

Animation foncière – Civraisien en Poitou 2023-2024

Bilan de l'animation – janv. 2025

Rapport d'action 2025

« L'animation a permis de dynamiser le marché forestier notamment en rapprochant les vendeurs et les acheteurs. Dans ce cadre, notre animation a favorisé l'émergence de nouveaux acteurs qui vont impacter le fonctionnement du marché pour les prochaines décennies. La convention mise en œuvre renforce l'implantation du Conseil Départemental pour un investissement raisonnable au vue des résultats obtenus. Cette animation a contribué largement à des échanges entre propriétaires favorisant le développement de la filière bois »

Jean-Guy Valette, Maire de Genouillé (86)

Résumé

L'animation foncière sur le Civraisien concerne 7 communes, environ 2 100 hectares de bois, 4 200 parcelles et environ 1 100 propriétaires différents.

Les parcelles sont très petites : 0,5 hectare en moyenne par propriétaire dans le secteur concerné.

Le morcellement des parcelles forestières limite la gestion durable de la ressource, diminue la compétitivité et freine la prise en compte de l'environnement. Il est difficile de programmer des travaux sylvicoles sur de si petites surfaces. Généralement, les propriétaires réalisent des coupes rases. Ces dernières se régénèrent difficilement en raison de la pression exercée par le gibier. De plus, les coups de vent impactent les peuplements environnants. L'enjeu de la gestion forestière est de parvenir à un équilibre entre production économique, préservation environnementale et impact social, afin de répondre aux besoins des générations futures. Actuellement, la production est orientée vers le bois de feu et le bois énergie, vendu au sens large à des prix allant de 4 à 12 €/stère, tandis que le bois destiné à la tonnellerie atteint environ 200 €/m³. Un rapport de 1 à 20 qui illustre l'importance d'une filière plus évoluée, génératrice d'emplois qualifiés.

Avec le soutien financier du Conseil départemental de la Vienne et en partenariat avec la Communauté de Communes du Civraisien en Poitou, le CNPF a pu lancer une animation foncière entre août 2023 et fin 2024. Cette initiative s'est déroulée en plusieurs étapes :

- préparer la zone d'étude ;
- contacter des propriétaires par courrier pour connaître leur position : vendre, acheter, conserver ;
- organiser des réunions d'information et des entretiens avec les vendeurs ;
- informer les acheteurs potentiels concernés par un droit de préférence (parcelles en contact entre acheteurs et vendeurs) ;
- suivre les transactions ;
- informer les communes sur les potentiels « biens sans maître » ;
- clôturer l'animation.

Le bilan en quelques chiffres sur les 2 100 ha de bois sur les 7 communes concernées dans le Civraisien :

1104 propriétaires contactés concernant 4 198 parcelles

Réponses reçues concernant 2 054 parcelles

125,9 ha à vendre,

66,49 ha vendus

(environ 30-40 ha en cours de négociation/vente)

150 vendeurs, 71 acheteurs

133 parcelles avec un retour courrier (destinataire inconnu, décès,... env. 41 ha)

Financement du Conseil Départemental : **21 000 €**

Retour sur investissement direct (droit de mutation) : env. **11 000€**

Retour sur investissement indirect (travaux, « biens sans maître »,...) : env. 5 000€ (mais très difficile à mesurer)

Env. 0,5 ETP sur un an en temps de travail

L'animation foncière a été un succès, offrant une expérience enrichissante pour les acheteurs et les vendeurs. Une vigilance particulière a été exercée pour garantir le respect des données personnelles.

Introduction

Le morcellement des parcelles forestières entraîne des difficultés dans la gestion sylvicole. Les petites surfaces, inférieures à 1 hectare, sont souvent délaissées ou exploitées intégralement, générant une faible plus-value : entre 4 et 12 € le stère pour du bois énergie ou de feu, et entre 15 et 25 € le m³ pour du piquet de châtaignier. Parfois, quelques chênes de diamètre respectable sont exploités, mais leur faible nombre limite les opportunités de vente : « Il faut remplir au moins un camion », ce qui correspond à environ 10 à 15 chênes. Par ailleurs, les coupes rases posent des difficultés de régénération sur de petites surfaces. Lorsque les densités de gibier, notamment chevreuils et cerfs, sont élevées, les jeunes pousses sont fortement abruties, compromettant ainsi l'avenir du peuplement forestier. La photo suivante illustre cette problématique sur le terrain :

Exemple à Châtain : coupe rase d'une petite parcelle et le problème de régénération



Le territoire du Civraisien en Poitou réunit plusieurs conditions intéressantes à une animation foncière : un massif productif de plus de 12 000 ha de forêt¹, un morcellement des forêts privées 0,5 ha par parcelle en moyenne, une écorégion à fort intérêt sylvicole

les « terres rouges à Châtaignier ». D'autres critères ont été pris en compte et sont exposés dans un premier temps, le contexte. La zone d'étude se concentre sur 7 communes afin de rester cohérente avec les contraintes de financement et de pertinence : Asnois, Châtain, Civray, Genouillé, Lizant, St Gaudent et Surin représentant env. 2 000ha de forêt.

