

Experts Fonciers

le magazine de l'expertise foncière, agricole, immobilière



cas pratique immobilier
bail emphytéotique administratif



côté métier
experts et collectivités



la CEF dans les salons
rétrospective



le rôle des SAFER
éclairage juridique



L'Expert Foncier et les collectivités





les Experts Fonciers présents sur les salons !

✓ **Foire de Beaucroissant**
du 11 au 13 septembre
Beaucroissant (38)

✓ **Space**
du 15 au 18 septembre
Rennes (35)

✓ **Sommet de l'Élevage**
du 7 au 9 octobre
Cournon-d'Auvergne (63)

Indépendant, homme ou femme de terrain, l'Expert Foncier est agréé par un Conseil National. Il est soumis à une déontologie et appartient à une profession réglementée. Il apporte conseils et solutions adaptés en matière de droit foncier, rural et urbain.

Les Experts Fonciers seront présents cet automne sur des salons dédiés pour informer les professionnels et particuliers.

des spécialistes proches de vous !

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 sur les salons
- 4/5** **Cas pratique**
Agricole & Immobilier
- 6** **Côté métier**
Interview de Josiane CASANOVA
et Stéphane DOLESI, Experts Fonciers
- 7/24** **Dossier**
Les collectivités
- 7/9** ■ La commande publique
et les Experts Fonciers
- 10/12** ■ L'Expert
et l'aménagement foncier
- 13/16** ■ Étude d'impact agricole
lors de l'élaboration
ou d'une révision de PLU
- 17/19** ■ Expropriation en milieu urbain
- 20/22** ■ L'évaluation des biens atypiques
des collectivités
- 23** ■ France Domaine
et les Experts Fonciers :
des relations à favoriser
- 24/27** **Éclairages**
Profession, réglementation,
formation, instances, juridique

Éditorial



L'Expert Foncier devrait devenir familier à tous ceux qui souhaitent un avis éclairé, objectif et indépendant.

Nous sommes sur la bonne voie pour réussir ce challenge, grâce à la mobilisation de tous.

En atteste la qualité des articles que vous lirez dans ce numéro, qui sont le fruit de l'expérience d'experts engagés, tant au service de leurs clients qu'à leur profession.

Les collectivités sont un élément majeur de nos territoires et l'Expert Foncier a

toute légitimité pour apporter ses compétences au service de l'intérêt public. D'ailleurs, nombre de nos membres sont Maires de petites communes, Présidents ou Vice-Présidents de communautés de communes ou de syndicats intercommunaux, voire même Conseillers Départementaux ou Régionaux. Beaucoup d'entre nous sont également commissaires enquêteurs et participent à la conduite des enquêtes publiques et aux aménagements fonciers qui exigent les qualités de l'homme de terrain à la fois rigoureux et indépendant. La dernière loi d'avenir agricole a d'ailleurs acté la possibilité pour le géomètre de s'adjoindre les services d'un Expert Foncier. Dans un autre domaine, un projet d'arrêté ministériel devrait également mentionner la participation des Experts Fonciers.

C'est dire si notre profession est en phase avec les besoins de la puissance publique. La condition préalable de notre réussite auprès d'elle est la garantie d'apporter rigueur et compétence dans nos interventions. C'est pourquoi notre Confédération met à disposition de ses membres un cycle de formations initiales et continues adapté. De plus, l'obligation d'indépendance rend notre profession incompatible avec certaines activités, ce qui permet d'éviter tout conflit d'intérêt.

La profession d'Expert Foncier est avant tout une histoire de vocation.

Dominique GEOFFROY

Vice-Président

de la Confédération des Experts Fonciers

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 : Bruno CREST

Comité de rédaction : Commission Communication CEF

Mise en page : ogrimédia

Crédit photos: Bernard CHAUSSADE, Bruno CREST, Nicolas DORET, Richard GUILLEM, Gildas de KERMENGUY, Philippe LE HENANFF, Éric MORHAIN

Imprimeur, Routeur : Limoges (87)

Dépôt légal septembre 2013 ■ ISSN : 2271-3956
N° 5 septembre 2015

Allotissement de foncier, pensez à l'expert !

Lors des transmissions de biens, que celles-ci soient préparées (donation) ou subies (décès), se posent à la fois la question de la valeur mais également celle de leur répartition.

Une famille souhaite attribuer des lots de terre pour chaque héritier dans le cadre d'une succession. Le notaire en charge du dossier préconise d'avoir recours à un Expert Foncier pour appréhender non seulement les valeurs mais également les options de répartition.

Première étape : la visite

Évaluer un bien sans le visiter paraissant inconcevable (sauf rare cas ne le permettant pas), dans un premier temps, l'expert a procédé à la visite et aux recherches habituelles en terme de classements divers et variés, contraintes, locations...

Deuxième étape : détermination des critères de partage

La visite et la remise de documents ont permis de dégager plusieurs éléments remarquables et notamment :

- ✓ la présence de deux locataires avec des baux différents (durée, date de départ, fermage),
- ✓ un projet de développement éolien sur une partie des parcelles,
- ✓ des terres classées en zone AU1 et AU3 sur le plan local d'urbanisme,
- ✓ des parcelles bordant des bois appartenant à la famille et constituant leur unique accès.

Pour que le partage corresponde au mieux aux attentes des héritiers, un courrier leur a été adressé pour savoir :

- ✓ si des critères complémentaires devaient être pris en compte,
- ✓ si le partage devait privilégier une égalité en valeur, en surface ou les deux,
- ✓ si le partage devait prendre en compte la différence de fermage entre

les deux baux alors que les qualités de terres étaient similaires.

Les héritiers souhaitent limiter les soultes en valeur. L'un, chasseur, indique qu'il serait preneur si possible des parcelles à proximité des bois. Un autre, propriétaire du château familial, exprime le désir de rattacher les terres proches de la bâtisse.

Troisième étape : évaluation et proposition

L'évaluation des terres en elle-même ne posait pas de réelles difficultés dans ce dossier, si ce n'est que les parcelles de très grandes tailles (de l'ordre de 15 à 30 ha) rendent plus difficile l'équilibre. Néanmoins, des solutions ont été trouvées et deux hypothèses ont pu être proposées aux héritiers.

Les parcelles à urbaniser ne pouvaient être divisées en 5 (nombre d'héritiers) ; il a été suggéré de les conserver en indivision jusqu'à leur vente. Ce principe a été acté par les héritiers.

Après discussion, le projet éolien qui était très peu avancé n'a pas été pris en compte, les héritiers n'ayant pas la volonté de rester en indivision sur une partie de parcelle complémentaire. Au stade du projet, il n'était pas possible de faire une évaluation d'une éventuelle plus-value, l'incertitude de réalisation étant trop grande.

Rendez-vous de finalisation

Une rencontre a été réalisée avec les parties pour leur présenter les différentes hypothèses retenues. Des plans ont été remis aux héritiers pour qu'ils puissent visualiser les lots et les zones présentant des caractéristiques particulières.

La première hypothèse permettait de répondre aux attentes des deux héritiers ayant fait des demandes mais nécessitait le versement d'une soulte de leur part car les surfaces étaient supérieures aux autres lots.

La seconde était beaucoup plus équilibrée en terme de surfaces et de soultes. Il a finalement été décidé par les héritiers de conserver l'hypothèse 1, mais de tirer les lots au sort, ce qui a été réalisé par le notaire.

En définitive, l'héritier souhaitant les parcelles bordant des bois a tiré le lot qui lui était destiné et celui voulant les terres à proximité du château familial a fait un échange de lot avec l'une de ses sœurs pour les récupérer.

La succession s'est donc terminée sans conflit ni litige, prouvant la nécessité de la coopération entre les divers acteurs (notaire, avocat, expert, conseil...) en amont du projet de partage.

Nicolas DORET
Expert Foncier (28)



Le bail emphytéotique administratif

À quoi sert le BEA ? Le bail emphytéotique administratif permet à une collectivité propriétaire d'un immeuble de le louer à un tiers pour y construire un ouvrage et l'utiliser pendant le bail, sans assumer le coût financier du terrain. À l'issue, l'ouvrage devient la propriété de la ville, sans indemnité.

Article L 1311-2 - Code général des collectivités territoriales : « Un bien immobilier appartenant à une collectivité territoriale peut faire l'objet d'un bail emphytéotique prévu à l'article L 451-1 du Code rural, en vue de l'accomplissement, pour le compte de la collectivité, d'une mission de service public ou en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général relevant de sa compétence(...). Ce bail emphytéotique est dénommé bail emphytéotique administratif. »

Comment calculer le loyer du BEA ?

Il n'y a pas de texte d'application ; la jurisprudence a défini que le principe de la libre fixation de loyer est tempéré par l'obligation pour la collectivité de ne pas concéder d'avantages exorbitants à une société, et de ne pas mettre gratuitement à disposition de tiers des équipements financés par la collectivité. Généralement, les loyers sont fixés aux alentours de 5 % de la valeur des terrains, qui est indexée selon l'indice du coût de la construction (ICC).

Application

Une ville est propriétaire d'une ancienne maternité : terrain de 19 500 m², bâti de 7 000 m².

Une société a un projet de transformation du site en « village de vacances », qui permet la revitalisation d'un quartier à l'abandon. Le bâtiment principal sera conservé afin de respecter sa mémoire ; ces 7 000 m² seront réhabilités pour accueillir 137 chambres et 422 lits. Le montage de l'opération s'appuiera sur un bail emphytéotique administratif de 45 ans. La mission de l'Expert Foncier est le calcul du loyer du BEA.

Considérations pour le bailleur

Il est propriétaire d'une ancienne maternité fermée depuis 20 ans, restée en l'état. Pour le changement d'affectation en un complexe « village de vacances », le bâtiment existant est inutilisable et nécessite des travaux extrêmement importants, ce qui justifie la durée de 45 ans du bail.

L'intérêt pour la ville est de devenir propriétaire, sans indemnité, en fin de bail, des constructions et des aménagements qui seront réalisés par un tiers.

Considérations pour le preneur

Il a la charge du loyer durant 45 ans et du financement des travaux.

Les prévisionnels de chiffre d'affaires (CA) et résultats établissent un retour sur investissement sur 10 ans, période plus longue que d'habitude pour ce type d'opération (environ 6 ans). Le loyer du BEA devra être moins élevé durant 15 années, pour permettre de payer les annuités de l'emprunt, en gardant un compte d'exploitation normalement équilibré.

Coût des travaux de réhabilitation et des aménagements

137 chambres nécessitent normalement



5 000 m² de constructions. Le coût en est de 1 700 €/m², soit 8 500 000 €, en l'espèce, il faut réhabiliter 7 000 m², soit 11 900 000 €.

Ce ratio est supérieur de 40 % au coût d'un projet habituel. Cet écart s'explique par la volonté de réhabiliter les surfaces existantes.

Or les recettes ne seront pas plus élevées que pour un projet neuf de 5 000 m² à construire et 8 500 000 € à investir. Pour l'équilibre, le business plan doit amortir le coût plus élevé de l'investissement initial. En sus, le preneur injectera 3 000 000 € tous les 15 ans, afin de maintenir l'établissement en bon état.

Décompte de la charge foncière

La charge foncière est chiffrée à 175 €/m², soit pour 7 000 m² une valeur de 1 225 000 €, qui représente 10,29 % du coût du projet de 11 900 000 € à 1 700 €/m². Le loyer est considéré à 4,50 % de ce capital, soit 55 000 €/an. Cette même charge foncière de 1 225 000 € serait de 245 €/m², soit un ratio de 14,41 % pour un projet de 5 000 m² d'un coût de 8 500 000 €.

Conclusion

Pour la même capacité de 137 chambres, de par la nécessité de réhabiliter 7 000 m², l'exploitant doit financer et amortir un coût plus important. En conséquence, le loyer sera à 20 000 € durant 15 ans, puis à 55 000 € pour les 30 années suivantes (+ indexation ICC).

