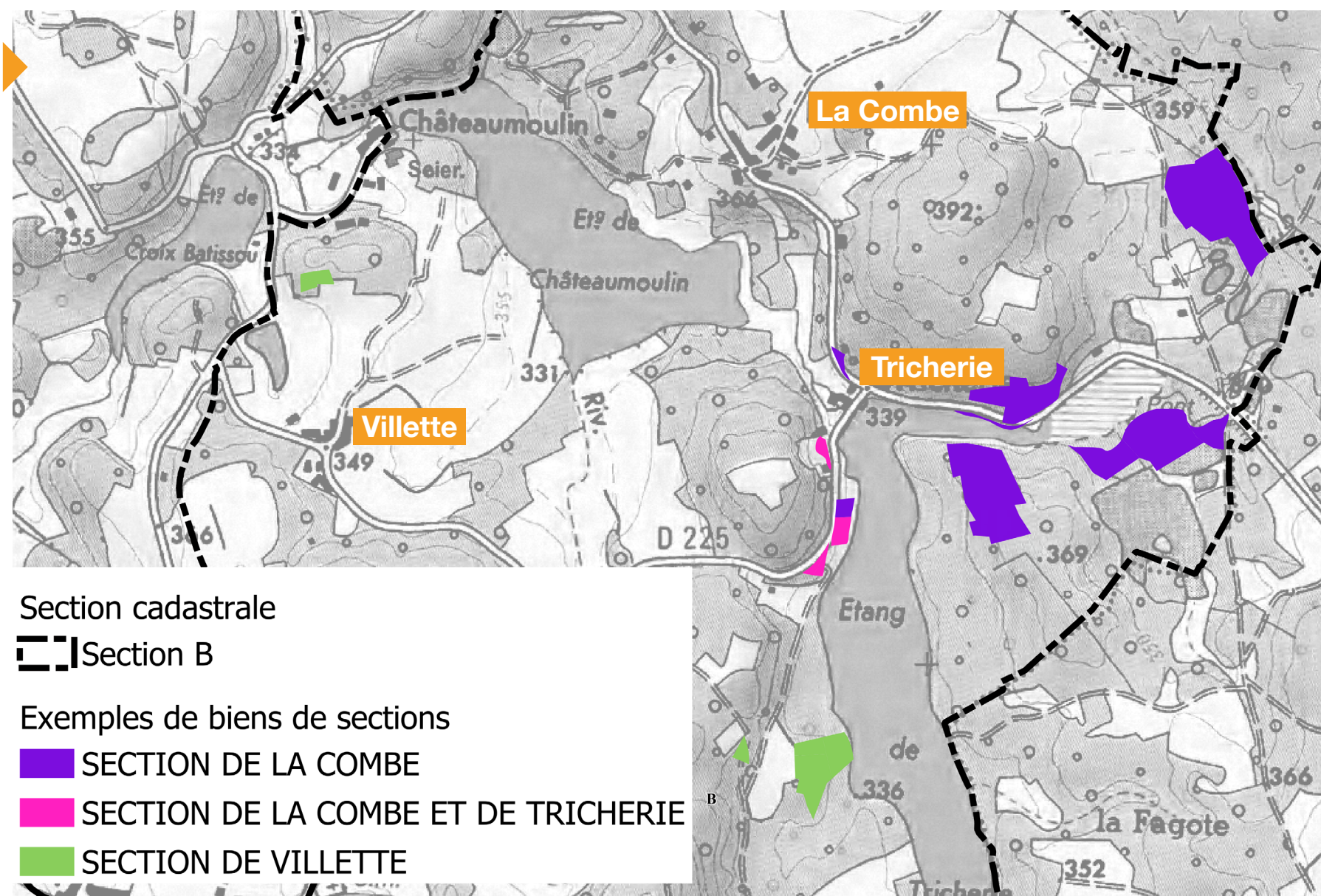
→ Rendez-vous à l'étape 2.1.

→ Vous pouvez également aller au sommaire

2.1. INVENTAIRE DES BIENS DE SECTIONS

Attention : La section cadastrale et la section de commune sont deux entités distinctes. En particulier, une section de commune n'a pas d'assise géographique arrêtée ; elle est le plus souvent caractérisée par un ensemble d'habitants rattachés à un village dont le périmètre a pu varier au fil du temps, et par un ensemble de parcelles dont la section est propriétaire et qui peuvent se situer au-delà du village.

Exemple : Périmètre section cadastrale numéro B et biens de section sur ce périmètre



Seule l'analyse du cadastre peut vous donner la liste des parcelles de chaque section de commune. Cherchez pour cela les comptes de propriété intitulés : "Section de..." ou "Habitants de ...".

Le réseau des communes forestières a développé "l'Observatoire du Foncier Forestier" afin d'identifier rapidement dans les bases cadastrales, les biens de section. → Pour en savoir plus rendez-vous en 1.2.

Ces parcelles devront être cartographiées (utilisation d'un logiciel de cartographie) afin de visualiser leur répartition au sein de chaque section et sur l'ensemble de la commune, leur superficie et leur imbrication avec les biens communaux existants.

De plus, la nature de ces parcelles devra également être définie par un travail de relevés de terrain afin de mettre en évidence, notamment, les bois et forêts, les parcelles agricoles, les dessertes appartenant aux sections... Bien que le cadastre fournisse ces informations, celles-ci ne reflètent que partiellement la réalité. Le résultat peut être déconcertant.

Si vous avez des difficultés avec cette étape, contactez votre Association des Collectivités Forestières ou votre Chambre d'agriculture

→ Rendez-vous à l'étape 8

A ce stade, il peut être intéressant de revenir sur votre projet foncier pour le mettre à jour à la lumière des nouveaux éléments liés aux biens de section.

→ Rendez-vous à l'étape 1.1.

🌿 Pour poursuivre → rendez-vous à l'étape 2.2.

→ Retour au sommaire

2.2. ANALYSE DES GROUPES

Attention : Quand au sein d'une section, l'occupation du sol des parcelles est hétérogène (forêt, agricole, bâti, eau, voirie, etc.) il sera nécessaire de bien les identifier. Vous pourrez alors créer différents groupes qu'on traitera individuellement dans la suite de la réflexion.

