

# GUIDE METHODOLOGIQUE

## Réseau installation foncier en Livradois-Forez

Réaliser des échanges amiables entre agriculteurs  
à l'échelle du territoire

Septembre 2008

Cette étude a été financée par :

### CONSEIL GENERAL DU PUY-DE-DOME

Hôtel du Département  
24 rue Saint Esprit  
63033 CLERMONT FERRAND Cedex 1  
tél. : 04-73-42-20-20 - [www.puydedome.fr](http://www.puydedome.fr)

### RESEAU INSTALLATION FONCIER LIVRADOIS-FOREZ

Parc naturel régional Livradois-Forez  
63880 SAINT GERVAIS SOUS MEYMONT  
tél. : 04-73-95-57-57  
[n.delorme@parc-livradois-forez.org](mailto:n.delorme@parc-livradois-forez.org)

Cette étude a été réalisée par :

### ADASEA

Service Territoires et Cartographie  
17 allée Evariste-Galois - 63170 AUBIERE  
tél. : 04.73.44.61.20 – fax : 04.73.44.61.30  
[a063@cnasea.fr](mailto:a063@cnasea.fr) - [www.adasea63.net](http://www.adasea63.net)



## SOMMAIRE

<b><u>LES AMENAGEMENTS FONCIERS</u></b>	<b>3</b>
<b><u>LES ECHANGES AMIABLES : CARACTERISTIQUES / IMPACTS</u></b>	<b>5</b>
<b>1 - DEFINITION D'UN ECHANGE AMIABLE</b>	<b>5</b>
<b>2 – LES DIFFERENTS TYPES D'ECHANGES AMIABLES – ASPECTS JURIDIQUES</b>	<b>5</b>
2.1 – ECHANGE EN PROPRIETE	5
2.2 – ECHANGE DE FERMIERS	7
2.3 – ECHANGE EN JOUISSANCE	9
<b>3 – CONSEQUENCES DES ECHANGES AMIABLES SUR LES AIDES PAC</b>	<b>11</b>
3.1 – GESTION DES DPVA (DROITS A PRIMES VACHES ALLAITANTES)	11
3.2 – GESTION DES QUOTAS LAITIERS	11
3.3 – ATTRIBUTION A UN DES CO-ECHANGISTES DE PARCELLES NON DECLAREES A LA PAC AUPARAVANT	11
3.4 – GESTION DES SURFACES EN CEREALES, OLEAGINEUX, PROTEAGINEUX	12
3.5 – GESTION DES DROITS A PAIEMENT UNIQUE	12
3.6 – GESTION DES ENGAGEMENTS PHAE2	12
3.7 – GESTION DES ENGAGEMENTS CAD	13
3.8 – GESTION DES PARCELLES EN AGRICULTURE BIOLOGIQUE	13
3.9 – FORMALISATION DES ECHANGES	13
<b>4 – COMPARAISON DES TROIS TYPES D'ECHANGES AMIABLES</b>	<b>14</b>
<b><u>COMMENT CONDUIRE UNE OPERATION D'ECHANGES AMIABLES ?</u></b>	<b>15</b>
<b>1 – COLLECTER DES DONNEES AVANT LA MISE EN ŒUVRE</b>	<b>15</b>
<b>2 – CHOISIR LE PERIMETRE D'INTERVENTION</b>	<b>15</b>
<b>3 – CREER LES SUPPORTS DE TRAVAIL D'ANIMATION ET DE GESTION DES OPERATIONS</b>	<b>16</b>
<b>4 – MENER L'ANIMATION LOCALE</b>	<b>17</b>
4.1 – QUELS SONT LES OBJECTIFS ?	17
4.2 – DES ACTIONS CONCRETES	17
4.2 – LA FINALISATION DES OPERATIONS PAR LA FORMALISATION DES ECHANGES	18
<b><u>CONCLUSION</u></b>	<b>19</b>

## LES AMENAGEMENTS FONCIERS

Les conditions d'exploitation sont fortement dépendantes de la structure foncière caractérisée par la taille moyenne des îlots et l'éloignement des parcelles par rapport au siège d'exploitation.

Ces caractéristiques varient selon des facteurs propres au territoire ou à l'exploitation agricole :

- ✗ **la taille des parcelles cadastrales : elle dépend de facteurs historiques, ainsi que des opérations de remembrement qui ont été réalisées. Ainsi, la surface moyenne des parcelles est, par exemple, de :**
  - 0,18 ha sur la Communauté de communes Bassin Minier-Montagne,
  - 0,37 ha sur la Communauté de communes de la Vallée de l'Ance,
  - 0,71 ha sur la Communauté de communes Cœur de Combrailles,
  - 1,30 ha sur Ardes Communauté.

Les îlots cultureux agglomèrent quant à eux plusieurs parcelles cadastrales
- ✗ le système de production : le caractère extensif sera généralement marqué par des parcelles plus grandes.
- ✗ la taille moyenne des exploitations
- ✗ la dynamique foncière locale : taux de renouvellement des exploitations suite aux installations...
- ✗ le mode de faire-valoir (propriété, fermage)
- ✗ les stratégies de chaque exploitation : souci de conserver des parcelles dans diverses situations naturelles...
- ✗ l'évolution de chaque exploitation : par exemple, reprise de parcelles dans un cadre familial (successions, reprises familiales).

Le regroupement du parcellaire agricole améliore les conditions d'exploitation à 2 niveaux :

### ☒ au niveau économique :

Les conditions de travail et les coûts de production peuvent être réduits sur une exploitation suite à l'amélioration du parcellaire en impactant :

- ✗ la réduction des temps de travaux et de déplacement : à titre d'exemple la Chambre d'Agriculture de l'Ille-et-Vilaine en 2007 a chiffré les conséquences de l'éloignement des îlots : ainsi, 10 ha de blé à 5 km, c'est 21 heures sur la route pour un coût moyen de 190 € par an ; si cet îlot se trouve à 15 km, le temps de transport est de 63 heures et le coût du transport de 571 € par an.
- ✗ le renforcement de la surveillance des animaux
- ✗ l'adaptation des rotations et des pratiques culturales : en cas d'éloignement, les rotations seront réduites et le suivi des cultures s'accompagne de pratiques « sécuritaires » du fait de la difficulté de surveillance.