Dans un second temps, la démarche et le déroulement de l'animation foncière seront décrits. Enfin, la dernière partie présentera les résultats, mêlant données chiffrées, analyse de l'interaction avec le territoire, et une évaluation critique de la démarche. Cette approche combine une vision d'ensemble et une analyse détaillée, tout en fournissant une évaluation de la politique publique visant à améliorer les futures initiatives.

¹ Intersection EPCI (AdminExpress IGN) et BD Forêt IGN V2 (code TFV : 'FF%')

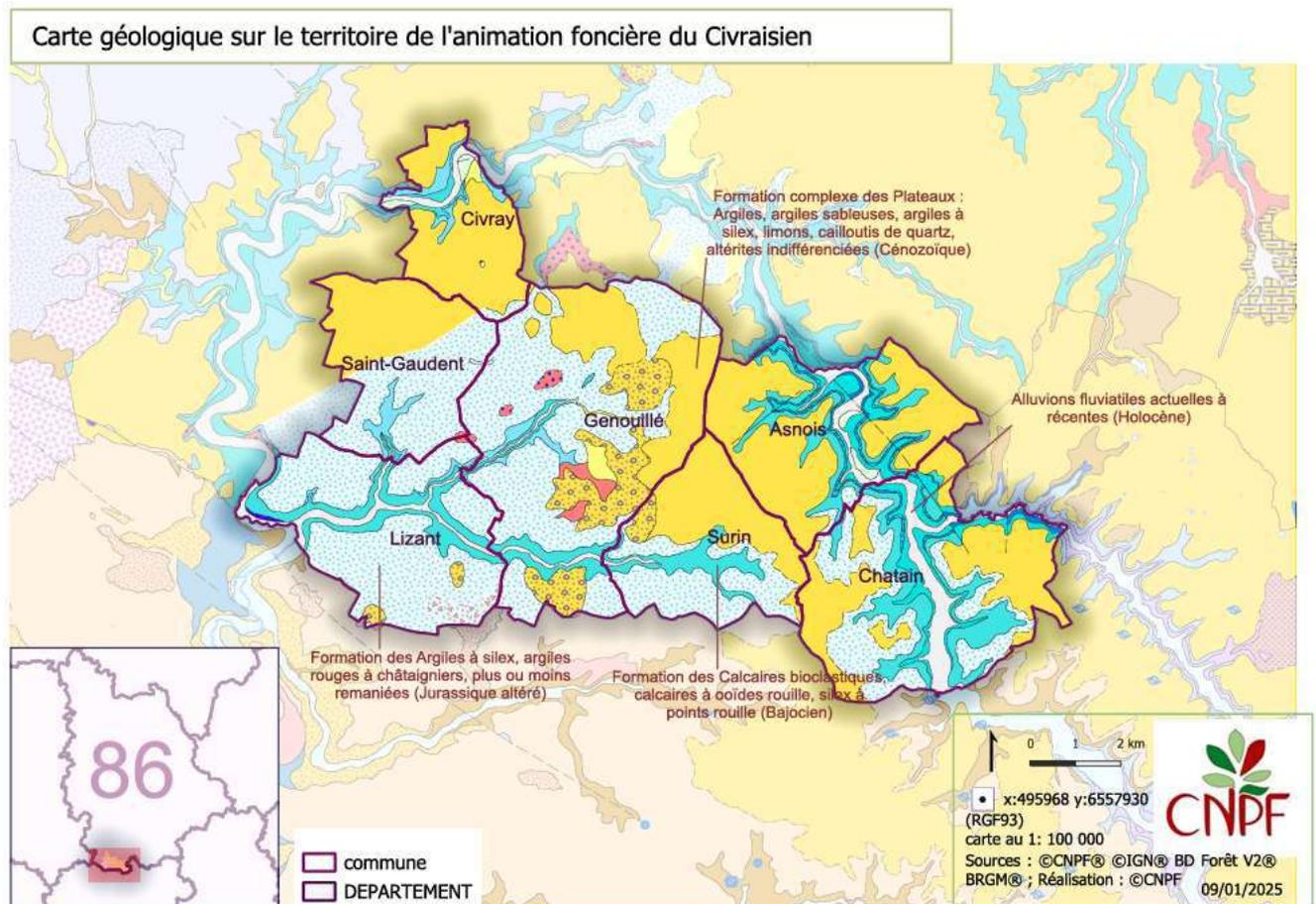
1 Le contexte

Dans cette partie des éléments de contexte décrivent succinctement le territoire. Des éléments de géographie physique sont abordés dans une première partie, la seconde évoque des éléments de géographie sociale pour comprendre la relation entre les personnes et leurs bois.

1.1 Le Civraisien et les terres rouges à châtaignier

La description du territoire sera simplifiée en 2 sous parties : les données édaphiques et les terres rouges à châtaignier d'un point forestier.

1.1.1 Les données édaphiques



Situé dans le bassin de la Charente moyenne, le secteur d'étude traverse le bassin sédimentaire aquitain. Il se caractérise par des couches sédimentaires du Cénozoïque (en jaune sur la carte) et du Jurassique plus ou moins altérés (en bleu) :

- « Formation des Calcaires bioclastiques, calcaires à ooides rouille, silex à points rouille (Bajocien) » sur env. 500 ha soit 4% de la zone d'étude (*en bleu, suit les vallées*)
- « Formation des Argiles à silex, argiles rouges à châtaigniers, plus ou moins remaniées (Jurassique altéré) » pour 4 444 ha (env. 38%) (*en bleu avec une trame en pointillé, plateau*)
- « Formation complexe des Plateaux : Argiles, argiles sableuses, argiles à silex, limons, cailloutis de quartz, altérites indifférenciées (Cénozoïque) » pour 4 654 ha (env. 44%) (*jaune, plateau*)