Un groupe peut être défini comme un ensemble de parcelles cadastrales ayant une nature et une destinée communes.

Au préalable et pour chaque groupe, il faudra répondre aux questions suivantes :

- Quel intérêt pour votre commune de transférer ce groupe identifié (ainsi que les droits et obligations liés) dans son patrimoine ?
- Le fait que ce groupe appartienne à une section freine ou empêche-t-il sa bonne gestion ?
- La section est-elle active, ou la commune est-elle la seule à prendre part à la gestion de ces biens ?
- Qui est concerné par l'éventuel transfert (membres de la section, gestionnaire, bénéficiaire d'un contrat ou d'un bail relatif aux biens de la section, affouagiste...)?
- Transférer les biens à la commune implique-t-il un changement par rapport à la situation de ces dernières années ? Si oui, les membres de la section sont-ils perdants ?

Attention : Les biens de section sont un sujet polémique où l'intérêt général de la section en tant que communauté, peut être opposé aux intérêts des membres de la section en tant qu'individus, à l'intérêt de la commune dans son ensemble, ou encore à l'intérêt de parties prenantes (souvent extérieures à la commune). Mal mené, ou mené pour de mauvaises raisons, le transfert de biens d'une section à une commune peut être à l'origine de débats passionnés et stériles.

🌿 **Votre commune a-t-elle intérêt à transférer ce groupe ?**

→ OUI
Aller à
l'étape 2.3.

→ NON
Reprendre
l'étape 2.2. pour
un autre groupe

→ [Retour au sommaire](#)

2.3. COMMUNICATION

Après avoir analysé la situation des différentes sections, il est indispensable de mettre en place une communication en direction de la population pour partager le projet de communalisation. Un article publié dans le journal communal et sur le site web de la commune suivi de l'organisation d'une réunion publique permettra de déjouer les rumeurs et de débattre du projet avec les habitants qui pourraient être impactés.

Une argumentation préparée et une présentation claire du projet est nécessaire.

🌿 **À l'issue de cette étape de communication souhaitez-vous poursuivre la réflexion sur la communalisation des biens de section ?**

→ OUI
Aller à l'étape 2.4.

→ NON
Reprendre l'étape 2.2. pour un autre groupe

2.4. LE TRANSFERT DE CE GROUPE EST-IL POSSIBLE ?

La loi définit 5 cas de figure pour lesquels le transfert de biens de section, partiel (groupe uniquement) ou total (toute la section) peut faire l'objet d'une demande à la Préfecture :

- CAS 1 : transfert volontaire,
- CAS 2 : défaut d'intérêt des électeurs,
- CAS 3 : déclin de la section de commune,
- CAS 4 : objectif d'intérêt général,
- CAS 5 : sections issues de communes fusionnées.

Ces cas sont détaillés dans les Articles L2411-11 et suivants du Code général des collectivités territoriales.

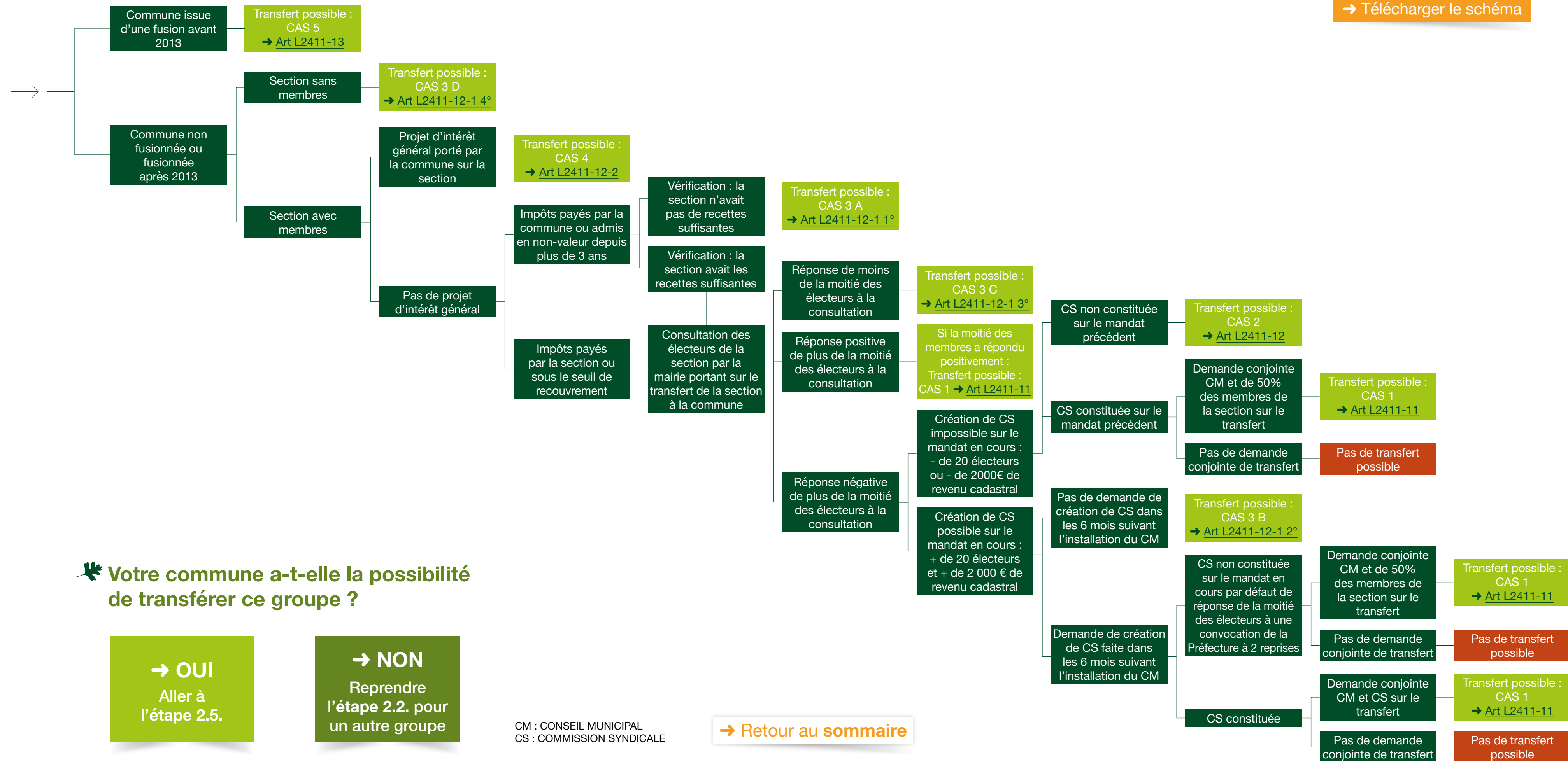
→ Pour déterminer facilement votre cas de figure rendez vous à la page suivante

→ Retour au sommaire

2 BIENS DE SECTION

Pour chacun des groupes intéressants pour votre commune, vous pouvez utiliser le schéma ci-dessous pour trouver le cas le plus favorable à votre situation.