Recoupement par la méthode hôtelière

Dans le cadre d'un bail commercial, quel serait le loyer pour 137 chambres et quelle part rémunérerait le foncier ? Le prévisionnel de CA est de 3,9 M€, avec un ratio de 12,50 %, le loyer sera de 487 500 €/an. Pour une incidence foncière de 12,00 %, la part rémunérant le foncier ressort à 58 500 €/an. Ce chiffre est très proche de celui à 55 000 €/an.

Bruno CREST
Expert Foncier (13)

Josiane CASANOVA & Stéphane DOLESI

experts spécialistes des collectivités

Josiane CASANOVA et Stéphane DOLESI, tous deux Experts Fonciers en Corse, ont regroupé il y a 6 ans leurs compétences au service des collectivités afin de fournir un travail des plus efficaces.

Josiane CASANOVA, après une expérience de 30 ans en tant qu'expert salarié, a décidé en 2008 d'ouvrir son propre cabinet. Quant à Stéphane DOLESI, il est installé depuis 14 ans à Bastia. Ces experts atypiques qui ont choisi de se spécialiser auprès des collectivités, nous explique pourquoi et comment...

Quelles missions vous rattachent aux collectivités ?

J C : "Nos interventions pour les collectivités entrent dans le cadre d'une assistance technique aux projets d'acquisition foncière. Lorsque la collectivité a besoin d'acquérir un bien, souvent par procédure d'expropriation, nous sommes mandatés pour rechercher des propriétaires, les suivre dans leur procédure d'acquisition et veiller à la bonne marche de la publication des actes et des ordonnances d'expropriation aux hypothèques."

Quelles aptitudes vous permettent de répondre à ces appels d'offres ?

J C : "La mission de l'Expert Foncier s'intercale entre celles du géomètre et du notaire. L'Expert Foncier doit avoir



de solides connaissances juridiques et techniques pour décrypter entre autre un cadastre, assurer une publication aux hypothèques et faire une recherche généalogique."

S D : "L'Expert Foncier est par définition un professionnel de terrain et ses connaissances du secteur sont primordiales pour les collectivités."

Quel est votre rôle lors d'une attribution de marché ?

S D : "Dans le cadre d'une procédure d'attribution d'un marché public, l'Expert Foncier reçoit un bon de commande pour un projet précis. Sa mission première consiste à identifier le propriétaire à exproprier. Au préalable, un géomètre expert a remis à la collectivité un rapport définissant l'emprise à acquérir ou à exproprier. Cette étape, qui doit être réalisée en un temps minimum (entre 60 à 90 jours), requiert un travail d'enquête rigoureux et précis auprès des services du cadastre et des hypothèques. Une fois ce travail d'identification effectué, la collectivité initie une enquête publique permettant à l'Expert Foncier de verser à son dossier un certain nombre d'éléments. C'est là encore un travail long et fastidieux qui peut durer plusieurs années (3 à 4 ans).

Que l'appel d'offres soit local ou national, il est primordial, pour que l'Expert Foncier fasse un travail correct et cohérent, qu'il ait un référent au sein de la collectivité, souvent un chef de service technique.

Comment êtes vous organisés ?

J C : "Nos cabinets d'expertise foncière sont distincts géographiquement. Nous travaillons de concert, et associons nos connaissances, pour répondre de façon optimale aux appels d'offres des collectivités. En règle générale et compte tenu de la longévité des étapes de nos interventions, nous traitons jusqu'à 4 dossiers par an."

Ce travail vous demande t'il de renouveler régulièrement vos connaissances ?

J C : "La formation est indispensable car la législation sur le sujet évolue très rapidement."

S D : "Bien que tous les deux expérimentés sur le sujet et titulaires d'un diplôme de généalogie successorale, nous suivons chaque année des formations complémentaires pour mettre à jour nos savoirs sur la réglementation en la matière."

Comment la compétence de l'expert est elle reconnue par la collectivité ?

J C : "C'est à l'Expert Foncier de se faire connaître avant tout auprès de ses clients potentiels et d'aller à la rencontre au moins une fois par an des collectivités. Le bouche-à-oreille d'une commune à l'autre a un impact non négligeable, mais il ne se déclenche que lorsque des missions ont abouti et réussi."

Interview Laurence ROUAN



La commande publique et les Experts Fonciers

Diagnostic agricole de document d'urbanisme, volet agricole d'un aménagement foncier, évaluation et négociation foncière de ZAC (zone d'aménagement concerté), calculs indemnitaires de servitudes... Ce sont autant de missions où l'Expert Foncier offre ses compétences et son impartialité, au plus grand bénéfice des collectivités !

I - Les besoins fonciers des collectivités : impartialité et connaissance du droit et du monde rural

La demande d'assistance des collectivités locales dans le domaine foncier attend une double réponse satisfaisant à :

- ✓ leur exigence d'impartialité dans les études qui, s'agissant souvent de projet concerté, seront examinées attentivement voire portées en contentieux ;
- ✓ leur légitime attente de disposer de praticiens du droit rural versé en technique agricole.

En effet, les missions qui sont confiées à l'Expert Foncier voient souvent se confondre les connaissances du monde et du droit rural. Existe-il une négociation amiable en éviction de bail rural qui ne nécessite pas à la fois l'évaluation de la santé économique de l'exploitation et la maîtrise des conditions réglementaire d'éviction ? Peut-on seulement estimer la valeur d'une exploitation agricole ou simplement ses terres, sans tenir compte des conditions des baux ruraux qui les grèvent ?

Les Experts Fonciers sont des profes-

sionnels de terrain, aguerris à ces obligations qui sont leur quotidien. Leurs compétences, leurs obligations de formation et d'indépendance sont réglementairement contrôlées par leur organe de tutelle, le Conseil National de l'Expertise Foncière, Agricole et Forestière (CNEFAF).

II - Collectivités : quel est le rôle d'un Expert Foncier ?

1) Les missions où l'expert peut servir la collectivité

Ces missions sont de deux catégories :

l'appui à la négociation foncière au sens large, et les interventions relatives à la protection des ressources en eau potable.

a) La négociation foncière

Les collectivités lançant des projets d'aménagement, qu'ils aient fait l'objet de procédure de déclaration d'utilité publique ou qu'ils soient menés à l'amiable, souhaitent être assistés dans leurs procédures foncières. Ces dernières vont de la caractérisation du foncier concerné (état parcellaire, repérage des exploitants) à la négociation foncière amiable, en passant par un appui aux formalités liées à l'expropriation.

Lorsque les projets d'aménagement ont fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique (DUP), les exploitants se font naturellement assister par leur organisme consulaire ou leur expert-comptable. L'intervention d'un tiers de confiance mandaté par la collectivité est alors fortement conseillée. Lorsqu'il s'agit d'un Expert Foncier, ce dernier pourra déterminer si une exploitation agricole impactée peut être considérée comme étant en grave déséquilibre au sens du Code rural. Le rapport sera ainsi produit, soit à l'amiable devant la commission

paritaire pouvant être sollicitée par le préjudiciable, soit devant le juge du Tribunal administratif.

b) La protection des ressources en eau potable

La commande publique, pour laquelle les Experts Fonciers sont aujourd'hui les plus sollicités, reste celle relative aux missions concernant l'application des servitudes instaurées lors de la DUP délimitant les périmètres de protection rapprochés des ouvrages d'approvisionnement en eau potable (captage, retenue, etc.). Les exploitants agricoles sont en effet fortement impactés dans leurs pratiques et l'indemnisation peut être délicate.

L'Expert Foncier devra, pour son analyse, réaliser une nécessaire adaptation du Code de l'expropriation, à un cas d'espèce qui n'est que la mise en place d'une servitude. Conformément aux obligations légales, il lui faudra déterminer la réalité d'un préjudice, le quantifier et le ramener à une indemnité forfaitaire.

Il s'attachera donc en premier lieu à séparer le bon grain de l'ivraie, c'est-à-dire à exclure les servitudes générant des contraintes déjà existantes dans la réglementation générale de

celles provoquant de réels préjudices. Puis, à l'aide de ses connaissances techniques, il déterminera s'il existe des pratiques alternatives dont la mise en œuvre, moins coûteuse que la voie indemnitaire, permettront d'éteindre le préjudice. Enfin, avant tout calcul d'indemnisation, il précisera si d'éventuelles mesures compensatoires peuvent être mises en œuvre.

L'Expert Foncier saura appliquer le protocole départemental d'indemnisation, s'il existe. Pour les cas particuliers (hors protocole) ou lors de contestations, son intervention sera d'autant plus utile qu'il possède une expertise liée à ses compétences.

Enfin, l'Expert Foncier pourra apporter son expérience lorsqu'il faudra remettre à plat et renégocier un nouveau protocole.

2) Des missions où l'Expert apporte une plus-value à l'offre d'un groupement solidaire

Nombre de bureaux d'études se proposent d'assister les collectivités sur des projets globaux d'aménagement ou d'orientation fonciers. Si leurs points forts restent leurs compétences spécifiques (urbanisme, écologie, gestion de projet, etc.) ou bien



leurs moyens techniques de manipulation cartographique via l'utilisation de système d'information géographique, ils sont a contrario bien en peine d'offrir des connaissances autres qu'empiriques sur l'utilisation agricole des espaces et son économie associée.

C'est pourquoi, les bureaux d'études les plus performants s'adjoignent l'appui d'Experts Fonciers pour proposer à la collectivité une offre qualitative et à forte valeur ajoutée.

L'intervention d'un Expert Foncier prend en effet tout son sens pour des missions imposant la réalisation « d'état des milieux agricoles », tel qu'en nécessitent par exemple les études relatives à l'élaboration d'un document d'urbanisme, qu'il s'agisse d'un plan local d'urbanisme ou un schéma de cohérence territoriale.

En effet, de plus en plus de collectivités locales ont pris conscience de la sensibilité de leurs espaces ruraux, aux paysages façonnés et entretenus par leurs exploitations agricoles, dont pourtant on considère malheureu-

Les Experts Fonciers sont reconnus par le législateur

sement les terres arables encore trop souvent comme un stock de terres pour soutenir le développement urbain.

Conclusion

La dernière loi dite d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014 a récemment incité les collectivités à faire appel aux Experts Fonciers.

En effet, la reconnaissance de l'expertise foncière par le législateur

s'est traduite par l'ajout dans le Code rural, de la possibilité pour l'Expert Foncier d'assister le Géomètre pour la description des milieux agricoles et forestier (AFAF), opération fréquemment liée à l'implantation de linéaire (LGV⁽¹⁾, rocade, etc.).

Ainsi et plus largement, les collectivités qui souhaitent bénéficier de l'intervention d'un Expert Foncier pour assurer techniquement et juridiquement les prestations foncières délivrées, peuvent inscrire dans le règlement de consultation de l'appel d'offres subséquent, l'obligation d'inscription d'au moins un des intervenants au Conseil National de l'Expertise Foncière Agricole et Forestière (CNEFAF).

Jérôme BATISSE
Expert Foncier (44)

⁽¹⁾ Ligne Grande Vitesse





L'Expert et l'aménagement foncier

L'aménagement foncier, autrefois appelé « remembrement », est devenu un outil d'aménagement du territoire, pour lequel l'Expert Foncier est un acteur important. Destiné au regroupement des parcelles, il constitue un moyen de réflexion sur un territoire communal ou intercommunal concernant son devenir et son évolution. L'Expert Foncier a donc toute sa place dans la procédure.

I - Quelques rappels

L'aménagement foncier a pour but la constitution de grandes parcelles pour faciliter les conditions d'exploitation et regrouper les îlots de propriété.

1) Un peu d'histoire

Le remembrement existe depuis l'époque gallo-romaine. Les traces de ce redécoupage parcellaire sont encore visibles dans le paysage actuel. Il permettait alors de partager

les terres, de constituer une base cadastrale et de maîtriser l'espace agricole. Au Moyen-âge, cette opération se pratiquait pour les terres des abbayes.