### ☒ au niveau environnemental :

Le regroupement du parcellaire permet d'adapter les assolements en fonction de la localisation des zones sensibles, d'améliorer la gestion des déjections, de limiter l'utilisation des pesticides en bordure de champ, de créer des conditions favorables à d'éventuelles modifications des systèmes de production (par exemple : modification du système fourrager en augmentant la surface accessible aux vaches laitières etc...), et de limiter la consommation de carburants.

ADASEA du Puy de Dôme	GUIDE METHODOLOGIQUE – RESEAU INSTALLATION FONCIER EN LIVRADOIS-FOREZ
	Réaliser des échanges amiables entre agriculteurs à l'échelle du territoire

Afin d'améliorer les conditions d'exploitation, le législateur a mis en place diverses procédures d'aménagement foncier. Celles-ci ont évolué avec le temps et en fonction des demandes de la société : orientées principalement vers la simple modernisation des moyens de production de l'agriculture dans les décennies d'après-guerre, elles ont intégré les préoccupations des milieux naturels et d'aménagement du territoire dans une perspective de développement durable.

Ces évolutions ont été actées par la Loi de Développement des Territoires Ruraux de 2005 et la Loi d'Orientation Agricole de 2006.

Ainsi la compétence « aménagement foncier » a été transférée de l'Etat aux Départements et les procédures d'aménagement foncier ont été simplifiées, un certain nombre de procédures peu utilisées ayant été supprimées ; il existe actuellement 4 types d'aménagement foncier :

- ☒ **L'aménagement foncier agricole et forestier (art. L121-1-1) : c'est l'ancien « remembrement »,**
- ☒ **Les échanges et cessions amiables d'immeubles ruraux (art. L121-1-2),** avec un grand nombre de possibilités : avec périmètre (échanges et cessions d'immeubles ruraux, échanges et cessions d'immeubles forestiers) ou sans périmètre (échanges et cessions dont le transfert de propriété est opéré soit par acte notarié soit par le Président du Conseil Général).
- ☒ **La réglementation des boisements (art. L121-1-3)**
- ☒ **Les terres incultes ou manifestement sous-exploitées (art. L121-1-3).**

Cependant, si les procédures d'aménagement foncier instaurées par le législateur ne concernent que les **échanges et cessions amiables d'immeubles ruraux en propriété**, il existe aussi la possibilité de faire des échanges amiables qui ne concernent que l'exploitant des terres : **échanges de fermier**, **échanges en jouissance**.

C'est l'ensemble de ces formes d'échanges qui va être exploré dans ce guide méthodologique.

## LES ECHANGES AMIABLES : CARACTERISTIQUES / IMPACTS

### 1 - Définition d'un échange amiable

La notion **d'échange** est définie notamment par l'art. 1702 du Code Civil :

« L'échange est un contrat par lequel les parties se donnent respectivement une chose pour une autre ».

Le terme **d'échange amiable** renvoie à la nécessité d'un accord des parties (propriétaire et/ou fermier et/ou utilisateur selon les cas) ; ces échanges sont donc basés sur un principe de volontariat.

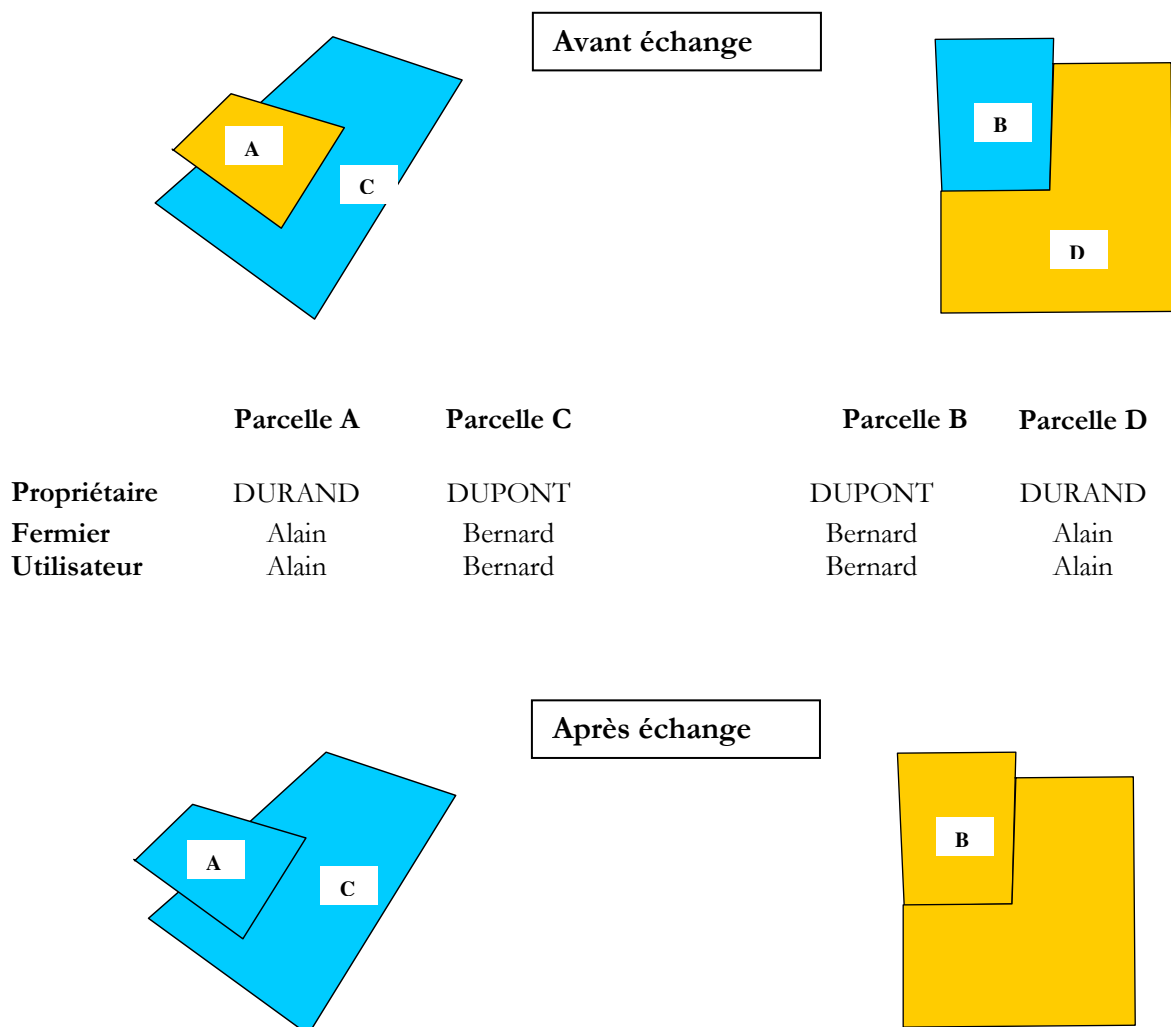
Leur objectif sera toujours **d'améliorer les conditions d'exploitation**.

