

# Échanges et cessions amiables d'immeubles ruraux ou d'immeubles forestiers (ECAIR ou ECAIF)

« Améliorer les conditions d'exploitation ! »

## À retenir

Les opérations d'échanges et cessions amiables d'immeubles ruraux ou forestiers visent principalement, au sein ou en dehors d'un périmètre d'aménagement foncier, à un regroupement de parcelles afin d'optimiser leurs conditions d'exploitation.

S'agissant d'une procédure amiable, sans redéfinition de la trame parcellaire et sans travaux connexes, la mise en œuvre de ce mode d'aménagement foncier est plus souple et rapide que celle d'un Aménagement Foncier Agricole Forestier et Environnemental (AFAFE). Par rapport à ce dernier, ses effets potentiels, en terme de restructuration et d'aménagement du territoire, restent toutefois plus limités et fortement dépendants de la volonté des propriétaires à s'engager dans la démarche.



## Références juridiques

> Code rural et de la pêche maritime. Articles L.121-1 et suivants, L.124-1 et suivants et R.124-1 et suivants

## Qu'entend-on par ECAIR ou ECAIF ?

C'est un outil de l'aménagement foncier rural dont la mise en œuvre relève depuis 2005 de la compétence du Département. Ce mode d'aménagement poursuit trois objectifs :

- > réorganiser le parcellaire pour améliorer les conditions d'exploitation des propriétés agricoles ou forestières ;
- > créer des réserves foncières pour la réalisation de projets communaux ou intercommunaux ;
- > permettre la mise en valeur d'espaces naturels ruraux.

## On distingue plusieurs variantes de mise en œuvre des ECAIR ou ECAIF

### Les ECAIR ou ECAIF en l'absence de périmètre d'aménagement foncier

- > **Situation de l'échange** : les immeubles échangés doivent être situés soit dans le même canton, soit dans un canton et dans une commune limitrophe de celui-ci. En dehors de ces limites, l'un des immeubles échangés doit être contigu aux propriétés de celle des parties à l'échange qui le recevra.
- > **Mode de réalisation de l'échange** : deux dispositifs d'intervention sont à distinguer selon que l'échange est établi par acte notarié ou approuvé et rendu exécutoire par le Département.

#### ■ Échanges et cessions établis par acte notarié

Quand les échanges et cessions réalisés par les propriétaires, de façon bilatérale ou multilatérale, sont établis par acte notarié, le Département peut prendre en charge les frais occasionnés si la Commission Départementale d'Aménagement Foncier (CDAF) reconnaît l'utilité de ces échanges et cessions pour l'aménagement foncier.

#### ■ Échanges et cessions approuvés et rendus exécutoires par le Département

Principales étapes...

**1. Initiative** : Les propriétaires ou exploitants qui envisagent de réaliser des ECAIR ou ECAIF ;

**2\***. Constitution d'une Commission Communale d'Aménagement Foncier (CCAF) par le Département (si demande en ce sens des propriétaires ou exploitants qui envisagent de réaliser des ECAIR ou ECAIF) ;

Quelle que soit la démarche retenue pour mettre en œuvre ce mode d'aménagement, les propriétaires participent à l'aménagement foncier sur la base du volontariat.

Le Conseil Départemental fixe par délibération les modalités de prise en charge des frais occasionnés par les échanges et cessions établis par actes notariés.

Le Conseil Départemental fixe par délibération, les conditions et modalités de mise en œuvre de ce mode d'échanges et cessions. C'est notamment le cas pour les étapes 1 à 3, ci-contre détaillées.

\* non obligatoire



Crédit photo. B.Frankel - Département 66

- 3\*. Désignation par le Département d'un technicien ou géomètre expert agréé, chargé de la définition des opérations d'échanges et cessions ;
- 4\*. Définition des opérations d'échanges et cessions par le technicien ou géomètre expert désigné ;
- 5\*. Lorsqu'elle a été constituée, avis de la CCAF sur les projets d'échanges et cessions définis ;
- 6. Décision de la CDAF concernant l'utilité pour l'aménagement foncier des projets d'échanges et cessions qui lui ont été transmis par les propriétaires ;
- 7. Approbation par le Département des projets d'échanges et cessions dont l'utilité pour l'aménagement foncier a été reconnue par la CDAF ;
- 8. Le Président du Conseil Départemental ordonne le dépôt en Mairie du plan du nouveau parcellaire, constate la clôture des opérations à la date de ce dépôt et assure la publicité du plan.