Le 1^{er} remembrement moderne date de 1707 : il a été réalisé dans la plaine dijonnaise, sur la commune de Rouvres-en-Plaine.

Durant le XIX^{ème} siècle, la procédure d'aménagement du parcellaire se généralise dans la région parisienne. La loi de 1941 se met en place progres-

sivement. Mais c'est entre 1960 et 1980 que le regroupement parcellaire, opéré dans toute la France, connaît son apogée.

2) Rappels réglementaires

En France, le remembrement, en tant que tel, n'existe plus aujourd'hui, puisque la « loi relative au développement des Territoires Ruraux » du 23 février 2005 l'a remplacé par la procédure d'aménagement foncier agricole et forestier.

Vient se greffer à cette opération une panoplie de réglementations et lois qui encadrent l'aménagement foncier et l'orientent vers un outil d'aménagement du territoire.

L'étude d'aménagement, en application de l'article L121-13 du Code rural, a pour objet de permettre à chaque Commission Communale d'Aménagement Foncier (CCAF) d'apprécier l'opportunité de la réalisation d'un aménagement foncier, ses modalités et son périmètre, et de définir, pour sa mise en œuvre, des recommandations permettant de respecter les objectifs énoncés à l'article L111-2 du Code rural.

L'étude d'impact est réalisée conformément à l'article R123-10 du Code rural.

II - Procédure d'aménagement foncier : l'Expert au cœur du projet

1) Étude préalable

L'étude préalable est lancée par le conseil départemental, à la demande d'une commune désireuse de réorganiser son parcellaire, de réaliser des travaux et parfois de résoudre des problèmes environnementaux (maîtrise des ruissellements, protection de captages, plantations de haies disparues...).

Elle permet de réaliser un état des lieux du territoire communal, sur le plan paysager, hydraulique, écologique, environnemental, agricole et foncier.

L'Expert Foncier pourra s'appuyer sur un réseau d'experts ou ingénieurs

indépendants pour établir un diagnostic sur des sujets spécialisés comme par exemple l'hydraulique ou l'écologie.

L'Expert Foncier peut intervenir au stade de l'étude préalable, soit en répondant aux appels d'offres, proposés par les conseils départementaux, soit en intervenant de façon ponctuelle à la demande de la collectivité ou d'un groupement de cabinets d'études sur des sujets spécifiques (volet agricole par exemple).

2) Enquête « périmètre »

Une fois le diagnostic posé, l'Expert Foncier établit les préconisations agricoles, foncières et environnementales, qui accompagneront l'aménagement foncier.

En parallèle, le périmètre d'aménagement foncier sera élaboré en collaboration étroite avec les élus, les agriculteurs et les propriétaires.

La première enquête publique peut alors se mettre en place pour consulter la population à la fois sur le principe de l'aménagement foncier et du périmètre établi.

3) Phase de classement

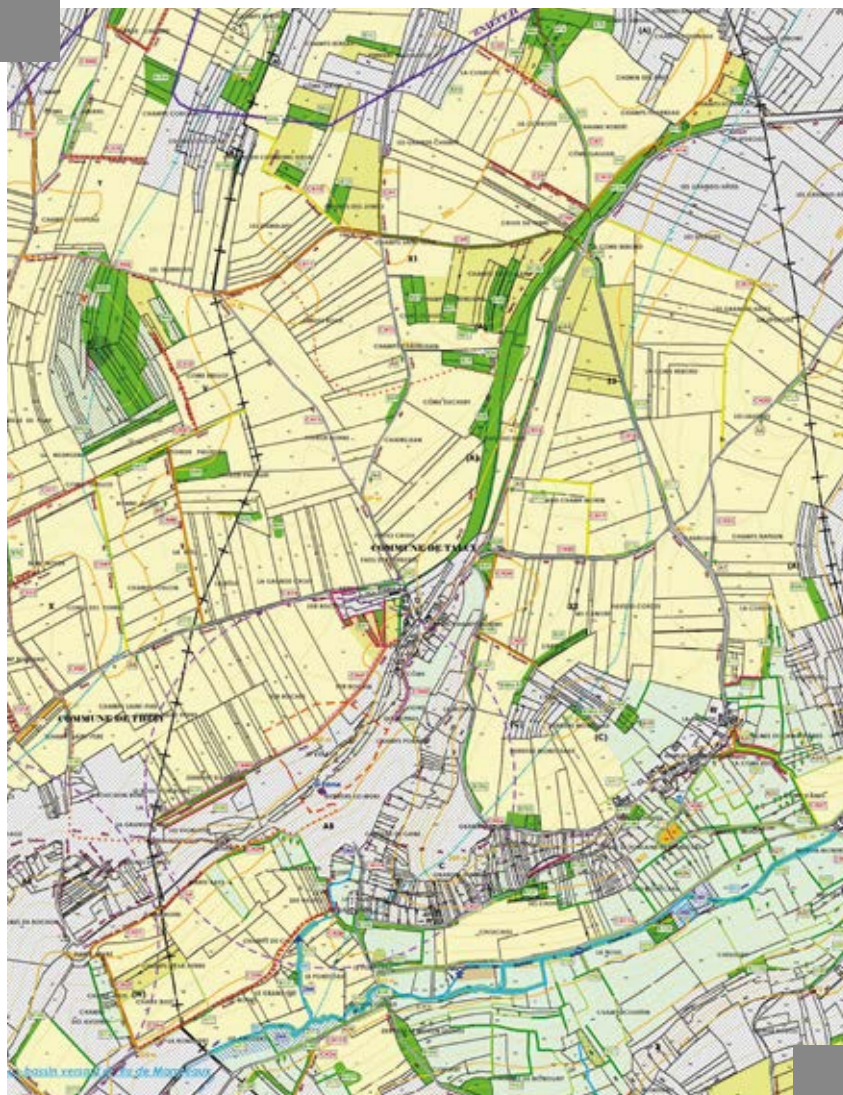
Si l'enquête publique conduit à la poursuite de l'opération, l'Expert Foncier pourra être utilement associé à la phase du classement des terres agricoles, clef de voûte d'une opération réussie.

4) Projet parcellaire et définition des travaux connexes

Lorsque le plan de classement des terres est établi, le projet parcellaire peut commencer. Élaboré par le géomètre, ce projet consiste à redistribuer le parcellaire. Le programme de travaux connexes (chemins, hydraulique, aménagements paysagers) est construit entre les acteurs locaux et les spécialistes.

5) Étude d'impact

L'étude d'impact vérifie que les pré-



conisations élaborées au stade de l'étude préalable ont été respectées. Cette dernière liste les incidences du projet parcellaire et des travaux connexes sur l'environnement.

L'étude envisage les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des effets du projet.

6) Enquête « projet »

Le projet est mis à l'enquête, une fois que l'étude d'impact est terminée. Cette enquête permet à la population de faire d'éventuelles observations sur les parcelles attribuées, sur les travaux à réaliser, mais aussi sur les aménagements hydrauliques ou paysagers projetés.

7) Maîtrise d'œuvre des travaux et bilan après opération

L'Expert peut intervenir en tant que maître d'œuvre des travaux qui ont été décidés par la CCAF. Il pourra utilement apporter sa contribution pour définir le cahier des charges destiné aux entreprises qui seront consultées. Lors de la réalisation des travaux, il participera aux réunions de chantier,

rédigera les comptes-rendus et assistera le maître d'ouvrage.

C'est l'association foncière qui lance la consultation de maîtrise d'œuvre. Quelques années après les travaux connexes, il peut être demandé la réalisation du bilan après opération. Il consiste à vérifier que les travaux prévus ont été réalisés conformément aux décisions prises par la CCAF.

L'Expert Foncier, un acteur incontournable de l'aménagement foncier !

III - Procédure d'aménagement foncier : l'Expert dans les instances

Nous avons vu que l'Expert Foncier pouvait intervenir sur le plan technique tout au long de la procédure d'aménagement foncier. Mais il peut aussi intervenir en tant que :

- ✓ Commissaire Enquêteur lors des enquêtes publiques,
- ✓ Président de CCAF,
- ✓ « personne qualifiée en matière de faune, flore et de protection de la nature » (communément appelée PQPN).

Conclusions, perspectives

En conclusion, l'Expert Foncier est un acteur incontournable de l'aménagement foncier. Il peut intervenir dans l'ensemble de la procédure, mais aussi de façon plus ponctuelle comme conseil ou de façon institutionnelle (Président de la CCAF, Commissaire Enquêteur, PQPN).

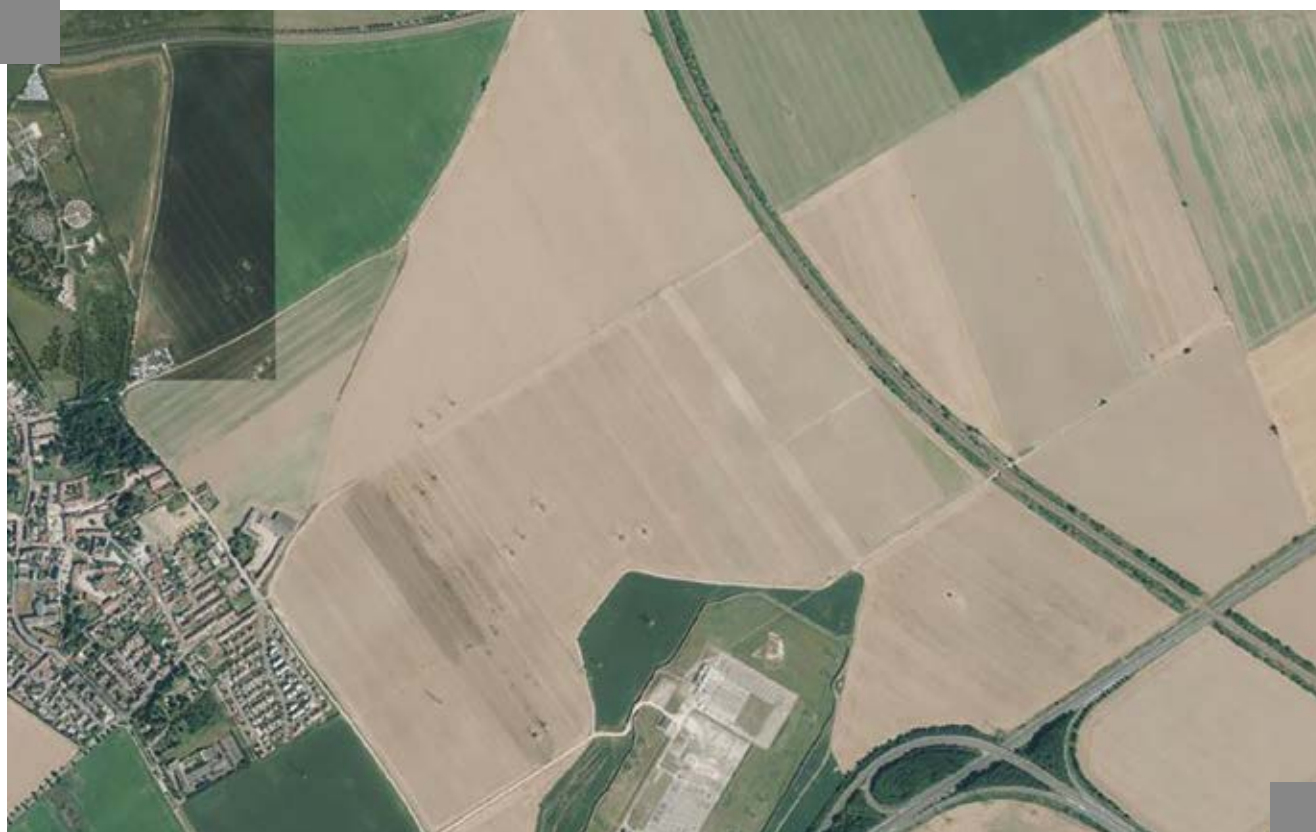
Ses connaissances du terrain, sa rigueur et ses compétences lui permettent d'intervenir seul ou au sein d'une équipe pluridisciplinaire (géomètre, ingénieur en hydraulique, paysagiste, écologue).

