

Experts Fonciers

le magazine de l'expertise foncière, agricole, immobilière



cas pratique agricole
chemin d'exploitation ou servitude



côtier métier
interview d'un comptable associé



Congrès CEF 2014
temps forts



Drones et expertise
éclairages



**L'espace rural :
un espace convoité,
un espace partagé**



La CEF dans les salons



■ **Space**
du 16 au 19 septembre
Rennes (35)

■ **Sommet
de l'Élevage**
du 1^{er} au 3 octobre
Cournon (63)

1^{er} octobre à 14 h 30

Conférence "évaluation de l'exploitation agricole"

organisée par les unions
Centre Franche-Comté
et Auvergne-Velay-Corrèze

Interventions d'Avocats,
d'un Notaire
et d'Experts Fonciers

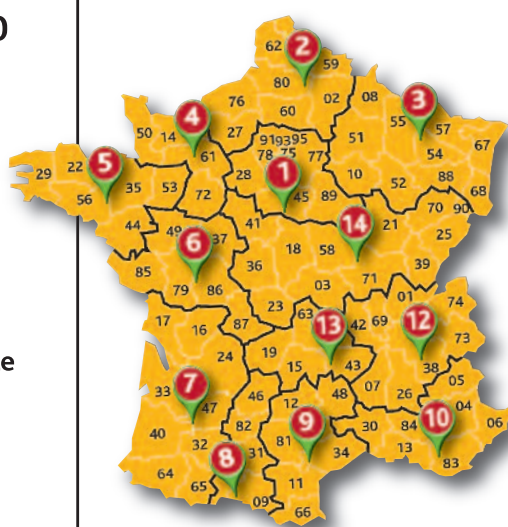
Pensez Expert Foncier !

82 % des Experts Fonciers exerçant en France métropolitaine et dans les Dom-Tom sont rassemblés au sein de la **Confédération des Experts Fonciers (CEF)**. Capable d'appréhender le droit foncier, rural et/ou urbain, l'Expert Foncier est un homme de terrain formé à l'évaluation globale du patrimoine.

Agréé par le Conseil National de l'Expertise Foncière Agricole et Forestière (CNEFAF), il est soumis à une déontologie et appartient à une profession réglementée. Il exerce son activité auprès des particuliers, professionnels ou collectivités.

Il opère en étroite collaboration avec les notaires, avocats ou experts-comptables, tant dans un cadre amiable que judiciaire.

un réseau national, une proximité accrue



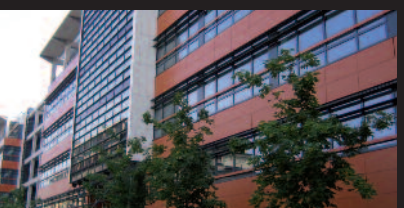
14 unions régionales

650 professionnels indépendants



- 1 Bassin Parisien
- 2 Nord
- 3 Est
- 4 Basse Normandie Sarthe
- 5 Ouest
- 6 Loire Moyenne
- 7 Sud-Ouest Bordeaux

- 8 Midi-Pyrénées
- 9 Languedoc-Roussillon
- 10 Provence et Dom tom
- 11 Corse
- 12 Rhône-Alpes
- 13 Auvergne-Velay-Corrèze
- 14 Centre Franche-Comté





2 Activité

La CEF dans les salons

4/5 Cas pratique

Immobilier & Agricole

6 Côté métier

Interview d'Éric QUINEAU,
Comptable associé

7/24 Dossier Espace rural

8/9 ■ L'espace rural : ici et maintenant

10/11 ■ Maîtrise foncière et d'usage
des espaces ruraux

12/14 ■ Le partage du territoire rural

15 ■ Un Expert Foncier,
membre du CDCEA

16/17 ■ Congrès 2014 : les temps forts

18/19 ■ Espace partagé :
promouvoir la concentration

20/21 ■ Le financement et la fiscalité
du foncier

22/23 ■ L'espace rural :
en route vers le futur

24 ■ Point de vue

25/27 Éclairages

juridique, formation, réglementation,
environnement

Le Mag Experts Fonciers est édité
par la Confédération des Experts Fonciers
6 rue Chardin ■ 75016 PARIS ■ Tél. 01 45 27 02 00
cef@experts-fonciers.com ■ www.experts-fonciers.com

Directeur de la publication : Hubert BERGUE

Comité de rédaction : Commission Communication CEF

Mise en page : ogrimedia

Crédit photos : Ludovic DUFOUR, Guillaume FAVOREU, André ETCHÉLECOU,
Pascal FOYER, Marc JUSFORGUES, Gildas de KERMENGUY, Christian de
MONCLIN, Thibault VEYRIER

Imprimeur, Routeur : Limoges (87)

Dépôt légal septembre 2013 ■ ISSN : 2271-3956
N° 3 septembre 2014

Éditorial



Voici le 3^{ème} numéro de notre Mag.

Il semble être déjà en vitesse de croisière et très apprécié de ses lecteurs, qu'ils soient des professionnels de l'expertise, des personnes concernées directement ou indirectement par les problématiques liées au foncier ou à l'évaluation en général, qu'elles soient dans le domaine agricole, rural ou urbain.

Vous trouverez, comme dans les précédents numéros, des articles pratiques sur des sujets divers et variés, le dossier étant consacré à **l'espace rural**.

C'est en effet dans ce milieu, berceau du métier de l'Expert Foncier, que bon nombre de nos confrères exercent encore aujourd'hui.

Cette situation, ajoutée au constat que l'espace rural est convoité bien sûr par le monde agricole qui doit faire face à la mondialisation, à la diminution des surfaces agricoles utiles au profit d'autres destinations, mais également à d'autres intervenants, ne peut laisser indifférent.

Ce sont ces raisons qui ont poussé la Confédération des Experts Fonciers à travailler ce thème lors de son 35^{ème} congrès à Biarritz en mai dernier. De l'avis de tous les participants, la présentation et les débats ont été très enrichissants.

Au travers de ce dossier que vous allez maintenant découvrir, certains des intervenants à ce congrès ont accepté de résumer, de façon synthétique, les questionnements et enjeux de cet espace que chacun d'entre nous souhaite conserver, développer, voire protéger.

L'Expert Foncier, par sa connaissance du milieu, reste un maillon essentiel dans l'approche des problématiques qui se posent aux propriétaires de cet espace rural, aux utilisateurs, ou encore aux investisseurs potentiels.

Hubert BERGUE

Président de la Confédération des Experts Fonciers

Chemin d'exploitation ou servitude ?

Dans l'arrière pays provençal, Nicolas P. est propriétaire d'un terrain agricole, récemment devenu constructible, et il souhaite déposer une demande de permis de construire. Mais son terrain n'a pas accès à la voie publique...

Comment peut-il démontrer que son terrain dispose d'un accès à la voie publique alors que celle-ci est éloignée de plusieurs centaines de mètres et qu'il est nécessaire de traverser plusieurs fonds voisins ?

Les faits

Nicolas P. fait appel à un expert. Il apparaît lors de l'expertise que le père et le grand-père de Nicolas P., qui étaient agriculteurs, accédaient à ce terrain en empruntant un passage qui débouchait –un ponceau en témoigne– sur le chemin communal.

De plus, Nicolas P. a beaucoup de chance, car ce passage à toutes les caractéristiques d'un chemin d'exploitation, au sens de l'article L 162-1 du Code rural et de la pêche maritime⁽¹⁾. En effet, ce chemin se termine en cul de sac, sur le fonds voisin. Il est même délimité par un pointillé sur le plan du cadastre actuel et sur l'ancien plan cadastral.

Par ailleurs, il est démontré que son usage était exclusivement agricole à l'origine, et qu'il dessert et/ou desservait plusieurs fonds agricoles.

Pour couronner le tout, l'Expert Foncier que Nicolas P. a consulté, a retrouvé une photographie aérienne de 1957 sur laquelle le chemin litigieux est nettement visible.

Le constat

Ainsi, Nicolas P. n'aura pas besoin de chercher plus loin : l'accès à la voie publique devra emprunter ce chemin, même s'il n'a pas été utilisé depuis le départ à la retraite de son père.

L'usage d'un tel chemin n'est pas susceptible de s'éteindre par prescription. Seul inconvénient : la largeur de ce

chemin ne dépasse pas 2,5 m alors que la commune exige une largeur minimale de 5 m pour délivrer le permis de construire espéré.

Il faudra alors demander aux voisins l'élargissement du chemin d'exploitation par la création d'une servitude conventionnelle sur toute la longueur de celui-ci⁽²⁾ et vérifier que cet élargissement sera moins dommageable pour les fonds voisins, que tout autre itinéraire de désenclavement.

Après analyse et calcul de l'expert, il est démontré que les propriétaires ne peuvent exiger d'être indemnisés que



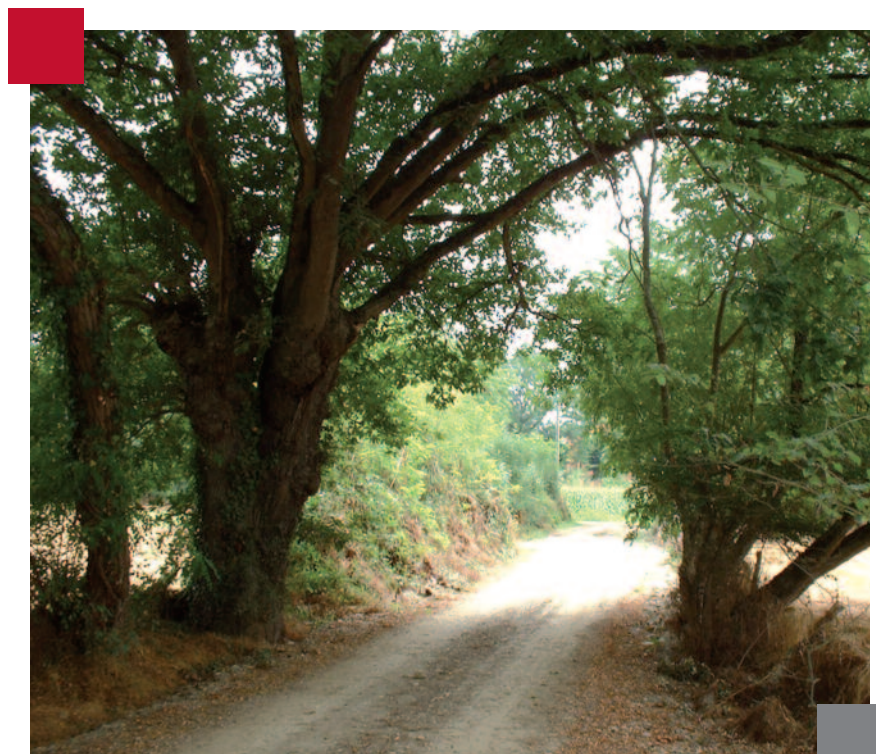
sur l'élargissement nécessaire, car aucune indemnité ne peut être réclamée sur l'assiette du chemin d'exploitation. Son itinéraire sera bien la solution la moins dommageable pour les fonds voisins.

Ainsi, le chemin d'exploitation sera retenu pour desservir la parcelle de Nicolas P...