[→ Télécharger le schéma](#)



🌿 Votre commune a-t-elle la possibilité de transférer ce groupe ?

2.5. LES DIFFÉRENTES DÉMARCHES DE TRANSFERT

En fonction du cas de figure identifié, vous trouverez ci-dessous un résumé des différentes démarches relatives au transfert des biens (groupe ou section entière) à la commune.

ATTENTION : Les élus du conseil municipal qui sont membres d'une section, ne peuvent pas participer aux votes du conseil municipal s'y référant.

CONSEIL MUNICIPAL (CM) / PRÉFECTURE / ÉLECTEURS DE LA SECTION / MEMBRES DE LA SECTION / COMMISSION SYNDICALE (CS)

DÉMARCHES	CAS 1	CAS 2	CAS 3	CAS 4	CAS 5
Portée du transfert	Partiel ou total	Total	Total	Partiel ou total	Partiel ou total
Demande de transfert	Délibération CM ET Délibération CS OU Délibération CM ET Demande de la moitié des membres de la section	Pas de réponse à convocation de la Préfecture ET Avis Favorable du CM	Délibération CM	Délibération CM avec Saisine de la CS OU Publication journal d'annonces légales et affichage en mairie si pas de CS ET SI Parcelles agricoles : avis de la Chambre d'agriculture	Délibération CM
Enquête publique	Aucune	Comme pour une expropriation	Aucune	Aucune	Comme pour une expropriation
Arrêté de transfert et porté à connaissance	Envoyé au Maire et à la CS				
Affichage en mairie	2 Mois				
Publicité Foncière	Publication gratuite au fichier immobilier				
Demande d'indemnité après arrêté de transfert	Délai d'un an	Délai de 6 mois	Aucune	Délai d'un an	Aucune

🌿 Si vous souhaitez étudier le transfert d'un autre groupe,

→ vous pouvez vous rendre à l'étape 2.3.

→ Sinon, rendez-vous à l'étape 2.6.

→ Retour au sommaire



2.6. EXPLORER UN AUTRE TYPE DE BIEN

Le travail sur les biens de section est terminé.
Vous pouvez maintenant explorer d'autres types de biens :

→ Les biens
sans maître

→ Les parcelles
privées

Vous pouvez également faire le point sur la gestion des espaces communaux,

→ Rendez-vous à l'étape 5 pour les parcelles forestières,

→ Rendez-vous à l'étape 6 pour les parcelles agricoles.



→ Retour au sommaire

03 BIENS SANS MAÎTRE

Les biens vacants et les biens sans maître sont habituellement désignés sous le terme unique "biens vacants et sans maître". Il s'agit pourtant de deux types de biens de nature différente à la fois dans leur définition et dans leur destination. Le Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) les distingue ainsi :

Biens vacants (successions en déshérence) :

Les successions en déshérence (cf. [article L1122-1 du CG3P](#)) sont celles des personnes sans héritiers ou auxquelles les héritiers ont renoncé.

Relevant de l'Etat, les biens vacants ne seront pas traités dans ce guide.

Note : A la suite du transfert de biens vacants à l'Etat, la commune peut avoir un intérêt à prendre contact avec le service des Domaines pour étudier un transfert de ces biens vers la commune.

Biens sans maître :

Les biens sans maître ([article L1123-1 du CG3P](#)) ne relèvent pas des successions en déshérence. Il en existe deux types :