On peut parler d'échange bilatéral (faisant intervenir 2 parties) ou **multilatéral** (3 parties ou plus) ; dans ce dernier cas, la portée de l'échange sera plus grande.

Par rapport à la procédure d'aménagement foncier agricole et rural (ou même aux procédures d'échanges avec périmètre), les échanges amiables auront toujours une **portée limitée** (en terme de surface, de nombre d'intervenants, et de pérennité selon les cas) puisqu'ils nécessitent l'accord des parties. Par contre, il s'agit d'un mode de réorganisation du foncier plus souple et plus rapide.

### 2 – Les différents types d'échanges amiables – aspects juridiques

#### 2.1 – Echange en propriété



	Parcelle A	Parcelle C	Parcelle B	Parcelle D
<b>Propriétaire</b>	DUPONT	DUPONT	DURAND	DURAND
<b>Fermier</b>	Bernard	Bernard	Alain	Alain
<b>Utilisateur</b>	Bernard	Bernard	Alain	Alain

Les propriétaires DUPONT et DURAND échangent leurs parcelles A et B ; leurs fermiers Alain et Bernard ne modifient pas leur bail mais changent de parcelles.

### Objectif

Les échanges amiables d'immeubles ruraux permettent de regrouper des parcelles et d'améliorer leur exploitation. Ils sont à l'initiative des propriétaires.

### Caractéristiques des immeubles échangés

Tous les biens échangés doivent être des immeubles ruraux. Cette qualification s'applique uniquement aux immeubles qui sont affectés à l'exploitation agricole ou à la production forestière.

En l'absence de périmètre d'aménagement foncier, les immeubles échangés doivent en principe tous être situés dans le même canton ou dans un canton et dans une commune limitrophe de celui -ci.

### Procédure

La demande d'échange doit dans tous les cas être adressée à la Commission Départementale d'Aménagement Foncier qui juge de l'utilité de celui-ci. Si celle-ci émet un avis favorable, les demandes d'aide financière éventuelles (cf §« aide financière ») sont examinées par la Commission Permanente du Conseil Général.

L'acte d'échange doit être dressé sous forme authentique.

### Incidence juridique : art. L124-1 et suivants du Code Rural

D'une manière générale, tous les droits autres que les servitudes (par exemple, des droits hypothécaires) qui pèsent sur les immeubles échangés, sont transportés sur l'autre immeuble.

Les baux sont reportés sur les nouvelles parcelles du bailleur. Mais le preneur peut faire opposition en transfert devant le Tribunal de Grande Instance. Le juge saisi de l'opposition doit s'assurer que l'échange ne fait pas obstacle aux droits que le preneur tire de son bail et que les effets de celui-ci peuvent être reportés sur les parcelles nouvellement acquises.

### Formalisation

- ✗ Rédaction d'un acte notarié entre les propriétaires.
- ✗ Coût : frais de notaire et éventuellement frais de géomètre (si besoin d'un document d'arpentage pour modifier le tracé des parcelles).

- ✖ Un avenant au bail pourra être établi, mais cette formalité est facultative car le preneur est averti de l'échange.

### Aide financière

Le Conseil Général peut apporter une aide financière à la réalisation des échanges en propriété. Les bénéficiaires sont les propriétaires fonciers publics ou privés, procédant à des échanges de parcelles à vocation agricole, situées dans les communes rurales du département.