Didier BONFORT
Expert Foncier (13)

⁽¹⁾ article L 162-1 du Code rural et de la pêche maritime : "Les chemins et sentiers d'exploitation sont ceux qui servent exclusivement à la communication entre divers fonds, ou à leur exploitation. Ils sont, en l'absence de titre, présumés appartenir aux propriétaires riverains, chacun en droit soi, mais l'usage en est commun à tous les intéressés. L'usage de ces chemins peut être interdit au public".

⁽²⁾ A noter, toutefois, que s'il existait une autre solution de désenclavement moins dommageable que l'élargissement du chemin d'exploitation, il serait alors nécessaire de retenir cette autre solution.



Valeur locative d'un bail commercial

La valeur locative d'un bien immobilier s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage de ce bien dans le cadre d'un bail.

Dans son article 23, le décret du 30 septembre 1953 donne une définition de la valeur locative : "le montant des loyers des baux à renouveler ou à réviser doit correspondre à la valeur locative".

Le calcul de la valeur locative est une spécialité de l'Expert Foncier.

Les actes

Une société civile immobilière (SCI) a donné à bail des locaux commerciaux à usage d'école professionnelle privée de soins esthétiques à une SARL. Par acte notarié, les parties ont renouvelé le bail initial d'une durée de 9 ans, pour une durée de 12 ans. Un an avant la date d'échéance de ce 2^{ème} bail, la SCI a donné congé au locataire avec offre de renouvellement du bail, moyennant un loyer annuel multiplié par 5. La SARL a accepté le renouvellement du bail mais pas le montant du loyer réclamé.

Le juge des loyers commerciaux a donc été saisi aux fins de :

- ✓ constater que le nouveau bail a une durée de 12 ans,
- ✓ fixer le prix du loyer renouvelé à la valeur locative des locaux à la date du 1^{er} juillet 2010 en se référant aux critères de l'article L. 145-33 du Code du commerce.

Le juge a désigné un expert avec mission "de déterminer la valeur locative des locaux à la date du 1^{er} juillet 2010 en se référant aux critères de l'article L. 145-33 du Code du commerce, et de recueillir tous éléments sur une modification des facteurs locaux de commercialité et en indiquer toutes incidences sur la commercialité des locaux concernés."

Valeur locative du local

La valeur locative est déterminée d'après le décret du 30 septembre 1953, modifié et complété par le décret 75-561 du 03 juillet 1972, et doit prendre en compte les critères suivants :

- ✓ les caractéristiques du local considéré,

- ✓ la destination des lieux,
- ✓ les obligations respectives des parties,
- ✓ les facteurs locaux de commercialité,
- ✓ les prix pratiqués dans le voisinage.

La visite des lieux a permis de mesurer le local et de détailler l'état d'entretien général du bien ainsi que des parties communes de l'immeuble. L'expert a appliqué à la surface réelle des coefficients de pondération ; tous les mètres carrés n'ayant pas la même valeur d'utilisation pour le locataire.

Selon les termes du bail, les locaux doivent servir exclusivement à l'activité d'école professionnelle privée de soins esthétiques à l'exclusion de toute autre activité connexe.

Les facteurs locaux de commercialité prennent en compte l'attractivité, l'achalandage et la desserte. Le local, objet de l'expertise, est situé en centre-ville. Les principaux quartiers de la ville poursuivent leur développement pour devenir de plus en plus attrayants et pratiques. Toutefois, celui où se trouve le

local n'a pas évolué depuis de nombreuses années. On y trouve essentiellement des immeubles d'habitation, des écoles et peu de commerces de proximité. L'arrivée du métro n'a apporté ni regain de jeunesse ni transformation profonde. L'école professionnelle se trouve dans une impasse étroite et sans stationnement. La commercialité de l'impasse est donc inexistante. C'est la renommée de l'école qui fait que les élèves choisissent cette école plutôt qu'une autre.

L'expert a réalisé une étude des références de loyers de voisinage. Bien qu'une école d'esthétique ne soit pas considéré comme un local monovalent, il a retenu en priorité des références pour des activités similaires développant une surface proche, il a utilisé des coefficients de pondération identiques à ceux utilisés pour le local objet de ces investigations. Mais il a aussi retenu des références de voisinage, et a ainsi calculé la moyenne de tous les termes de comparaison.

L'étude du chiffre d'affaires des trois dernières années a permis de constater que l'activité n'a pas subi de modification notable.

Ainsi, en tenant compte :

- ✓ de l'emplacement du local,
- ✓ des prix pratiqués dans le voisinage ou pour la même activité dans un périmètre plus large,
- ✓ de la surface pondérée,
- ✓ de l'état d'entretien des locaux,
- ✓ des conditions du bail,
- ✓ des travaux réalisés par le bailleur, une valeur locative annuelle qui reflète bien la réalité du marché immobilier sur ce secteur géographique a pu être fixée.

Cette expertise, qui a retenu un loyer annuel estimé à 2,5 fois le loyer précédent, a été entérinée par le Juge des loyers commerciaux.

Corine PAJOT
Expert Foncier (31)



Éric QUINEAU,

complémentarité d'expertises : une vraie valeur ajoutée



Éric QUINEAU est comptable associé au sein du cabinet d'expertise comptable CBL à Morancez près de Chartres (28). Son cœur de métiers est constitué d'entreprises artisanales, commerçantes et agricoles d'Eure et Loir et d'Ile de France. Il fait appel régulièrement aux compétences des Experts Fonciers et nous explique pourquoi cela constitue une valeur ajoutée.

Quelles missions apportez-vous à votre portefeuille de clients agriculteurs ?

E.Q. : "Nous accompagnons dans leur globalité la vie des entreprises agricoles et de leurs dirigeants, tant sur le plan comptable, fiscal, social, patrimonial, qu'au niveau du suivi de la structure, de sa création à sa transmission, en passant par son évolution sous forme sociétaire (création de société, cession de parts partielle ou totale, départ à la retraite...)"

A quel moment faites-vous appel à un Expert Foncier ?

E.Q. : "Nous soulevons avec nos clients des points importants, liés à l'installation, à la modification ou à la cession des entreprises, qui comportent des enjeux humains, fiscaux, réglementaires et sont parfois à géométrie variable. En se déplaçant chez l'exploitant, l'expert nous apporte de la crédibilité, à savoir un regard complémentaire et professionnel sur la valeur patrimoniale de l'entreprise. L'expert est indépendant, il n'a pas d'enjeu commercial et sa déontologie l'engage à défendre les valeurs qu'il préconise. Son action favorise la recherche de l'équité, notamment dans le cadre de la transmission familiale"

Comment fonctionnez-vous ?

E.Q. : "Nous missionnons un expert en moyenne entre 10 à 15 fois par an. Nos

critères de choix sont géographiques certes, mais le facteur humain est aussi capital et nous disposons d'un panel d'experts qualifiés avec qui nous avons l'habitude de travailler, tout comme des avocats, des notaires, des géomètres.

Aux yeux du client, chaque intervenant a un rôle important de conseil. Nous animons en fait une équipe où le travail collégial met en avant la complémentarité des métiers. Le vrai gagnant reste le client : il obtient d'une part une analyse concise, d'autre part des éclairages divers et professionnels. Le facteur coût n'est pas pour lui un frein, du moment que la prestation est de qualité et qu'elle apporte des solutions concrètes."

La complémentarité, c'est donc une valeur sûre ?

E.Q. : "Les Experts Fonciers sont souvent associés à l'agricole, pourtant dans notre cabinet nous les faisons travailler aussi sur des dossiers d'évaluation de bâtiments semi agricoles, industriels ou d'habitation. La CEF est une organisation encore méconnue, trop confidentielle, qui gagnerait à communiquer sur ses savoir-faire. Dans ce sens, à l'accueil du cabinet, nous avons mis en consultation pour notre clientèle des exemplaires du Mag. Oui, la complémentarité reste pour nous une valeur sûre !"

Interview Laurence ROUAN



L'espace rural : un espace convoité, un espace partagé

■ L'espace rural : ici et maintenant

Jean-Marie GILARDEAU

Maître de conférences à l'Université de Poitiers

■ Maîtrise foncière et maîtrise d'usage des espaces ruraux

Benoît GRIMONPREZ

Maître de conférences à l'Université de Poitiers

■ Le partage du territoire rural

Guillaume FAVOREU

Expert Foncier

■ Espace partagé : promouvoir la concertation

André ETCHÉLECOU

Commissaire-enquêteur

■ Le financement et la fiscalité du foncier

Nicolas PARENTEAU

Notaire

■ L'espace rural : en route vers le futur

Jean-Marie GILARDEAU

Maître de conférences à l'Université de Poitiers

8



10



12



18



20



22





L'espace rural : ici et maintenant

Selon les statistiques officielles du ministère de l'agriculture, le territoire métropolitain est artificialisé à concurrence de 9 %. Le surplus, soit 91 %, est partagé entre l'agriculture (52 %), les bois et forêts (31 %), les landes et friches (5 %) et les milieux humides et aquatiques (3 %).

De 2006 à 2010, le flux entre les espaces ruraux et ceux affectés à l'urbanisation a été important puisque ce ne sont pas moins de 183 000 ha de terres agricoles et 141 000 ha de surfaces naturelles qui ont quitté les premiers pour rejoindre les seconds. Dans le même temps, 143 000 ha ont cessé d'être affectés à l'exercice de l'activité agricole pour être restitués à la nature.

Il ne faudrait pas croire que le phénomène est purement national ; il revêt, au contraire, une dimension planétaire.

La vérité est que le sol est une ressource rare, non renouvelable et fragile, et qu'à ce triple titre il mérite une attention particulière.

I - Halte au gaspillage

Par delà son caractère emblématique, le territoire suscite une infinie variété de convoitises. Au fil du temps, la concurrence la plus vive a opposé campagnes et villes. S'il en faut une preuve tangible, elle est fournie par l'exacerbation des conflits dans les secteurs périurbains,

là où les espaces ruraux sont menacés par l'extension des agglomérations.

Longtemps considéré comme inéluçable, le grignotage des champs et des bois au profit de leur affectation au logement, au développement économique ou à l'implantation d'infrastructures routières et ferroviaires, est, depuis plusieurs décennies, jugé préoccupant au point que nombreuses ont été les voix pour réclamer l'adoption de mesures destinées à garantir la préservation des espaces agricoles et ruraux.

La prise de conscience est telle qu'il existe aujourd'hui une quasi unanimité pour prôner une gestion économe des sols mais force est de constater qu'il y a parfois loin des paroles aux actes.

Ce ne sont pas les outils juridiques qui font défaut. En la matière, le législateur aurait plutôt tendance à pécher par excès.

II - Planification et zonage

Une fois connue la situation réelle de l'offre et de la demande, doivent être définies les orientations à privilégier. Mission impartie aux directives territoriales d'aménagement et de développement durable (DTADD) et aux innombrables schémas dont la fonction est d'organiser l'occupation rationnelle du sol. Les choix opérés sont ensuite traduits par l'intermédiaire de zonages. La vocation des plans locaux d'urbanisme (PLU) est de cloisonner les secteurs en considération de leur destination : urbanisation immédiate et future, agriculture, espaces naturels.

L'unique solution consiste à "construire la ville sur la ville", ce qui implique de réduire à la portion congrue les surfaces susceptibles de recevoir des équipements lourds. En outre, une protection renforcée profite à certains périmètres spécifiques (sites classés, réserves naturelles...).