Sans entrer dans les détails, le plateau calcaire du Cénozoïque et les coteaux du Jurassique ont favorisé le développement de l'agriculture céréalière et l'utilisation des pierres locales pour la construction. Le plateau est entaillé par plusieurs cours d'eau, notamment la Charente et le Lizant, autour desquels des dépôts plus récents, datant de l'Holocène, ont été relevés.

La zone d'étude présente un relief généralement peu marqué, bien que les coteaux liés à l'hydrographie puissent afficher des pentes importantes. Ces formations géologiques engendrent un réseau hydrographique souterrain, marqué par la présence de nappes phréatiques (dans le secteur : supra et infra-Toarcien) ainsi que des nappes accompagnant les cours d'eau. Les cours d'eau superficiels, en revanche, sont rares.

En lien avec la géologie, ces sols sont relativement riches en nutriments, mais la disponibilité en eau y est irrégulière. Ce sont des sols dits « séchants ». En croisant les données forestières de l'IGN avec les couches géologiques du BRGM, aucune relation claire n'émerge entre géologie et forêt, mis à part sur les coteaux des vallées.

Il est essentiel d'aligner la pédologie avec cette carte afin de compléter l'analyse. En reprenant la carte des sols disponible sur le site Géoportail de l'IGN, les principaux types identifiés sont des sols dits « évolués » tels que : Brunisols, Néoluvisols et Luvisols. Ces sols sont généralement profonds (plus de 80 cm) et souvent riches en limon, suivis d'une augmentation du taux d'argile.

Dans le secteur, les fiches de synthèse mettent en avant les descriptions suivantes :

- Brunisol luvique (UTS n°132²) : Sol non calcaire, moyennement profond, limoneux sur argile rouge, à faible charge en cailloux de silex, et peu hydromorphe.
- Néoluvisol limoneux sur terre rouge (UTS n°321) : Sol non calcaire, profond, limoneux sur argile rouge, non caillouteux, et peu hydromorphe.
- Luvisol dégradé (Redoxisol limoneux sur argile) (UTS n°668) : Sol acide, profond, limoneux, très hydromorphe, sur argile.