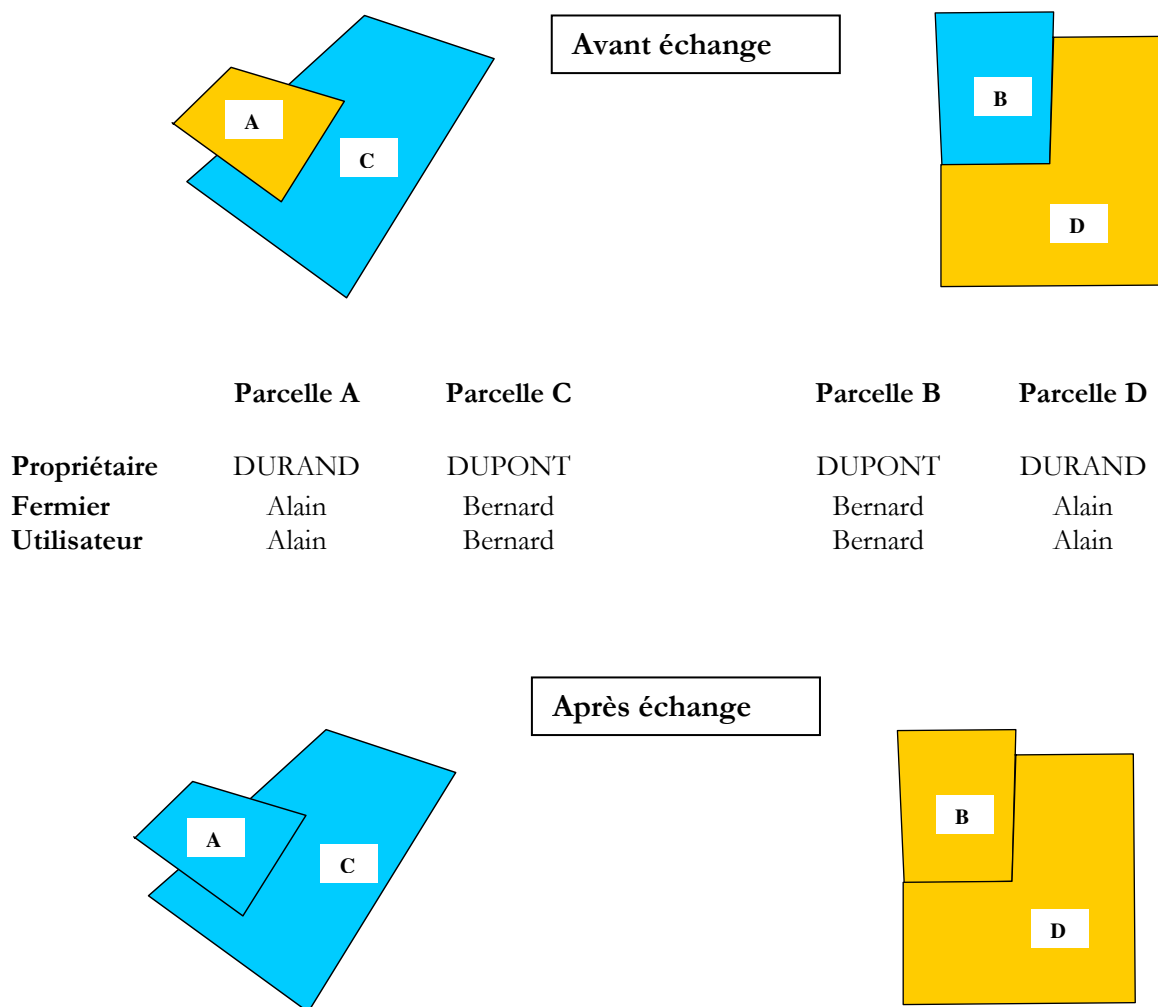
En 2008, le conseil Général intervient à hauteur de :

- ✖ 30 % du coût HT des frais de notaire et d'arpentage, lorsque l'échange réalisé est bilatéral,
- ✖ 60 % du coût HT des frais de notaire et d'arpentage, lorsque l'échange réalisé est multilatéral (3 co-échangistes fonciers au minimum).

L'aide est versée à chaque échangiste sur présentation des factures acquittées (en un exemplaire original ou copie).

Le montant des subventions accordées devra être supérieur à 150 €.

### 2.2 – Echange de fermiers



	Parcelle A	Parcelle C	Parcelle B	Parcelle D
<b>Propriétaire</b>	DURAND	DUPONT	DUPONT	DURAND
<b>Fermier</b>	Bernard	Bernard	Alain	Alain
<b>Utilisateur</b>	Bernard	Bernard	Alain	Alain

Il n'y a pas d'échange de propriété ; par contre les 2 fermiers Alain et Bernard changent de propriétaires. Il y a regroupement des parcelles louées par chacun des deux.

### Objectif

Dans le même but d'assurer une meilleure exploitation du fond et de simplifier les relations contractuelles entre les parties, de nouveaux baux peuvent être établis.

### Surface échangeable

La surface échangeable est libre ; néanmoins, la surface, objet du bail, doit être de 25 ares au minimum pour que le statut du fermage puisse s'appliquer.

### Procédure

Il faut dans un premier temps établir une résiliation à l'amiable du bail. En effet, le preneur ne peut rompre celui-ci unilatéralement : s'il cesse, de sa propre initiative, d'occuper les lieux avant l'arrivée du terme, le bail se continue juridiquement. La résiliation du bail ne peut se faire qu'à l'amiable, sauf en cas de manquement aux obligations du bail.

Dans un deuxième temps, un nouveau bail sera rédigé avec d'éventuelles nouvelles conditions.

L'accord de résiliation comme le nouveau bail peut porter sur une partie (celle qui fait l'objet de l'échange) ou sur la totalité des biens loués.

### Incidence juridique : art. L411-1 et suivants du Code Rural, Cass. 3° Civ. Du 14 novembre 1985

Un nouveau contrat est établi entre les parties. Le statut du fermage doit s'appliquer, notamment pour ce qui concerne la durée du bail. Cette durée, de 9 ans pour un bail établi sous seing privé, court à partir de la signature du nouveau contrat.

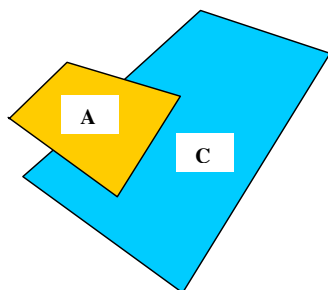
De cette manière, aucune cession de bail, acte prohibé entre tiers, n'a été consentie.

### Formalisation

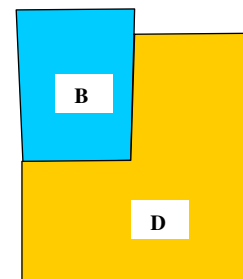
- ✳ Rédaction de deux résiliations à l'amiable et de deux nouveaux baux.