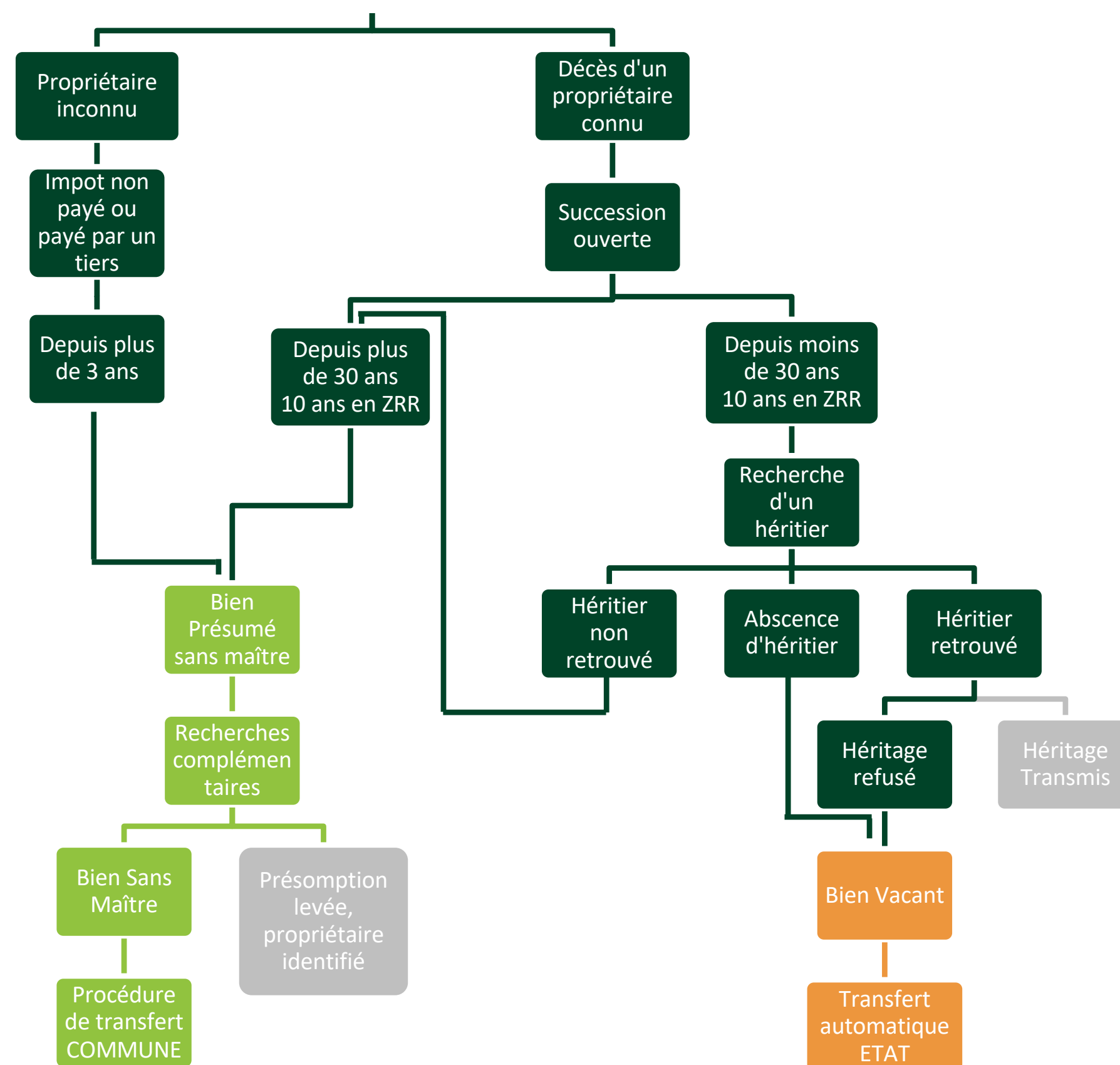
1. Le premier correspond aux biens dont le dernier propriétaire est connu et décédé, et dont la succession est ouverte depuis plus de 30 ans (10 ans en ZRR).
2. Le deuxième est celui correspondant aux biens dont le propriétaire est inconnu, et dont la taxe foncière sur les propriétés bâties n'a pas été acquittée ou a été acquittée par un tiers depuis plus de 3 ans.

Note : Le point 2, ne concernant que des propriétés bâties, ne sera pas détaillé dans ce guide.

→ Pour poursuivre,
allez vers la page
suivante.

→ Retour au sommaire

Détail des recherches biens vacants, biens présumés sans maître



✿ Pour réaliser l'inventaire de vos biens sans maître

→ Poursuivez vers l'étape 3.1.

✿ Si vous souhaitez reprendre l'analyse globale du foncier de votre commune

→ Retour à l'étape 1.1.

→ Retour au sommaire

3.1. INVENTAIRE DES BIENS PRÉSUMÉS SANS MAÎTRE

Pour établir la liste des biens présumés sans maître, il sera nécessaire d'examiner les bases cadastrales sur les critères ci-dessus. Vous recherchez par exemple :

- Les propriétaires dont le nom n'est pas renseigné, comporte le terme "inconnu", "domaine - propriétaire inconnu", ou encore nom du cabinet de notaire,
- Les biens renseignés en tant que "Etat - biens vacants et sans maître",
- Une date de mise à jour de titre de propriété vieille de plus de 30 ans (date du dernier acte), 10 ans si la commune est située en ZRR,
- Les dates de naissances de propriétaires très anciennes (avant 1920 par exemple) ou non renseignées (code 99),
- Etc.

Le réseau des collectivités forestières a développé "l'Observatoire du Foncier Forestier" afin d'identifier rapidement dans les bases cadastrales, les biens présumés sans maître.

→ Pour en savoir plus rendez-vous en 1.2.

Suite à ces recherches, vous obtiendrez une liste de biens présumés sans maître et seulement "présumés" à ce stade. Dans la suite des démarches, vous étudierez chaque propriétaire (compte de propriété) indépendamment pour confirmer ou non cette présomption.

🌿 Avez vous pu lister les biens présumés sans maître ?

→ OUI

Rendez-vous
à l'étape 3.2

→ NON

Vous avez besoin d'accompagnement ?
Contactez votre Association des
Collectivités Forestières ou votre
Chambre d'agriculture
Rendez-vous à l'étape 8

→ Retour au sommaire

3.2. ENQUÊTE LOCALE INFORMELLE

A partir de la liste des biens présumés sans maître identifiés préalablement, une enquête locale est nécessaire afin de recueillir toute information permettant de lever ou non cette présomption.

Une partie des informations contenues dans le cadastre peut, en effet, ne pas avoir été mise à jour à la suite du décès du propriétaire, ou lors de la transmission d'un héritage, par exemple. L'enquête locale permet, très rapidement, d'obtenir des informations sur de nombreuses parcelles (et donc comptes de propriété) et ainsi de gagner du temps lors des démarches ultérieures.

Il s'agira notamment de :

- interroger les élus du conseil municipal, les anciens du village et les riverains sur leur connaissance de l'historique des parcelles et de leur propriétaire,
- visiter les parcelles identifiées pour vérifier l'absence d'entretien et préciser la nature des biens,
- consulter les archives communales,
- etc.

Cette première phase d'enquête réalisée, [→ vous pouvez passer à l'étape 3.3.](#)



[→ Retour au sommaire](#)

3.3. ANALYSE DES BIENS PRÉSUMÉS SANS MAÎTRE

Avant de poursuivre et d'engager des démarches de recherches auprès de l'administration, offices notariales, archives départementales... vous vous poserez la question suivante pour chaque bien présumé sans maître :

Quel intérêt a votre commune à transférer ce bien sans maître (ainsi que les droits et obligations liés) dans son patrimoine ?

A ce stade, il peut être utile de reprendre une nouvelle fois le **→ projet foncier de la commune** pour y ajouter les biens présumés sans maître.