Il sera un relais privilégié entre la profession agricole, les élus, les habitants de la commune et les autres intervenants (géomètre, administration).

Jusqu'à présent, l'Expert Foncier n'intervient souvent que ponctuellement dans les opérations d'aménagement foncier. Afin d'y participer, l'Expert Foncier pourra s'associer avec d'autres spécialistes et répondre aux appels d'offres lancés par les conseils départementaux.

Éric MORHAIN
Expert Foncier (21)





Étude d'impact agricole lors de l'élaboration ou d'une révision de PLU

L'agriculture est une composante majeure de l'activité et du territoire fortement menacée par une pression foncière et une expansion urbaine croissantes.

Dans ce contexte, il devient nécessaire de penser différemment. Seul un développement équilibré et durable permettra de répondre aux besoins économiques et sociaux, tout en préservant et valorisant les espaces agricoles et naturels.

Les élus locaux sont au cœur de cette réflexion : l'élaboration des documents d'urbanisme, la délivrance d'autorisations de construire, les politiques foncières ou la mise en œuvre de projets, sont autant de démarches et de décisions qui ne sont pas sans conséquence sur le devenir du territoire.

À l'échelle communale, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est le document de référence qui définit, dans le cadre d'un projet global, la politique d'amé-

nagement et de développement du territoire. Ce projet ne se limite pas au développement urbain, mais concerne aussi le devenir des espaces agricoles.

Depuis une trentaine d'années, on constate partout en France une accélération très importante de la consommation d'espace par habitant.

Cette consommation est liée pour partie aux besoins croissants d'une population en quête de sécurité, de confort et de loisirs nécessitant de

nouvelles infrastructures, mais aussi au mode d'urbanisation dominant, privilégiant les extensions urbaines peu denses et la maison individuelle. Elle tient surtout à la disponibilité apparente d'une vaste réserve foncière, composée notamment d'espaces agricoles trop vite considérés comme des espaces d'intérêt mineur.

Le foncier est le premier outil de travail des agriculteurs. C'est un bien précieux et de plus en plus rare.

Les espaces cultivés constituent un

patrimoine commun. Leur rôle fondamental dans le développement durable à très long terme devrait les mettre à l'abri de la concurrence des projets d'artificialisation, portés par des intérêts multiples de court terme. Malheureusement, ce n'est pas le cas. L'un des principaux enjeux des documents d'urbanisme réside dorénavant dans cette équation : réaliser les projets de développement dans les meilleures conditions d'efficacité et de coût pour la collectivité, tout en préservant à long terme le potentiel agricole de nos territoires.

I - Les espaces agricoles : des ressources aujourd'hui menacées

La pression urbaine, liée notamment à l'attractivité touristique et résidentielle de certains départements, amène à considérer les espaces agricoles comme des réserves foncières en vue de projets d'aménagement jugés plus rentables ou plus urgents que la production agricole, comme la création de logements, d'activités ou d'infrastructures. Cette consommation intensive d'espace fait peser une lourde menace sur l'activité agricole. L'agriculture traverse depuis des années une période de bouleversements, avec la disparition constante d'exploitations. Mais ces turbulences ne doivent pas conduire nos territoires à brader le potentiel de demain. Le changement climatique et l'urbanisation sont de vraies menaces pour l'espace agricole. Mais cette menace ne se limite pas aux projets d'urbanisation ou de constructions en zone agricole. Elle réside également dans la spéculation qui parie sur l'ouverture prochaine à l'urbanisation de terres agricoles, surtout à proximité des espaces urbanisés ou des axes de communication.

Consommer le foncier, de manière irréversible, est lourd de conséquences à long terme, sur le plan économique, mais également en terme d'impact sur l'environnement et d'aménagement

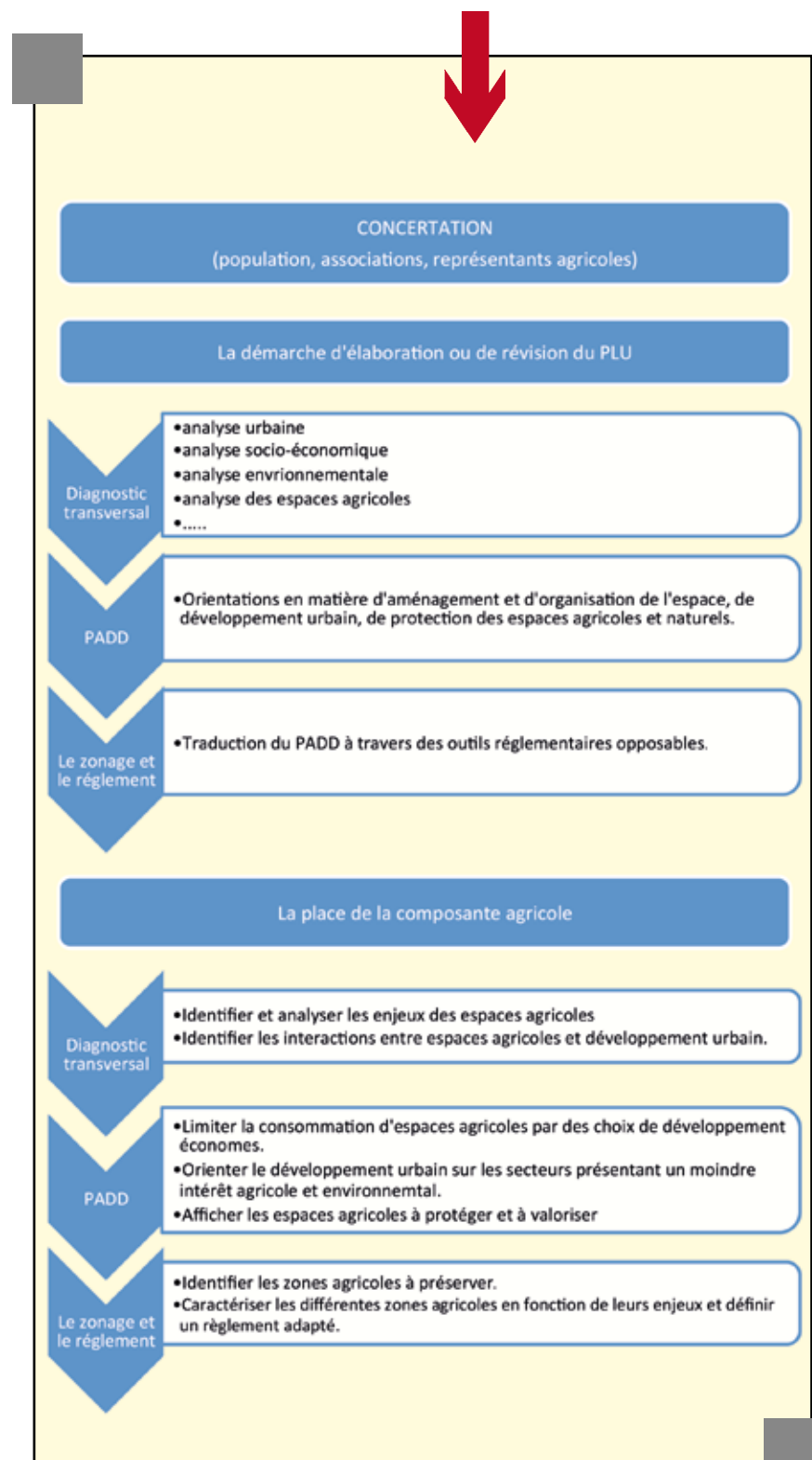
du territoire. Il s'agit d'une décision à mûrement réfléchir, après l'étude d'impact sur le potentiel agricole et la recherche d'alternatives.

II - Le devenir des espaces agricoles : une question au cœur des PLU

Le Plan Local d'Urbanisme est un

lieu privilégié d'analyses, de débats et de décisions pour élaborer le projet d'aménagement et de développement du territoire communal. La question du devenir des espaces agricoles se doit d'être au cœur de cette réflexion.

1) Une démarche de projet



2) PLU et agriculture : le rôle de l'Expert Foncier

À l'instar des bureaux d'études, l'Expert Foncier doit tenir un rôle majeur dans la démarche d'élaboration ou de révision du PLU.

Les communes souhaitant procéder à la révision de leur PLU n'ont pas forcément une vision très précise des activités agricoles locales. C'est notamment le cas pour les grandes agglomérations ou les zones périurbaines.

Lors d'un projet d'urbanisation ou d'infrastructure (ZAC...) ayant pour conséquence la consommation d'espaces, les différentes législations en la matière depuis quelques années, imposent la réalisation d'un diagnostic agricole ou étude d'impact.

3) Contenu de l'étude

Une fois le territoire de l'étude délimité (bassin d'alimentation d'un captage, unité paysagère, périmètre d'étude d'impact...), l'Expert Foncier peut être missionné pour réaliser le diagnostic qui doit être établi :

✓ Les données statistiques et qualitatives sur l'activité économique agricole et sa dynamique sont présentées et analysées.

Les exploitations agricoles dans le périmètre d'étude sont recensées et nécessairement visitées. Le descriptif des exploitations et leurs projets de développement sont détaillés.

✓ Les sites, le parcellaire d'exploitation, les différents propriétaires (privés et institutionnels), l'occupation des terres sont localisés sur un support cartographique. Les aménagements et infrastructures sont matérialisés.

✓ Le potentiel agronomique est étudié, sans pour autant en faire une étude approfondie (ce thème fait l'objet d'un chapitre dans l'étude préalable lors de l'élaboration du PLU).

✓ L'analyse de la (ou des) problématique(s) est réalisée (impact agricole d'un projet, pratiques agricoles, organisation foncière, prospective d'occupation des terres...).

✓ Enfin des propositions sont faites. En effet, en tant qu'outil d'aide à la décision, l'étude doit permettre à la collectivité, à la fois d'orienter ses choix en matière d'urbanisation en fonction des contraintes locales, des opportunités foncières, mais aussi de favoriser la pérennité, voire le développement de l'activité agricole de son territoire.

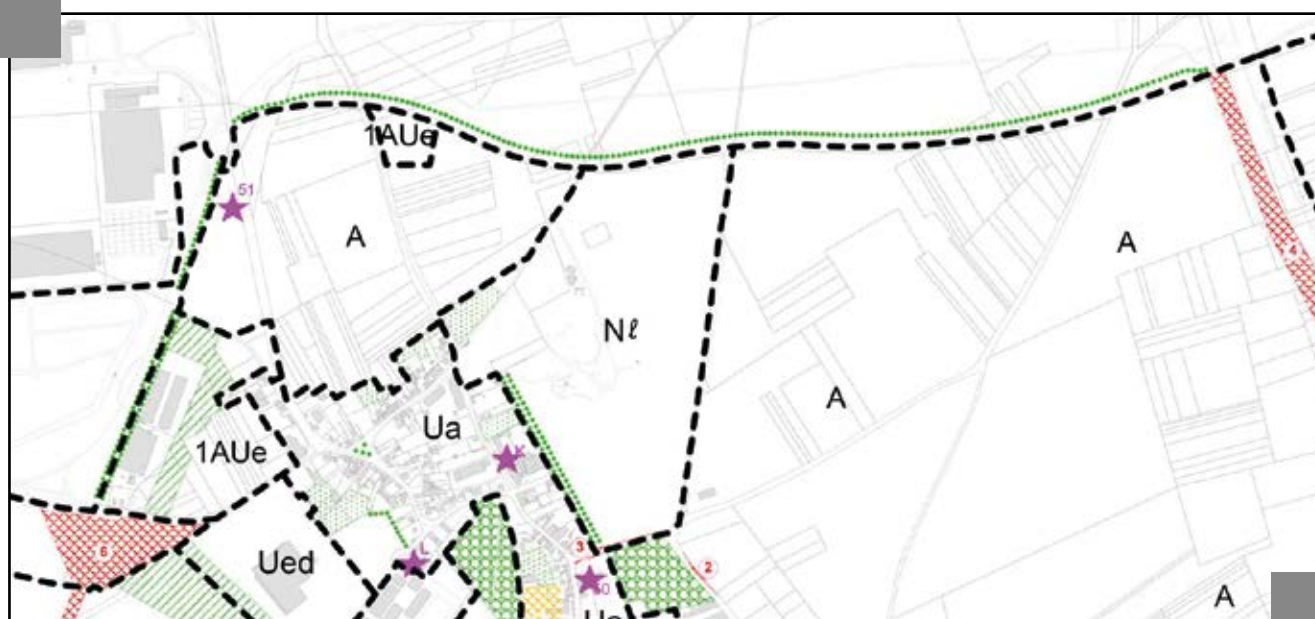
Selon le projet envisagé par la collectivité qui a conduit à la révision de son PLU, des focus particuliers peuvent être demandés dans la mission.