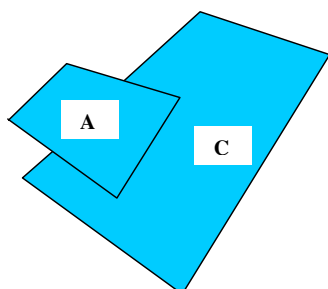
### 2.3 – Echange en jouissance



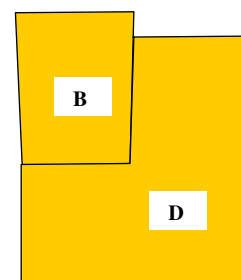
Avant échange



	Parcelle A	Parcelle C	Parcelle B	Parcelle D
<b>Propriétaire</b>	DURAND	DUPONT	DUPONT	DURAND
<b>Fermier</b>	Alain	Bernard	Bernard	Alain
<b>Utilisateur</b>	Alain	Bernard	Bernard	Alain



Après échange



	Parcelle A	Parcelle C	Parcelle B	Parcelle D
<b>Propriétaire</b>	DURAND	DUPONT	DUPONT	DURAND
<b>Fermier</b>	Alain	Bernard	Bernard	Alain
<b>Utilisateur</b>	Bernard	Bernard	Alain	Alain

Les propriétaires n'échangent pas leurs parcelles, ils ne changent pas de fermier ; les fermiers Alain et Bernard échangent simplement la jouissance des 2 parcelles pour regrouper l'exploitation.

#### Objectif

Le preneur peut, pendant la durée du bail, procéder à des échanges en jouissance qui ont pour conséquence d'assurer une meilleure exploitation du fond.

ADASEA du Puy de Dôme	GUIDE METHODOLOGIQUE – RESEAU INSTALLATION FONCIER EN LIVRADOIS-FOREZ
	Réaliser des échanges amiables entre agriculteurs à l'échelle du territoire

### Surface échangeable

Dans le Puy-de-Dôme, en l'absence de l'arrêté préfectoral prévu à l'alinéa 2 de l'article L411-39 du Code Rural, la part de surface de fonds loué susceptible d'être échangée n'est pas fixée ; elle est donc libre.

De plus, les échanges ne peuvent porter sur la totalité du bien loué que si sa surface n'excède pas le cinquième de la surface minimum d'installation, soit 5 hectares dans le Puy-de-Dôme.

Au delà de 5 ha, il faut procéder à un échange de fermiers.

### Procédure

Le preneur a l'obligation de notifier, préalablement, le projet d'échange au propriétaire. La notification est faite par lettre recommandée avec accusé de réception. Si la procédure n'est pas respectée, la résiliation du bail est encourue.

Le propriétaire qui s'oppose à l'échange doit saisir le tribunal paritaire dans un délai de 2 mois à compter de l'avis de réception du preneur. S'il ne saisit pas le tribunal dans ce délai, il est réputé avoir accepté l'opération.

### Incidence juridique : art. L411-39 du Code Rural

Le type d'échange ne modifie rien, le preneur est identique. Il reste tenu de toutes les obligations découlant de son bail et il répond des manquements de son co-contractant, y compris l'entretien en bon père de famille des parcelles. La durée de l'échange peut être limitée à une seule campagne culturale mais l'échange peut aussi courir sur la durée du bail.

En cas de vente, le fermier reste prioritaire.

Si l'un des co-échangistes remet en cause l'échange, le Code Rural ne prévoit pas de formalité particulière. Le problème doit être réglé à l'amiable ; à défaut, il faudra engager une procédure auprès du Tribunal Paritaire des Baux ruraux.

### Formalisation

La rédaction d'un acte juridique d'échange de jouissance entre deux fermiers stipulé à l'article L-411-39 du Code Rural peut être conseillée, mais elle n'est pas obligatoire. Par contre, la notification préalable au propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception est obligatoire.

### 3 – Conséquences des échanges amiables sur les aides PAC

Les échanges amiables peuvent avoir un impact sur les aides PAC relatives aux droits à produire et aux engagements agro-environnementaux pluriannuels. D'après notre phase d'expérimentation, il apparaît que des échanges d'information avec la DDAF sont un préalable incontournable à la mise en place concrète d'échanges.

La réglementation concernant les aides des 1<sup>er</sup> et 2<sup>nd</sup> piliers de la PAC évoluant chaque année, une mise à jour annuelle s'avère nécessaire pour bien évaluer les conséquences des échanges sur ces aides.

Le guide méthodologique analyse ces aspects pour l'année 2008 dont la particularité est d'être l'année charnière entre 2 modalités de la Prime Herbagère Agri-environnementale (PHAE) : les contrats 2003 – 2007 se terminant pour laisser la place aux contrats PHAE2 2008-2013.

#### 3.1 – Gestion des DPVA (droits à primes vaches allaitantes)

	Conséquence sur les échanges
La cession des PMTVA à un repreneur de l'exploitation est impossible si la surface a diminué de plus de 15 % dans les 3 dernières années.  Les PMTVA ne sont pas liées au foncier	En cas d'échange déséquilibré en surface, veiller à limiter la différence de surface entre les coéchangistes

#### 3.2 – Gestion des quotas laitiers

	Conséquence sur les échanges
En principe, pas de problème, quelle que soit la surface échangée	Avertir la DDAF Si surface échangée importante, en discuter avec DDAF au préalable.

