

GUIDE FONCIER

Réalisé par LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DE HAUTE-CORSE



SOMMAIRE

LE FONCIER

I.	Repérer du foncier disponible	6
	1. Consolidation foncière et sensibilisation des propriétaires	6
	2. Diagnostics fonciers participatifs.	6
	3. Les dispositifs de veille foncière	7
II.	Mettre en réserve du foncier	8
	1. Stockage directe par une collectivité	8
	2. Les conventions de portage du foncier	8
III.	Protéger le foncier	10
	1. La Zone Agricole Protégée (ZAP)	10
	2. Le Périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PEAN)	11
		12
IV.	Mobilisation du foncier	12
	1. Procédure de mise en valeur des terres incultes.	14
	2. Associations foncières libres ou autorisées.	15
	3. Aménagement du foncier agricole ou forestier.	16
V.	Accéder à la propriété	16
	1. Droit de préemption de la SAFER.	17
	2. Le droit de préemption des PEAN.	18
	3. Récupération des biens vacants et sans maitres.	19
	4. Procédure d'abandon manifeste	21
	5. Les procédures de titrement résultant de la Loi du 6 mars 2017	

INSTALLATION AGRICOLE

1. Espaces tests agricoles.	22
2. Comité local d'installation et de transmission.	22
3. Fermes communales.	23

ÉDITO

L'accès au foncier agricole est un problème central en Corse. Anciennement très exploitées, les terres ont progressivement été abandonnées pour être remplacées par des forêts et du maquis.

De plus, avec les « arrêtés MIOT » datant de 1801, la Corse bénéficiait d'un statut fiscal spécifique en matière de droits de succession qui permettait de réduire ou de supprimer certains impôts indirects et certains droits d'enregistrement tels que les droits de succession. **Ce régime a eu pour conséquence de ne pas inciter les familles à régler leurs successions, engendrant un désordre juridique et foncier marqué par l'absence de nombreux titres de propriété et des situations d'indivision impliquant parfois jusqu'à plusieurs centaines d'héritiers potentiels.** Après la Loi n°2002-92 du 22 Janvier 2002 relative à la Corse, ce statut particulier a été supprimé et remplacé par des mesures transitoires.

Le foncier en Corse et plus spécialement en zone de montagne est donc souvent difficilement mobilisable notamment par l'absence de titres et la difficulté à retrouver tous les propriétaires d'un terrain. C'est pourquoi, la Chambre d'Agriculture de Haute-Corse s'est engagée dans le développement territorial, déterminée à lever les freins d'accès au foncier.

Lors de la réalisation du Programme Alimentaire Territorial (PAT) de la Communauté des Communes du Fium'Orbu-Castellu, nous avons constaté une méconnaissance des outils disponibles pour accéder ou gérer le foncier. Ainsi, nous avons eu l'idée de créer un guide foncier à destination des élus locaux, techniciens, acteurs et citoyens.

I/ REPÉRER DU FONCIER DISPONIBLE

1. Consolidation foncière et sensibilisation des propriétaires.

Organisation de groupes de travail dans les villages, avec des personnes ressources, qui connaissent bien les familles et leur histoire, pour actualiser la matrice cadastrale. Prise de contact avec les descendants identifiés et sensibilisation

à l'intérêt de mettre en location ses terrains. Permet de déterminer les biens sans maitres connus et de s'adresser aux bonnes personnes lors de possibles projets.

2. Diagnostics fonciers participatifs.

Un diagnostic partagé d'opportunités foncières qui réunit élus, agriculteurs et citoyens du territoire est un excellent moyen de repérer avec précision des terres et leur potentiel de mobilisation.

La constitution d'un ou de plusieurs groupes de travail (selon la taille du territoire) permet de créer une dynamique de groupe et des regards croisés. Le travail à partir du cadastre facilite le repérage.

