

# Agir pour les zones humides dans son territoire

## Fiche pratique n°4 • Maîtriser le foncier en zones humides

Pour garantir une protection pérenne des zones humides ou permettre leur gestion, les collectivités peuvent s'assurer de leur maîtrise foncière par deux moyens : l'acquisition foncière ou la maîtrise d'usage de parcelles.

Mais avant d'agir, il est nécessaire de connaître la répartition, entre les collectivités, des compétences légales en matière de zones humides.

Les motivations nécessitant une telle

maîtrise sont variées : inondation, captage, préservation de la biodiversité, ouverture au public, etc.

La maîtrise foncière se fait par le biais d'une démarche d'animation foncière basée sur des objectifs précis. Ces derniers sont d'autant plus faciles à définir lorsqu'ils peuvent être appuyés par les documents d'études produits sur les zones humides. **(Voir la fiche n°2 « Étudier les zones humides pour mieux les protéger »)**

Lorsqu'une collectivité est propriétaire d'une zone humide, cette dernière peut la gérer en régie ou sous-traiter la gestion auprès d'exploitants agricoles **(Voir la fiche n°5a « Les contractualisations agricoles »)** ou auprès d'organismes compétents en matière de gestion. **(Voir la fiche n°5b « La délégation auprès de gestionnaires d'espaces naturels »)**



### L'animation foncière : un processus

La durée et le coût d'une animation foncière varient suivant le nombre de parcelles, la surface du site, les usages,

le nombre de propriétaires ; elle peut s'avérer très longue et coûteuse et ces éléments sont d'autant plus importants à

évaluer au cours de la phase préalable de définition d'un projet.

### La définition d'un projet

Cette étape préalable comprend :

- des objectifs pour les parcelles visées : résultats attendus et actions à conduire pour répondre aux enjeux prédéterminés, également définition des moyens de gestion à mettre en œuvre (en régie, contractualisation agricole, ..) ;

- un périmètre : une zone d'intervention autour de la ou des zone(s) humide(s) concernée(s) et des milieux associés, complétée par une analyse du foncier (état des lieux des propriétés et des usages) ;
- un budget et un plan de financement (prestation, coût des transferts de propriété, etc.).

Le projet doit s'inscrire dans les stratégies foncières déjà définies sur le territoire. Les grands acteurs institutionnels mènent souvent leur propre politique foncière. **(Voir l'article p. 3 « Les interlocuteurs et structures ressources »)**

L'animation foncière a, dans ce cas, davantage de chances d'aboutir.

# Agir pour les zones humides dans son territoire

Fiche pratique n°4 • Maîtriser le foncier en zones humides

## L'animation

C'est l'étape clé du processus ; elle vise les propriétaires, les usagers, ou tout titulaire de droits sur les parcelles, et contient :

- la préparation des outils d'information sur les zones humides et des outils de maîtrise foncière à proposer ;
- la prise de contact : démarche active de communication et de sensibilisation.

L'animation nécessite d'être adaptée à chaque situation avec l'élaboration de

formats particuliers : courriers, contacts téléphoniques, réunion publique, rencontre sur le terrain, page web, plaquettes, etc.

Elle peut être longue et parfois rendue complexe par le morcellement des propriétés ; elle représente un coût parfois important et peut être réalisée en interne ou par un tiers, selon son ampleur.

## La rédaction et la signature des actes

Il s'agit d'actes authentiques ou de documents contractuels. **(Voir l'article suivant)**

En résumé :





## Les outils de maîtrise foncière

L'acquisition foncière et la maîtrise d'usage sont deux types de résultats complémentaires d'un processus d'animation foncière ; chacune de ces deux voies peut se traduire par des formes variables d'accords ou d'actes dont les informations sont complétées dans **les fiches n°4a «Les outils d'acquisition foncière» et n°4b «Les outils de maîtrise d'usage».**

### L'acquisition foncière

Elle s'établit essentiellement par le biais des outils suivants :

- Les cessions à titre onéreux ou à titre gratuit
- Les biens vacants et sans maître
- Les droits de préemption

Cas particulier de l'expropriation : c'est une procédure lourde et très peu utilisée pour l'acquisition de zones humides. Elle doit faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique (DUP).