#### 3.3 – Attribution à un des co-échangistes de parcelles non déclarées à la PAC auparavant

	Conséquence sur les échanges
Parcelles non déclarables en SCOP Ces parcelles peuvent activer des DPU, si le nombre de DPU était précédemment supérieur au nombre de DPU activés. Possibilité d'engagement en PHAE2 pour un sortant de la PHAE1	A voir selon la situation du preneur des parcelles

### 3.4 – Gestion des surfaces en céréales, oléagineux, protéagineux

	Conséquence sur les échanges
<p>Une parcelle doit être éligible pour être déclarée en SCOP</p> <p>En cas de parcelle non éligible, perte de l'aide couplée (25 %) en 2008</p> <p>En 2009, il est possible que le découplage soit total</p>	Reprise d'une parcelle non éligible : perte de l'aide couplée

### 3.5 – Gestion des Droits à Paiement Unique

	Conséquence sur les échanges
<p>Il est possible d'activer des DPU avec de nouvelles surfaces .</p> <p>Au bout de 3 ans, les DPU non activés sont perdus.</p>	Attention en cas de différence de surfaces entre cession et reprise : possibilité de diminution du nombre des DPU activés

### 3.6 – Gestion des engagements PHAE2

	Conséquence sur les échanges
<p>Règle générale pour nouvel engagement : Priorité donnée aux déclarants antérieurs en PHAE 1</p> <p>Ensuite, si existence d'un solde, de nouveaux entrants pourront engager des parcelles</p> <p>Engagement peut être repris par le preneur d'une parcelle engagée : c'est une procédure de « cession-reprise »</p> <p>Mais le preneur doit être éligible à la PHAE 2 (âge, activité agricole, taux de spécialisation, chargement, bio-diversité, engagement minimum de 4 ha pour avoir le montant-plancher )</p> <p>En cas de cession de parcelle engagée en PHAE sans reprise de l'engagement, il y a calcul de pénalités pour le cédant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- si la surface perdue est inférieure à 3 % de la surface engagée restante et (ou) à 2 ha : perte de la prime correspondante sans pénalité.</li> <li>- de 3 à 20 % : perte de la prime correspondante et pénalités égales au double de la PHAE perdue.</li> <li>- plus de 20 % : suppression du contrat et pénalités.</li> </ul>	<p>Un échangiste qui reprend une parcelle non engagée en PHAE 2 et veut la déclarer ne sera pas dans les prioritaires : pas d'assurance sur l'engagement</p> <p>Pas de problème si les 2 échangistes sont engagés en PHAE</p> <p>Si preneur non-éligible, pas de transfert possible</p> <p>Avoir un preneur qui reprend l'engagement ou limiter la surface échangée.</p>

### 3.7 – Gestion des engagements CAD

	Conséquence sur les échanges
<p>Le preneur ne peut pas reprendre l'engagement : il n'y a plus la possibilité de contractualiser en CAD</p> <p>Le cédant peut indiquer sur la DARE (Déclaration Annuelle de Respect des Engagements) qu'il ne continue pas son contrat sur la parcelle cédée : il perd la prime correspondante, mais sans pénalité.</p>	<p>Diminution de l'aide CAD</p> <p>Peut engager ces parcelles en PHAE 2 mais il ne sera pas prioritaire s'il ne disposait pas d'un contrat PHAE1.</p>

### 3.8 – Gestion des parcelles en Agriculture Biologique

	Conséquence sur les échanges
<p>Si la conversion est liée à un engagement MAE (5 ans) CAD : Voir engagement CAD § 3-7</p> <p>En dehors de la période de conversion : si les parcelles reprises ne sont pas en BIO, on repasse en conversion. Pour les éleveurs, le fourrage de ces parcelles ne doit pas dépasser 20 % de la ration en 1<sup>o</sup> année et 60 % en 2<sup>o</sup> année. (voir Cahier des Charges art 4.4)</p>	<p>Pas de problème si la surface concernée est limitée.</p>

### 3.9 – Formalisation des échanges

Pour les quotas laitiers : il faut préciser s'il s'agit d'échange de fermier ou d'échange en jouissance. Une délibération du Conseil Général appuiera la possibilité d'accepter des échanges avec perte de foncier supportant des quotas laitiers, sans transfert à la réserve.

La fourniture à la DDAF d'une liste des co-échangistes et des parcelles échangées permettra de détecter les cas où une procédure de « reprise de PHAE » sera nécessaire et de relancer les intéressés pour qu'ils fassent cette démarche.

## 4 – Comparaison des trois types d'échanges amiables

Les 3 types d'échanges diffèrent à plusieurs niveaux :

- ☒ Les parties concernées, comme montré sur le tableau suivant :

Type d'échange	Changement de		
	Propriétaire	Fermier	Utilisateur
<b>de propriété</b>	OUI	OUI	OUI
<b>de fermier</b>	NON	OUI	OUI
<b>en jouissance</b>	NON	NON	OUI

En théorie, moins il y a d'intervenants et plus l'échange devrait être facile à réaliser. En pratique et en fonction de l'expérience réalisée sur le terrain, l'accord du propriétaire, même non obligatoire, sera recherché dans tous les cas. La seule différence sera en fin de compte les formalités qui lui incomberont : acte notarié si échange en propriété, acte sous seing privé de conclusion d'un nouveau bail en cas d'échange de fermier, réception de l'avis d'échange en jouissance dans le 3<sup>o</sup> cas.

- ☒ La formalisation juridique (cf supra)

- ☒ Les délais de réalisation de l'échange

Plus le formalisme juridique sera grand, plus grands seront les délais. Pour l'échange en propriété, la demande d'aide qui devra recueillir les avis de la CDAF et du Conseil Général allongera ces délais. Il faut noter à ce sujet que l'échange ne devra pas être réalisé avant l'accord de subvention.

- ☒ La pérennité de l'échange

L'échange en propriété peut-être considéré comme quasi définitif, même s'il est toujours possible de modifier la situation par d'autres échanges ou mutations foncières.

L'échange de fermier sera limité à la période de validité du bail, et donc fonction de l'application du statut du fermage.

Enfin l'échange en jouissance sera la formule la moins pérenne, car dépendante des relations entre les 2 utilisateurs ; son statut juridique la rend plus fragile.