III - L'importance des servitudes

Un autre moyen de tenir en échec le bétonnage des campagnes consiste à limiter la liberté d'agir des titulaires de droits réels et personnels. Les servitudes, dont la particularité est de suivre l'immeuble grevé en quelques mains qu'il passe, suffisent à garantir le maintien de la situation préexistante. Les mesures de police poursuivent un objectif similaire. Elles ont pour caractéristique d'obliger le postulant à l'exercice d'une activité et/ou à la réalisation de travaux déterminés à faire précéder la mise à exécution de

son projet de l'obtention d'une autorisation administrative.

IV - Une multitude d'opérateurs fonciers

Le degré ultime de la maîtrise foncière est représenté par l'intervention sur le marché d'opérateurs institutionnels. De manière autoritaire, par le biais de droits de préemption, le département, la commune, le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres, l'Agence de l'eau, la SAFER, le preneur en place, sont admis, au nom de la sauvegarde des territoires ruraux, à évincer l'acquéreur de tout bien dont le changement de destination ne paraît pas souhaitable. A l'amiable, les collectivités locales, mais aussi des acteurs privés dépourvus de but lucratif (coopératives agricoles, fondations...) contribuent également au portage du

foncier dans la perspective d'en éviter la déspecialisation.

A l'évidence, ce ne sont pas les instruments qui manquent pour assurer une répartition équitable du sol entre les divers candidats à l'appropriation et/ou à l'utilisation.

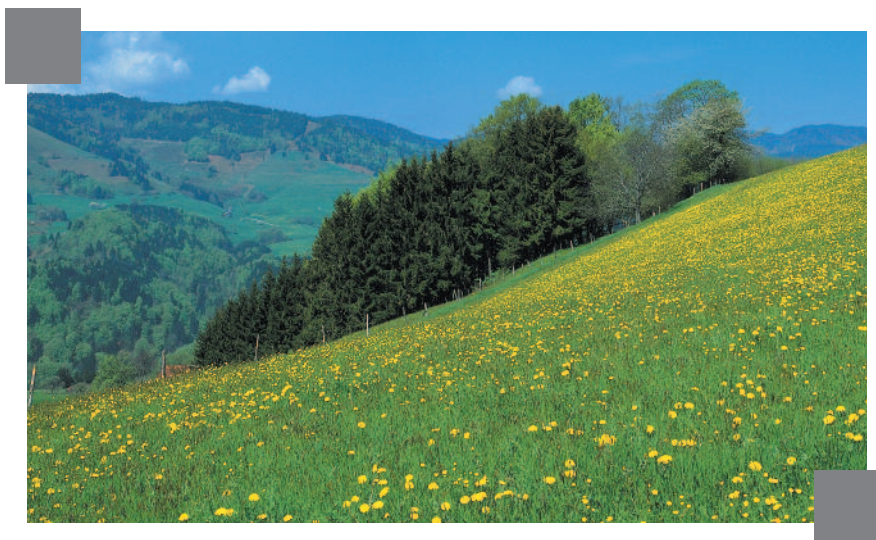
V - Un patrimoine commun

Le principe est énoncé par le Code de l'urbanisme : "le territoire français est le patrimoine commun de la Nation". Il ne reste plus qu'à lui donner consistance. L'idéal serait que soit mise en chantier une ambitieuse loi foncière dans le cadre de laquelle seraient explorées toutes les pistes de nature à contribuer au développement harmonieux des espaces ruraux.

Quelles qu'elles soient, les options retenues exerceront une influence sur la valeur du sol. Les restrictions à la libre concurrence, celles aux droits de propriété et d'usage, les évolutions de la fiscalité, sont autant de paramètres qui parasitent les lois du marché et compliquent la tâche de ceux dont la mission est de déterminer le juste prix d'un immeuble, bâti ou non.

Jean-Marie GILARDEAU
Maître de conférences
à l'Université de Poitiers

**35 000 ha
de terres
agricoles
disparaissent
chaque année**





Maîtrise foncière et maîtrise d'usage des espaces ruraux

Objet de toutes les convoitises, les espaces ruraux sont soumis à toute une série de règles relatives à leur préservation. Outre les traditionnels classements et zonages, des stratégies foncières se développent, plus actives et ciblées, menées par des acteurs poursuivant une "intendance du territoire". Deux grandes approches –complémentaires– ressortent pour orchestrer ce balai : la maîtrise foncière et la maîtrise d'usage.

I - Les opérateurs

Une multitude d'opérateurs sont désormais habilités à constituer des réserves foncières dans le but d'y appliquer une véritable gouvernance écologique, sociale et économique : le Conservatoire de l'espace littoral pour les zones côtières, les départements dans les espaces naturels sensibles, les établissements publics fonciers locaux (EPFL), les Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural

(SAFER) pour les terres à vocation agricole.

Des organismes privés s'y ajoutent, comme les conservatoires d'espaces naturels ou encore l'association Terre de liens, qui achètent pour gérer écologiquement des espaces de plus en plus importants. Si des phénomènes de course au foncier et de concurrence entre les opérateurs peuvent parfois exister, c'est plutôt la coordination des actions qui prime sur le terrain (accords SAFER / EPFL ou SAFER / Agences de l'eau).

La connaissance du marché foncier rural est, la plupart du temps, une étape préalable à sa régulation. Des acteurs, tels la SAFER, sont chargés d'observer les mouvements de terres, ainsi que le prix des transactions. L'information a lieu grâce à des mécanismes particuliers de notifications des opérations. Les commissions départementales de la consommation des espaces agricoles (CDCEA) ont, plus récemment, été créées pour émettre des avis sur les décisions entraînant une

régression des surfaces agricoles et proposer des moyens de contribuer à la limitation de leur consommation.

II - La maîtrise foncière

L'accession au foncier n'est possible que par des moyens spécifiques. Il faut des ressources financières d'abord qui permettent de payer le prix de la mutation de propriété ; problématique qui pose inéluctablement la question des modes de financement des opérateurs fonciers. Il faut ensuite des outils juridiques pour pouvoir court-circuiter les échanges et s'emparer prioritairement des surfaces : faculté d'expropriation et droits de préemption sont pour cela offerts aux opérateurs chargés d'une mission d'intérêt général (Conservatoire de l'espace littoral, départements, SAFER). Des instruments "hors-normes" sont donc nécessaires pour pouvoir s'arroger, contre les lois du marché, la maîtrise des territoires. On constate cependant que ces dispositifs sont rarement mis en œuvre, leur menace suffisant à convaincre les propriétaires de vendre à l'amiable.

III - La maîtrise d'usage

La maîtrise de l'usage des terres vient souvent en complément de la maîtrise foncière, mais peut aussi intervenir de façon autonome. Elle consiste pour le gestionnaire de l'espace à s'assurer la maîtrise de son exploitation, comme son ouverture au public ou la pratique d'une agriculture respectueuse de l'environnement. Les conventions de gestion du territoire varient en fonction de plusieurs paramètres : la qualité des parties, les qualités du bien, et surtout de son affectation (à l'usage ou non du public). Deux types de contrats peuvent être conclus avec les personnes (souvent des agriculteurs) dans le but de préserver les terres.

✓ Des conventions de jouissance d'abord, dans lesquelles les parties incluent des obligations spécifiques. On peut prendre l'exemple du bail rural avec clauses environnementales utilisé pour

mettre en valeur des espaces agricoles et prescrivant à l'exploitant des pratiques respectueuses de la ressource et de la biodiversité. Ce contrat de location est généralement mis en place par les gestionnaires d'espace naturel une fois la maîtrise foncière assurée.

✓ Des contrats de prestations de services ensuite, le plus souvent passés directement avec l'Etat : l'exemple type est fourni par les mesures agro-environnementales que souscrivent les exploitants agricoles sur cinq ans ; en échange d'une certaine rémunération, ils prennent l'engagement de mener sur leur fonds des actions en faveur de la qualité des sols, de la ressource et de la biodiversité.

IV - Les servitudes

Pour une plus grande maîtrise de l'usage du foncier, le droit offre également la possibilité de grever le bien lui-même, indépendamment des personnes à sa tête. L'expérience des associations foncières syndicales montre que des structures existent pour assurer la gestion collective d'un périmètre déterminé.

Il est aussi possible d'utiliser, dans un objectif "territorial", les servitudes d'utilité privée. Volontairement conclues par les propriétaires fonciers selon des modalités qu'ils fixent, ces conventions établissent des charges sur un fonds au profit d'un autre fonds : par exemple, ne pas construire, ne pas modifier les lieux, ne pas utiliser tel type de produit. L'intérêt est que l'obligation créée est "réelle", au sens où elle suit l'immeuble en quelques mains qu'il passe et dure en principe perpétuellement.

A la différence des servitudes d'utilité

publique qui donnent rarement lieu à indemnisation des propriétaires, les servitudes conventionnelles peuvent prévoir une compensation financière. Dans ce sens, on pense aujourd'hui sérieusement à introduire dans le droit français les obligations réelles environnementales, sur le modèle des "Conservation easements" existant aux États-Unis et au Canada : il s'agit d'un mécanisme permettant aux propriétaires de céder volontairement à un "organisme de conservation" une partie de leurs droits, dans le but de préserver les qualités écologiques de leur fonds. Ainsi la personne, tout en restant propriétaire, prendrait l'engagement envers le bénéficiaire de ne pas dégrader le bien, mais aussi d'adopter certains modes, plus positifs, de gestion de l'espace (par exemple la pratique de l'agriculture biologique). La baisse de valeur de l'immeuble engendrée par l'obligation pourrait être compensée de plusieurs manières : soit par une indemnisation au moment de la création du droit, soit par un dispositif de réduction fiscale spécifique.

Ce rapide tour d'horizon des instruments juridiques alternatifs à la réglementation montre la multitude des stratégies foncières à l'œuvre. Toutefois, si une palette relativement large d'outils s'avère nécessaire pour atteindre le but visé, le tableau doit rester harmonieux, cohérent et lisible, ce qui est loin d'être le cas. Les conséquences économiques sur le marché immobilier des différentes techniques doivent également être calculées ; une équation d'autant plus difficile à réaliser que les règles s'additionnent et s'enchevêtrent. La maîtrise du foncier est, de nos jours, indissociable de la maîtrise du droit, lequel conjugue -souvent à l'imparfait- les dispositifs de zonages, les polices environnementales (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, eau), ainsi que les mécanismes d'appropriation et de gestion conventionnelle des terres.

Benoît Grimonprez
Maître de conférences
à l'Université de Poitiers

**La maîtrise
du foncier
est indissociable
du droit**



Le partage du territoire rural

Chaque bien possède ses caractéristiques propres et la multitude des niveaux de partage du territoire ne fait qu'ajouter de la complexité à l'estimation de sa valeur. Pour appréhender cette complexité, l'Expert Foncier met en œuvre une méthode d'approche en trois étapes qui nécessite d'allier méthode, rigueur et réflexion dynamique.