Contact :
CHAMBRE D'AGRICULTURE DE HAUTE CORSE

Estelle-Daria FIETTE
06.15.97.37.49
estelle.fiette@haute-corse.chambagri.fr

Anna-Livia MATTEI
06.13.49.27.21
anna-livia.mattei@haute-corse.chambagri.fr

3. Les dispositifs de veille foncière.

À la différence du diagnostic qui est réalisé de manière ponctuelle pour repérer les potentiels, les dispositifs de veille foncière permettent un suivi continu de la situation foncière du territoire et des opportunités. La SAFER développe par ailleurs l'outil Vigifoncier qui permet aux élus d'être prévenus de la vente de biens sur la commune et de visualiser de

manière dynamique le marché foncier rural sur son territoire. Cet outil permet de compléter le suivi. Une convention de veille foncière avec la SAFER pour une commune ou un EPCI coûte environ 150 à 300€/an pour recevoir les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) mais cela n'inclut pas l'animation.

Contact :
SAFER CORSE

Magali MARIN
06.10.79.17.85
magali.marin@safer-corse.com



II/ METTRE EN RÉSERVE DU FONCIER

1. Stockage direct par une collectivité.

Une collectivité peut elle-même mettre en réserve un bien pour des projets. Elle fait alors le choix d'acquérir et stocker le temps de finaliser une reprise. Le stockage génère des frais : aux frais

d'acquisition et frais de notaire s'ajoutent les frais de gestion du bien et d'éventuels frais financiers liés aux prêts bancaires contractés.

La gestion temporaire de terres peut passer par :

- une convention d'occupation précaire entre la collectivité et un agriculteur (article L411-2 du code rural), applicable lorsque l'utilisation principale de la parcelle n'est pas agricole ou lorsque la destination doit être changée (parcelles destinées à la construction, menacées d'expropriation...)
- une convention de mise à disposition (CMD) à la Safer qui passe alors une convention d'occupation provisoire et précaire (COPP), appelée aussi « bail Safer » avec un agriculteur (article L142-6 du code rural), pour tout bien agricole sur une durée libre jusqu'à 6 ans, renouvelable une fois.

2. Les conventions de portage du foncier.

Une collectivité peut également passer une convention avec un opérateur de stockage comme la Safer ou l'office du foncier de Corse pour solliciter la mise en réserve de biens fonciers pour son compte, en précisant leur destination. C'est alors la Safer qui se rend propriétaire du bien, à l'amiable ou par voie de préemption. Pendant le temps du stockage, elle met généralement en place

des « baux Safer » avec des agriculteurs. Au terme du stockage, elle se sépare du bien par la procédure réglementaire de rétrocession, avec appel à candidature et avis du comité technique. Ce dernier reste maître de la décision finale d'attribution, qui est généralement conforme au projet de la collectivité si le partenariat est clair et bien construit.

Contact :
SAFER CORSE

Magali MARIN
06.10.79.17.85
magali.marin@safer-corse.com

FONCTIONNEMENT D'UNE CONVENTION DE PORTAGE



SIGNATURE D'UNE CONVENTION entre la Safer et la COLLECTIVITÉ

Critères d'intervention :
installation, agriculture biologique,
installation hors cadre familial, circuits courts, etc.



FINANCEMENT
des frais de portage
par la collectivité



MISE EN VENTE
d'un bien correspondant
aux critères
de la convention



Acquisition à l'amiable
ou par voie de préemption
par la Safer

Appel à candidatures
& avis du comité technique

Vente directe
au candidat
à l'installation

Vente à un opérateur d'intérêt général
(collectivité, Terre de Liens)
et BRE auprès d'un candidat à l'installation

Schéma : Emma Lidbury

Contact :
SAFER CORSE

OU

OFFICE DU FONCIER DE CORSE

Magali MARIN
06.10.79.17.85
magali.marin@safer-corse.com

04.95.24.66.30
accueil@ofc.corsica

III/ PROTÉGER LE FONCIER

1. La Zone Agricole Protégée (ZAP).

La ZAP permet de protéger des espaces agricoles qui présentent un intérêt général soit en raison de la qualité de leur production, soit de leur localisation. Pour changer le mode d'occupation du sol, il faut un avis favorable de la Chambre

d'Agriculture et de la commission d'orientation de l'agriculture, sinon le changement ne peut être autorisé que sur décision motivée du Préfet. Permet également d'éviter la spéculation sur les terres.

