



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



GUIDE

ÉLABORER ET INTÉGRER UNE STRATÉGIE FONCIÈRE À UN CONTRAT TERRITORIAL



GUIDE **ÉLABORER ET INTÉGRER** **UNE STRATÉGIE FONCIÈRE** **À UN CONTRAT TERRITORIAL**

AGENCE DE L'EAU LOIRE-BRETAGNE
SEPTEMBRE 2021

Document réalisé à partir des guides méthodologiques :

- de l'agence de l'eau Rhône-Méditerranée et Corse
« Élaborer une stratégie d'intervention foncière » ;
- du ministère en charge de l'écologie « Stratégies
foncières et mobilisation des outils fonciers en faveur
de la biodiversité ».



POURQUOI INITIER UNE STRATÉGIE FONCIÈRE DANS UNE DÉMARCHE DE CONTRAT TERRITORIAL ?

AVOIR UNE STRATÉGIE FONCIÈRE EFFICACE ET OPÉRATIONNELLE AU SERVICE DES ENJEUX DU CONTRAT TERRITORIAL

La stratégie foncière, intégrée à la stratégie de territoire du contrat, doit cadrer la future programmation de l'action foncière, basée sur la maîtrise des usages favorables à la protection de la ressource en eau.

Cette stratégie foncière doit tenir compte des enjeux locaux de reconquête et de préservation des milieux aquatiques et de la ressource en eau. Elle **définit les objectifs, les moyens et les options** qui lui sont attachés.

C'est un outil de destination des maîtres d'ouvrage qui contractualisent avec l'agence de l'eau, au service des objectifs du 11^e programme d'intervention (aides et redevances).

PLANIFIER LE PROGRAMME FONCIER DANS LE PROGRAMME D'ACTIONS DU CONTRAT SELON LES MODALITÉS EN VIGUEUR

La définition d'une stratégie foncière est un **préalable obligatoire** pour bénéficier des aides financières de l'agence de l'eau Loire-Bretagne pour toutes acquisitions et autres actions foncières dans le cadre d'un contrat territorial.

La fiche action FON_1 du 11^e programme d'intervention (disponible sur le site aides-redevances.eau-loire-bretagne.fr rubrique aides) précise que « l'accompagnement de la politique foncière s'inscrit nécessairement dans une stratégie de territoire établie pour répondre à un ou des enjeux prioritaires du Sdage.

La stratégie foncière précise les objectifs d'usages pérennes adaptés aux enjeux et sites prioritaires de chaque territoire, les modes d'intervention (animation, veille...) et outils fonciers (conventionnement, échanges, acquisition...) mobilisables ».

ADAPTER LA STRATÉGIE AU TERRITOIRE

Tous les contrats territoriaux n'ont pas nécessairement besoin d'une stratégie foncière. Chaque stratégie foncière doit être spécifique à son territoire. La finalité propre à chaque projet territorial oblige à aborder différemment la question des enjeux conduisant à se doter d'une stratégie foncière.

La mise en œuvre d'une stratégie foncière est **adaptée à toutes les thématiques** concernées par un contrat territorial. La mobilisation des outils fonciers est fortement préconisée par les différentes instructions gouvernementales dans les **démarches de protection des aires d'alimentation de captages**.

GUIDE POUR ÉLABORER UNE STRATÉGIE FONCIÈRE

Ce guide est un outil pour accompagner les porteurs de projets dans cette démarche d'élaboration de la stratégie foncière et de définition d'objectifs chiffrés et spatialisés.

Il met en regard les différentes étapes d'élaboration de la stratégie foncière, le cadre de la politique territoriale de l'agence de l'eau. Il souligne les plus-values et difficultés pour chacune des étapes.

Chaque stratégie est étroitement liée aux enjeux du territoire, à la volonté et à la capacité (technique et financière) du porteur de projet et des acteurs fonciers de mettre en œuvre un programme foncier. Son degré d'élaboration sera à adapter selon chaque situation.