- ☒ Le coût de la formalisation des échanges

Il dépend là aussi des aspects juridiques : plus élevé pour un échange en propriété (même avec une aide sans doute dans la plupart des cas) et quasi-gratuit pour un échange en jouissance.

ADASEA du Puy de Dôme	GUIDE METHODOLOGIQUE – RESEAU INSTALLATION FONCIER EN LIVRADOIS-FOREZ
	Réaliser des échanges amiables entre agriculteurs à l'échelle du territoire

## COMMENT CONDUIRE UNE OPERATION D'ECHANGES AMIABLES ?

Cette partie du guide abordera l'aspect pratique d'une opération d'animation. La méthodologie exposée a été testée et évaluée dans le cadre d'une opération test menée sur le territoire de la Communauté de communes BASSIN MINIER – MONTAGNE d'octobre 2007 à avril 2008. Les 7 communes concernées par ce test présentent une situation difficile sur le plan des structures foncières : plus de 70 % des îlots ont une surface inférieure à 1,34 ha. Plus de 15 exploitations ont participé aux différentes réunions, 20 ha ont été échangés, ce qui a permis de restructurer 44 îlots d'exploitation.

### 1 – Collecter des données avant la mise en œuvre

Il s'agit dans un premier temps de rassembler toutes les données disponibles afin de consacrer le plus de temps possible à l'animation de terrain. Selon les territoires, ces données seront plus ou moins précises ; les territoires ayant fait l'objet d'un diagnostic du foncier assez récent disposeront ainsi des données les plus complètes.

- Recenser les agriculteurs exploitants des parcelles sur le territoire

Sources de données :

- Diagnostic foncier : liste des exploitations (ayant leur siège sur le territoire et extérieures), localisation du parcellaire exploité ; une actualisation de ces données sera, si besoin, nécessaire.
- DDAF : selon accord à négocié (siège sur le territoire et extérieures) au cas par cas ; la DDAF est tenue de satisfaire à des règles de confidentialité concernant les données dont elle dispose.

- Caractériser le foncier local

Sources de données :

- Diagnostic foncier : analyse du parcellaire localisé dans cette étude (le repérage sera rarement exhaustif, mais on pourra juger du degré de généralisation possible). Données à extraire : taille moyenne des îlots culturels, distance au siège d'exploitation.
- Couche RPG (Registre Parcellaire Graphique PAC) si la DDAF peut le fournir sous sa forme anonyme : données exhaustives sur la taille moyenne des îlots.
- Recensement Agricole 2000 : répartition propriété/fermage par commune
- Etat des aménagements fonciers réalisés dans le passé : remembrement, OGAF (Opération Groupée d'Aménagement Foncier), échanges amiables.

### 2 – Choisir le périmètre d'intervention

Même si la notion de périmètre n'a pas ici un contenu aussi précis et contraignant que celle qui figure dans les procédures d'aménagement foncier décrites dans le Code Rural, il est préférable de fixer un cadre géographique au début de l'opération. La durée du travail d'animation en dépendra

directement. En fonction de l'avancée du travail, ce périmètre pourra ensuite être adapté aux besoins nouveaux.

Trois types de critères peuvent servir de base pour ce choix :

- ☒ *Volonté locale* : mesurée par le degré d'implication des élus et des agriculteurs.
- ☒ *Analyse du foncier local* : on pourra cibler l'opération sur les secteurs les plus morcelés ou bien ceux qui sont les plus concernés par un éloignement des parcelles.
- ☒ *Etendue du périmètre* : en fonction de la demande locale, on pourra faire le choix de réaliser le plus d'échanges possibles sur secteur limité ou de répondre à des demandes plus ponctuelles sur un plus grand périmètre.

### 3 – Créer les supports de travail d'animation et de gestion des opérations

Les données qui seront traitées dans ce type d'opération seront essentiellement des données parcellaires ; l'emploi d'outils cartographiques informatiques (logiciels SIG : citons Arc Gis et MapInfo pour les plus couramment utilisés) et de données géographiques numériques sera recommandé. Cela apportera une aide conséquente pour gérer les données, les représenter, faire des simulations d'échanges, éditer des cartes en nombre et rapidement. La gestion plus facile de la base de données associée aux îlots permettra de produire les tableaux récapitulatifs rapidement, et à chaque étape du processus.

A défaut, il faudra travailler sur des supports papier (photo-aérienne et dessin des îlots, dont chaque agriculteur reçoit un exemplaire pour sa déclaration PAC).

Pour les données graphiques, on peut distinguer :

☒ *Les îlots du RPG (Registre Parcellaire Graphique)* : c'est une donnée indispensable. Sauf accord de la DDAF pour fournir l'ensemble des îlots du périmètre de manière nominative, il faudra recueillir auprès de chaque exploitant agricole intéressé par l'opération un accord écrit, donné à la DDAF pour fournir le RPG de l'exploitation. La signature de cet accord permet aussi de marquer l'engagement de l'agriculteur dans l'opération. La DDAF communiquera ensuite un fichier cartographique au format « shape ».

☒ *Données graphiques intéressantes mais non indispensables :*

- ☒ *Cadastre numérisé* : superposé aux îlots d'exploitation, cette couche permet de diviser précisément des îlots en fonction de la propriété ; si on ne dispose pas de la couche numérisée, on devra reporter les limites cadastrales d'après un plan papier ou numérique (scan en règle générale) obtenu auprès des Services du Cadastre. Notons que le cadastre numérisé (au format vecteur ou raster) va devenir progressivement disponible sur internet ([www.cadastre.gouv.fr](http://www.cadastre.gouv.fr)) avec possibilité de téléchargement.
- ☒ *Ortho-photo numérique (photo-aérienne IGN: dernière prise de vue 2004) ou Scan 25 (carte IGN au 1/25000)*: permet de figurer le parcellaire sur un fond de référence ; les agriculteurs se repéreront plus facilement et la carte sera plus « parlante ».