I - Caractéristiques réglementaires de la zone

Déterminer avec précision dans quelle(s) zone(s) est situé le bien et la réglementation afférente à celle(s)-ci relève de la responsabilité de l'Expert Foncier. Dans la pratique, cette tâche s'avère particulièrement difficile du fait :

a) de la multitude des zonages existants, qui peuvent parfois se superposer :

- ✓ urbanisme (SCoT⁽¹⁾, PADD⁽²⁾, PLU⁽³⁾, etc.),

- ✓ environnement et gestion de l'eau (zone vulnérable, Natura 2000, ZNIEFF⁽⁴⁾, périmètres de captage, ZSCE⁽⁵⁾, servitudes, etc.),

- ✓ protection des espaces agricoles et lutte contre l'artificialisation des sols,

- ✓ risques naturels et technologiques (zone inondable, risque sismique, etc.),

- ✓ contrôle des structures (schémas directeurs),

- ✓ zone d'appellation (AOC⁽⁶⁾, IGP⁽⁷⁾, etc.), et présenter des antagonismes économiques (plans de développement),

sociaux, fiscaux, administratifs, etc.

b) de la perpétuelle évolution des zonages (création, modification du périmètre et de leur réglementation, évolutions législatives et réglementaires, etc.) ;

c) de la difficulté d'accéder à une information complète et fiable ; de plus en plus d'informations sont disponibles sur internet (notamment www.geofoncier.fr, www.geoportail.gouv.fr, site de la

DREAL⁽⁸⁾, CARTELIE⁽⁹⁾, etc.). L'expert doit veiller à la fiabilité de sa source et à sa mise à jour. Parfois, il devra accomplir un véritable parcours du combattant pour obtenir l'information recherchée...

Pour limiter les écueils, l'Expert Foncier se doit de mettre ses connaissances à jour en continu, se constituer un fonds documentaire conséquent, voire construire un réseau pluridisciplinaire.

II - Caractéristiques du bien dans le cadre du projet

Outre l'analyse précise des caractéristiques du bien à évaluer (nature, destination, etc.) qui constitue le socle de son évaluation, l'expert analysera dans quel contexte se situe l'opération d'évaluation.

Deux cas sont en effet à distinguer :

a) l'évaluation dans le cas d'une "opération figée" qui ne va pas né-

cessairement modifier la situation du bien (exemple : retour dans le patrimoine privé d'un bien professionnel, partage successoral ou d'indivision post communautaire, liquidation...).

b) l'évaluation dans le cas d'une "opération dynamique" avec création ou développement d'activité(s), ce qui induira :

✓ au préalable, de déterminer la compatibilité des règles de la zone avec le projet,

✓ puis d'opérer une analyse dynamique pour délimiter leurs incidences sur le projet, et le cas échéant, définir les moyens nécessaires pour adapter ce dernier aux contraintes définies de la zone.

III - L'évaluation

Il s'agit enfin pour l'expert de déterminer quelles incidences (contraintes ou opportunité) la réglementation aura sur la valeur du bien :

a) exemples de moins-value résultant de restrictions attachées à la zone (contraintes) :

✓ inclusion du terrain dans le périmètre de protection d'un captage d'eau (restrictions d'usage, inconstructibilité...),

✓ servitudes environnementales,

✓ réglementation d'une zone d'un PLU imposant pour tout projet la création d'une surface paysagère de minimum 20 % de la surface totale du projet...

(1) Schéma de Cohérence Territoriale

(2) Projet d'Aménagement et de Développement Durable

(3) Plan Local d'Urbanisme

(4) Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique

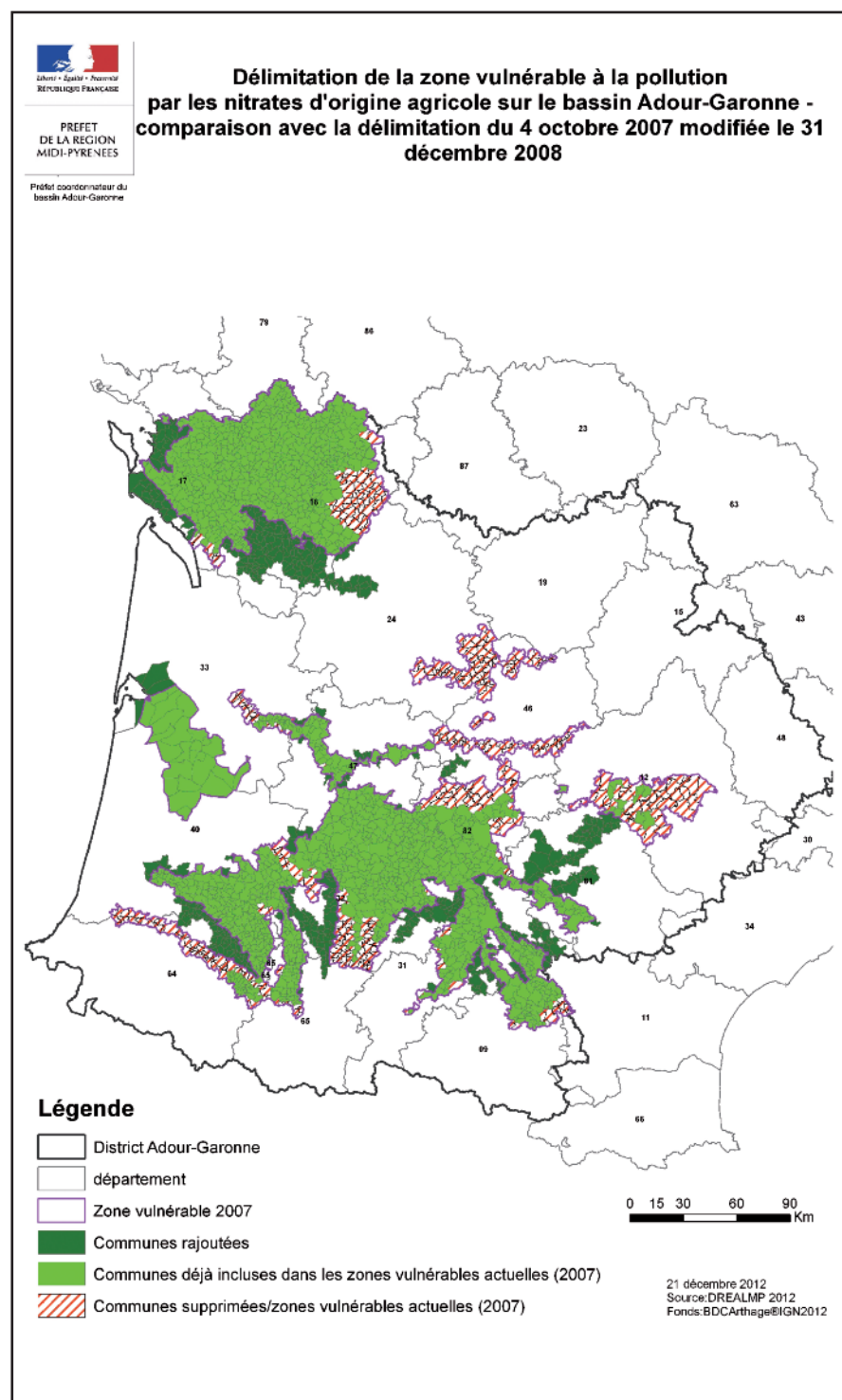
(5) Zone Soumise à Contrainte Environnementale

(6) Appellation d'Origine Contrôlée

(7) Indication Géographique Protégée

(8) Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

(9) Application développée par le ministère de l'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement durables



Exemple de zonage

Le montant de la moins-value sera à déterminer en fonction de l'importance de la restriction à l'utilisation du bien (réduction proportionnelle sur la valeur). Dans le cas d'une "opération dynamique", l'expert pourra tenir compte des investissements nécessaires au respect des contraintes (exemple : système de récupération et traitement des eaux du lavage).

b) exemple de plus-value résultant de l'inclusion du bien dans une zone déterminée (opportunités) :

- ✓ présence ou développement d'une activité agrotouristique dans des espaces naturels protégés (cadre de vie et d'accueil...),
- ✓ protection d'une activité contre l'artificialisation des terres (perspectives de pérennité de l'activité),
- ✓ rémunération pour services rendus aux écosystèmes ou accès à des aides majorées.

Il s'agira soit d'une plus-value directe sur la valeur du bien, soit d'une atténuation de la moins-value induite par les contraintes attachées à la zone.

Il n'existe pas de barème standard d'évaluation, chaque cas étant particulier (schéma ci-dessous).

En conclusion, l'expert est amené à donner une valeur financière à des notions qui dans l'absolu n'en ont pas (la qualité de vie,

la beauté d'un paysage, le silence...). Pourtant, l'expert doit raisonner son évaluation par rapport à une valeur de marché, qui n'est pas toujours basée sur des critères rationnels et objectifs.

Mais, c'est dans ce type de mission que le savoir-faire des Experts Fonciers s'exprime ; c'est aussi ce qui fait le sel de ce métier.

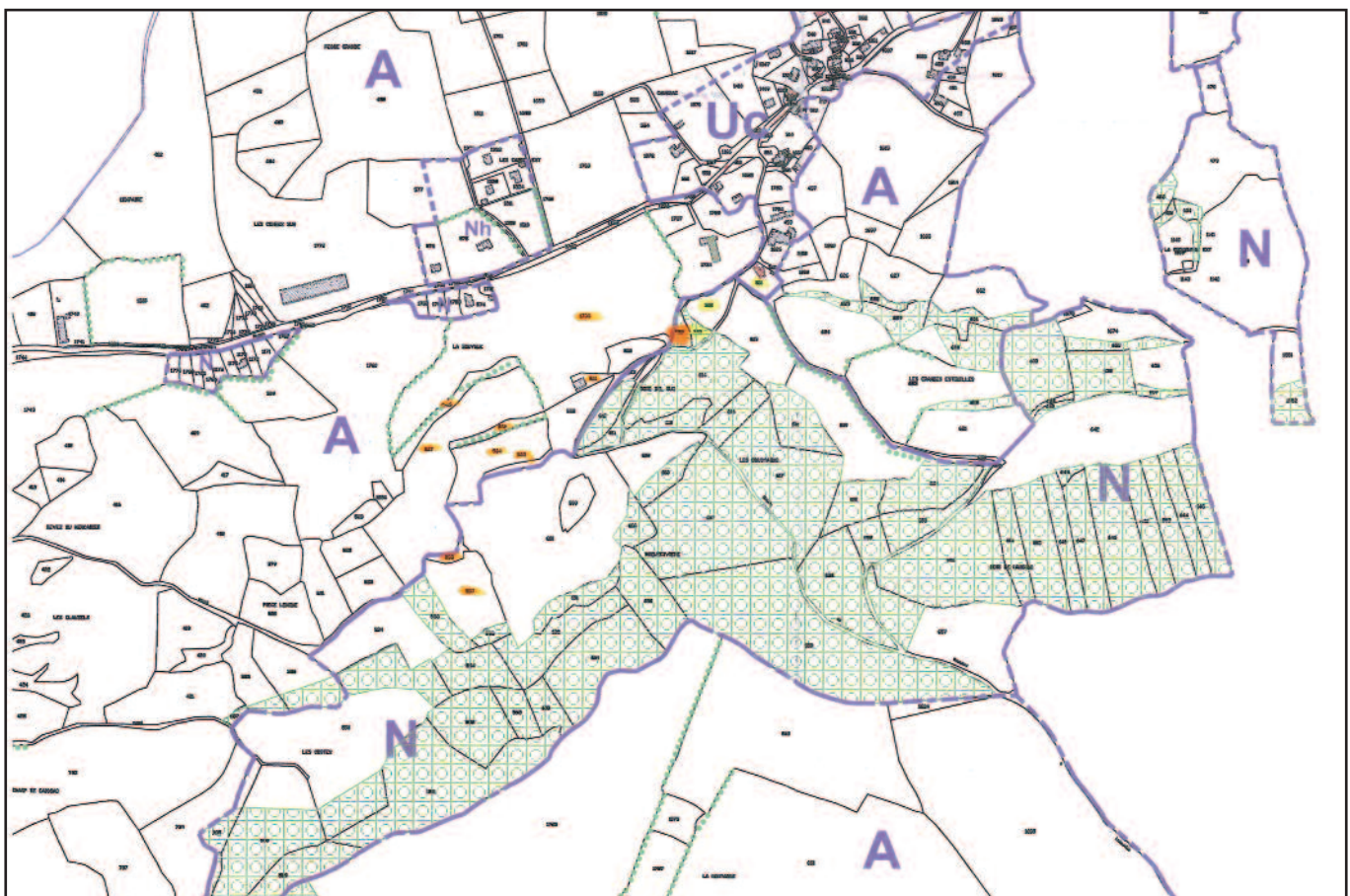
Guillaume FAVOREU
Expert Foncier (31)

Application du "syllogisme expertal" en 3 étapes

ETAPE 1 : Quelles sont les caractéristiques et la réglementation de la zone dans laquelle se situe le bien ?