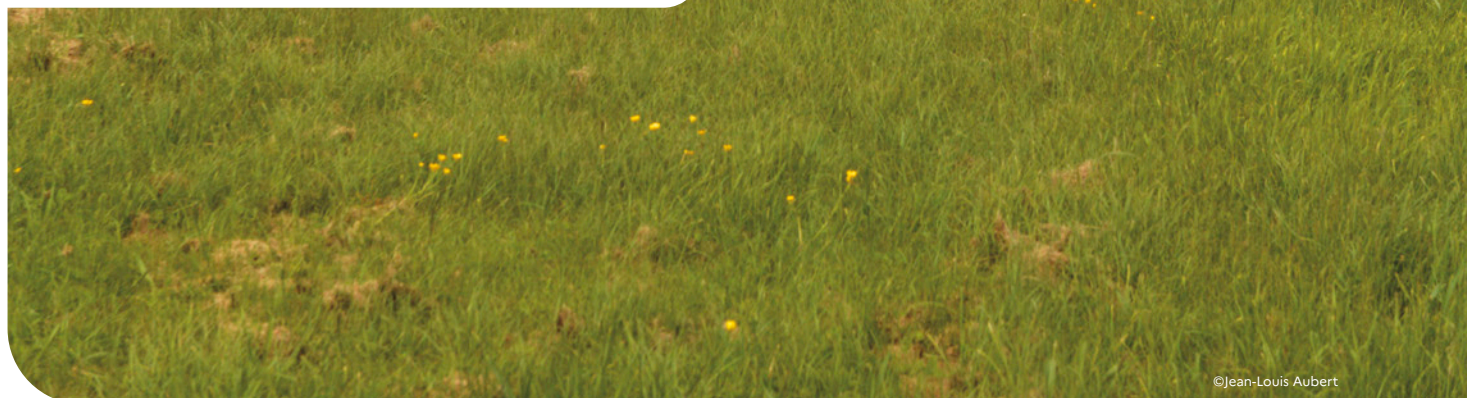
Elle doit être co-construite avec les partenaires et acteurs locaux du territoire afin de favoriser une appropriation des objectifs et faciliter ensuite sa mise en œuvre.

Plusieurs questions se posent lors de la définition de la stratégie foncière - liste non exhaustive et sans ordre de priorité, à adapter au territoire :

- En quoi l'outil foncier peut-il permettre d'atteindre les objectifs environnementaux du contrat territorial ?
- L'intervention foncière est-elle indispensable par rapport à d'autres modes d'intervention : les protections réglementaires environnementales et d'urbanisme ou l'accompagnement des pratiques suffisent-ils ?
- Quels usages souhaite-t-on mettre en place ou renforcer ou supprimer... et par qui ?
- Quels sont les objectifs en termes de maîtrise foncière et d'usage ?
- Quels sont les outils fonciers à mobiliser ? À quelles échéances ? Une animation foncière est-elle nécessaire ?
- Quelles sont les modalités d'intervention à privilégier en fonction de ces objectifs ?
- Quels sont les acteurs fonciers de mon territoire ? Quelle politique portent-ils ? Quel partenariat puis-je construire ?
- Y-a-t-il une volonté d'accompagner cette politique ou des blocages sont-ils identifiés localement ?
- etc.

Ces différentes interrogations sont à considérer en intégrant les aspects financiers (coûts des différentes options de maîtrise du foncier et de gestion) et le cadre imposé par le contrat territorial avec l'agence de l'eau (financier, calendrier, modalités d'intervention...).

« CO-CONSTRUIRE
UNE STRATÉGIE ADAPTÉE
AUX ENJEUX
DU TERRITOIRE. »



©Jean-Louis Aubert

PROCÉDER PAR ÉTAPES

SCHÉMA D'ÉLABORATION DE LA STRATÉGIE FONCIÈRE

CONNAÎTRE LES ENJEUX DE GESTION DE L'EAU DU TERRITOIRE

- politique foncière au service de la politique territoriale
- articuler enjeux «foncier / eau»

CHOISIR UNE GOUVERNANCE POUR LA STRATÉGIE FONCIÈRE

- identifier les acteurs
- construire les partenariats
- partager des priorités

ORGANISER L'ANIMATION DE LA STRATÉGIE

- dynamiser, sensibiliser les acteurs
- trouver des porteurs de projets
- mutualiser des compétences

PHASE 1 : ORGANISER L'ÉLABORATION DE LA STRATÉGIE FONCIÈRE ET SON ANIMATION

PHASE 2 : FAIRE UN ÉTAT DES LIEUX FONCIER ET DÉFINIR DES OBJECTIFS HIÉRARCHISÉS SUR DES TERRITOIRES À ENJEUX

RÉALISER L'ÉTAT DES LIEUX FONCIER

- données territoriales
- données réglementaires, zonages...
- données sur le contexte foncier