## 4 – Mener l'animation locale

### 4.1 – Quels sont les objectifs ?

- Créer une dynamique locale

Des acteurs locaux impliqués : élus, responsables professionnels, agriculteurs

- Apporter une information la plus large possible : agriculteurs du secteur ou exploitant sur le secteur, propriétaires. L'information devra être précise et complète afin de bien répondre aux questions que se posent les intéressés.
- Imposer une démarche limitée dans le temps ; il faudra trouver le meilleur compromis entre 2 contraintes : prendre le temps d'expliquer et de convaincre et conclure les projets d'échanges lorsqu'ils sont prêts.
- Proposer des rendez-vous réguliers et des étapes bien identifiées.

- Apporter un appui aux co-échangistes

### 4.2 – Des actions concrètes

Il s'agit dans un premier temps de rassembler toutes les données disponibles afin de consacrer le plus de temps possible à l'animation de terrain. Selon les territoires, ces données seront plus ou moins précises ; les territoires ayant fait l'objet d'un diagnostic du foncier assez récent disposeront ainsi des données les plus complètes.

- Recueil des données initiales cf § paragraphe précédent

- Mise en place d'une instance de pilotage

Elle pourra être constituée pour l'occasion, à partir de commissions internes à la communauté de communes par exemple et donnera les orientations sur :

Choix du périmètre

Information sur les échanges réalisés

Suivi et pérennité de la démarche dans le temps

Deux réunions au minimum seront nécessaires : en début d'opération et en fin.

- Réunion d'information publique

Seront invités, par courrier individuel, tous les agriculteurs présents sur le périmètre retenu ; la liste aura été établie au préalable (voir &3.1) ; on pourra faire une information par la presse locale, le bulletin communal ou de la Communauté de communes afin de toucher également les propriétaires, mais leur présence à ce stade ne sera pas recherchée en priorité.

Deux objectifs seront visés :

Apporter une information sur tout ce qui touche aux échanges amiables : problèmes posés par le morcellement, aspects juridiques, aspects liés aux aides PAC, formalisation, aides financières.

Commencer à détecter les secteurs sur lesquels des agriculteurs seront intéressés ; le recueil des autorisations RPG (fourniture des plans d'exploitation) sera lancé à cette occasion :

signature sur place ou renvoi par courrier, diffusion aux absents, envoi aux absents d'une plaquette d'information avec coupon autorisation RPG.

Réunion des agriculteurs intéressés

Selon le besoin, cette phase pourra prendre la forme de permanences ouvertes à tous (pour explorer toutes les possibilités d'échanges) ou de réunions sur invitation en regroupant les agriculteurs par secteur.

Apport de cartes avec parcellaire

Simulation des échanges sur ordinateur portable ou sur carte.

Recueil des données caractérisant les parcelles : production, engagement en contrat MAE, mode de faire-valoir.

Le nombre de réunions devra être adapté au contexte, mais l'expérience du territoire Bassin Minier – Montagne a montré que les 2 rencontres organisées dans cette phase ont été jugées nécessaires par les agriculteurs. Le temps d'échange et de discussion doit être suffisant pour explorer toutes les pistes d'échanges et mûrir les projets.

Analyse et traitement des données

Edition de cartes avec échanges simulés et de tableaux récapitulatifs

Envoi des documents aux co-échangistes pour réaction et rediscussion entre eux.

Il s'agit là de produire tous les documents nécessaires à la maturation des projets.

Réunion des co-échangistes

Validation des échanges prévus

Etude d'autres projets

A ce stade du travail, il est nécessaire d'informer les propriétaires concernés par les projets (dans le cas où la discussion a été restreinte au début aux exploitants agricoles). Ils pourront ainsi être invités à assister à cette réunion.

#### 4.2 – La finalisation des opérations par la formalisation des échanges

Envoi documents récapitulatifs des échanges aux agriculteurs et à la DDAF.

Envoi modèle de lettre avertissant le propriétaire en cas d'échange en jouissance

Si échange en propriété, réalisation du dossier de demande d'aide au Conseil Général.

## CONCLUSION

---

En conclusion de ce guide, 4 points peuvent être soulignés :

L'animation de terrain est le facteur primordial de réussite d'une opération de réalisation d'échanges amiables multilatéraux. Cette animation doit être faite de manière soutenue et régulière, il est préférable de la concentrer sur les mois d'hiver : c'est la période où les agriculteurs sont le plus disponibles et les échanges doivent être signalés lors de la déclaration annuelle PAC (donc avant le 15 mai).

Quelle que soit la formule d'échange retenue, l'accord des propriétaires semble être un préalable requis par les exploitants agricoles ; ceci s'avère d'autant plus indispensable que l'échange est destiné à durer (il n'est pas aussi important pour un échange de jouissance fait pour un an). Il faut donc veiller à leur apporter toute l'information souhaitée ; néanmoins, cet accord préalable est un frein pour la réalisation des échanges : ainsi, sur le territoire Bassin Minier – Montagne, il y avait un potentiel de surfaces à échanger égal au double de ce qui a été échangé.

Même si les résultats quantitatifs en terme de surface échangée sont faibles au regard de la surface agricole totale, il faut considérer qu'une restructuration ponctuelle de quelques îlots peut suffire à fortement améliorer les conditions d'exploitation d'un secteur plus vaste.

Enfin, la mise en place d'une procédure d'animation régulière, à échéance annuelle ou bisannuelle, sera conseillée. En effet, des échanges impossibles à réaliser à un moment donné peuvent se réaliser plus tard (changement de propriétaire, changement d'avis, etc...). D'autre part, les cessions de foncier (suite à cessation d'activité, installation) modifient en permanence les structures foncières.

<b>ADASEA du Puy de Dôme</b>	<b>PROPOSITION D'INTERVENTION – CONSEIL GENERAL DU PUY DE DOME</b>
	Réglementation des boisements – Communes Doranges, Novacelles et St Alyre d'Arlanc