Les biens sans maître sont souvent constitués de parcelles de faible valeur. Au regard du travail administratif nécessaire, l'intérêt du transfert peut être discuté. Cependant, il faut bien garder en tête que contrairement aux biens de section, la commune est la seule habilitée par la loi à faire des démarches pour valoriser ces biens. Il est donc conseillé d'aller au bout de la procédure de transfert pour l'ensemble des biens sans maître afin de ne pas les laisser à l'abandon.

✿ Pour poursuivre la démarche,

→ allez à l'étape 3.4.

✿ Si vous souhaitez arrêter de travailler sur les biens sans maître et faire le point sur votre propriété communale,

→ rendez-vous l'étape 1.3

→ Retour au sommaire

3.4. ENQUÊTE FORMELLE

Une fois la première phase d'enquête locale réalisée et l'intérêt de la commune confirmé, il est nécessaire de faire des recherches plus formelles.

Dans le cas d'une succession en cours :

- auprès du notaire en charge de la succession s'il est connu,
- recherche de notaires potentiels si le notaire n'est pas clairement identifié.

Pour une recherche d'informations concernant des parcelles (immeubles) ou des potentiels propriétaires (personnes) :

- envoi de courrier au domicile du dernier propriétaire connu, à un exploitant agricole locataire du bien, à une personne tierce payant l'impôt ou encore à un descendant connu susceptible d'avoir hérité, etc.
- demande de renseignements auprès du Service de la Publicité Foncière (SPF).

→ FORMULAIRE DE DEMANDE

→ NOTICE DU FORMULAIRE

Le SPF n'étant compétent qu'à partir de 1956, vous devrez, pour une recherche sur des dates antérieures, consulter les archives départementales,

- demande de renseignement auprès du Service des Impôts concernant l'absence de paiement ou le paiement par un tiers de la taxe foncière.

Note : Le Service de la Publicité Foncière est un service administratif et fiscal chargé de l'enregistrement des actes concernant le cadastre immobilier. Il recense ainsi dans le temps et dans l'espace les propriétés foncières et les droits qui les grèvent. Jusqu'à il y a encore quelques années, ce service s'appelait "conservation des hypothèques".

À l'issue des différentes recherches et en l'absence de résultat, le bien est réputé sans maître. Il est alors nécessaire que la mairie engage les formalités de transfert comme indiqué au paragraphe.

Pour les formalités de transferts, → rendez vous au 3.5

→ Retour au sommaire

3.5. FORMALITÉS DE TRANSFERT

Acquisition de biens sans maître (Article 713 du Code Civil)

La commune peut lancer les démarches de transfert du bien dans son patrimoine.

Les principales étapes sont :

- Estimation de la valeur vénale du bien. Pour un bien forestier l'ONF ou un expert forestier peut effectuer cette estimation.
- Emission d'un avis de la commission communale des impôts directs sur l'absence de paiement d'impôt depuis plus de 3 ans.
- Arrêté du maire constatant l'absence de propriétaire connu et de paiement des taxes foncières.
- Publication et affichage de l'arrêté du maire.
- Notification de l'arrêté :
 - au dernier domicile et résidence connus du propriétaire,
 - à l'habitant ou l'exploitant (si l'immeuble est habité ou exploité),
 - au tiers qui a payé la taxe foncière,
 - au représentant de l'Etat dans le département.
- Si pas de manifestation dans les 6 mois, prise de délibération du Conseil Municipal et Arrêté du maire concernant le transfert de propriété.
- Rédaction de l'acte : L'incorporation des parcelles au domaine communal se fait par une opération d'ordre budgétaire avec l'émission d'un titre de recette et de mandat indiquant le montant de la valeur vénale des biens incorporés, permettant de mettre à jour l'actif et l'inventaire de la commune.

- Enregistrement de l'acte au Service de la Publicité Foncière : contribution de sécurité immobilière = contribution fixe de 15 € minimum par publication (si la valeur vénale est inférieure à 15 000 €) ou 0,1 % de la valeur des biens (si la valeur vénale est supérieure à 15 000 €).
- Mise à jour de l'actif de la commune en tenant compte de la valeur vénale du bien.

Note : Les bois et forêts acquis dans ces conditions sont soumis au **→ régime forestier** à l'expiration d'un délai de 5 ans à compter de l'incorporation au domaine communal ou du transfert dans le domaine de l'État (conformément à l'article **→ L 331-24 de la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014**). Dans ce délai, il peut être procédé à toute opération foncière (vente, acquisition).

🌿 **A l'issue de ces transferts, vous pouvez :**

→ Poursuivre les démarches pour un autre bien présumé sans maître.
Rendez-vous à l'étape 3.2.

→ Explorer un autre type de bien.
Rendez-vous à l'étape 3.6.

→ [Retour au sommaire](#)

3.6. EXPLORER UN AUTRE TYPE DE BIEN

Après avoir passé en revue l'ensemble des biens présumés sans maître de la commune, vous pouvez :

- Mettre à jour votre diagnostic en reprenant [→ les résultats de l'étape 1.2.](#)
- Explorer d'autres types de biens :
 - Les biens de section [→ Rendez-vous à l'étape 2](#)
 - Les parcelles privées [→ Rendez-vous à l'étape 4](#)

Vous pouvez également faire le point sur la gestion des espaces communaux, [→ rendez-vous à l'étape 1.5.](#)



4 ACQUISITIONS, VENTES ET ÉCHANGES DE BIENS PRIVÉS

4.1. ACQUISITIONS

Les projets fonciers communaux imposent parfois le besoin d'une restructuration parcellaire. Outre les échanges amiables, l'acquisition de biens privés est parfois nécessaire. La loi propose, selon les cas de figure, des dispositions particulières aux communes :



4.1.1. Droit de préférence

Code Forestier → [Article L331-19](#) et → [Article L331-24](#)

La commune est informée de toute vente de propriété boisée (parcelles en nature de bois au cadastre) de moins de 4 ha de son territoire. Elle dispose alors d'un droit de préférence. L'ensemble des riverains, propriétaires de parcelles boisées, sont également informés et disposent du même droit de préférence.

Tous ont ensuite 2 mois pour exercer ce droit et acquérir ces parcelles au prix et conditions fixées par le vendeur. Si plusieurs acheteurs se manifestent, le vendeur choisit parmi eux. Passé ce délai le droit de préférence est levé et le vendeur peut céder sa propriété à tout autre acheteur.