✓ Il peut, par exemple, être demandé à l'Expert Foncier d'effectuer une analyse de la circulation des engins agricoles dans une commune ou un périmètre.

La consultation des exploitants en amont de la réalisation des aménagements est primordiale pour leur permettre de continuer à circuler sans trop de contraintes et ainsi éviter les tensions dues à ces déplacements. En parallèle, l'intégration de cette problématique dans les documents de planification (SCOT, PLU...) lui donne une légitimité et peut permettre de maintenir une circulation agricole rationnelle et adaptée lors des projets d'aménagements.

✓ Il peut aussi être demandé à l'Expert Foncier, dans le cadre du diagnostic, de porter une appréciation sur la mise en œuvre locale de la Trame Verte et Bleue.

Cette mesure phare du Grenelle de l'environnement porte l'ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité au travers de la préservation et de la restauration des continuités écolo-



giques, en constituant des réservoirs de biodiversité et des corridors qui les relient entre eux. L'Expert Foncier portera une appréciation sur la pertinence et la cohérence du dispositif.

✓ De même, pour être en adéquation avec certaines dispositions réglementaires supra-communales, les collectivités sont amenées à ajuster leur PLU. En effet, les documents de planification urbaine doivent être compatibles avec d'autres programmes, schémas directeurs, plans et chartes issus de législations environnementales, ou au minimum les prendre en compte. Ces documents influent donc sur la détermination des zones agricoles et sur les usages des sols correspondants. L'Expert Foncier apportera des réponses, trouvera des solutions pour concilier l'urbanisation, l'agriculture et les contraintes environnementales réglementaires.

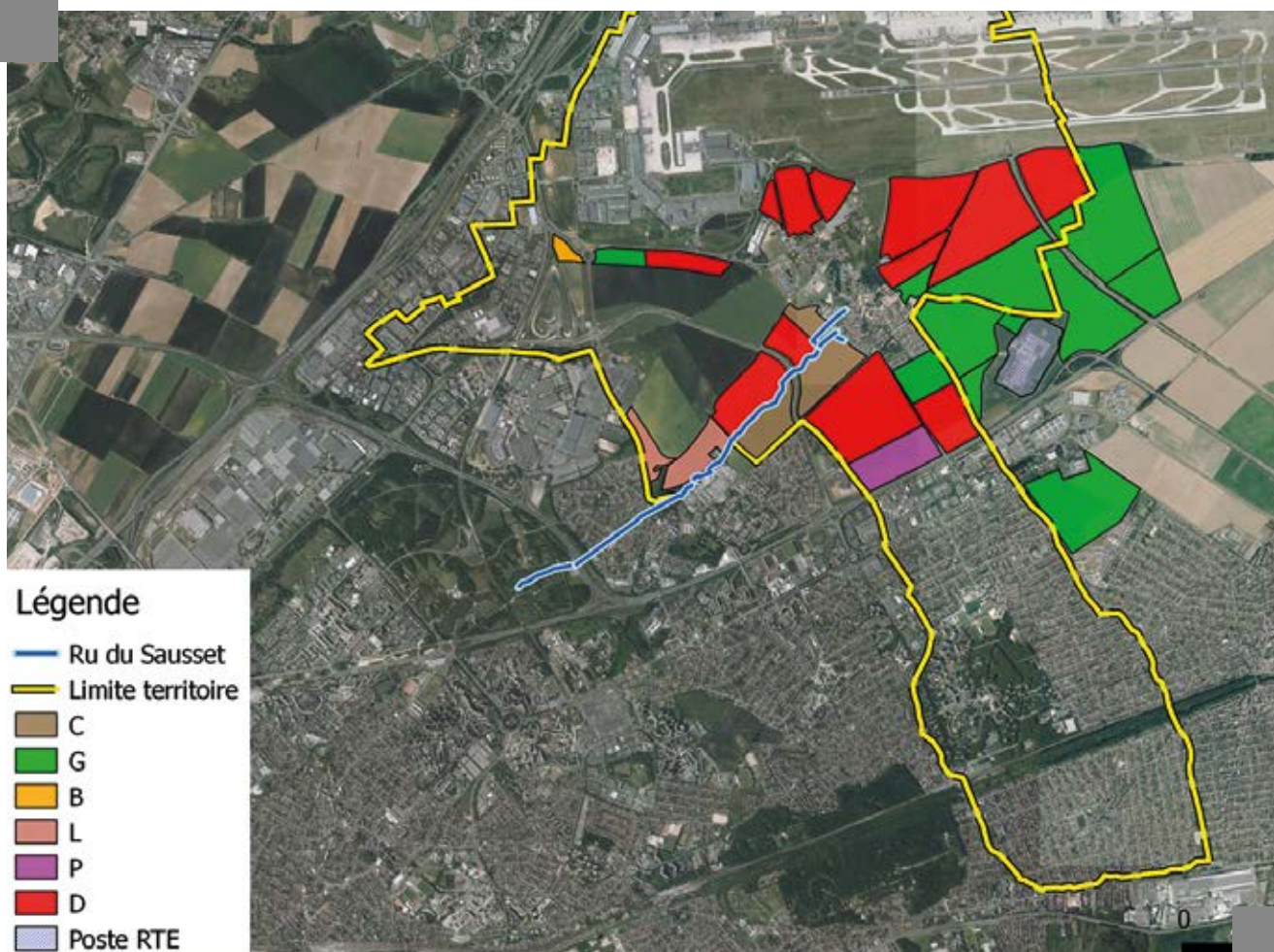
Dans le diagnostic agricole, il n'est pas rare qu'un paragraphe soit consacré à une exploitation ou ancienne exploitation soumise à la réglementation applicable aux ICPE (Installation Classée Pour l'Environnement), par exemple un élevage intensif de volailles ou de porcs.

L'Expert Foncier appréhendera la situation de ces installations : maintien, arrêt, développement ou évolution de l'activité, projets de nouveaux bâtiments, progression du cheptel, etc. L'objectif est de faire cohabiter au mieux les activités et bâtiments agricoles avec les espaces habités ou à urbaniser, enjeu majeur à appréhender dans les réflexions du PLU.

Enfin, l'Expert Foncier, de par ses compétences en la matière, trouvera toute sa place dans une étude prospective qui pourra également être demandée par la commune. Il aide

à anticiper, avoir une vision à long terme du territoire et définir un véritable projet qui permettra de stabiliser la vocation des espaces agricoles. Les analyses de l'activité agricole, prenant en compte le poids de ce secteur d'activité dans l'économie du territoire ont pour but d'alimenter les réflexions des élus, leur projet de territoire, leurs options d'aménagement et de développement exprimés dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable).

Vinciane PRUVOT
Expert Foncier (80)





Expropriation en milieu urbain

L'expropriation est une procédure administrative et judiciaire permettant, à la collectivité publique ou son délégataire, d'appréhender la propriété d'un bien privé en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général.

Quel que soit le milieu dans lequel s'opère l'éviction, on distingue traditionnellement deux phases en matière d'expropriation qui, dès lors qu'elle est validée, nécessite ensuite l'indemnisation des expropriés.

I - Les phases de l'expropriation

1) La phase administrative

Le point de départ, ou l'action, est du ressort du Préfet (ou du Ministre, dans le cas d'un projet d'intérêt national ou de grands ouvrages), lequel prend un arrêté ou un décret déclarant d'utilité publique le projet.

L'enquête parcellaire, qui peut être conduite conjointement à l'enquête

préalable à la déclaration d'utilité publique, a pour but d'identifier les propriétaires du tènement foncier ou de la propriété concernée par le projet d'expropriation.

À la fin de cette enquête préalable, l'autorité administrative (Préfet notamment) déclare les terrains identifiés, bâtis ou non, comme cessibles au bénéfice de l'autorité expropriante. C'est l'arrêté de cessibilité qui permet ensuite à l'autorité judiciaire de pro-

noncer le transfert de propriété au profit de l'expropriant.

2) La phase judiciaire

Dans le cadre de la procédure, c'est le juge de la juridiction civile, en l'occurrence la juridiction spécialisée, juge de l'expropriation, qui, le moment venu, prononcera l'ordonnance d'expropriation portant transfert de propriété des terrains ou propriétés au

profit de l'expropriant, et fixera le montant des indemnités de réparation des préjudices subis par les expropriés. Cette date de transfert de propriété est primordiale car elle constitue la date de référence à partir de laquelle sont examinées la qualification et la consistance du bien exproprié.

3) L'indemnisation des expropriés

Le principe est l'indemnisation des préjudices subis par l'exproprié, à savoir la perte du bien qui constitue le préjudice principal, et l'indemnisation de préjudices plus variés, et non limités, que l'on appelle «accessoires». Cette indemnisation, qui complète l'indemnisation principale, dédommage notamment des postes tels que les frais nécessaires à l'acquisition d'un bien équivalent (frais, droits d'enregistrement, honoraires du notaire), des frais de démantèlement, ou des frais de clôture lorsque seule une partie d'un bien est expropriée, etc.).

Le préjudice principal, qui se traduit par la perte par l'exproprié de sa propriété, conduit à la nécessaire réparation de ce préjudice par l'ex-

propriant. C'est le juge de l'expropriation qui va fixer l'indemnité principale ainsi que les indemnités accessoires, lequel juge estimera les indemnités en fonction des dispositions du Code de l'expropriation, précisant que l'évaluation d'un bien doit s'effectuer en considération de son usage effectif un an avant l'ouverture de l'enquête publique.

Ce magistrat recevra, ainsi que les parties, le mémoire du commissaire du gouvernement, qui est issu de l'administration fiscale, et a pour mission d'évaluer la valeur vénale des biens expropriés.

À partir de l'instant où l'enquête publique est ouverte, l'expropriant doit notifier à l'exproprié ses offres d'indemnisation. À défaut d'accord dans le délai d'un mois, le juge de l'expropriation peut être saisi par la partie la plus diligente, et très généralement par l'expropriant.

II - L'intervention de l'Expert Foncier

Sauf cas exceptionnel, il est rare que l'Expert Foncier soit saisi par le juge de l'expropriation, pour l'éclairer sur la valorisation d'un bien, en dépit des possibilités offertes par la Loi, du

fait principalement du concours du commissaire du gouvernement en matière estimative.

Dans la pratique, si l'Expert Foncier n'intervient pas préalablement au déclenchement de la procédure d'expropriation par voie amiable à la demande des parties ou de l'une d'entre elles en opposition d'intérêt, il intervient principalement à la demande de l'exproprié, qui lui, ne bénéficie pas de l'assistance des services des Domaines pour l'évaluation, bien qu'il ait la possibilité de recueillir auprès de l'administration des éléments dits de comparaison lui permettant, en théorie, d'assurer sa défense.