PRIORISER LES SECTEURS À ENJEUX

- cartographier les secteurs

DÉFINIR LE NIVEAU DE MAÎTRISE

- rechercher par secteur le niveau de maîtrise foncière
- hiérarchiser

IDENTIFIER LES OUTILS FONCIERS

- combiner les outils
- sélectionner selon objectifs

TRADUIRE LA STRATÉGIE FONCIÈRE DANS LE CONTRAT TERRITORIAL

- traduire dans la stratégie du territoire et dans la feuille de route
- définir un programme d'actions
- et une enveloppe financière



©Jean-Louis Aubert



PHASE 1

ORGANISER L'ÉLABORATION DE LA STRATÉGIE FONCIÈRE ET SON ANIMATION

1.1. CONNAÎTRE LES ENJEUX DE LA GESTION DE L'EAU DU TERRITOIRE

Une stratégie foncière découle d'une politique globale définie au niveau territorial (= stratégie du territoire définie en amont du contrat territorial).

Elle a pour objet d'accompagner la mise en œuvre locale d'une ou plusieurs orientations stratégiques dont les objectifs contribuent à restaurer la qualité de l'eau, lutter contre le morcellement des espaces naturels, favoriser le bon fonctionnement écologique des hydrosystèmes... C'est le point d'entrée de toutes démarches foncières à venir dans le cadre d'un contrat territorial.

1.2. CHOISIR UNE GOUVERNANCE POUR LA STRATÉGIE FONCIÈRE

La question foncière doit s'inscrire à l'échelle du bassin versant ou tout autre périmètre cohérent avec les objectifs du territoire. Bien choisir une maîtrise d'ouvrage légitime pour porter la définition de la stratégie foncière est essentiel.

Il s'agit d'identifier les acteurs et partenaires ressources à mobiliser pour animer cette politique.

Un travail de recensement des différents opérateurs « fonciers » du territoire et de leur politique est à réaliser pour chaque thématique (urbanisme, agricole, milieux, biodiversité).

Pour élaborer la stratégie foncière, il est fortement recommandé d'organiser un groupe de travail spécifique réunissant des représentants des différentes parties prenantes ; et notamment, lorsque le foncier agricole, à la croisée des champs d'intervention de nombreux acteurs, est concerné.

« L'OUTIL FONCIER EST AU SERVICE DE LA POLITIQUE TERRITORIALE. »

Afin d'assurer la prise en compte des enjeux plus spécifiques de gestion de l'eau, prévoir la participation des acteurs compétents dans le champ de la politique foncière (établissement public de coopération intercommunal – EPCI compétents, Département, société d'aménagement foncier et d'établissement rural - SAFER, chambre d'agriculture, conservatoires des espaces naturels - CEN, Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres - CELRL, établissements publics fonciers...) au côté des gestionnaires et maîtres d'ouvrages à l'échelle du programme d'actions territorial.

CADRE DE LA POLITIQUE TERRITORIALE

Ce groupe de travail sera rattaché au comité de pilotage du contrat, afin que celui-ci valide les propositions faites.



En complément du groupe de travail, prévoir des temps d'information et de concertation auprès des communes particulièrement concernées, des acteurs agricoles et économiques, commissions locales de l'eau - CLE, associations...

PLUS-VALUE «GOUVERNANCE LOCALE» D'UNE STRATÉGIE

Culturellement, le sol correspond à un patrimoine à valeur forte (valeur financière mais aussi sociale et affective). Modifier le rapport au sol, par l'usage ou la propriété, peut donc être source de réticences voire d'oppositions ou de conflits.

Ajouter ainsi une dimension foncière aux documents locaux de gestion, c'est fiabiliser (a minima annoncer) la mise en œuvre des programmes d'actions futurs.

DIFFICULTÉ MAJEURE

Faire converger la stratégie foncière du territoire avec la politique foncière menée par les collectivités. Pour cela, la stratégie foncière du contrat territorial devra être, a minima, portée à connaissance des structures chargées d'appliquer les documents d'aménagement du territoire en particulier des documents d'urbanisme et vice-versa.