4.1.2. Droit de préemption

Code Forestier → [Article L331-22](#)

Lorsqu'une propriété boisée de moins de 4 ha (d'un seul tenant ou non) contiguë à une forêt communale, est mise en vente, la commune bénéficie d'un droit de préemption. La forêt communale doit au préalable être soumise à un document de gestion.

La limite de 4 ha ne s'applique pas si la propriété vendue bénéficie du Régime forestier.

Le vendeur est alors tenu de notifier au maire le prix et les conditions de la vente projetée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le maire dispose d'un délai de deux mois à compter de la notification pour faire connaître au vendeur qu'il exerce le droit de préemption de la commune au prix et aux conditions indiqués.

Note : L'Etat a un droit de préemption prioritaire sur la commune, s'il possède une forêt domaniale jouxtant la parcelle en vente. Code Forestier → [Article L331-23](#)

→ [Retour au sommaire](#)

4.2. AUTRES ACQUISITIONS, VENTES ET ECHANGES

Pour ce qui concerne les acquisitions (en dehors du droit de préemption et de préférence), les ventes et les échanges de parcelles, les collectivités ne possèdent pas de pouvoirs particuliers. Les règles sont précisées dans le Code de la Propriété des Personnes Publiques.

Note : Le code rural prévoit que chaque Conseil départemental prend en charge (totalement ou partiellement) les frais liés aux échanges amiables entre 2 propriétaires (se renseigner auprès de son département)
→ [Code Rural - Article L124-3](#) et → [Article L124-4](#)

Cette phase de vente/échange/achat se déroule sur la durée mais reste cependant stratégique pour obtenir un foncier structuré, utile et valorisable à long terme.

✿ **A la suite des démarches de restructuration foncière, vous pouvez valoriser vos biens :**

→ Rendez-vous à l'étape 5 pour les biens forestiers

→ Rendez-vous à l'étape 6 pour les biens agricoles

05 VALORISATION DES FORÊTS COMMUNALES

Pour rappel, la commune peut détenir 2 types de biens :

- les **biens du domaine public** tels que la mairie, l'école, le cimetière, la voirie communale, un captage d'eau... Ces biens sont affectés à l'usage direct du public ou font l'objet d'un service public. Ils sont inaliénables et imprescriptibles.
- les **biens du domaine privé** tels que les logements communaux, les locaux commerciaux, les réserves foncières, les chemins ruraux, les terres agricoles ou les bois et forêts... Ces biens peuvent être cédés ou donnés à bail.

→ Pour plus d'explications sur la gestion des forêts publiques, rendez-vous à la Partie 5.1.

→ Pour plus d'explications sur l'ONF, rendez-vous à la Partie 5.2.



→ Retour au sommaire

5.1. LE CODE FORESTIER ET LA GESTION DES FORÊTS PUBLIQUES

En France, le cadre réglementaire pour les forêts est réuni dans le Code forestier. Il place les forêts, bois et arbres sous la sauvegarde de la Nation. La mise en valeur, la protection et le reboisement sont reconnus d'intérêt général.

Il est scindé en 3 parties :

1. Dispositions communes à tous les bois et forêts
2. Bois et forêts relevant du régime forestier (concernant spécifiquement les forêts publiques)
3. Bois et forêts des particuliers.

Le Régime Forestier

Le régime forestier désigne l'ensemble des règles juridiques applicables aux forêts appartenant à l'État et aux collectivités.

→ [L'Article 211-1](#) du Code Forestier précise les forêts qui relèvent du régime forestier, et notamment : *2° Les bois et forêts susceptibles d'aménagement, d'exploitation régulière ou de reconstitution et les terrains à boiser mentionnés à l'article → [L. 141-1](#), appartenant aux régions, aux départements, aux communes, aux sections de communes, aux établissements publics, aux établissements d'utilité publique, aux sociétés mutualistes et aux caisses d'épargne, ou sur lesquels ces collectivités et personnes morales ont des droits de propriété indivis ;*

Objectifs du Régime Forestier

Ce régime apporte une garantie de gestion durable des forêts publiques en intégrant la notion de multifonctionnalité (fonctions sociale, économique et environnementale) des forêts.

Les objectifs sont la conservation de ce patrimoine, son exploitation et sa mise en valeur. L'application du régime forestier garantit la vocation forestière des

parcelles boisées. C'est un véritable statut de protection du patrimoine forestier contre les aliénations, les défrichements, les dégradations, les surexploitations et les abus de jouissance. Le Régime Forestier se matérialise par un document de gestion. L'Office National des Forêts est chargé de sa mise en œuvre.

Le document de gestion

Le document de gestion durable des forêts publiques est "l'aménagement forestier". Rédigé pour une durée définie en concertation entre la commune et l'ONF (15 à 20 ans), il décrit la forêt, détaille les objectifs et les moyens pour les atteindre notamment par la mise en œuvre d'un programme de coupes et de travaux. Les objectifs de l'aménagement sont définis préalablement par la collectivité propriétaire.

Comment mettre en œuvre le régime forestier ?

Pour que le régime forestier s'applique, les parcelles doivent faire l'objet d'une visite contradictoire entre l'ONF et la collectivité. La collectivité délibère dans un second temps.

L'ONF instruit le dossier et le Préfet prend un arrêté officialisant l'entrée en vigueur du régime forestier qui s'applique à titre permanent. Il est possible dans certains cas de demander la sortie de parcelles du Régime Forestier (distriction). Ces modifications sont autorisées par le Préfet après avis de l'ONF, sous réserve de compenser en appliquant le Régime Forestier sur d'autres parcelles boisées.

La collectivité reste maître de la gestion de son patrimoine et continue à assumer ses responsabilités de propriétaire : en aucun cas le régime forestier ne dessaisit le propriétaire de ses prérogatives. Chaque année, l'ONF présente un bilan de gestion à la commune.

→ Pour plus d'explications sur l'ONF, rendez-vous à la partie 5.2.

→ Sinon, vous pouvez retourner à l'étape 1.1.