ETAPE 2 : Quelles sont les caractéristiques propres du bien + le cas échéant connaître le PROJET ?

ETAPE 3 : Mise en cohérence des étapes 1 et 2 =
CONTRAINTES/
OPPORTUNITES



Thomas AUGUSTIN,

la CDCEA outil de médiation entre zones urbaines et rurales



Cela fait plus de 25 ans que Thomas AUGUSTIN a rejoint la Confédération des Experts Fonciers. Membre depuis 1988, il a pris des responsabilités au Bureau national (depuis 2008) et à la chambre interdépartementale Paris Ile de France, dernièrement à l'Union Bassin Parisien, où il a été élu Président le 23 juin 2014.

Expert Foncier spécialiste de l'immobilier, attentif au partage des zones urbaines et rurales, il a intégré en 2011 les CDCEA (commission départementale de consommation des espaces agricoles) de l'Essonne et des Yvelines.

Il nous explique le pourquoi de sa démarche.

A quoi sert une CDCEA ?

T.A. : "Les commissions départementales de consommation des espaces agricoles ont été créées par la loi de modernisation de l'agriculture le 27 juillet 2011 et sont entrées en fonction avec pour objectif de limiter la consommation des espaces agricoles et de les préserver.

Sont membres de droit de ces commissions les représentants départementaux des territoires, des Chambres d'Agriculture, des syndicats agricoles, l'Union des maires, la chambre des notaires ainsi que les associations de défense de la nature et de l'environnement.

Y sont associés des membres experts avec voix consultative tels que des représentants de la SAFER, des établissements public foncier et des Experts Fonciers.

Les CDCEA sont convoquées plusieurs fois par an en fonction de l'actualité et comptent une trentaine de participants. Elles ont pour vocation d'examiner en particulier les révisions et créations des PLU (plan local d'urbanisme)."

Les CDCEA sont-elles impactées par la loi Alur ?

T.A. : "L'État et les pouvoirs publics, dans le cadre de la loi ALUR, se sont engagés à construire 500 000 logements annuels. Ce chiffre est loin d'être atteint puisque en 2013 seulement 316 000 logements ont vu le jour. Cette problématique renforce la nécessité d'existence des CDCEA. La commission intervient comme un régulateur entre zones urbaines et rurales. Pour stopper l'étalement urbain et préserver l'espace rural, elle préconise la densification en zones urbaines, à l'intérieur des villes et non plus à l'extérieur. Par son travail, elle s'efforce de suggérer aux élus de repérer

et de proposer, dans les espaces urbains, les zones dites délaissées ou "dents creuses" dans lesquelles des projets de construction pourraient être envisagés."

Quel intérêt pour la profession de siéger au sein d'instances consultatives comme la CDCEA ?

T.A. : "Il y a tout d'abord un intérêt intellectuel, mais aussi l'opportunité de rendre plus visible la profession. Même si l'Expert Foncier n'a pas droit de vote. Il participe à l'élaboration des délibérations des CDCEA, il échange avec les différents représentants de la commission, il émet un avis technique, se positionne et cela a un poids non négligeable."

Engagez-vous vos collègues à y participer ?

T.A. : "Au départ je m'attendais à ce qu'entre représentants des associations de défense de l'environnement et syndicats agricoles ou élus, il y ait de nombreuses tensions. C'est complètement faux. Certes les visions peuvent être différentes, mais il n'y a pas de blocage idéologique. La CDCEA se veut être avant tout un outil pédagogique au service des collectivités et de l'intérêt général. Sur l'année 2013, dans le département des Yvelines, la CDCEA a permis de diminuer d'environ 10 % la surface qui aurait pu être consommée. Ce n'est qu'un début, mais la démarche a le mérite d'exister et ne demande qu'à être poursuivie. Dans ce sens, j'encourage mes collègues à solliciter leurs préfets pour qu'un représentant de la CEF soit intégré dans chaque département de cette instance dont l'importance est grandissante."

Interview Laurence ROUAN





*C'est à Biarritz, le 24 mai 2014,
dans le majestueux Espace Bellevue,
que s'est tenu le 35^{ème} congrès
de la Confédération des Experts Fonciers.
Pour débiter la journée,
Hubert BERGUE (Président de la CEF),
Anita LACARRA (Présidente de l'union régionale Sud-Ouest Bordeaux)
et Michel VEUNAC (Maire de Biarritz)
se succédaient à la tribune.*



*Sous la houlette de Jean-Marie GILARDEAU
(Maître de conférences à l'université de Poitiers),
plusieurs intervenants (institutionnels,
représentants de collectivités et professionnels...)
participaient à 3 tables rondes
(les acteurs du foncier, le partage du territoire,
le financement et la fiscalité)
afin d'apporter des réponses
à la problématique de l'aménagement du territoire,
entre milieu rural et milieu urbain.*



Atelier 1 les acteurs du foncier : maîtrise foncière et maîtrise d'usage



Atelier 3 Des investissements d'horizons



multiples : financement et fiscalité





BIARRITZ
23 05 2014
35^{ème} CONGRÈS DE LA CEF



Atelier 2 le partage du territoire :

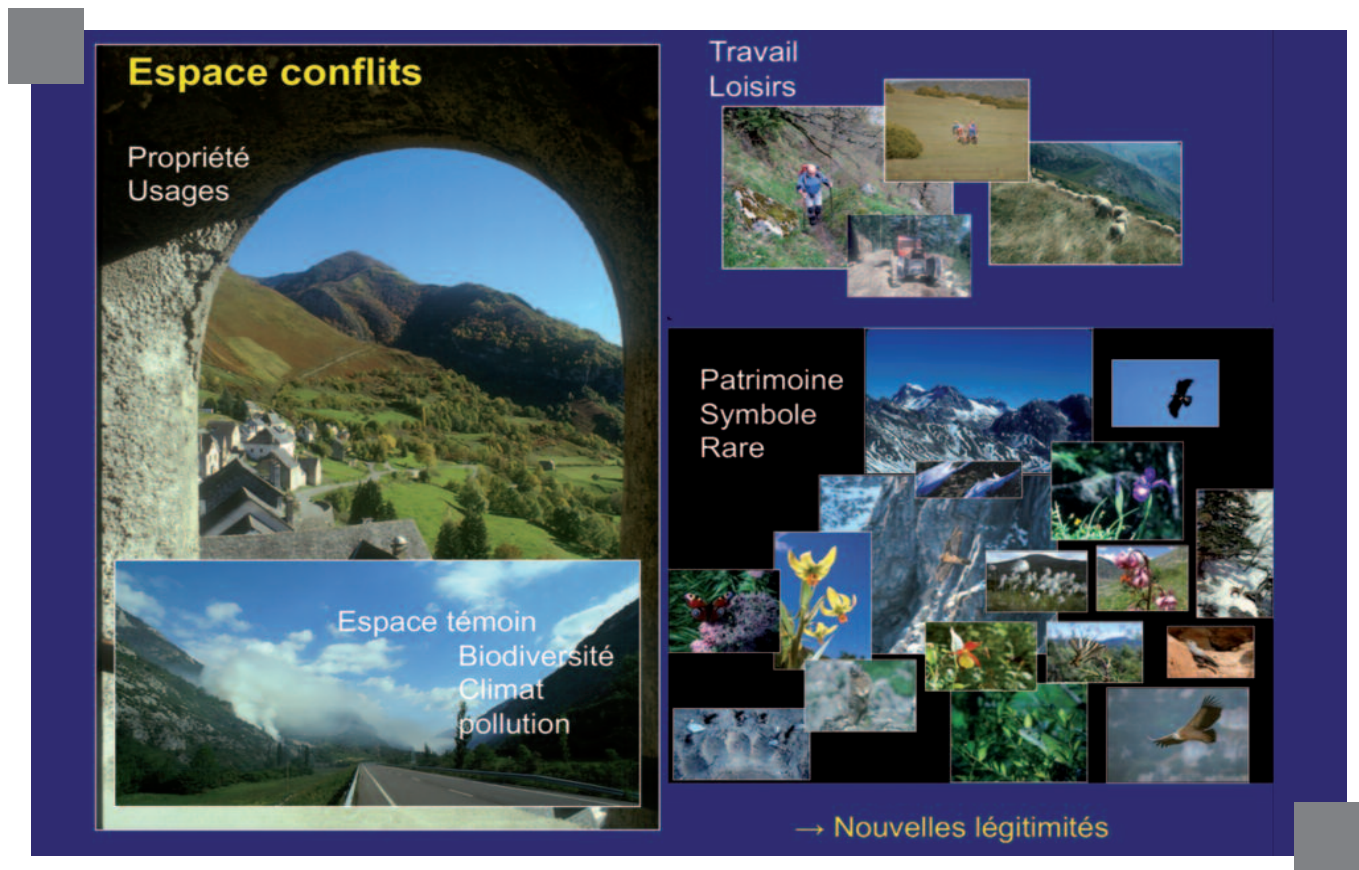


objectifs et organisation



Ce temps fort professionnel se clôturait à la ferme Inharria à Saint Pée sur Nivelle. La convivialité était au rendez-vous avec une soirée traditionnelle rythmée par la musique et les chants basques.





Espace partagé : promouvoir la concertation

Les nouvelles exigences de la loi ALUR⁽¹⁾ et le décret 2014-45 sur les continuités écologiques imposent que les documents d'urbanisme soient conçus en intercommunalité pour mieux intégrer les nouvelles conditions du développement durable. Il faut donc plus que de la consultation et de la participation : il faut garantir la concertation.

L'espace est devenu objet de controverses et de conflits. Du seul intérêt lié à sa propriété, il est aujourd'hui l'objet de convoitises pour les usages, l'exploitation qu'on peut en faire. L'espace-travail est aussi l'espace-loisirs. La progression des densités de population s'est accompagnée d'une promotion de l'espace symbole, de l'espace rare, et, depuis peu, de l'espace témoin de l'évolution de la biodiversité, du climat, du changement global.