1.3. ORGANISER L'ANIMATION DE LA STRATÉGIE

L'animation fait partie intégrante du processus d'élaboration d'une stratégie foncière. L'enjeu principal est d'initier une dynamique de dialogue territorial qui associe une diversité d'acteurs : des propriétaires aux collectivités en passant par les agriculteurs et organismes professionnels.

L'animation vise un double objectif :

- trouver des «porteurs de projet foncier» ;
- sensibiliser les porteurs de projets et acteurs locaux, échanger avec eux afin d'intégrer leurs préoccupations et obtenir leur adhésion.

CADRE DE LA POLITIQUE TERRITORIALE

Selon les cas (contexte local, ambition de la stratégie foncière, capacité financière du porteur...), l'animation pourra être spécifique ou portée par l'animateur général du contrat territorial ou intégrée dans l'animation de chaque thématique.

Il existe d'autres acteurs qui portent une politique foncière (Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres - CELRL, conservatoires des espaces naturels - CEN, fondation des pêcheurs...). Cette politique peut se traduire également dans une stratégie foncière dont la couverture est généralement supra contractuelle. Les porteurs de projets territoriaux peuvent s'appuyer sur ces acteurs fonciers. Il faut alors trouver une convergence entre chaque stratégie, c'est à dire partager des priorités et mutualiser les compétences foncières.

CADRE DE LA POLITIQUE TERRITORIALE

Il est demandé de s'assurer de la participation de l'acteur foncier aux comités de pilotage du contrat :

- en phase d'élaboration du contrat territorial pour présenter leur stratégie foncière dans le périmètre du contrat concerné (sur le fondement notamment lorsque c'est possible d'un bilan des actions menées) et faire le lien avec la stratégie de territoire ;
- régulièrement en phase de mise en œuvre du contrat pour présenter et valoriser auprès des acteurs locaux les actions menées (acquisitions, travaux...) et ainsi favoriser la vision d'ensemble et la complémentarité des actions engagées sur un même territoire.

PLUS-VALUE «GOUVERNANCE LOCALE» D'UNE STRATÉGIE

- former des partenariats afin de définir et coordonner les interventions (et donc les postes d'animation) selon une stratégie partagée,
- opportunité de concertation sur une nouvelle organisation des usages et des propriétés,
- définir collectivement des priorités pour la suite de l'animation.

DIFFICULTÉ MAJEURE

L'animation foncière est très chronophage et exige un travail important de suivi dans le temps. C'est un processus amiable basé sur le dialogue. Aussi, elle ne présente aucune garantie de réussite. Les clés de la réussite sont fonction du contexte local et de l'adhésion au projet défini (soutien politique nécessaire).

2



PHASE 2

FAIRE UN ÉTAT DES LIEUX FONCIER ET DÉFINIR DES OBJECTIFS HIÉRARCHISÉS SUR DES TERRITOIRES À ENJEUX

L'objectif de cette 2^{de} phase est d'identifier quels outils fonciers mobiliser, pour quels usages et selon les zones identifiées au regard des enjeux du territoire, des ambitions du porteur de projets, des acteurs en présence...

À partir de l'état des lieux foncier, identifier les secteurs ou sites selon le fonctionnement du milieu et/ou les usages associés.

Prioriser dans les secteurs à « enjeux eau » identifiés dans la stratégie de territoire.

Une stratégie foncière implique le plus souvent la combinaison d'outils différents (animation, veille, acquisition, bail rural environnemental, obligations réelles environnementales - ORE...).

Le processus de sélection des outils fonciers nécessite :

- d'une part, d'avoir défini les enjeux du territoire et de les avoir traduits en objectifs fonciers ;
- d'autre part, la prise en compte du contexte foncier (nature de la propriété, morcellement), de la volonté des propriétaires, des possibilités réglementaires, des acteurs présents et des financements disponibles.

CADRE DE LA POLITIQUE TERRITORIALE

La mise en œuvre des actions foncières se prévoit sur du court, moyen et long termes. Elles seront probablement à prévoir sur une période allant au-delà du calendrier d'un contrat territorial. Toutefois, il ne faut pas reporter toutes les difficultés inhérentes à la mise en œuvre de la politique foncière (temps long, freins culturels, opportunité d'acquisition...) sur la forme du contrat territorial en 2 fois 3 ans.