\* non obligatoire

## Les ECAIR ou ECAIF dans un périmètre d'aménagement foncier

| Phase <b>PRÉALABLE</b> (environ 3 ans)<br>(Étude d'aménagement, choix du mode d'aménagement et du périmètre de l'opération)  | Phase <b>OPÉRATIONNELLE</b> (environ 2 ans)<br>(Détermination et approbation des projets d'échanges et cessions)   |
|--|--|
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Initiative communale</b> (délibération du conseil municipal) : demande adressée au Département de constitution d'une CCAF ;</li> <li>2. Constitution de la <b>CCAF</b> et décision de celle-ci concernant l'opportunité d'un aménagement foncier et la réalisation d'une étude d'aménagement ;</li> <li>3. Décision du Département concernant la réalisation d'une <b>étude d'aménagement</b> ;</li> <li>4. Au vu de l'étude d'aménagement, propositions de la CCAF sur le mode d'aménagement foncier qu'elle juge opportun de mettre en œuvre (AFAFE ou Échanges et cessions amiables) et sur le périmètre à retenir ;</li> <li>5. Décision du Département se prononçant sur la poursuite du projet et l'organisation d'une <b>enquête publique</b> portant sur le <b>mode d'aménagement</b> et le <b>périmètre</b> proposés ;</li> <li>6. Au vu des résultats de l'<b>enquête publique</b>, avis définitif de la CCAF et avis du Conseil Municipal sur le <b>périmètre</b> et le <b>mode d'aménagement</b> (AFAFE ou opération d'échanges amiables d'immeubles ruraux au sein d'un périmètre) ;</li> <li>7. <b>Décision</b> du Conseil Départemental ordonnant l'opération d'aménagement ou y renonçant.</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>8. Désignation par le Président du Conseil Départemental d'un <b>géomètre expert agréé</b> chargé de la préparation et de l'exécution des échanges et cessions d'immeubles ruraux forestiers.</li> <li>9. <b>Consultation</b> des propriétaires destinée à : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Recueillir les observations des propriétaires et titulaires de droits réels et personnels sur l'étendue de leurs droits sur les parcelles incluses dans le périmètre ;</li> <li>- Recenser les biens vacants et sans maître ou présumés tels ;</li> <li>- Recenser les offres de cessions et d'échanges de parcelles des propriétaires ;</li> </ul> </li> <li>10. Au vu de la consultation, la CDAF ou CCAF (pour les ECAIF) fixe le <b>délai</b> imparti aux propriétaires pour déposer les projets établis avec le concours du géomètre expert.</li> <li>11. Établissement du <b>projet d'échanges et cessions</b> et transmission de celui-ci au secrétariat de la CDAF (ECAIR) ou CCAF (ECAIF – Examen préalable à celui de la CDAF).</li> <li>12. La CDAF s'assure de la régularité des projets, justifie les échanges et <b>décide</b> de les rendre applicables en approuvant le plan correspondant.</li> <li>13. Le Président du Conseil Départemental ordonne le <b>dépôt du plan</b> en mairie, la <b>clôture</b> des opérations et assure la <b>publicité</b> du plan du nouveau parcellaire.</li> </ol> |

### Composition de la Commission Communale d'Aménagement Foncier

Présidée par un commissaire enquêteur, la composition de la commission se veut représentative du territoire et des enjeux concernés. Ainsi sont notamment membres de la commission, le **Maire** et des **Conseillers Municipaux**, des représentants des **exploitants** désignés par la Chambre d'agriculture, des **propriétaires de biens fonciers non bâtis** élus par le Conseil Municipal, des **personnes qualifiées en matière de faune, de flore et de protection de la nature et des paysages**. Pour les opérations d'échanges d'immeubles forestiers sont également désignés, par le Conseil Municipal et par la Chambre d'Agriculture sur proposition du Centre national de la propriété forestière, des **propriétaires forestiers** de la commune.

Des facilités de **cessions** de parcelles **agricoles** ou **forestières** sont offertes aux propriétaires qui ne possèdent dans le périmètre qu'**une parcelle** ou un ensemble de parcelles de **même nature de culture** (ou type de peuplement forestier) et de **faible valeur** :

- pour les parcelles agricoles seuils de 1,5 ha et 1 500 € ;

- pour les parcelles forestières : seuil de 7 500 €.

### Quels intérêts pour les **COLLECTIVITÉS ?**

- > Contribuer au maintien et au développement de l'économie locale en favorisant des activités étroitement liées au terroir.
- > Renforcer l'attractivité du territoire, y compris sur le plan touristique, à travers des productions, des activités et des paysages qui participent fortement à son identité.
- > Réduire le risque incendie, voire inondation, en facilitant l'entretien et l'exploitation des parcelles.

### Quels intérêts pour les **AGRICULTEURS** ou **EXPLOITANTS FORESTIERS ?**

- > Une organisation du travail facilitée et des coûts de production moins élevés (Diminution des temps de transport et des déplacements).
- > Des conditions d'exploitation et un potentiel de diversification des productions améliorés (Agrandissement de la taille des îlots de production).
- > Mais aussi, un patrimoine foncier agricole ou forestier plus adapté à une reprise ou une transmission d'activité dans le cadre ou hors cadre familial.

#### RETOUR D'EXPÉRIENCE... Exemple d'une commune du département de la Gironde

avant



|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Surface                      | <b>324 ha</b> |
| Parcelles                    | <b>906</b>    |
| Superficie moyenne des îlots | <b>1.1 ha</b> |
| Propriétaires                | <b>138</b>    |

après



|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Surface                      | <b>324 ha</b> |
| Parcelles                    | <b>906</b>    |
| Superficie moyenne des îlots | <b>4.3 ha</b> |
| Propriétaires                | <b>82</b>     |

#### Financement 1<sup>ère</sup> opération : le Département