Cette intervention de l'Expert Foncier peut s'effectuer avant le début de la procédure, de même qu'en cours de procédure, et avant la fixation de la valeur du bien et des indemnités par le magistrat.

1) L'intervention avant la procédure

L'Expert Foncier dûment mandaté, et investi d'une mission dont les points auront préalablement été définis par son mandant, va, dans un premier temps, appréhender le parcellaire ou la propriété à estimer, avant d'en déterminer la valeur.

a) Le ou les biens à estimer

Ceux-ci peuvent être divers, qu'il s'agisse d'un logement d'habitation, ou toute autre construction, et plus largement tout ce qui peut être en relation avec la propriété foncière d'un tènement foncier ou des droits attachés.

Dans le cadre de sa mission, l'Expert Foncier veillera à appréhender la totalité des biens faisant l'objet du projet d'expropriation, et notera les exclusions impactant la valorisation.

Les biens ou le parcellaire objet du projet d'expropriation devront être visités et/ou « arpentés », pour que l'Expert Foncier ait une parfaite connaissance de sa consistance et soit ainsi



à même d'établir un descriptif précis des lieux, y compris de leur environnement proche, cela en retenant les principes édictés par l'article L.13-15 du Code de l'expropriation.

Suite à cet examen sur site, un travail de recherche devra être effectué, tant sur la situation des biens objet de l'expropriation, que sur les plans juridique et administratif.

L'environnement économique sera également explicité de manière à cerner le marché dans lequel s'insère le bien à estimer dans le cadre des dispositions de l'article L.13-15 du Code de l'expropriation. En effet il s'agira de rechercher comment peut être évalué le bien à la date de référence ; les valeurs postérieures à cette date ne pouvant être retenues.

Le rapport d'activité rédigé ensuite par l'Expert Foncier reprendra et explicitera le travail réalisé.

b) L'estimation

L'estimation s'effectuera au soutien du travail préalablement réalisé qui permettra de déterminer ou de poser les bases d'estimation.

Si différentes techniques peuvent être utilisées, actuellement, seule l'estimation par comparaison est principalement retenue par le juge de l'expropriation.

C'est à défaut d'éléments comparatifs que d'autres techniques estimatives peuvent être accueillies par le magistrat, lesquelles sont plus généralement utilisées par tous les estimateurs fonciers. Ainsi en est-il de la méthode dite « par le revenu », ou la méthode dite du « compte à rebours ou bilan promoteur/aménageur » très connue des opérateurs fonciers.

2) L'intervention pendant la procédure

L'intervention de l'Expert Foncier pendant la procédure emprunte le même cheminement que celle



s'effectuant avant le déclenchement de la procédure contentieuse, sauf que le temps de mise en œuvre dépend du temps imparti par la procédure en cours.

Les recherches devront être diligentées plus rapidement ainsi que le recueil des données nécessaires à l'approche de la valeur.

À cet effet, l'Expert Foncier recherchera des éléments dits de comparaison, consistant en des biens vendus, situés au plus proche des biens expropriés, qu'il aura pris soin de décrire.

Ces éléments de comparaison sont à rechercher sur le marché sur lequel est identifié le bien objet de l'expropriation (maison-pavillon, terrain à bâtir, terrain urbanisable, locaux d'activités, bureaux, etc).

Cette recherche d'éléments comparatifs est faite à partir de la connaissance de mutations de biens réalisées sur le territoire où sont situés les biens expropriés, que l'Expert Foncier prendra soin de faire vérifier en demandant la photocopie du titre de propriété auprès des services des hypothèques, permettant ainsi d'étayer son dossier et de valider les éléments de comparaison retenus pour l'évaluation du ou des biens expropriés.

La mission, généralement confiée par l'exproprié, doit également être menée avec le concours du conseil chargé de l'assister dans le cadre de

la procédure d'expropriation, à savoir l'Avocat.

En partenariat avec ce dernier, l'Expert Foncier pourra utilement examiner les éléments transmis par le biais des mémoires, tant celui de l'expropriant que celui du Commissaire du Gouvernement, et apporter tous éléments d'éclairage, notamment sur la pertinence des éléments de comparaison cités.

Lorsque les conclusions ont été déposées par les parties auprès du tribunal, comprenant notamment le rapport d'expertise, une audience avec transport sur les lieux est alors généralement prévue par le magistrat avant que soit rendu le jugement fixant les indemnités.

La participation de l'Expert Foncier assistant l'Avocat, conseil de la partie expropriée, peut s'avérer utile, en particulier lorsqu'il lui est demandé toutes les précisions techniques sur une spécificité du bien, sur la valorisation retenue, ou sur les éléments de comparaison choisis.

Conclusion

Le recours à l'Expert Foncier, au soutien d'une demande d'indemnisation dans le cadre d'une procédure d'expropriation, peut être particulièrement efficace.

Par sa connaissance des marchés et sa technique évaluative, l'Expert Foncier est un partenaire incontournable, pour l'exproprié mais aussi pour le magistrat, voire l'expropriant, pour leur permettre d'appréhender tant la valorisation du bien que les incidences résultant de l'appropriation, et ce, que ce soit préalablement à toute procédure, ou au cours des phases administrative ou judiciaire de l'expropriation.

Philippe LE HENANFF
Expert Foncier (22)



L'évaluation des biens atypiques des collectivités

Jusqu'à une époque récente, l'État et les collectivités avaient tendance à se séparer d'immeubles devenus inutiles dans des conditions financières peu satisfaisantes voire à l'euro symbolique. Cette pratique est désormais abandonnée, et les collectivités cherchent désormais à valoriser au mieux leur cession d'actifs immobiliers en recherchant des acquéreurs potentiels quitte à différer la cession de ces derniers dans le temps.

I - Un marché nouveau est apparu

Les collectivités locales, communes, communautés de communes mais aussi les régions et l'État possèdent un actif immobilier digne d'un inventaire à la Prévert.

Les circonstances économiques actuelles et la réduction des dotations nationales aux collectivités territoriales conduit ces dernières à alléger leurs actifs immobiliers.

Les gouvernements successifs ont engagé une refonte complète du patrimoine immobilier de notre pays le conduisant à mettre en vente un grand nombre d'immeubles.

L'Expert Foncier se trouve parfois confronté à la difficulté d'avoir à estimer des bâtiments atypiques ou mono-valents mettant en échec en tout ou partie les méthodes traditionnelles de l'estimation par comparaison directe, par la capitalisation du revenu

ou par la méthode du bilan promoteur.

II - Des immeubles spécifiques

Les collectivités sont riches dans leur patrimoine de bâtiments auxquels il est difficile d'apporter une valeur de marché car ce sont généralement des bâtiments utilisés en dehors du contexte d'une véritable économie de marché immobilier.

Il s'agit le plus souvent d'écoles, de centres de vacances, de maisons de



(ancienne église désaffectée utilisée comme dépôt d'archives). Leur état est en général dégradé et des réparations coûteuses sont à envisager.

2) Les raisons de la vente

L'État, comme les collectivités, se sont engagés dans une procédure de rationalisation de leurs actifs immobiliers.

La politique immobilière française conduit à restructurer et à mutualiser ses services en abandonnant des locaux excentrés ou mal adaptés.

La Banque de France a opéré de la même manière en resserrant son réseau de succursales. L'évaluation de certains immeubles atypiques qu'elle a mis en vente s'est avérée difficile faute de points de repère sur le marché de l'immobilier. Bien que situées principalement en centre ville, les succursales de la banque sont souvent constituées de vastes bâtiments assortis d'une ou plusieurs salles fortes. Si certains bâtiments de ce type ont été repris par des établissements bancaires privés, le prix de tels biens dépendait largement du projet des acquéreurs et de leur degré de convertibilité et de rentabilité au regard de ce projet.

Pour les collectivités locales la départementalisation des services d'incendie a conduit à des regroupements induisant des abandons de locaux communaux (casernes de pompiers).

3) La recherche de termes de comparaison

En fonction du type de bien, les éléments de comparaison devront être recherchés sur un territoire étendu (départemental, régional, voire national).

Ces données observées devront être analysées et comparées, avec pondération éventuelle, au bien à expertiser.

4) Les novations dans l'utilisation de l'immeuble

Il s'agit là d'un élément essentiel

retraite, d'anciennes mairies, de prisons, casernes colonies...

Ces constructions sont parfois situées dans des secteurs denses où aucune autre activité ne semble pouvoir s'implanter, compte tenu de la distribution particulière et spécifique des volumes existants.

Le cas le plus délicat est celui d'installations obsolètes et monovalentes comme les stations d'épuration, les usines désaffectées et le plus souvent polluées.

Dans ce cas, la valeur du bien sera appréciée, à dire d'Expert, en fonction de son intérêt patrimonial.

C'est là que l'Expert Foncier trouve toute sa place car il devra faire preuve d'imagination et envisager l'utilisation future du bien en prenant en

compte les règles d'urbanisme applicables ou susceptibles d'évoluer dans un avenir proche, mais également les dépollutions éventuelles.

Dans certains cas, l'évaluation des biens atypiques peut conduire à des valeurs négatives si l'on considère les coûts de démolition, de mise en sécurité ou les coûts de dépollution (amiante, métaux lourds...).

III - Caractéristiques générales des biens atypiques

1) La rareté des acheteurs

Les caractéristiques générales des biens atypiques et leur destination, ainsi que l'utilisation faite par la collectivité font que ces immeubles intéressent en général peu d'amateurs

de l'évaluation du bien atypique. En effet, l'utilisation antérieure du bien dans sa spécificité est un élément de moins value certain, alors que les transformations et les utilisations nouvelles envisagées par l'expert constituent un facteur important de valorisation du bien.

Ainsi, une ancienne chapelle désaffectée située en centre ville peut être reconverte en lieu d'exposition, médiathèque, bibliothèque...

5) Les potentialités du terrain d'assiette de l'immeuble ou de l'ouvrage

Parfois, le terrain d'assiette de l'immeuble atypique présente un intérêt en raison de sa superficie ou de son emplacement. Ce sera notamment le cas d'une maison de retraite très délabrée mais qui se trouve entourée par un parc bénéficiant d'un zonage intéressant.

La méthode de la récupération foncière peut dès lors s'avérer judicieuse. Il appartiendra à l'Expert Foncier de préciser la réglementation d'urbanisme en vigueur, la capacité des réseaux existants, mais aussi s'il existe au plan local une demande et des investisseurs en capacité à conduire un projet.

6) Cas de biens spécifiques

Dans le florilège du catalogue des biens spécifiques des collectivités l'on citera deux exemples.

Le premier est celui d'un ancien camping municipal abandonné car ne répondant plus aux normes, et obsolète dans sa conception (simples emplacements avec un local sanitaire) mais d'une surface importante et situé à proximité d'une station de sport d'hiver.

L'Expert Foncier pourra alors démontrer qu'un investisseur de mobil homes serait en capacité de reprendre ce site qui bénéficie d'une attractivité commerciale qui ne pouvait être envisagée auparavant (emplacements de caravanes par exemple). Le simple changement de destination conduit à revaloriser la valeur du bien.

Le second exemple est constitué par une station d'épuration désaffectée située dans le périmètre éloigné d'une zone d'activités qui tend à s'agrandir et où il existe une pénurie du foncier.

L'Expert Foncier va devoir s'attacher à réfléchir à la transformation du site de la station (remblaiement, dépollution et stabilisation des sols), au coût de ces travaux, et à la valorisation du

un château d'eau reconverti en restaurant panoramique

terrain en vue d'une utilisation dans le cadre de la zone d'activités où une demande existe.

L'évaluation des biens atypiques des collectivités est un exercice où l'Expert Foncier peut mettre en avant son expérience et sa capacité à analyser le bien dans sa consistance actuelle, mais aussi future, par l'utilisation des capacités de l'immeuble dans une destination qui n'était pas la sienne originellement. Par là même, l'utilisation de la méthode classique de valeur à l'emplacement pour les campings n'est d'aucune utilité. Il en est de même pour la valeur à la chambre d'anciens hôtels ou de cliniques.