2.1. RÉALISER L'ÉTAT DES LIEUX FONCIER

CADRE DE LA POLITIQUE TERRITORIALE

Un critère essentiel est l'intérêt de la donnée pour la mise en œuvre du plan d'action foncier au regard des objectifs du territoire de reconquête du fonctionnement des milieux aquatiques, des masses d'eau souterraines...

2.1.1. Collecte des données territoriales

Diagnostic du territoire, recommandations du ou des Sage, cartographies des zones sensibles ou prioritaires, cartographie de vulnérabilité intrinsèque, travail de priorisation des territoires à partir des données de l'état des lieux...

2.1.2. Collecte de données existantes auprès des services de l'État (Directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement - DREAL, Directions départementales des territoires - DDT), des collectivités territoriales compétentes et des opérateurs fonciers :

- Zonages liés aux documents locaux d'urbanisme (plan local d'urbanisme - PLU, schéma de cohérence territoriale - SCOT...);
- Zonages liés aux stratégies foncières respectives de chaque opérateur (Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres - CELRL, conservatoires des espaces naturels - CEN, SAFER, espaces naturels sensibles - ENS des conseils départementaux...);
- Occupation du sol (sur Corine land cover <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/corine-land-cover-0>);
- Outils de protection des espaces naturels (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique - Znieff, zones importantes pour la conservation des oiseaux - Zico, Natura 2000, espaces naturels sensibles - ENS des conseils départementaux...);
- Domanialité (public/ privé);
- Périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable;
- Inventaires de zones humides;
- Zones d'expansion de crues et zones inondables;
- Risques état des lieux (érosion, zones humides...);
- ...

2.1.3. Collecte de données sur le contexte foncier :

Pour prioriser et optimiser l'intervention foncière, il faut également prendre en compte la nature des propriétés (tailles et types de propriétaire), leur usage actuel, leur situation au regard des sites déjà acquis, et les stratégies actuelles et futures des autres acteurs.

La consultation des acteurs publics et privés (propriétaire, usager) est indispensable pour comprendre les dynamiques à l'œuvre et être en mesure de proposer des modes d'interventions foncières efficaces. Elle permettra, en plus, de les associer à la démarche en amont de la mise en œuvre des programmes d'actions sur leurs parcelles.

2.2. PRIORISER LES SECTEURS À ENJEUX

Cibler et cartographier les secteurs à enjeux suite à l'état des lieux territorial.

2.3. DÉFINIR LE NIVEAU DE MAÎTRISE FONCIÈRE

2.3.1. Quels niveaux de maîtrise foncière rechercher ?

Plusieurs types de maîtrise foncière existent :

1. Maîtrise de l'usage
2. Maîtrise de la propriété
3. Pérenniser la maîtrise foncière et favoriser sa prise en compte dans les outils d'aménagement du territoire

Deux niveaux de maîtrise d'un site sont à distinguer en fonction de la pérennité et de la solidité juridique du droit sur le terrain, avec par ordre décroissant :

- être propriétaire > usufruitier > titulaire d'un bail emphytéotique;
- être titulaire d'un bail > d'une convention de gestion.

On peut retrouver sur une parcelle donnée : le propriétaire, le gestionnaire et les usagers. Le propriétaire peut être lui-même gestionnaire du site et usager. Sinon, il en délègue la gestion (par un bail, une convention de gestion) à un gestionnaire qui en organise les usages et joue le rôle d'intermédiaire entre le propriétaire et les usagers/exploitants.

2.3.2. Hiérarchiser suivant le niveau de maîtrise

Cadre de la politique territoriale : En fonction des enjeux et des objectifs de la stratégie du territoire, différents degrés de « maîtrise » des sites seront visés, qui appelleront des modes d'intervention foncière et l'utilisation d'outils fonciers variés. Il est important de préciser la méthodologie de hiérarchisation retenue collectivement pour localiser l'intervention foncière.

En premier lieu, il faut savoir si le site bénéficie déjà d'une protection foncière ou pourrait facilement en bénéficier. Pour savoir si cette protection foncière contribue à l'atteinte des objectifs « eau » fixés pour le territoire, il faut connaître :

- la portée juridique du périmètre de protection ou du règlement;
- l'objectif visé par la protection (intérêt environnemental pour un périmètre d'espaces naturels, potentiel de construction pour un document d'urbanisme...);
- la durée de la protection.

En second lieu, pour les sites « hors protection foncière », il faut croiser les éléments de connaissance foncière au sens large avec les secteurs à enjeux prioritaires issus de la démarche territoriale.