→ [Retour au sommaire](#)

5.2. L'ONF, GESTIONNAIRE DES FORÊTS PUBLIQUES

Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial (EPIC), l'Office National des Forêts (ONF) est né en 1964. Ses statuts sont définis au titre II du livre II du Code forestier. L'ONF est placé sous la tutelle du ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation et du ministère de la Transition écologique.

Il assure la gestion durable des forêts publiques françaises (appartenant à l'État, aux collectivités et aux établissements publics) soit près de 10 millions d'hectares de forêts en métropole et dans les DOM. L'ONF mène son action dans le cadre d'un contrat pluriannuel d'objectifs et de performance signé avec l'État dit COP Etat/ONF. Il est membre de PEFC France et s'est également engagé dans la démarche de certification forestière FSC.

Les missions de l'ONF

Les principales missions de l'ONF sont des missions de services publics qui relèvent du régime forestier :

- La gestion durable des forêts publiques,
- La rédaction et le suivi de l'aménagement forestier (document de gestion durable des forêts publiques),
- Marquage des arbres, commercialisation des bois et suivi des exploitations,
- L'accueil du public (aménagement d'aires d'accueil, d'itinéraires et animation de sorties en forêt),
- La protection de la forêt et de la biodiversité,
- La prévention des risques naturels,
- La police de la nature (la plupart des agents techniques sont assermentés).

Dans les forêts appartenant aux collectivités, ou établissements publics, l'ONF assure les missions de service public relevant du régime forestier mais peut également proposer des prestations de services, qui entrent alors dans le champs de la concurrence (et donnent lieu à rémunération), comme la réalisation de prestation de travaux forestiers divers ou l'organisation des locations de chasses.

La charte de la forêt communale [→ Téléchargement](#)

La charte de la forêt communale est un document contractuel qui précise les relations entre les communes propriétaires de forêts et l'Office National des Forêts (ONF), gestionnaire national unique des forêts des collectivités.

Elle précise les missions de l'ONF qui entrent dans le régime forestier et celles qui relèvent du champ concurrentiel. Signée pour la première fois en 2003, elle a été révisée et signée le 14 décembre 2016, dans le cadre de la mise en œuvre du contrat d'objectifs et de performance Etat-ONF-FNCOFOR pour la période 2016-2020.

→ Pour en savoir plus sur l'Office National des Forêts

→ Pour en savoir plus sur la valorisation des parcelles communales agricoles, rendez-vous à l'étape 6.

→ Pour revenir au sommaire

→ Pour conclure vos démarches foncières aller à l'étape 7.

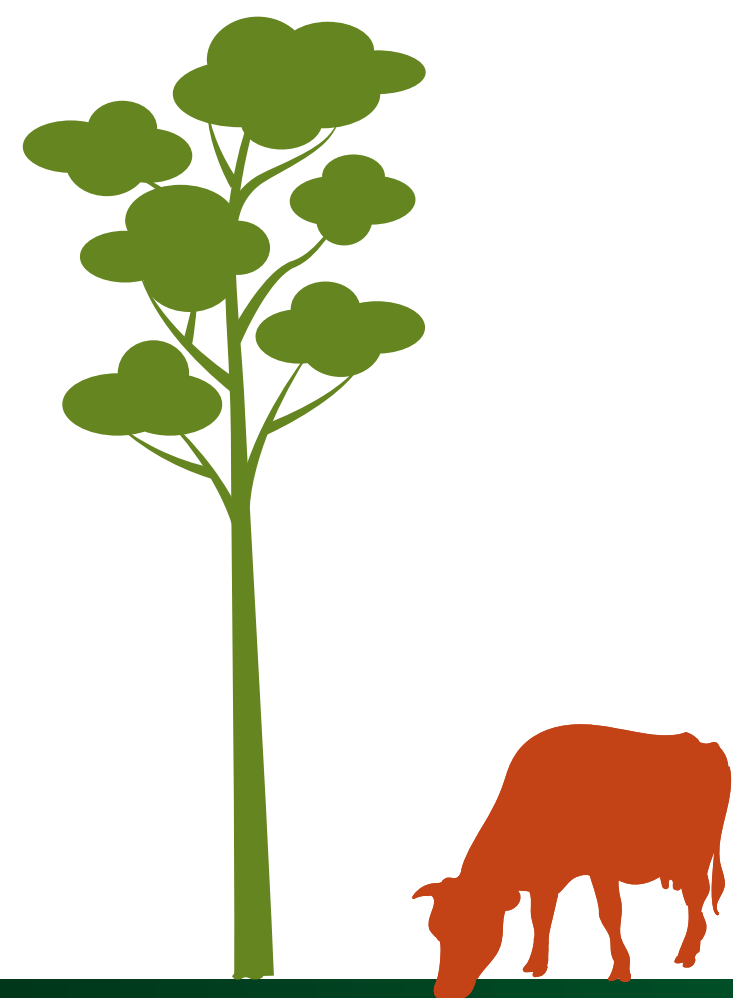
06 VALORISATION DES ESPACES AGRICOLES COMMUNAUX

Les personnes publiques peuvent conclure des baux ruraux sur les biens de leur domaine privé, mais pas sur ceux de leur domaine public.

Vous trouverez dans cette partie les principales modalités de conventionnement pour la mise en valeur des terrains agricoles.

→ 6.1. Le Statut de fermage

→ 6.2. Dérogations au statut de fermage



6.1. LE STATUT DU FERMAGE

Les baux des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que des établissements publics, lorsqu'ils portent sur des biens ruraux faisant l'objet d'une exploitation agricole sont en principe soumis au droit commun du **statut du fermage**, conformément à → [l'article L. 415-11 du Code rural et de la pêche maritime](#).

Le statut du fermage règle les droits et obligations du propriétaire (bailleur) et du locataire (preneur) dans le cadre du bail rural.

Selon le Code Rural, est soumise aux dispositions du statut du fermage toute "mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter" (art. L.411-1 al 1^{er})

Il peut être verbal ou écrit. Dans cette dernière hypothèse, il peut être conclu devant un notaire ou sous seing privé, c'est-à-dire directement entre le propriétaire et l'exploitant.