I - Les documents d'urbanisme, instrument privilégié pour un espace partagé

Le partage de l'espace est un objectif qui doit se concrétiser dans la planification territoriale. Les récentes dispositions sur l'urbanisme donnent une nouvelle dimension aux documents d'urbanisme pour permettre un développement durable des territoires avec deux grandes tendances : un changement d'échelle dans l'approche territoriale

pour penser les objectifs et l'organisation du partage de l'espace dans des schémas de cohérence territoriale (SCoT), une conception de l'organisation territoriale, des activités et des aménagements qui doit minimiser les effets négatifs sur l'environnement naturel (exemple pris sur Agenda 21).

II - Les leçons des enquêtes publiques sur les documents d'urbanisme

Il va falloir beaucoup de temps pour

réduire la discordance qui s'est aggravée récemment entre l'accumulation des prescriptions juridiques applicables aux plans d'urbanisme, et l'intégration des nouvelles données de connaissance par les populations. Pour illustration, un PLU d'une commune rurale ne comprenait pas moins de vingt dispositions juridiques dont il fallait tenir compte selon les secteurs géographiques de la commune. Les nouveaux textes (Loi ALUR, trame verte et bleue) renforcent l'obligation de préserver la biodiversité. Cela suppose un énorme travail d'inventaire local qui commence à être bien avancé pour les espèces protégées. Mais la définition de continuités écologiques pose un défi tout autre : d'abord de connaissance des interactions entre habitat naturel et espèces, de leurs dynamiques, des effets potentiels des activités/aménagements/usages ; ensuite, d'explications, de compréhension, d'acceptation par les citoyens dont les terrains sont directement concernés. Or, l'enquête publique, programmée pour être le document final d'urbanisme sur lequel le citoyen peut formuler des observations, n'est pas adaptée pour cette approche pédagogique. La concertation avant l'enquête publique est absolument indispensable pour au moins deux raisons : d'abord pour clarifier au plan scientifique la réalité des éléments de biodiversité à prendre en considération dans la cartographie localisée (1/5000^e), ensuite parce que les retours d'expérience sur les échanges d'information entre scientifiques, citoyens et le maître d'ouvrage sont toujours très fructueux tant pour affiner les éléments de connaissance de la biodiversité locale que pour faire comprendre aux habitants la richesse naturelle de leur territoire.

(1) Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014

(2) Article L. 122-1-2 du Code de l'environnement

(3) Article L. 122-2-1 du Code de l'environnement

(4) Article L. 515-3 du Code de l'environnement

(5) Article L. 302 du Code de l'urbanisme

III - Cinq suggestions

Cinq recommandations peuvent être faites pour une concertation efficace du développement durable dans la planification territoriale :

a) généraliser l'approche territoriale inter-communale en donnant aux schémas de cohérence territoriale (SCoT) un caractère opérationnel bien au-delà de simples orientations, que les plans locaux d'urbanisme devront rendre applicables

b) l'état des lieux pour la composante environnementale (caractérisation du milieu naturel) devrait identifier les conditions de la préservation des espèces à protéger et tenir compte du transport atmosphérique des polluants qui se déposent au sol par gravité.

c) généraliser une cartographie très localisée (1/5000^e) pour toutes les

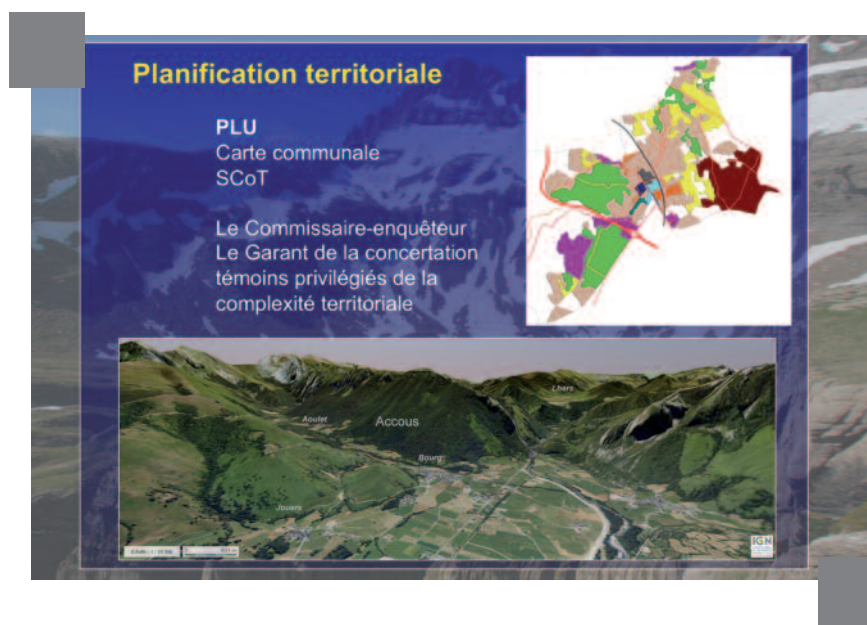
couches d'informations afin d'homogénéiser les systèmes d'information géographique territorialisés et permettre des combinaisons territoriales de nouvelles échelles géographiques.

d) utiliser des mots courants pour permettre une bonne compréhension des dossiers par les citoyens. A tout le moins, clarifier les qualificatifs approximatifs, source de conflits notamment dans la loi ALUR : "part minimale de surfaces éco aménageables⁽²⁾", "consommation excessive de l'espace... remise en bon état des continuités écologiques⁽³⁾", "gestion équilibrée et partagée de l'espace⁽⁴⁾", "projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie⁽⁵⁾"...

e) garantir une large concertation publique lors de la préparation des documents de planification territoriale avec une coordination qui pourrait être assurée par une personnalité indépendante (par exemple un garant désigné par le président de la commission nationale de débat public, ou un commissaire-enquêteur désigné par le président du Tribunal Administratif).

André ETCHELECOU
Commissaire-enquêteur

5 recommandations pour une concertation efficace





Le financement et la fiscalité du foncier

Le financement et la fiscalité sont les clés de tout achat foncier. Le marché est directement orienté par ces deux paramètres. Il suffit, pour s'en convaincre, d'observer la politique de la Banque Centrale Européenne qui maintient son taux directeur à un niveau très bas afin de soutenir l'investissement.

La terre, qui peut paraître de prime abord une denrée illimitée dans sa quantité, fait l'objet de nombreuses convoitises : les agriculteurs pour les besoins de leur activité bien évidemment, les chefs d'entreprise pour y installer leur outil de travail, mais aussi les promoteurs et les lotisseurs pour réaliser leurs programmes, les collectivités publiques pour construire les infrastructures, tous les organismes d'obédience écologiste pour protéger les sites qui peuvent encore l'être, ou encore les particuliers pour édifier

leur maison ou aménager une parcelle d'agrément.

Si les aspirations de chacun sont légitimes, l'Etat considère certains objectifs comme prioritaires. C'est pourquoi il met en place certains moyens notamment de financement mais également et surtout une fiscalité dissuasive.

Ainsi, alors qu'un particulier paie aujourd'hui une taxe à 5,80 % lorsqu'il achète une parcelle de terre, la SAFER sera elle exonérée de tout impôt de mutation.

Lorsqu'une parcelle est recueillie en héritage, des droits de succession sont susceptibles d'être versés sur la valeur de cette parcelle.

Mais s'il s'agit d'une parcelle située en zone Natura 2000 ou dans certains autres espaces naturels protégés, la valeur taxable ne sera que du quart de la valeur de ladite parcelle si du moins la parcelle peut faire l'objet d'une gestion conforme aux objectifs de conservation de ces espaces et que les héritiers s'engagent à cette gestion pendant 18 ans.



Toute carotte fiscale suppose des engagements en contrepartie.

Une parcelle devient constructible dès qu'elle est classée comme telle dans le plan local d'urbanisme. C'est une aubaine pour le propriétaire qui voit la valeur de son terrain multipliée par 5, par 10, parfois même par plus de 100. Néanmoins, il devra partager le gain qu'il réalisera lors de la vente avec l'État. Il s'agit de la fameuse "plus-value immobilière" dont le taux forfaitaire actuel est de 34,5 % du gain, prélèvements sociaux compris. Toutefois, dans ce cas précis (terrain devenu constructible) et en plus de cette taxe, il devra en outre, selon les circonstances, verser une taxe de 5 % voire 10 % sur ce gain à l'État, sans compter une autre taxe complémentaire de 10 % qui pourra être due également à la commune.

Lorsqu'une personne détient un patrimoine de plus d'un million trois cent mille euros, il est redevable de l'impôt sur la fortune et le seuil de taxation démarre à 800.000 €, à un taux s'échelonnant de 0,5 % à 1,5 % en fonction de tranches.

N'entreront cependant pas dans l'assiette de cet impôt toutes les parcelles affectées à un usage professionnel. L'outil de travail est ainsi favorisé au regard de la détention capitalistique par le bon père de famille qui investit dans la terre.

Ainsi, à chaque stade du cycle de la propriété, de l'acquisition à la transmission en passant par la détention et l'exploitation, une fiscalité s'applique. Cela constitue pour le gouvernement autant de leviers fiscaux possibles. La taxation sera soit dissuasive, soit incitative.

Deux enseignements peuvent être tirés de ces quelques propos.

D'une part, il ne fait pas de doute que les facilités de financement et la fiscalité sont de nature à influencer le marché. D'autre part l'instabilité fiscale et juridique est contre-productive, elle conduit à des phénomènes d'anticipation qui auront un impact direct sur la valeur des biens.

L'exemple le plus criant est la tentative censurée par le conseil constitutionnel de supprimer les abattements pour délai de détention en matière de plus-value immobilière frappant les terrains à bâtir.

Aujourd'hui encore, la plus-value taxable est dégressive avec le temps pour s'éteindre au bout de trente ans de détention.

La loi de finances pour 2013, puis une seconde fois pour 2014, voulait supprimer cette dégressivité pour inciter, nous disait-on, les propriétaires à vendre leurs terrains constructibles (!).

Résultat : à l'annonce de cette réforme, les propriétaires se sont précipités avant qu'elle ne soit effective pour vendre leurs terrains, quitte souvent à baisser le prix, afin d'échapper à la taxation non dégressive.

La stratégie était simple : soit on vend avant la réforme, soit on ne vend plus. Si cette réforme avait dû voir le jour, elle aurait eu pour effet de dissuader la plupart des propriétaires de vendre leurs terrains et elle aurait alors créé une raréfaction de l'offre qui aurait entraîné mécaniquement une hausse des prix.

La valeur d'une parcelle est décidément difficile à appréhender, l'expert a pourtant le devoir de la déterminer.

Nicolas PARENTEAU
Notaire





GEOPERSO.fr
Des cartes simples pour des rapports pros

Illustrez facilement vos rapports.
Un outil internet, une prise en main rapide.

Démonstration au 02 40 63 02 34

www.geoperso.fr

Un service de Dynamiques Foncières - 2, rue R. Schuman - 44400 REZE



L'espace rural : en route vers le futur

La préservation des espaces agricoles et naturels figure depuis de nombreuses années au cœur des préoccupations des pouvoirs publics au point d'être inscrite à l'ordre du jour de multiples réformes présentes ou à venir.

I - Une législation en perpétuelle évolution

À l'échelon européen, la révision de la Politique Agricole Commune (PAC), opérée fin 2013, donne le ton. La mise en exergue de la sécurité alimentaire induit la nécessité de protéger les sols qui servent de support à la production de denrées comestibles. L'accentuation de l'importance du second pilier, consacré au développement rural, est également de bon augure pour l'avenir des campagnes. Plus spécifiquement, la volonté affichée de maintenir partout l'exercice

de l'activité agricole, au besoin au moyen du versement d'une aide destinée à compenser les contraintes naturelles auxquelles ont à faire certains territoires, est gage d'espoir.