2.4. IDENTIFIER LES OUTILS FONCIERS

cf. annexe 1, p.12 : tableau récapitulatif des outils de maîtrise foncière.

Identifier les outils fonciers et sélectionner les plus appropriés en fonction des objectifs de préservation de l'eau et des milieux aquatiques.



2.5. TRADUIRE LA STRATÉGIE FONCIÈRE DANS LE CONTRAT TERRITORIAL

CADRE DE LA POLITIQUE TERRITORIALE

L'élaboration de la stratégie foncière est une action en soi à inscrire dans la stratégie et la feuille de route du contrat territorial. Le lien entre la mise en œuvre d'actions relatives au foncier et l'atteinte des objectifs territoriaux doit être expliqué. L'ambition donnée au programme d'action foncier ainsi que l'effet levier attendu seront précisés pour chaque volet thématique. Cette élaboration peut se réaliser à différentes étapes suivant chaque contexte territorial : dès l'élaboration de la stratégie de territoire, au cours du 1^{er} contrat territorial de 3 ans, après plusieurs contrats...

Les objectifs fonciers peuvent se traduire spatialement (identification des sites à acquérir) et/ou quantitativement (superficie à acquérir au sein de zones identifiées).

Les actions foncières ont une dynamique de réalisation incertaine. Il y a donc un échange préalable nécessaire entre le porteur de projet et le chargé d'intervention de l'agence de l'eau en délégation pour déterminer comment inscrire les objectifs de réalisation et l'enveloppe prévisionnel dans la trame du contrat selon la maturité ou l'aboutissement de la démarche foncière.

©Jean-Louis Aubert

ANNEXE 1

LES OUTILS DE MAÎTRISE FONCIÈRE

PRINCIPE	NATURE	DESCRIPTION
Maitrise par la propriété	Acquisition	Acte d'achat d'un terrain.
Maitrise juridique	Périmètres de protection d'espaces naturels et agricoles (PEAN)	<ul style="list-style-type: none"> • Les parcelles intégrées dans le périmètre du pean ne peuvent plus être intégrées dans un zonage u (urbanisable) ou au (à urbaniser) dans le plan local d'urbanisme. • Objectif : protéger de toute nouvelle urbanisation et mettre en valeur les espaces agricoles et naturels périurbains.
Maitrise par la contractualisation entre propriétaire et gestionnaire (du niveau de maîtrise le plus fort au niveau le plus faible)	Contrat d'usufruit	Droit d'utiliser un bien dont une autre personne est propriétaire et d'en percevoir les revenus.
	Bail emphytéotique	Bail d'une durée de 18 à 99 ans en échange d'un loyer modique.
	Bail civil	Contrat à durée libre avec tacite reconduction possible.
	Prêt à usage ou commodat	<ul style="list-style-type: none"> • Contrat par lequel quelqu'un livre une chose à l'autre pour s'en servir, à la charge du preneur de la rendre après s'en être servi. • Essentiellement gratuit sans durée minimale ni maximale.
	Accord verbal	Autorisation donnée par le propriétaire de façon orale.
Contractualisation entre propriétaire/ gestionnaire et usager exploitant	Autorisation ou convention d'occupation	Autorisation révocable d'occupation privative et personnelle d'un élément du domaine public.
	Obligation réelle environnementale	Contrat qui permet à un propriétaire de biens immobilier d'attacher une protection environnementale à un bien.