### La maîtrise d'usage

Elle se met en place par le biais de différents types de contrat, parmi les suivants :

- L'accord verbal
- Le prêt à usage ou commodat
- La convention de gestion
- Le bail civil
- Le bail emphytéotique
- L'obligation réelle environnementale (ORE)



## Les interlocuteurs et structures ressources

Plusieurs acteurs peuvent intervenir ou être consultés aux différentes étapes de la mise en place d'une démarche de maîtrise foncière :

### Lors de la définition d'un projet

**Les Conservatoires d'espaces naturels (CEN)** en Rhône-Alpes possèdent une expertise en maîtrise foncière des espaces naturels.

**Les acteurs institutionnels** : Les Départements, la Région, l'Agence de l'Eau, le Conservatoire du Littoral disposent de leur propre politique foncière et peuvent être des structures sur lesquelles s'appuyer.

**Certaines collectivités** développent leur propre stratégie foncière, comme celles qui ont la compétence GEMAPI.

### Lors de l'animation

**Les Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER)** sont des opérateurs fonciers majeurs en milieu rural.

**Les experts fonciers et agricoles** sont des professionnels généralistes du droit de propriété qui peuvent intervenir en animation foncière auprès de tout porteur de projet.

**Les établissements publics fonciers**, comme l'Établissement public foncier de l'ouest Rhône-Alpes (EPORA) ou les Établissements publics fonciers locaux (EPFL) accompagnent les collectivités dans la conception et la mise en oeuvre de stratégies foncières.

**Le Centre d'échanges et de ressources foncières en Rhône-Alpes (CERFRA)** accompagne les collectivités dans leurs actions foncières : outils d'aide à la décision, appui juridique, etc.

Les services fonciers des Chambres d'agriculture, le Centre régional de la propriété forestière (CRPF) Auvergne Rhône-Alpes, les Services pastoraux départementaux, les bureaux d'études privés ou bien les CEN peuvent aussi apporter leur soutien technique.

### Lors de la rédaction et de la signature des actes

**La Direction immobilière de l'État (DIE)**, anciennement France Domaine, a notamment pour rôle l'acquisition, la gestion et la cession des biens domaniaux.

**Les notaires**, officiers publics, interviennent essentiellement au moment des ventes, en tant que conseillers ; certains développent un service d'animation foncière. Ils bénéficient en général d'un ancrage territorial fort.

**Les porteurs du foncier** (SAFER et EPORA) ont un rôle de portage ; ce sont des acheteurs transitoires qui rétrocèdent les biens.

# Agir pour les zones humides dans son territoire

Fiche pratique n°4 • Maîtriser le foncier en zones humides

## Sources d'informations complémentaires

Site internet « Outils de l'aménagement » État - CEREMA

Page « FONCIER »

<http://outil2amenagement.cerema.fr/foncier-r7.html>

Page « MAITRISER FONCIER A ENJEUX ECOLOGIQUES »

<http://outil2amenagement.cerema.fr/maitriser-le-foncier-a-enjeux-ecologiques-r942.html>

Cahier technique « La maîtrise foncière dans les espaces naturels » CEN Rhône-Alpes, 2012

[https://www.cen-rhonealpes.fr/wp-content/uploads/2011/03/CT\\_Foncier.pdf](https://www.cen-rhonealpes.fr/wp-content/uploads/2011/03/CT_Foncier.pdf)

Portail national d'accès aux informations sur les milieux humides « Les zones humides »

Page « REGLEMENTATION - Planification de la gestion de la ressource en eau »

<http://www.zones-humides.org/de-la-gestion-de-la-ressource-en-eau>

Site internet au service des propriétaires forestiers en Auvergne Rhône-Alpes « La forêt bouge »

Page « FONCIER FORESTIER »

<https://www.laforetbouge.fr/auvergnerrhonealpes/services/foncier-forestier/voir-offres-vente>

## Agir pour les zones humides dans son territoire

Des fiches pratiques réalisées par :



Avec le soutien de :



Plus d'infos et de fiches pratiques sur  
[www.zones-humides-rhonealpin.es.org](http://www.zones-humides-rhonealpin.es.org)