À l'échelon national, le sujet est inscrit au menu de beaucoup -trop ?- de lois fraîchement votées, en cours d'adoption ou en gestation. Tel est le cas des lois ALUR, d'avenir pour l'agriculture et biodiversité. Si les intentions sont louables, le résultat n'est pas toujours à la hauteur de l'attente des acteurs du monde rural.

La vérité est qu'il ne faut pas tout attendre du législateur.

Les exemples d'initiatives issues du terrain ne manquent pas. La réalisation d'un diagnostic précis des modalités d'utilisation du foncier en accompagnement d'un PLU intercommunal, la reconquête de sols pollués en vue de leur affectation à l'urbanisation, le portage de terres péri urbaines par des investisseurs institutionnels afin de faciliter l'installation de jeunes agriculteurs, la création de clubs d'opérateurs fonciers... sont autant de preuves de la force de l'imagination.

Les clés de la réussite sont multiples :

connaître et comprendre

La première clé suppose de connaître et de comprendre. Une photographie objective de la situation est indispensable. Elle mérite d'être effectuée sous plusieurs angles. Des indicateurs fiables doivent permettre de pouvoir évaluer à tout moment l'évolution de l'espace tant d'un point de vue global qu'à l'aune de chaque parcelle.

vouloir et décider

À supposer le marché transparent, le deuxième sésame consiste à vouloir et décider. Le choix de s'en remettre à une évolution spontanée n'est pas neutre. Il est directement responsable des heurts et malheurs enregistrés au cours des décennies écoulées.

Un pilotage multipartite est souhaitable. Propriétaires, exploitants, élus et administrations, réunis au service d'un même objectif, seront les artisans du succès. D'un commun accord, il leur revient de définir des principes généraux en réponse à des questions épineuses :

- ✓ conservation du sol en son état initial ou modification de sa destination ?
- ✓ libre concurrence ou interventionnisme étatique ?
- ✓ communautarisme ou mixité ?

Sur la base des orientations retenues devront être ensuite établies des priorités locales, reflets d'un quadruple défi : économique, écologique, social et territorial. La démarche sera d'autant plus fructueuse que seront développées des synergies entre l'agriculture, la sylviculture, et la sauvegarde des ressources naturelles. Le regroupement des divers plans et schémas actuellement en vigueur au sein d'un document unique

Agir

Après la décision, vient le temps de l'action. A un projet doit correspondre une stratégie, elle même servie par des outils appropriés. A l'évidence, mieux vaut avancer ensemble que séparément. La mutualisation des savoirs, des compétences, des maîtrises d'ouvrage, est source d'efficacité.

L'appropriation du foncier focalise l'attention. De manière autoritaire, plusieurs organismes sont admis à faire usage d'un droit de préemption. Il ne serait pas superflu d'opter en faveur de l'unification desdits droits ou, à tout le moins, d'organiser leur purge par l'intermédiaire d'un guichet unique.

De manière consensuelle, les propriétaires sont invités à faire équipe sous forme d'associations syndicales conçues en vue d'une gestion commune de leur patrimoine.

A un opérateur singulier, issu de la

fédération des actuels intervenants, pourrait être confiée la tâche de remédier aux dysfonctionnements que le marché est susceptible d'abriter. De même, quelle que soit leur provenance, les fonds destinés à contribuer au portage de projets vertueux, gagneraient à être rassemblés au sein d'une caisse commune.

Ce qui est vrai pour la propriété du foncier l'est aussi pour son usage. Le contrôle administratif de tout changement d'utilisation suffirait à freiner l'ardeur des candidats au rétrécissement de l'espace rural. Positivement, le recours à des formules collectives de mise en valeur du sol, ainsi que la solution est prônée en agriculture par le biais des groupements d'intérêt économique et environnemental (GIEE) -qu'il ne serait pas superflu de doter d'une dimension territoriale- représente une piste à explorer.

et l'émergence d'un zonage multidimensionnel plutôt que sectoriel seraient d'un précieux secours pour les architectes des espaces de demain.

II - Partager

Il ne faut pas s'y tromper, nous sommes confrontés à un changement d'époque.

A tous ceux qui rêvent d'une nouvelle odyssée de l'espace rural placée sous le signe du partage de faire preuve d'une volonté puissante afin que l'avenir des campagnes soit blanc plutôt que noir.

Jean-Marie GILARDEAU
Maître de conférences
à l'Université de Poitiers



Bruno RONSSIN, développer l'espace rural oui, le gaspiller non...



Bruno RONSSIN est Directeur de la Fédération Nationale de la Propriété Privée Rurale (FNPPR). Cette fédération défend et représente les intérêts de plus de 4 millions de propriétaires agricoles.

Il a accepté de s'exprimer, sans langue de bois, sur la thématique phare du 35^{ème} Congrès de la CEF "espace rural : un espace convoité, un espace partagé".

Présentez-nous la FNPPR...

B.R. : "La FNPPR est née en 1945, dans le contexte de la création du statut de ferme, pour informer, défendre, conseiller les propriétaires terriens dans la gestion de leur foncier et les accompagner dans le développement de leurs projets.

La Fédération fonctionne avec un Conseil d'Administration, dont le Président est Bruno de la Roche Saint André, et une dizaine de permanents, juristes pour la plupart. Elle se compose de 80 syndicats départementaux et compte près de 50.000 adhérents.

Le capital foncier rural immobilisé est estimé à ce jour à 120 milliards d'€.

L'action de lobbying qu'effectue la FNPPR au quotidien a pour objet d'améliorer la réglementation et la législation en matière de propriété privée."

Que vous inspire la thématique "espace rural : un espace convoité, un espace partagé" ?

B.R. : "Convoité, le mot est juste, tout le monde aspire à vivre à la campagne et l'évolution des moyens de communication et des nouvelles technologies y ont contribué. Et c'est tant mieux pour les villages ruraux !

Espace partagé, certes, mais il ne faut pas oublier les droits et les devoirs qui en découlent pour chacun. Seul le droit de propriété permet d'établir un partage intelligent des droits et des devoirs entre les multiples usagers potentiels du territoire, dans le cadre d'un partenariat. Le propriétaire peut, vendre de la surface à un investisseur, louer de la terre à un agriculteur, un chasseur ou un fournisseur d'éolien, consentir des servitudes pour le sous sol à un transporteur gazier, de fibre optique ou électrique. Mais il faut savoir se limiter à un moment donné car octroyer une multitude de droits engendre la désorganisation et le dysfonctionnement.

Autre exemple, le captage des eaux : la production d'eau pure relève-t'elle d'une activité agricole ou industrielle ? Comment faire respecter le périmètre de captage et les clauses de gestion environnementales ?

En France, au regard du potentiel agricole que nous possédons, et qui n'est soumis qu'à quelques épiphénomènes climatiques, nous avons la chance d'avoir un

outil extraordinaire pour développer des cultures, de la vie, des activités, de l'énergie. Sauf que le prix de notre foncier est le plus faible d'Europe. Il est de l'ordre de 5.800 €, alors qu'il s'élève à 10.000 € l'hectare en Espagne et entre 15.000 € à 20.000 € l'hectare en Allemagne, en Grande-Bretagne ou en Belgique.

Cette stratégie du bas coût limite la préservation du foncier agricole et intensifie l'étalement de la ville sur la campagne à grand renfort de zones industrielles et urbaines, de logements sociaux, d'autoroutes ou de parkings...

Nous assistons depuis 30 ans à un véritable gâchis."

Que préconisez-vous ?

B.R. : "Nous ne pouvons plus mener, comme aujourd'hui, une politique en inadéquation avec le marché et s'en remettre à une seule organisation agricole, la SAFER* pour ne pas la citer, qui agit en contrôlant le prix du foncier, en usant de son pouvoir de préemption pour réviser le prix et forcer le vendeur à signer une vente amiable qui permet à la SAFER de rétrocéder en exonération de droits de mutation (actuellement 5,8 %).

La conservation, l'aménagement, l'organisation du territoire doit-il être uniquement du domaine de la gestion publique ? Ne peut-il faire l'objet d'une stratégie de partenariat avec des structures privées ? Peut-on revoir un certain nombre de lois contribuant au bon développement économique et à la bonne durabilité écologique de l'espace rural ? Nos actions de lobby s'y attachent."

En guise de conclusion...

B.R. : "L'avenir sur le foncier rural en terme d'enjeux économiques et environnementaux est considérable pour relever entre autre le défi de nourrir notre planète. Et il est urgent d'alléger les contraintes réglementaires afin d'encourager les initiatives privées."

Interview Laurence ROUAN

* Société d'aménagement foncier et d'établissement rural

JURIDIQUE

Le bail d'habitation et la loi ALUR

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a été promulguée le 24 mars 2014. Le volet **bail d'habitation** de la loi prévoit notamment un renforcement de l'**encadrement des loyers** dans les zones de plus de 50 000 habitants où l'offre de logements est inférieure à la demande et où les loyers mécaniquement augmentent régulièrement.

Il s'appliquera aussi bien aux locations nues qu'aux locations meublées. Le Préfet fixera chaque année par arrêté un loyer dit "loyer de référence" par catégorie de logement et secteur géographique. Chaque loyer de référence sera égal au loyer médian calculé par rapport aux loyers constatés par un observatoire local. Des variations sont possibles (au maximum 20 % de plus et 30 % de moins) en fonction des caractéristiques du logement, appréciées selon trois critères : la localisation, le nombre de pièces principales et la date de construction de l'immeuble.

Pour les logements sortant de l'ordinaire et présentant certaines caractéristiques de localisation ou de confort par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique, un "complément de loyer" (non encadré) peut être appliqué au loyer de base. Toutefois le locataire dispose d'un délai de trois mois à compter de la signature du bail pour le contester et demander une diminution du montant du loyer.

En dehors de ces zones surveillées le loyer est fixé librement.

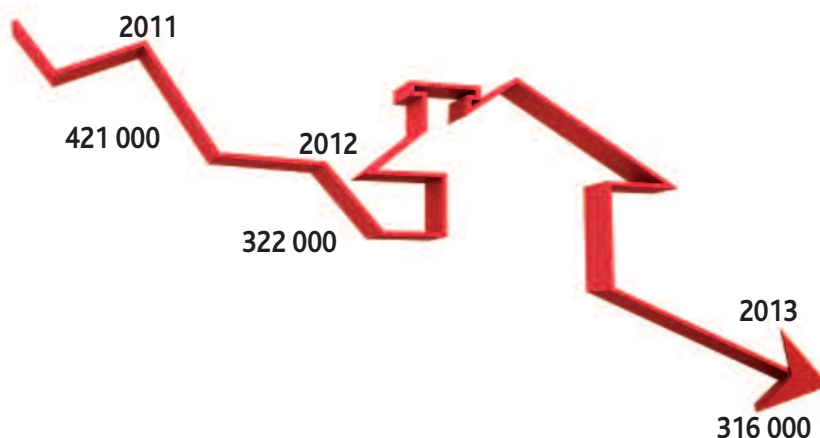
✓ Un **contrat de type bail** qui mentionne notamment le loyer de référence, le loyer de référence majoré, le montant du dernier loyer acquitté par le locataire précédent, ainsi que la nature et le montant des travaux effectués dans le logement depuis la fin du dernier contrat de location. Le non-respect des mentions obligatoires peut, dans certains cas, aboutir à une diminution du montant du loyer.