	AVANTAGES	INCONVENIENTS	DECLINAISON
	<ul style="list-style-type: none"> • grande stabilité • valeur juridique forte 	<ul style="list-style-type: none"> • coût 	<ul style="list-style-type: none"> • acquisition à l'amiable • acquisition par préemption => nouveauté droit de préemption dans le périmètre des aires d'alimentation de captage (loi engagement et proximité de 2019) • par portage par un opérateur foncier • l'expropriation • les biens sans maîtres
	<ul style="list-style-type: none"> • valeur juridique forte sur le périmètre • programme d'actions associé • renfort de la maîtrise foncière (droit de préemption pour le Département ou une collectivité compétente) 	<ul style="list-style-type: none"> • portage politique indispensable • missions d'animation du PEAN indispensables 	3 outils au service du PEAN : <ul style="list-style-type: none"> • définition d'un périmètre • droit de préemption • définition d'un programme d'actions
	<ul style="list-style-type: none"> • confère des droits et des obligations sur le terrain • possibilité de transférer la nue-propriété et de conserver l'usufruit 	<ul style="list-style-type: none"> • droit à l'usufruit est temporaire • peu de cas pour les espaces naturels 	
	<ul style="list-style-type: none"> • confère un droit réel sur le bien • acte notarié fort et stable • le contrat subsiste en cas de décès de l'une ou l'autre partie 	<ul style="list-style-type: none"> • paiement des charges • frais notariés • reconduction tacite impossible 	
	<ul style="list-style-type: none"> • durée libre • bail souple • contrat stable • encadrement juridique fort • pacte de préférence possible 	<ul style="list-style-type: none"> • durée libre mais temporaire • droits du locataire insuffisants • pour un bail > 12 ans frais notariés à payer 	
	<ul style="list-style-type: none"> • souple • gratuit • le bien ne peut être repris qu'à des conditions strictes • pacte de préférence possible 	<ul style="list-style-type: none"> • maîtrise du foncier à court ou à moyen terme • responsabilité du preneur peut être facilement engagée 	
	<ul style="list-style-type: none"> • grande souplesse 	<ul style="list-style-type: none"> • pas de contrat écrit • risque important de contentieux • aucune vision dans le temps 	
	<ul style="list-style-type: none"> • permet la gestion d'un terrain domanial • peut être conclue à titre gratuit 	<ul style="list-style-type: none"> • révocable • le bien doit être remis en l'état à l'issue de la date limite de l'autorisation 	
	<ul style="list-style-type: none"> • dispositif volontaire et contractuel • protection de la biodiversité et/ou fonctions écologiques • obligations attachées au bien sur la durée du contrat 	<ul style="list-style-type: none"> • engagements réciproques des cocontractants (obligations pour les 2 parties) • transmission du bien avec les obligations 	

PRINCIPE	NATURE	DESCRIPTION	
Contractualisation entre propriétaire/gestionnaire et usager exploitant	Bail rural environnemental	Introduction de clauses environnementales dans le bail rural.	
	Convention de gestion	Contrat de mise à disposition d'un bien en convenant d'une gestion définie.	
	Convention d'usage	<ul style="list-style-type: none"> • Accord rédigé en termes simples et compréhensibles avec un propriétaire pour engager des travaux de gestion. • N'entraîne pas de transfert de jouissance du terrain. 	
Échange parcellaire agricole	Échange en propriété	Céder un bien contre un autre.	
	Échange de fermiers (transfert de bail)	Changement de locataire sur les parcelles avec accord des propriétaires.	
	Échange de culture ou en jouissance	Cultiver la terre de l'autre sans changement de propriétaires et des baux d'origine.	
Aménagement foncier	Aménagement foncier agricole et forestier (AFAF)	<ul style="list-style-type: none"> • Opération d'échanges et de regroupement de parcelles. • Objectifs : amélioration conditions d'exploitation, mise en valeur espace naturel rural et contribuer à l'aménagement du territoire communal ou intercommunal. 	
	Échanges et cessions amiables d'immeubles ruraux (ECIR)	<ul style="list-style-type: none"> • Procédures d'aménagement foncier fondées sur le volontariat. • Les différentes parties se cèdent ou s'échangent des immeubles ruraux. • Les plans d'échanges amiables s'appuient sur la valeur vénale des propriétés. 	