Contact : CHAMBRE D'AGRICULTURE DE HAUTE CORSE

Estelle-Daria FIETTE
06.15.97.37.49
estelle.fiette@haute-corse.chambagri.fr

Anna-Livia MATTEI
06.13.49.27.21
anna-livia.mattei@haute-corse.chambagri.fr

LA PROCÉDURE DE MISE EN PLACE D'UNE ZAP



* INAO (en cas de présence d'AOC)
Chambre d'agriculture, CDOA, SAFER, etc.



2. Le Périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PEAN).

Les périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains. À l'initiative de la Collectivité, avec l'accord des communes et après avis de la Chambre d'Agriculture. Il associe

à un périmètre de protection (le PEAN) un programme d'action (aménagement, orientations de gestion). Il est initié et géré par la région.

Contact :
OFFICE DU FONCIER DE CORSE

04.95.24.66.30
accueil@ofc.corsica

IV/ MOBILISATION DU FONCIER

1. Procédure de mise en valeur des terres incultes.

Toute personne physique ou morale peut demander au préfet l'autorisation d'exploiter une parcelle susceptible d'une mise en valeur agricole ou pastorale inculte ou manifestement sous-exploitée depuis au moins trois ans par comparaison avec les conditions d'exploitation des parcelles de valeur culturelle similaire des exploitations agricoles à caractère familial

situées à proximité, lorsque, dans l'un ou l'autre cas, aucune raison de force majeure ne peut justifier cette situation. Le délai de trois ans est réduit à deux ans en zone de montagne.

Contact :
ODARC ou CdC

Absence de la commission foncière suite à la création de la collectivité unique.

LA PROCÉDURE DE MISE EN VALEUR DES TERRES INCULTES OU MANIFESTEMENT SOUS-EXPLOITÉES



Demande d'une personne souhaitant exploiter adressée au préfet



Le président du Conseil Départemental saisit la Commission départementale d'aménagement foncier (CDAF)

La Cdaf a 3 mois pour se prononcer sur l'état d'inculture ou de sous-exploitation et donner son avis sur la possibilité d'une mise en valeur agricole ou pastorale du fonds



Visite sur les lieux par la CDAF.

La délégation rend un rapport.

Les intéressés peuvent demander par lettre RAR à être entendus par la CDAF

La CDAF rend sa décision.



délai
15 jours max.



Publicité de la décision

Affichage de la décision à la mairie de la commune où sont les biens et des communes limitrophes pendant un mois.



délai
2 mois max.



Mise en demeure

par le préfet du propriétaire ou du titulaire du droit d'exploitation de mettre en valeur.

Décision du propriétaire ou du titulaire du droit d'exploitation.

Par lettre RAR adressée au préfet. Un plan de remise en valeur doit être joint.

Le bien doit être mis en valeur dans un délai d'un an.

L'absence de mise en valeur dans un délai de 2 mois vaut renonciation à la mise en valeur.



Arrêté préfectoral constatant la non-remise en valeur ou la renonciation de la mise en valeur.

Notification de l'arrêté préfectoral au propriétaire, candidat(s) à l'exploitation, et si zone de montagne, à la Safer.