En revanche, la connaissance qu'a l'Expert Foncier des valeurs locales du foncier, sa capacité à analyser les potentialités du site concerné, la réflexion qu'il conduit sur les besoins locaux en adéquation avec le bien de la collectivité font de ce dernier l'acteur indispensable de cette mutation.

Bernard CHAUSSADE
Expert Foncier (63)



France Domaine et les Experts Fonciers : des relations à favoriser

Présent dans chaque département, France-Domaine délivre des avis de valeur et se prononce sur les conditions financières des transactions immobilières que souhaitent réaliser l'État, les établissements publics et les collectivités locales. Sa consultation est gratuite. Ce service des Finances Publiques a pour but d'assurer la transparence des opérations immobilières publiques, à des prix conformes au marché, tout en assurant l'égalité des citoyens devant les acquisitions publiques.

I - France-Domaine : un acteur incontournable !

Rattaché à la Direction Départementale des Finances Publiques de chaque département depuis 2009, France-Domaine assure plusieurs types de missions au service de l'État, des établissements publics et des collectivités locales.

Pour le compte de l'État, France-Domaine définit une stratégie immobilière, en valorisant le patrimoine par l'optimisation des ressources, et par la cession d'actifs devenus inutiles ou inadaptés. Il assure également la gestion des successions vacantes et conseille le juge de l'expropriation, en tant que commissaire du gouvernement, dans la fixation des indemnités à verser aux expropriés.

Après des collectivités locales, France-Domaine intervient comme un expert, dans l'évaluation de biens susceptibles d'être acquis ou vendus par les collectivités.

Les missions d'évaluations immobilières représentent 70 à 80 % de l'activité des inspecteurs de France Domaine.

Ces consultations sont obligatoires dès lors que le montant des acquisitions identifiées est supérieur à 75 000 €, et pour toutes les aliénations réalisées par voie de préemption et d'expropriation. France-Domaine dispose alors d'un mois pour formuler son avis, à compter de la réception de la demande. Après une visite systématique sur les

lieux, permettant de prendre connaissance du bien et de ses caractéristiques, l'inspecteur de France-Domaine estime la valeur du bien.

Pour réaliser son évaluation, il dispose d'une application qui recense les mutations enregistrées au service de la publicité foncière. De même, il s'appuie sur les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) qui lui sont adressées par chaque collectivité.

Ces données offrent à France-Domaine un référentiel foncier et immobilier complet pour établir par comparaison la valeur vénale d'un bien bâti ou non bâti. S'agissant des indemnités d'éviction qui pourraient être dues à un exploitant, France-Domaine exploite les données comptables transmises par l'agriculteur évincé. En l'absence de données personnelles, il se réfère aux protocoles signés entre les organisations professionnelles agricoles et les représentants des collectivités locales.

II - Quelle place pour l'Expert Foncier ?

L'expérience des Experts Fonciers en matière d'évaluation de biens ruraux et d'entreprises agricoles se révèle être précieuse tant pour les inspecteurs France Domaine, que pour l'agriculteur évincé ou pour la collectivité.

Face à des cas de figures particuliers, tels que des biens atypiques ou des cultures spéciales (pépinières, porte graines), l'Expert Foncier pourra offrir

une complémentarité à l'évaluateur. Il est, en effet, compétent en matière de calcul d'indemnités agricoles, par l'analyse de la comptabilité et des données de l'entreprise.

Il est donc important d'associer très en amont le savoir-faire de l'Expert Foncier au travail d'évaluation de l'inspecteur France-Domaine, dans le but d'instaurer des échanges techniques et analytiques favorisant un montant d'indemnisation le plus précis possible.

Sur la base de l'estimation transmise par France-Domaine, la collectivité va ensuite engager des pourparlers avec les propriétaires et les exploitants concernés. Mais le propriétaire, parfois éloigné du marché immobilier, des modes de calcul utilisés, se trouve confronté à une offre qu'il peut difficilement contredire, par manque de références et d'éléments techniques.

C'est pourquoi l'appel à un Expert Foncier doit être un réflexe pour l'accompagnement des propriétaires et la recherche d'un accord amiable. Sa connaissance du marché immobilier et son expertise sur des sujets techniques et peu communs seront la garantie d'une juste indemnisation par le porteur de projet public.

Georges RIVES

Directeur de l'EPFL Agen Garonne

CONFÉRENCE...

« Agriculture et ville »

Une vingtaine d'Experts Fonciers a assisté au colloque organisé par l'Institut de Droit Rural de Poitiers, les 19 et 20 mars derniers, qui avait pour thème « Agriculture et ville : vers de nouvelles relations juridiques ».

Outre la qualité manifeste de tous les intervenants, qu'ils soient chercheurs, économistes, juristes ou géographes, force est de constater que les actuels et éventuels futurs relations et échanges entre le monde rural et les centres urbains ont été envisagés sous tous les angles.

Entre l'inadaptation du droit de l'urbanisme aux espaces ruraux et la relative inefficacité des politiques publiques, le législateur serait inspiré de revoir sa copie afin de pouvoir intégrer de manière plus durable l'activité agricole. Quant à la campagne dite urbaine en plein essor, celle-ci n'a pas fini de faire tourner la tête aux techniciens les plus divers qui soient. Entre les gratte-ciels jardiniers, les toits à vocation potagère ou la remise en valeur des friches industrielles, bon nombre de questions juridiques, économiques, environnementales restent en suspens.

Néanmoins, le tableau présenté n'est pas totalement négatif. Certains contrats entre les parties autrefois si lointaines sont aujourd'hui en train d'éclore tels les Groupements d'Intérêt Écologique et Économique et la production et commercialisation de biens et services à destination des populations citadines. Bref, de nouveaux champs d'investigations à prendre en compte dans les travaux à venir pour notre profession !

Cyril LE TADIC
Expert Foncier (63)



PROFESSION

70^{ème} AG de la CEF...

L'organisation professionnelle a tenu sa 70^{ème} assemblée générale le 21 mai dernier à Paris, sous la houlette de son nouveau Président, Bruno CREST qui depuis le 1^{er} janvier 2015 a succédé à Hubert BERGUE. L'occasion pour le Président et son Bureau de présenter le rapport d'activité 2014, commenter les actions en cours et à venir, et dresser la radioscopie du secteur.

S'appuyant sur les résultats de l'enquête profession 2014, il a précisé :

✓ que 52 % des Experts Fonciers pratiquent leur profession en milieu rural, 4 % en zone urbaine et 44 % en milieu rural et urbain,

✓ que la structure moyenne d'un cabinet d'expertise comprend 2 personnes et réalise un chiffre d'affaires annuel médian de 150 000 € pour un expert à temps complet et 35 000 € pour un expert seul à temps partiel.

✓ que 63 % des Experts Fonciers travaillent au niveau régional, 20 % au niveau national, 13 % au niveau départemental et 4 % à l'international.

Parmi les points évoqués, a été annoncé la création d'une nouvelle commission de travail liée à la prospective de la profession. Autre point, la formation reste au coeur des préoccupations de la CEF avec le renouvellement de ses membres par la formation continue et initiale (cf. page 27).

L'assemblée générale a permis de rappeler les outils de communication mis à jour et créés depuis 2 ans dans le but de valoriser la profession, et d'annoncer la visibilité de la CEF sur les réseaux sociaux. Vous êtes donc invités à suivre les pages de la Confédération des Experts Fonciers sur Twitter, Facebook, LinkedIn et Viadeo !



Les jeunes experts à l'honneur !

Au terme d'un cycle de formation nationale de 3 ans, ce sont 18 stagiaires qui ont été reçus il y a quelques semaines après l'ultime épreuve de la soutenance orale de fin de stage. Les nouveaux Experts Fonciers (listés ci-après) se sont vus remettre leurs diplômes par leurs pairs lors de l'Assemblée Générale de la CEF.



F. LANNUZEL, D. CHAUCHADIS,
I. JACQUET, M. LETIERCE, J. SAGNE

- ✓ BABOILLARD Moïse
(Centre Franche-Comté)
- ✓ BOUTRY Robert (Ouest)
- ✓ CHAUCHADIS Denis (Midi-Pyrénées)
- ✓ CHEVALIER Edouard (Nord)
- ✓ FILLION François
(Centre Franche-Comté)
- ✓ FLEURIER Bruno (Bassin parisien)
- ✓ GEORGES Pierre-Yves (Midi-Pyrénées)
- ✓ GUILLAUME Tristan (Nord)
- ✓ JACQUET Isabelle (Rhône-Alpes)
- ✓ LALLEMANT Sandrine
(Centre Franche-Comté)
- ✓ LANNUZEL Franck (Ouest)
- ✓ LETIERCE Mathieu (Nord)
- ✓ PETIT Pierre-Henri
(Sud-ouest Bordeaux)
- ✓ RENOM Aurélien (Est)
- ✓ ROQUIER Bertrand (Est)
- ✓ SAGNE Jérôme
(Auvergne-Velay-Corrèze)
- ✓ SAORIN Mathilde (Est)
- ✓ VANYSACKER Antoine (Nord)
- ✓ VILMIN Olivier (Provence)

IMMOBILIER

Loi du 18 juin 2014 dite « Loi Pinel » et bail commercial

Ce texte, suivi du décret du 3 novembre 2014, est de l'avis des professionnels du droit, la plus importante réforme du statut des baux commerciaux depuis 40 ans. Le but du projet de loi était un rééquilibrage des relations économiques au profit du locataire. En réalité, le texte définitif a impacté la durée, le loyer, les charges, le droit de préemption, la déspecialisation et le congé.

Sont relevées ci-après les différentes modifications apportées dans les étapes de la « vie » du bail.

Le bail dans son déroulement

Les clauses contraires au statut sont réputées non écrites d'où l'imprescriptibilité des actions.

La condition de nationalité française disparaît.

Les baux hors statut se limitent à deux types :

- ✓ le bail dérogatoire dont la durée passe à 36 mois,
- ✓ la convention d'occupation précaire, dont il conviendra de faire un usage prudent.

Les conditions financières du contrat

L'indice INSEE du coût de la construction est abandonné et remplacé par l'indice des loyers commerciaux (ILC) et l'indice des activités tertiaires (ILAT). Le dé plafonnement est strictement encadré.

Outre les loyers, sont annexés au bail l'inventaire et la répartition entre bailleur et preneur des charges et impôts. Un état récapitulatif annuel est imposé.

Les travaux devront faire l'objet d'un

état prévisionnel et d'un budget prévisionnel triennaux.

L'état des lieux amiable et contradictoire ou établi par huissier de justice devient obligatoire.

La durée de validité de la clause de garantie pour cession de bail est limitée à 3 ans.

Le dénouement du contrat

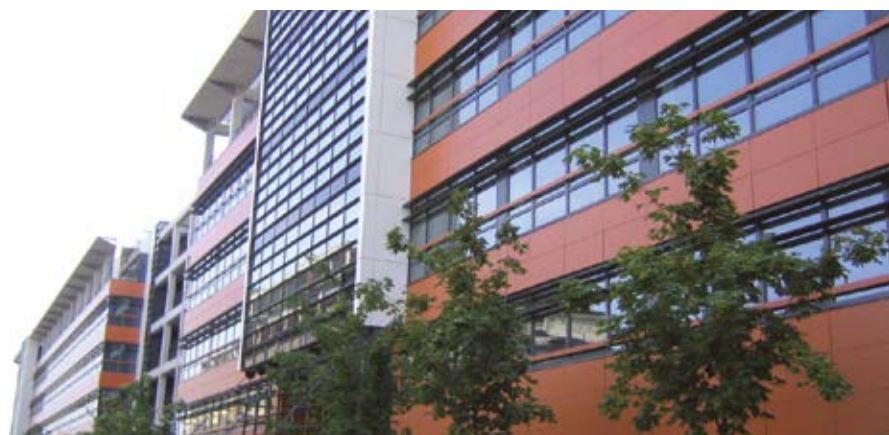
La faculté de résiliation triennale du locataire est renforcée, les seuls cas de renonciation autorisée sont : Les baux de plus de 9 ans, de locaux monovalents, à usage exclusif de bureaux et de stockage. Le congé par le preneur ou ses héritiers en situation de décès, d'invalidité ou de retraite est possible à tout moment avec respect d'un préavis de 6 mois et effet au dernier jour du trimestre civil.