	AVANTAGES	INCONVENIENTS	DECLINAISON
	<ul style="list-style-type: none"> • sécurise et pérennise des pratiques «environnementales» dans la gestion d'un site 	<ul style="list-style-type: none"> • pas d'implication de l'agriculteur dans la rédaction du bail et choix des clauses • liste fermée de clauses 	
	<ul style="list-style-type: none"> • pas de formalisme • souple • à titre gratuit ou somme modique • gestion convenue avec le propriétaire 	<ul style="list-style-type: none"> • valeur et sécurité juridique faibles • frais de gestion induits 	<ul style="list-style-type: none"> • convention d'adhésion : propriétaire adhère aux objectifs de préservation et autorise le maître d'ouvrage à accéder au site pour des inventaires • convention de gestion ou mise à disposition : parcelles confiées au maître d'ouvrage pour mise en œuvre des actions du plan de gestion • convention de passage
	<ul style="list-style-type: none"> • cahier des charges de l'entretien du site définit dans le contrat • convention signée entre le Conservatoire du littoral (CELRL), le gestionnaire et les usagers • peut être complété par conv. de gestion par exemple 	<ul style="list-style-type: none"> • durée courte 	<ul style="list-style-type: none"> • convention d'usage du CELRL : encadré par code de l'environnement • convention d'usage sans le CELRL : sans encadrement réglementaire
	<ul style="list-style-type: none"> • régis par le code rural • pratique à l'amiable 	<ul style="list-style-type: none"> • frais associés (notaire, géomètre, hypothèque) 	
	<ul style="list-style-type: none"> • régis par le code rural • pratique à l'amiable 	<ul style="list-style-type: none"> • modalités (résiliation baux, rédaction puis conclusion autres baux) 	
	<ul style="list-style-type: none"> • régis par le code rural • pratique à l'amiable • sans coût 	<ul style="list-style-type: none"> • volontariat 	
	<ul style="list-style-type: none"> • étude d'aménagement préalable • communes et Département sont acteurs de la démarche 	<ul style="list-style-type: none"> • procédure très longue • nouveau plan parcellaire • il faut une volonté politique forte 	
	<ul style="list-style-type: none"> • sans modification obligatoire des limites parcellaires • sans travaux connexes • le Département est acteur de la démarche 	<ul style="list-style-type: none"> • procédure longue • volontariat 	<ul style="list-style-type: none"> • échanges et cessions amiables en l'absence de périmètre d'aménagement foncier (ECIR sans périmètre), • échanges et cessions amiables dans un périmètre d'aménagement foncier (ECIR avec périmètre), • échanges et cessions amiables d'immeubles forestiers dans un périmètre d'aménagement foncier (ECIF) <p>Les procédures avec périmètre ont pour objet, à l'intérieur d'un périmètre déterminé, d'améliorer la structure des fonds agricoles et forestiers au moyen d'un regroupement des îlots de propriété, en vue de favoriser une meilleure gestion.</p>

DÉCOUVREZ NOS AIDES SUR

AIDES-REDEVANCES@EAU-LOIRE-BRETAGNE.FR

Pour tout projet de stratégie foncière au service de la politique territoriale,
prenez contact avec la délégation régionale de votre territoire.

Délégation Armorique

Parc technologique du zoopôle
Espace d'entreprises Keraia - Bât. B
18 rue de Sabot
22440 PLOUFRAGAN
Tél. : 02 96 33 62 45 - Fax : 02 96 33 62 42
armorique@eau-loire-bretagne.fr

Agence de l'eau Loire-Bretagne (siège)

9 avenue Buffon • CS 36339
45063 ORLÉANS CEDEX 2
Tél. : 02 38 51 73 73 - Fax : 02 38 51 74 74
contact@eau-loire-bretagne.fr
agence.eau-loire-bretagne.fr



Délégation Centre-Loire

9 avenue Buffon • CS 36339
45063 ORLÉANS CEDEX 2
Tél. : 02 38 51 73 73 - Fax : 02 38 51 73 25
centre-loire@eau-loire-bretagne.fr

Délégation Maine-Loire-Océan

→ Site de Nantes (départ. 44 • 49 • 85)
1 rue Eugène Varlin • CS 40521
44105 NANTES CEDEX 4
Tél. : 02 40 73 06 00 - Fax : 02 40 73 39 93
mlo-nantes@eau-loire-bretagne.fr

→ Site du Mans (départ. 49 • 50 • 53 • 61 • 72)
17 rue Jean Grémillon • CS 12104
72021 LE MANS CEDEX 2
Tél. : 02 43 86 96 18 - Fax : 02 43 86 96 11
mlo-lemans@eau-loire-bretagne.fr

Délégation Poitou-Limousin

7 rue de la Goélette • CS 20040
86282 SAINT-BENOIT CEDEX
Tél. : 05 49 38 09 82 - Fax : 05 49 38 09 81
poitou-limousin@eau-loire-bretagne.fr

Délégation Allier-Loire amont

19 allée des eaux et forêts
Site de Marmilhat sud • CS 40039
63370 LEMPDES
Tél. : 04 73 17 07 10 - Fax : 04 73 93 54 62
allier-loire-amont@eau-loire-bretagne.fr