Confirmation des candidatures

Attribution de l'autorisation d'exploiter

par le préfet après avis de la Commission départementale d'orientation agricole (COOA)

2. Associations foncières libres ou autorisées.

Les associations foncières agricoles et pastorales sont des associations de propriétaires constituées suivant le régime de la loi du 21 juin 1865 pour réaliser des travaux et des ouvrages nécessaires à la mise en valeur de leurs terres et pour assurer la gestion de ces terrains par la location à des agriculteurs, ou à des groupements d'éleveurs tels que les groupements pastoraux. La constitution d'une association foncière permet à un propriétaire de donner en gestion tout ou partie de ses terrains agricoles à l'association qui établira une convention pluriannuelle avec un agriculteur, comprenant un cahier des charges spécifiques pour le bon usage et l'entretien du terrain.

Les associations foncières permettent de constituer une entité foncière qui sera louée sous la forme d'un bail unique. Elle évite au fermier de devoir négocier avec chacun des propriétaires et cela lui assure une pérennité d'accès à la terre. L'association foncière permet aussi de faciliter les transmissions sans nécessité de renégocier avec chaque propriétaire le renouvellement du bail.

Les associations foncières pastorales (AFP) sont particulièrement développées dans les zones de montagne. Il existe aussi l'association syndicale libre, plus légère, qui se met en place sur une base volontaire.

Contact : **CHAMBRE D'AGRICULTURE DE HAUTE CORSE**

Estelle-Daria FIETTE
06.15.97.37.49
estelle.fiette@haute-corse.chambagri.fr

Anna-Livia MATTEI
06.13.49.27.21
anna-livia.mattei@haute-corse.chambagri.fr

ODARC

Michèle CHIRAT
06.72.67.32.94
michele.chirat@odarc.fr

3. Aménagement du foncier agricole ou forestier (AFAF).

L'AFAF est une opération qui intervient à l'échelle communale ou intercommunale, diligentée par le Conseil général, et qui va venir redistribuer des parcelles agricoles ou forestières sur un périmètre préalablement défini en vue de regrouper

en unité foncière ou grande parcelle des propriétés morcelées et dispersées.

Exemple d'utilisation :

dans le cas de grands ouvrages public pour compensation pour pertes de terre.

Contact :
CHAMBRE D'AGRICULTURE DE HAUTE CORSE

Estelle-Daria FIETTE
06.15.97.37.49
estelle.fiette@haute-corse.chambagri.fr

Anna-Livia MATTEI
06.13.49.27.21
anna-livia.mattei@haute-corse.chambagri.fr



V/ ACCÉDER À LA PROPRIÉTÉ

1. Droit de préemption de la SAFER.

Le droit de préemption de la SAFER permet d'intervenir lors de la vente d'un terrain ou d'un bien immobilier et de le racheter pour des motifs déterminés. Il permet d'intervenir directement sur le devenir des terres, d'en assurer sa

gestion ou de les transmettre à une personne qui l'assurera. Il ne donne pas le droit de récupérer des biens qui ne font pas l'objet d'une vente (on parle sinon d'expropriation).

Contact : SAFER CORSE

Magali MARIN
06.10.79.17.85
magali.marin@safer-corse.com

FONCTIONNEMENT DU DROIT DE PRÉEMPTION SAFER SANS RÉVISION DE PRIX



2. Le droit de préemption des PEAN.

Lorsqu'il établit un PEAN (périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbains) sur son territoire, le conseil départemental, bénéficie d'un droit de préemption au sein du périmètre concerné, et peut en faire bénéficier toute autre collectivité territoriale et EPCI. Ce droit de préemption est exercé par la Safer pour le compte du conseil départemental sur les zones non comprises dans les

espaces naturels sensibles (ENS). Ce droit de préemption PEAN peut également être exercé, par le département ou un EPF (établissement public foncier) local ou d'État auquel il aurait donné mandat. Les biens acquis sont intégrés dans le domaine privé du département ou rétrocédés à un porteur de projet suite à un appel à candidatures.