Il peut être délivré par lettre recommandée avec avis de réception, l'acte d'huissier n'étant plus obligatoire.

Le droit de préemption du locataire à la vente des murs fait son apparition. Les communes peuvent également préempter dans le cadre d'existence de périmètres de sauvegarde du commerce.

Les principales modifications du statut des baux commerciaux ne manqueront pas d'avoir une incidence sur l'activité de l'expert, telles la suppression de la clause, imposant les grosses réparations à la charge du preneur, la limitation dans le déplafonnement des loyers et l'évaluation du droit au bail ou l'obligation d'état des lieux.

Dominique ASTRUC
Expert Foncier (63)



SALONS...

La CEF au Game Fair



L'union régionale CEF du Bassin Parisien était présente au **Game Fair** à Lamotte Beuvron (41) les **19, 20 et 21 juin**.

Les Experts Fonciers ont pu expliquer leur métier, initier des contacts et répondre à des problématiques très variées (baux commerciaux, valeur de biens agricoles, valeur de territoire de chasses...).

Le mag « spécial chasse » (n°4 mars 2015), diffusé sur site pour l'occasion, a reçu un écho très favorable auprès des visiteurs et des présidents des fédérations départementales de chasseurs.

Nicolas DORET
Expert Foncier (28)

Mobilisation à La Réunion

Plus de 100 000 personnes se sont déplacées cette année pour assister à la **39^{ème} foire agricole de Bras Panon**, l'événement du département de La Réunion où la majorité des organisations professionnelles agricoles sont représentées. Les Experts Fonciers de La Réunion ont tenu pour la première fois un stand en plein cœur d'une ferme reconstruite, lieu de passage obligé pour la plupart des familles.

Les couleurs de la CEF ont brillé durant ces 10 jours de festivités arrosés d'une multitude de contacts professionnels. Une belle réussite permettant de promouvoir les missions des Experts Fonciers auprès des particuliers et des professionnels !

Richard GUILLEM
(La Réunion)



JURIDIQUE

Loi d'avenir : le renforcement du droit de regard des SAFER



Rappelons que la loi dite loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF) promulguée le 13 octobre 2014 touche à différents aspects et, parmi eux, le renforcement des SAFER qui a été un des points forts de la loi.

Cession de parts de sociétés

Aujourd'hui, les SAFER peuvent acquérir à l'amiable la totalité des parts sociales d'une société d'exploitation agricole, et tout ou partie des parts sociales de Groupements Fonciers Agricoles ou Ruraux. De plus, les SAFER peuvent à présent exercer leur droit de préemption en cas de cession à titre onéreux de parts sociales, lorsque la cession porte sur la totalité desdites parts concernant une société de production ou de propriété agricole dans la mesure où la rétrocession réalisée a pour but l'installation d'un agriculteur.

Les SAFER ne peuvent préempter que lorsqu'il y a mutation de 100 % des parts, autrement dit de la totalité d'une exploitation. « Il n'est pas question d'imposer un associé à d'autres associés dans une société agricole » explique le ministère de l'Agriculture. C'est une double contrainte pour cette préemption qui n'empêche pas les ventes partielles de parts de sociétés.

Démembrements

Les SAFER peuvent désormais exercer leur droit de préemption en cas de cession à titre onéreux de l'usufruit ou de la nue-propiété des biens soumis à préemption. Cette faculté n'est admise que dans deux cas limitativement énumérés :

- ✓ lorsque la SAFER en détient l'usufruit ou est en mesure de l'acquérir concomitamment ;
- ✓ et/ou lorsque la durée de l'usufruit restant à courir ne dépasse pas deux ans. Pour garantir les droits des titulaires de droits démembés, la loi prévoit que l'acquisition de la nue-propiété d'un bien par son usufruitier et celle de l'usufruit d'un bien par son nu-propiétaire échappe au droit de préemption des SAFER.

Préemption partielle

Sous certaines conditions, la loi autorise les SAFER à exercer leur droit de préemption sur une partie seulement des biens aliénés lorsque l'aliénation porte simultanément sur des terrains à usage ou vocation agricole et sur une ou plusieurs des catégories de biens suivants :

- ✓ des bâtiments à usage agricole et les biens mobiliers qui leur sont attachés,
- ✓ des bâtiments d'habitation faisant partie d'une exploitation agricole et/ou des bâtiments situés dans des zones définies,

- ✓ des biens pour lesquels elle ne bénéficie pas d'un droit de préemption.

Lorsque les SAFER font part au vendeur de leur intention de ne préempter qu'une partie des biens mis en vente, le propriétaire peut toutefois exiger qu'elles se portent acquéreur de l'ensemble des biens aliénés. S'il accepte la préemption partielle, il peut exiger que les SAFER l'indemnisent de la perte de valeur des biens non acquis.

Obligation d'information de toutes cessions

Il est désormais prévu que les SAFER doivent être préalablement informées par le notaire ou, dans le cas d'une cession de parts de sociétés, par le cédant, de toute vente ou donation portant sur des biens ruraux situés dans leur ressort. Cette obligation d'information vaut également pour les cessions d'usufruit ou de nue-propiété. En cas de non-respect de cette obligation d'information, les sanctions applicables diffèrent.

- ✓ Pour les biens préemptables : dans un délai de six mois, elles peuvent demander soit d'annuler la vente, soit de les déclarer acquéreurs en lieu et place du tiers.
- ✓ Pour les biens non préemptables : amende administrative pouvant être prononcée, égale au moins à 1 500 € et au plus à 2 % du montant de la transaction concernée.

Force est de constater que le législateur a souhaité renforcer l'outil SAFER en confortant ses missions d'intérêt général, en élargissant son droit de préemption et en lui instaurant un droit de regard sur toutes les mutations de fonciers ruraux. Ces avancées sont psychologiquement importantes mais pourraient être, pour la plupart, inopérantes en l'état. Il faut maintenant attendre les décrets pour une mise en œuvre efficace de la plupart des mesures énoncées ci-dessus. Une parution courant de l'automne pour une application au 1^{er} janvier 2016 semble le calendrier retenu.

Nous ne manquerons de vous tenir informé de ces avancées d'ici là.

Julien OLAGNON
Ingénieur en agronomie
membre de la CEF (78)

INSTANCE

Le CNEFAF : un ordre qui protège notre profession



Christophe DUHEM exerce depuis 25 ans le métier d'Expert Foncier. Il travaille au sein de la SCP Gossein Duhem et partage son activité entre ses bureaux de Compiègne et Lille. Il a été président de la chambre départementale CEF de l'Oise, président de l'union Nord et président national de 2010 à 2013. Il a été élu le 21 mai à la tête du CNEFAF.

Qu'est-ce que le CNEFAF ?

CD : "Le Conseil National de l'Expertise Foncière Agricole et Forestière (CNEFAF) est la structure ordinaire qui contrôle les professions des Experts Fonciers et des Experts Forestiers."

Quel est son rôle ?

CD : "Il contrôle la profession pour mieux la protéger. Dans ce sens, la priorité du nouveau comité élu est de lutter contre le port illégal des titres, d'Expert Foncier et d'Expert Forestier, protégés par le Code rural qui indique que tout usage de ce titre, ou d'un titre approchant pouvant porter à confusion, est totalement interdit."

Comment fonctionne le comité ?

CD : "Les membres sont élus pour un mandat de 4 ans. Ils sont renouvelés par moitié tous les 2 ans. En mai dernier, sur les 7 membres du comité, 4 ont été remplacés et, dans 2 ans, 3 feront l'objet d'un remplacement. La présidence tourne tous les 2 ans entre les Experts Fonciers et les Experts Forestiers. C'est ainsi que je viens de prendre la présidence du CNEFAF à la suite de mon confrère Expert Forestier Patrick COSTAZ."

Où se trouve le CNEFAF ?

CD : "Les bureaux du CNEFAF sont situés 8 rue Chardin - 75016 Paris et comptent une secrétaire permanente à temps plein qui gère les 675 experts inscrits (500 Experts Fonciers et 175 Experts Forestiers)."

Quels objectifs vous fixez-vous ?

CD : "Au-delà de notre mission première d'établissement de la liste nationale et de contrôle, notre seconde mission consiste à mener, en collaboration avec les organisations professionnelles que sont la CEF et les EFF, des actions de lobbying auprès des ministères de l'Agriculture et de la Justice, qui sont nos ministères de tutelle, et de nos mandants. Ainsi, l'année dernière, deux nouveaux amendements sont passés : l'un permettant au CNEFAF de se porter partie civile dans le cas de personnes extérieures portant atteinte à la profession, l'autre autorisant les Experts Fonciers à aider les géomètres experts dans les opérations de remembrement rural. Notre troisième mission est de faire respecter la déontologie professionnelle dans le cadre des activités de gestion et de transaction qui sont permises aux Experts Fonciers et aux Experts Forestiers."

Pourquoi adhérer au CNEFAF ?

CD : "Parce que l'ordre inscrit les Experts Fonciers et les Experts Forestiers sur une liste nationale. Il garantit leur indépendance, leur niveau de compétences, le suivi annuel de 24 h de formation continue et qu'ils disposent d'une assurance responsabilité civile professionnelle."

Ce mag traite des collectivités, votre avis sur le sujet ?

CD : "Ce qui est important de spécifier aux collectivités, c'est que les Experts Fonciers et les Experts Forestiers ne sont pas des agences d'état, ni des marchands de biens, ce sont des experts privés compétents, ayant une déontologie forte et à même d'apporter des réponses aux questions qui leur sont soumises, sans contrainte et en toute indépendance."

Interview Laurence ROUAN

FORMATION

Formation continue à succès

✓ « La sensibilisation aux contraintes environnementales », cette formation organisée par la CEF, à Paris, le 27 février, avait pour objectif de sensibiliser les experts aux différentes contraintes environnementales pouvant s'appliquer à un bien à expertiser, les hiérarchiser et savoir comment en tenir compte dans son rapport d'expertise. Cette formation a attiré 105 experts de la confédération.

Prochaines formations

- ✓ La contractualisation en agriculture et son incidence sur l'évaluation de l'entreprise agricole
Rennes, 28 septembre 2015, organisée par l'union Ouest
- ✓ L'irrigation : aspects politiques, réglementaires, techniques et économiques
Futuroscope, 15 octobre 2015, organisée par l'union Loire moyenne
- ✓ Impact de la loi d'avenir pour l'agriculture sur les pratiques expertales
Paris, 3 novembre 2015, organisée par l'union Bassin parisien
- ✓ Les conflits en agriculture
Amiens, 4 novembre 2015, organisée par l'union Nord
- ✓ Méthanisation : approche technico-économique des installations
Caen, 3 décembre 2015, organisée par l'union Basse Normandie - Sarthe

Les Experts Fonciers doivent annuellement justifier auprès du CNEFAF du suivi d'un minimum de 24 heures de formation continue pour être maintenus sur la liste nationale.

Gildas de KERMENGUY
Expert Foncier (29)

Formation CEF 2014...en chiffres

- ✓ formation initiale : 2 stages nationaux
- ✓ formation continue : 18 journées
- ✓ 164 heures de formation dispensées
- ✓ 402 personnes formées dont 155 stagiaires et 247 titulaires
- ✓ 7 049 heures de formation reçues
- ✓ 18 formateurs impliqués

Expert Foncier, vous connaissez ?



Partout
en France,
des spécialistes
du foncier rural
et urbain