✓ La mise en place de la **garantie universelle des loyers (GUL)** : pour les baux conclus à compter du 1^{er} janvier 2016, le bailleur pourra en bénéficier. Il s'agira d'une aide publique, gratuite, non obligatoire au profit des bailleurs contre les risques d'impayés dont les caractéristiques seront fixées par décret.

✓ Concernant la **révision du loyer**, celle-ci n'est possible que si elle a été expressément prévue aux termes du contrat de bail. Il s'agit en effet d'une mention obligatoire. Dans les "zones tendues", un nouveau décret sera pris chaque année afin de plafonner les hausses de loyer tant au moment du renouvellement de bail que de la relocation. Et, quelle que soit la localisation du logement (y compris hors des zones tendues), la révision du loyer ne sera pas rétroactive. Le bailleur ne pourra plus rattraper sa négligence passée s'il a omis de revaloriser annuellement le loyer en appliquant l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL).

Josiane CASANOVA
Expert Foncier (Corse)

La construction de logements neufs en chute libre



Exploitant jusqu'à l'âge de la retraite ? Ou pas....



Quel expert lors d'une évaluation de foncier agricole n'a pas eu à se poser la question du qualificatif à donner aux terres ? Sont-elles libres ou occupées ? Occupées oui, mais pour combien de temps ? Le propriétaire peut-il délivrer un congé pour reprise ? Le fermier sera proche de la retraite lors de la fin du bail, peut-il prétendre à une prorogation ?

Il est fréquent de penser que le preneur en place titulaire d'un bail rural peut demander la prorogation de son bail. C'est parfois le cas s'il est à moins de 5 ans de l'âge légal de la retraite retenu en matière d'assurance maladie. Mais si cette règle est valable pour les baux classiques de 9 ans et plus, elle ne l'est pas pour les baux à long terme.

En effet, l'article L.416-8 du Code rural dispose, dans une mention entre parenthèse, que l'article L.411-58 dudit code, alinéas 2 à 4 ne s'applique pas à ce type de bail. Or, c'est bien l'article L.411-58 qui permet au preneur étant à moins de 5 ans de l'âge de la retraite de prétendre à la prorogation de son bail. Si le fermier souhaite un bail long terme lui assurant d'atteindre l'âge de la retraite, seul le bail de carrière (25 ans minimum) lui donnera cette certitude.

Nicolas DORET
Expert Foncier (28)

FORMATION

Formation continue à succès

✓ **"Cessions de parts et retrait d'associés"**
Organisée par la CEF, cette formation d'une journée s'est déroulée le 28 février dernier. Son objectif était de permettre aux experts de maîtriser les principes de la cession de parts et du retrait d'associés afin d'en connaître les modalités, de savoir évaluer ces parts et d'être en mesure de traiter ce genre de problématique. Cette formation a attiré 142 experts membres de la confédération.



✓ Plus de 200 experts ont assisté au congrès de la CEF sur la thématique "l'espace rural : un espace convoité, un espace partagé", à Biarritz le 23 mai dernier. Organisée par l'union Sud-Ouest Bordeaux, cette journée leur a permis de se retrouver entre professionnels et d'aborder les problématiques liées au partage de l'espace rural.

Prochaines formations

- ✓ **Les droits de préemption**
organisée par l'union Centre Franche-Comté Saint Amand Montrond, le **24 septembre**
- ✓ **Diagnostic et assistance aux entreprises agricoles en difficulté**
organisée par l'union Midi-Pyrénées Toulouse, les **6 - 7 octobre** et **8 - 9 décembre 2014**
- ✓ **Mutations à titre gratuit et partage**
Bordeaux, les **3 - 4 - 5 novembre 2014**
- ✓ **Évolutions récentes en matière de fiscalité du patrimoine**
(suite de la journée du **07/11/2013**)
organisée par l'union Nord Amiens, le **7 novembre**
- ✓ **L'Expert Foncier, l'expert de justice**
Paris, les **26 - 27 - 28 janvier 2015**

Gildas de KERMENGUY
Expert Foncier (29)

RÉGLEMENTATION

Les drones et l'expertise

Le drone ou "faux bouton" en anglais est un appareil volant robotisé et guidé par GPS. Tout comme le satellite, mais de façon beaucoup plus précise, il permet de réaliser des prises de vues aériennes avec de nombreux avantages : rapidité, choix de la période, couverture nuageuse sans incidences...



La navigation aérienne du drone peut être programmable depuis un ordinateur. Il peut décoller et atterrir automatiquement ; la collecte des données est

réalisée par l'intermédiaire de différents types de capteurs qui, associés à un système GPS localisent précisément les mesures.

L'agriculture bénéficie de cette nouvelle technologie. Les drones permettent de mesurer des indices de végétation (quantité de biomasse, activité chlorophyllienne, stress hydrique, infestation en adventices ou en parasites). Ils peuvent également identifier et mesurer les surfaces de cultures endommagées.

Cependant, ne s'improvise pas pilote de drones qui veut. L'arrêté ministériel du 11 avril 2012 a fixé les conditions de développement du secteur des drones à usage civil. Les pilotes doivent détenir une autorisation obtenue auprès de la Direction Générale de l'Aviation Civile (DGAC). Le dossier d'agrément comporte notamment un certificat d'aptitude théorique d'une licence de pilote d'aéronef habité, le certificat d'homologation du drone par la DGAC (obtenue par les constructeurs), une déclaration de niveau de compétence...

Si l'utilisation d'un drone de moins de 25 kg sans caméra reste facilement permise, le drone muni d'un moyen de filmer ou de prendre des clichés est soumis à une réglementation plus stricte et la loi ne distingue pas l'utilisation personnelle et professionnelle.

En fonction de la zone survolée et du type de vol, qui sont définis par la réglementation, les contraintes techniques sont différentes. Une autorisation administrative doit être demandée pour chaque vol. En cas de non-respect de la réglementation, la sanction est pénale (1 an de prison 75 000 € d'amende).

Christian de Monclin
Expert Foncier (80)

ENVIRONNEMENT

**L'espace côtier...
un espace menacé**

Longtemps "territoire du vide", devenu "territoire du trop plein", le littoral est aujourd'hui un espace à risques. La mer menace 20 000 kilomètres de côtes européennes. Les départements littoraux qui accueillait en France 19,7 millions d'habitants en 1986, supportent maintenant 22,5 millions d'habitants, soit une augmentation de 270 personnes par jour. L'air marin attire, mais les espaces ruraux et urbains côtiers affrontent un péril venu du large : la mer !



Impact de cette évolution

La formation des plages résulte d'apports de sédiments composés de matières organiques et minérales. Toutes ces particules sont transportées par les cours d'eau vers l'océan, ou sont issues de l'action abrasive des vagues contre les rochers. On oublie, en observant un paysage, que celui-ci est le résultat d'un processus permanent de dépôts marins ou éoliens et d'érosion, engagé depuis des millions d'années. Les scientifiques ont pris conscience que les mouvements et l'aspect du trait de côte ne sont pas dus uniquement à des causes naturelles, mais aussi à l'activité humaine.

Les cycles naturels d'érosion

Les courants marins déplacent de grandes quantités de sédiments vers le large. Ils peuvent être perpendiculaires ou parallèles aux rivages. Leur effet entraîne une disparition ou un déplacement des plages et des dunes, et parfois l'écroulement des falaises. Ce phénomène peut être amplifié par les activités humaines.

Les facteurs humains

Entre 1957 et 2014, le niveau marin a augmenté en moyenne de 1,8 millimètre à Dunkerque. Cette évolution s'accroît puisque la mesure est de 4,3 millimètres par an depuis 1990 à Ostende en Belgique. L'origine est liée au réchauffement climatique, qui fait fondre les glaciers et dilate la masse d'eau océanique. A la fin de notre siècle, le niveau de l'océan mon-

dial aura augmenté d'un mètre. Parmi les autres causes dues à l'activité humaine on remarque les barrages sur les fleuves qui retiennent les sédiments, ceux-ci n'arrivent plus à la mer. L'extraction des matériaux dans les gravières fluviales accroît le déficit sédimentaire, le piétinement humain accélère l'érosion dunaire, et les aménagements en bordure du littoral renforcent le "décapage" par la houle. De plus, la pollution et la pêche provoquent la disparition d'algues, qui sont des amortisseurs de tempête et réduisent la force des vagues. Mal perçues par la société, vivantes ou à l'abandon, elles jouent cependant un rôle important et doivent être préservées. Tous ces facteurs expliquent le recul des côtes rocheuses, des falaises, les mouvements dunaires, et le recul des rivages. Le risque de submersion marine s'en trouve accentué.

Anticiper...

L'érosion du littoral peut engendrer des pertes de vies humaines et des destructions d'habitations, de terres agricoles, d'entreprises ou d'équipements publics. Face à ces drames et afin de les anticiper, l'État a mis en place des Plans de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) dans lesquels les zones à risques sont mises en évidence à l'horizon de 100 ans. Les PPRL ne sont pas des programmes de défense active, mais des outils d'orientation de la politique d'aménagement. Ainsi, là où le trait de côte recule, des prévisions à

l'échéance d'un siècle ont été établies, afin de définir la bande côtière critique, d'évaluer les risques socio-économiques à venir, et de préparer les générations futures aux adaptations nécessaires.

Suite à la tempête Xynthia en février 2010, l'État a redéfini les risques liés aux assauts de la mer, et établi de nouvelles zones "dangereuses". Par sécurité, une surcote de 20 cm au-dessus du niveau atteint par cette tempête a été décidée. Un zonage avec un dépassement de 60 cm a été mis en place pour 2100...

A partir de ces prévisions, les PPRL définissent des cartes d'aléas, en vue d'identifier les zones qui demeureront inconstructibles, celles qui le deviendront et celles où tous travaux de modification (toiture, extension...) est interdit.

La circulaire du 2 août 2011, relative à la mise en œuvre des PPRL, a identifié une liste de 303 communes prioritaires ; ce programme doit aboutir en 2015. Sur le plan juridique, le PPRL est une servitude d'utilité publique annexée au PLU et s'ajoute aux réglementations existantes. Le phénomène d'érosion des côtes va susciter dans un avenir proche des réactions importantes de la part des personnes et collectivités concernées par des transactions, successions ou donations de biens immobiliers ou la valorisation d'entreprises et de commerces.

L'Expert Foncier y sera attentif.

Pascal FOYER
Expert Foncier (14)



GROUPAMA D'OC PARTENAIRE DU CONGRÈS DES EXPERTS FONCIERS



POUR SOUTENIR NOTRE ACTIVITÉ



Protégez votre **activité** contre les **risques professionnels**.

Avec la Multirisque Professionnelle Accomplir, Groupama assure vos responsabilités et votre outil de travail.

Les 4

- L'assurance des responsabilités de votre entreprise
- La défense de vos intérêts
- La protection de votre outil de travail
- La protection financière de votre activité

Multirisque Professionnelle Accomplir
à retrouver sur groupama.fr

 **N°Cristal 0 969 320 319**

APPEL NON SURTAXE



Toujours là pour moi.