Contact :
SAFER CORSE

Magali MARIN
06.10.79.17.85
magali.marin@safer-corse.com



3. Récupération des biens vacants et sans maîtres.

Les procédures de biens sans maître ou présumés sans maître sont déclenchées afin de rechercher les éventuels propriétaires et de les inciter à entretenir leurs biens. A défaut d'avoir pu les identifier, la commune pourra agir après avoir procédé aux formalités pour en faire

l'acquisition. L'objectif est de remettre en valeur des espaces. Sa mise en place relève de la compétence de la commune, avec dans certains cas l'intervention des services de l'État et de la commission communale des impôts directs.

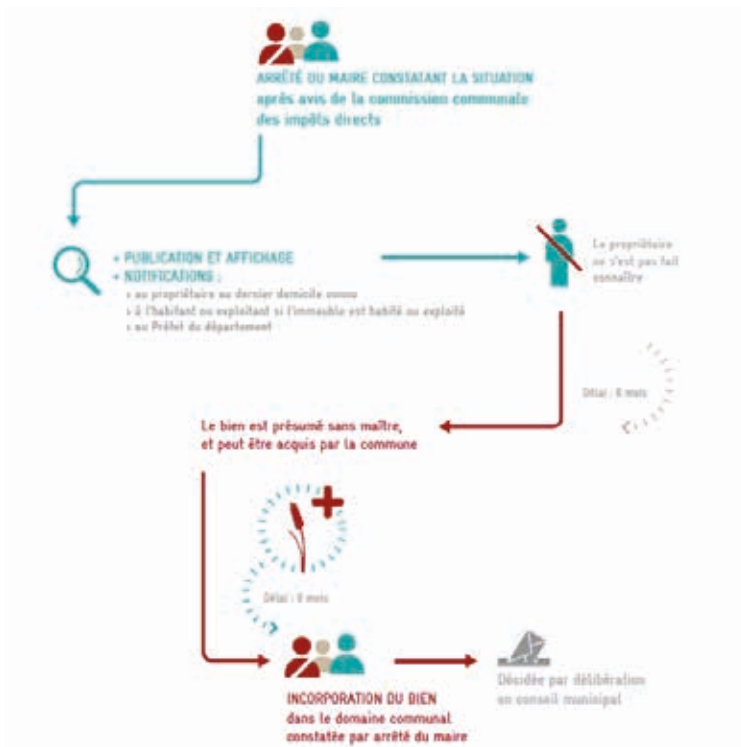
Contact :
SAFER CORSE

Magali MARIN
06.10.79.17.85
magali.marin@safer-corse.com

OU

GIRTEC

Paul GRIMALDI (Président)
04.95.10.10.00
contact-girtec@orange.fr





4. Procédure d'abandon manifeste.

Lorsque, dans une commune, des immeubles, parties d'immeubles, installations et terrains sans occupant à titre habituel ne sont manifestement plus entretenus, le maire, à la demande du conseil municipal, engage la procédure de déclaration de la parcelle concernée en état d'abandon manifeste. La commune

ne pourra prendre possession du bien qu'après expropriation : à défaut de réaction de la part des propriétaires, lesdits biens pourront être expropriés, soit afin de construire des logements, soit dans le but de réaliser tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement.