Conclusion du bail

Qu'il soit verbal ou écrit, le bail est soumis au statut du fermage. Ce statut s'applique automatiquement si la superficie des terres mises à bail est d'une superficie au moins égale à un minimum départemental.

Le fermage, autrement dit le loyer, n'est pas libre. Il doit s'inscrire dans les minima et maxima du barème préfectoral en vigueur au jour de la conclusion du bail. Ce fermage est indexé tous les ans (au 1^{er} octobre en général) en fonction des indices arrêtés par le Préfet du Département. → Poursuite page suivante.

→ [Retour au sommaire](#)

Durée, renouvellement et fin de bail

La durée initiale du bail est de 9 ans. A défaut de congé délivré par le preneur ou par le propriétaire, le bail se renouvelle par tacite reconduction pour une nouvelle période de neuf ans. Sauf si les parties souhaitent apporter des modifications au bail initial, ce dernier se renouvelle dans les mêmes conditions.

Toutefois, le preneur ne peut pas invoquer le droit au renouvellement du bail lorsque la collectivité, le groupement ou l'établissement public lui a fait connaître, dans un délai de dix-huit mois avant la fin du bail, sa décision d'utiliser les biens loués, directement et en dehors de toute aliénation, à une fin d'**intérêt général**.

En outre, en cas d'aliénation, le preneur ne peut exercer le droit de préemption si l'aliénation est consentie à un organisme ayant un but d'intérêt public et si les biens vendus sont nécessaires à la réalisation de l'objectif poursuivi par l'organisme acquéreur.

Enfin, le bail peut, à tout moment, être résilié sur tout ou partie des biens loués lorsque ces biens sont nécessaires à la réalisation d'un projet déclaré d'utilité publique ; dans ce cas, le preneur a droit à une indemnité à raison du préjudice qu'il subit.

Remarques : Les communes peuvent, conformément aux dispositions de [l'article L. 411-27 du Code rural et de la pêche maritime](#), introduire des clauses visant au respect par le preneur de pratiques ayant pour objet la préservation de la ressource en eau, de la biodiversité, des paysages, de la qualité des produits, des sols et de l'air, la prévention des risques naturels et la lutte contre l'érosion, y compris des obligations de maintien d'un taux minimal d'infrastructures écologiques.

→ Pour conclure vos démarches foncières aller à l'étape 7.

Adressez vous à votre Chambre d'agriculture pour plus de précisions et étudier votre situation.
Rendez-vous à l'étape 8

[→ Retour au sommaire](#)

6.2. DÉROGATIONS AU STATUT DU FERMAGE

L'application du régime des baux ruraux aux biens à usage agricole des personnes publiques apparaît parfois limitée. De nombreuses autres situations existent. Seuls quelques cas seront évoqués dans ce guide. N'hésitez pas à contacter votre Chambre d'agriculture pour étudier votre situation :

Convention de gestion environnementale

En dépit du caractère d'ordre public du statut du fermage, les personnes publiques peuvent dans certaines conditions confier la mise en valeur de terrains à des agriculteurs sans recourir au bail rural, spécialement en matière de protection des espaces naturels. Ces conventions de gestion, visées à la fois par le Code rural et de la pêche maritime ([article L. 411-2 CRPM](#)) et par des dispositions spécifiques (notamment, l'[article L. 2411-10 CGCT](#)), prennent des formes variées.

Convention d'occupation précaire

- contrats de droit privé qui ne s'appliquent que dans les communes situées en zone d'économie extensive ou pastorale → [L'article L. 411-2 du Code rural et de la pêche maritime](#)
- contrat d'un bien dont l'utilisation principale n'est pas agricole ou dont la destination agricole doit être changée (ex. : dans l'attente de la réalisation d'un projet d'intérêt général) → [article L. 411-2, 3° du Code rural et de la pêche maritime](#)

Autre formule communément employée

Le **prêt à usage ou commodat**, qui présente un caractère gratuit → [art. 1875 à 1891 du code civil](#)

→ Retour au **sommaire**

07 CONCLUSION

BRAVO, VOUS AVEZ FRANCHI TOUTES LES ÉPREUVES !

Vous êtes maintenant arrivé au bout des différentes étapes et procédures pour réaliser le projet foncier de votre commune. Nous espérons que ce guide vous aura permis d'aborder efficacement vos démarches foncières.

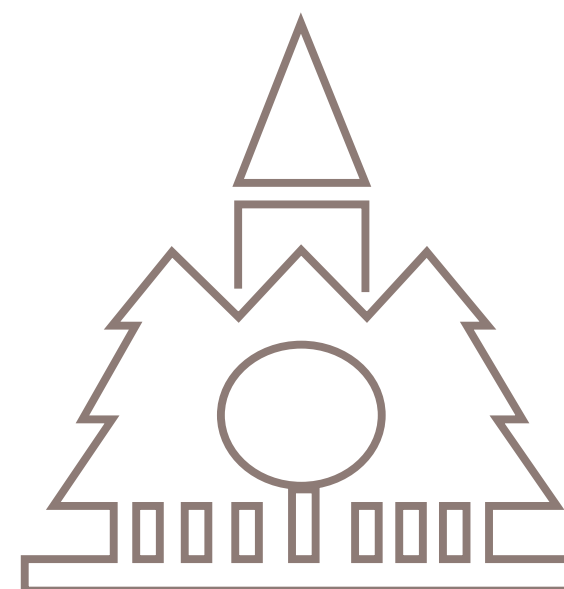
Au-delà de ces procédures ponctuelles, il est important de veiller aux différentes opportunités locales pour continuer à faire évoluer votre patrimoine. C'est sur le long terme que ces démarches prennent tout leur sens.

[→ Retour au sommaire](#)

08 CONTACTS



**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRES D'AGRICULTURE
FRANCE



**Communes forestières
Fédération nationale**

[→ Retour au sommaire](#)

Ce guide a été réalisé par La Chambre régionale d'agriculture de Nouvelle-Aquitaine, la Chambre départementale d'agriculture de Haute-Vienne et l'Union Régionale des Collectivités Forestières de Nouvelle-Aquitaine



Ce programme a été cofinancé par le ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation, l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires et le FEADER



[→ Retour au sommaire](#)