Contact :
DDTM Haute-Corse

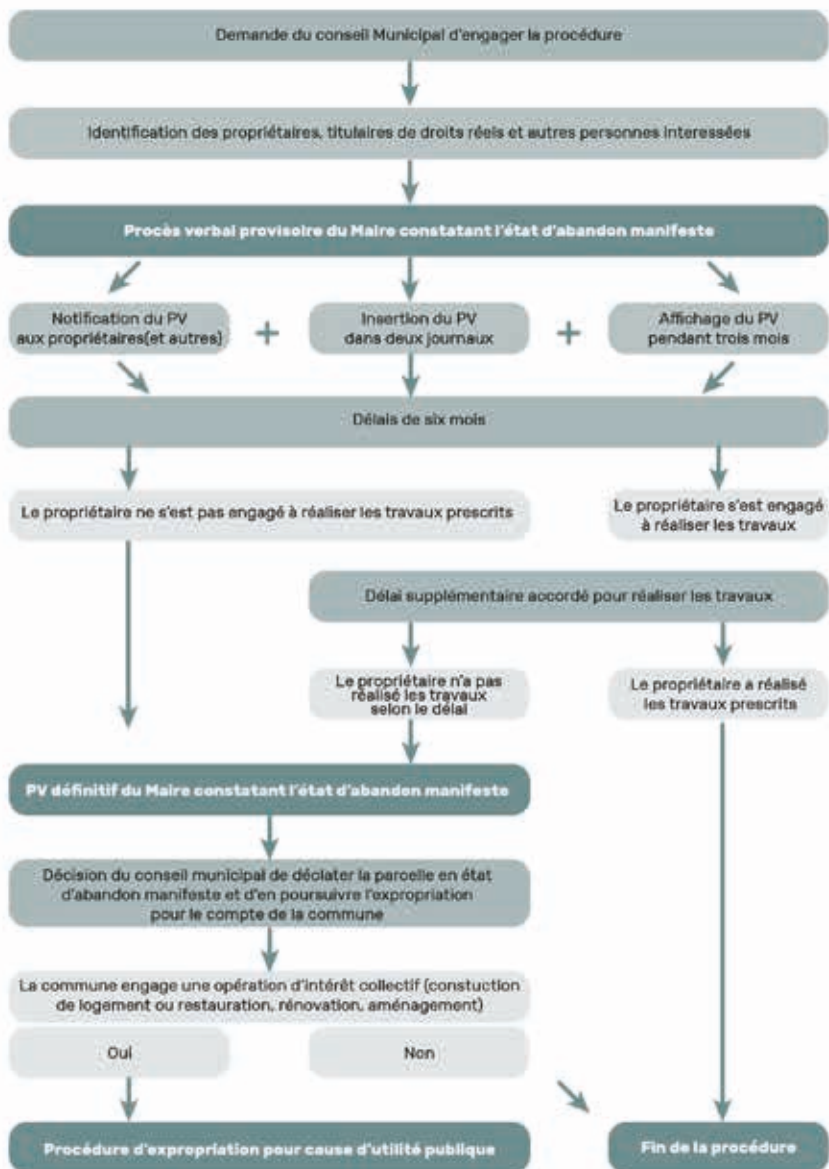
OU

GIRTEC

Vincent DELOR
04.95.32.97.97
vincent.delor@haute-corse.gouv.fr

Paul GRIMALDI (Président)
04.95.10.10.00
contact-girtec@orange.fr

PROCÉDURE ABANDON MANIFESTE (Art.L2243 Code des collectivités Territoriales)



5. Les procédures de titrement résultant de la Loi du 6 mars 2017.

L'existence en Corse et dans les Outre-mer d'un grand nombre d'indivision résultant de successions non réglées, et parfois d'un nombre important d'occupants sans droit ni titre des propriétés depuis plusieurs générations, a amené le législateur à compléter le dispositif de prescription acquisitive. Les lois du 6 mars 2017 visant à favoriser l'assainissement cadastral et la résorption du désordre de propriété, et du 28 février 2017 de programmation relative à l'égalité réelle outre-mer et portant autres dispositions en matière sociale et économique, ont ainsi permis de renforcer la sécurité juridique du possesseur qui acquiert la propriété d'un bien immobilier par prescription acquisitive (ou usucapion).

Désormais le possesseur d'un bien situé en Corse, en Guadeloupe, en Martinique, à La Réunion, en Guyane, à Saint-Martin et à Mayotte, devenu propriétaire par prescription acquisitive, a la possibilité de faire constater sa possession dans un acte de notoriété. L'acte de notoriété qui n'aura pas été contesté dans un délai de cinq ans à compter de sa publication prouvera de manière certaine le droit de propriété de celui qui s'en prévaut. Le caractère exceptionnel de ce dispositif a conduit le législateur à limiter dans le temps sa durée : seuls les actes de notoriété établis et publiés avant le 31 décembre 2027 pourront en bénéficier.

Contact :
GIRTEC

Paul GRIMALDI (Président)
04.95.10.10.00
contact-girtec@orange.fr

1. Espaces tests agricoles.

Les espaces-test agricoles permettent à des porteurs de projets de tester leur projet de création d'une activité agricole, dans un cadre juridique et matériel sécurisé, sur un lieu donné et pour un temps défini. Les modalités du test sont variables selon les structures d'accueil avec

différents niveaux d'accompagnement et de portage de l'activité. Concernant le foncier, on distingue deux grandes catégories : les espaces-test « fixes » et les espaces-test « mobiles ».

Contact :
CHAMBRE D'AGRICULTURE DE HAUTE CORSE

Estelle-Daria FIETTE
06.15.97.37.49
estelle.fiette@haute-corse.chambagri.fr

Anna-Livia MATTEI
06.13.49.27.21
anna-livia.mattei@haute-corse.chambagri.fr

2. Comité local d'installation et de transmission.

Élus, Chambre d'Agriculture, associations... se réunissent tous les trois mois. Le CLI rencontre notamment les agriculteurs en phase de cessation pour envisager avec eux la meilleure manière de transmettre leur exploitation, en consolidant une exploitation existante

ou en installant un jeune agriculteur et accompagne les porteurs de projets pour les aider à s'installer sur le secteur dans de bonnes conditions et faciliter leur intégration.

Contact :
CHAMBRE D'AGRICULTURE DE HAUTE CORSE

Marie-Dominique LINALE
06.24.23.50.34
mariedominique.linale@haute-corse.chambagri.fr

3. Fermes communales.

Pour soutenir l'activité agricole sur son territoire, la collectivité peut opter pour diverses formes de portage du foncier agricole. Elle peut ainsi faire l'acquisition de terres, bâties ou non bâties, ou d'une exploitation agricole entière en vue de la mettre à disposition d'un exploitant

qui souhaite s'installer ou qui a besoin de conforter économiquement son exploitation. La ferme communale : La commune reprend une exploitation agricole pour installer un agriculteur en location. L'exploitation a vocation à rester dans le domaine communal.

Contact :
TERRE DE LIENS

Jean-François BERNARDINI
07.71.58.33.01
corsica@terredeliens.org



CONTACTS POUR LES PROJETS FONCIERS

Chambre d'agriculture Haute-Corse

Jean-Paul MARTINETTI (chef de service)

06.11.39.54.52 / Jean-Paul.Martinetti@haute-corse.chambagri.fr

Chambre d'agriculture de Corse du Sud

Francois TRAMONI (chef de service)

04.95.29.26.00 / francois.tramoni@corse-du-sud.chambagri.fr

DDTM

Vincent DELOR (chef de service)

04.95.32.97.97 / vincent.delor@haute-corse.gouv.fr

GIRTEC

Paul GRIMALDI (Président)

04.95.10.10.00 / contact-girtec@orange.fr

ODARC

Michèle CHIRAT (chef de service)

06.72.67.32.94 / michele.chirat@odarc.fr

Office du foncier de Corse (OFC)

Jean-Christophe ANGELINI (Président)

04.95.24.66.30 / accueil@ofc.corsica

Terre de Liens

Jean-François BERNARDINI (Président)

07.71.58.33.01 / corsica@terredeliens.org

SAFER

Magali MARIN (chargée d'études)

06.10.79.17.85 / magali.marin@safer-corse.com

BIBLIOGRAPHIE

ADEC (2017)

La fiscalité sur les successions en Corse, les « arrêtés MIOT ».
Ajaccio - 3p.

Terre de liens (2018)

Agir sur le foncier agricole, un rôle essentiel pour les collectivités locales.
Condé-en-Normandie - 91p.

Terre de liens (2015)

Agir sur le foncier agricole, un rôle essentiel pour les collectivités locales.
Nancy - 136p.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

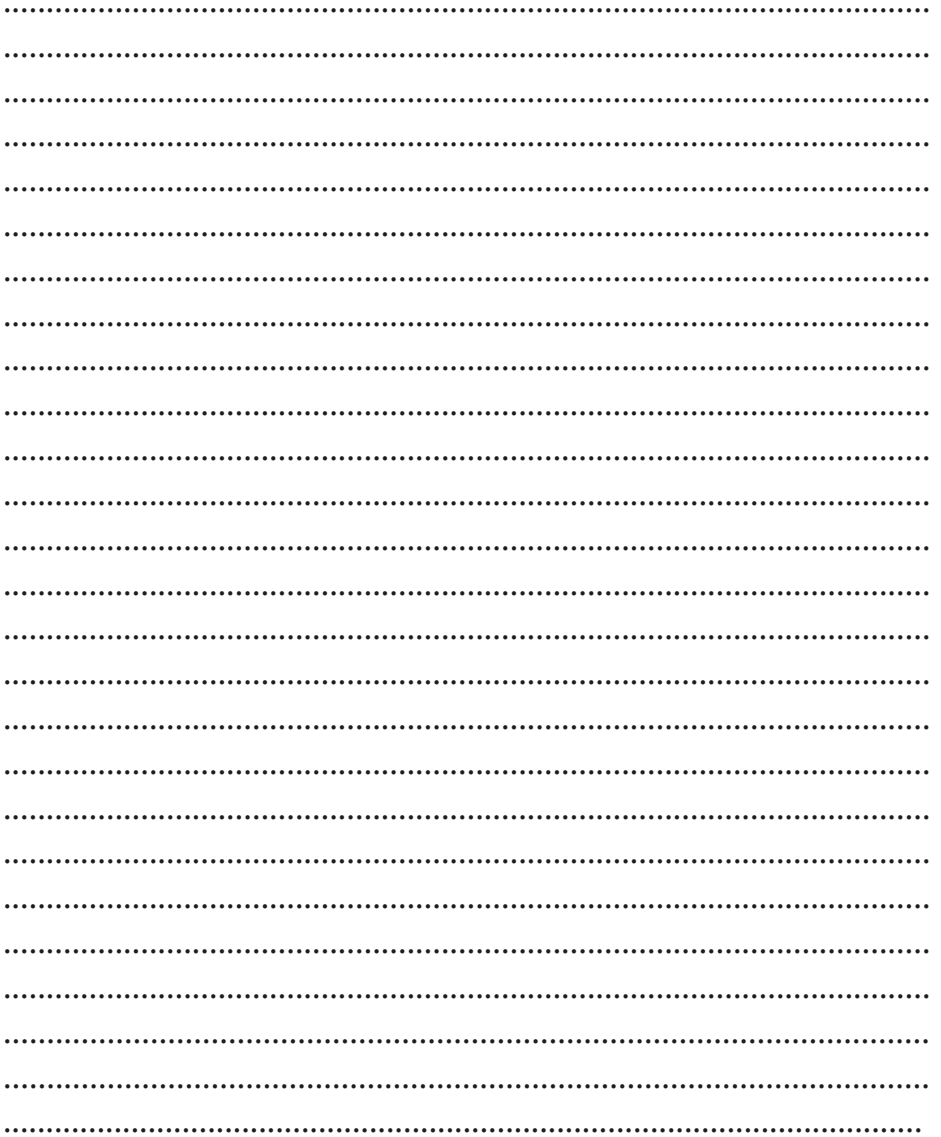
.....

.....

.....

.....

.....



CONTACT :

Estelle-Daria FIETTE
06.15.97.37.49
estelle.fiette@haute-corse.chambagri.fr

Anna-Livia MATTEI
06.13.49.27.21
anna-livia.mattei@haute-corse.chambagri.fr