² Référence fiches pédologiques, pour en savoir plus consulté la fiche sur Géoportail ou les cartes pédologique de la Chambre d'Agriculture de la Vienne

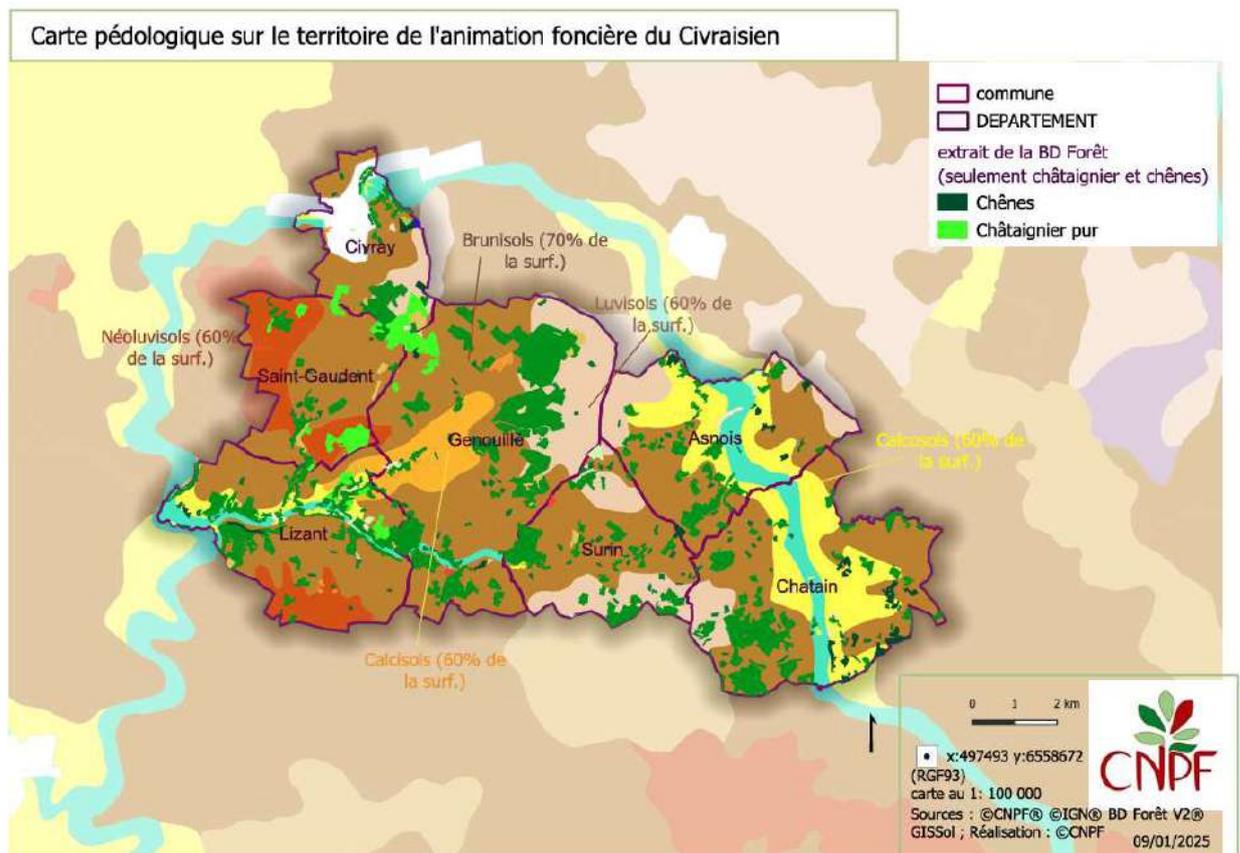
Ces types de sols représentent la majorité des sols observés sur le terrain. Cependant, deux types

spécifiques de sols sont liés directement à la roche calcaire : les Calcosols et les Calcisols (les Calcosols étant plus riches en carbonates). Ces sols, plus minces (environ 35 à 50 cm d'épaisseur), ne sont pas adaptés au châtaignier, qui est calcifuge. De plus, les chênes qui y poussent sont généralement moins bien conformés que ceux évoluant sur les sols plus riches décrits précédemment.

Exemple de type de sols sur le secteur d'étude : Luvisols (épais, plusieurs horizons nets et augmentation du taux d'argile en profondeur)

Sur cette coupe, la quantité d'eau disponible est importante, appelé Réserve Utile (la RU).

En comparant la quantité d'eau disponible à la pluviométrie annuelle, il est possible d'anticiper l'impact des changements climatiques.



En résumé, si les précipitations venaient à diminuer, notamment pendant la période estivale, la question essentielle est de savoir si la réserve utile des sols sera suffisante pour assurer le développement des espèces présentes, en particulier le chêne, d'ici 2050, voire 2100.

Cette question peut influencer le prix des parcelles, car elle repose sur des incertitudes ou des changements climatiques futurs. Cependant, nous verrons plus loin que les propriétaires, pour l'instant, ne semblent pas préoccupés par cette problématique de manière directe.

Pour conclure l'analyse des critères édaphiques nécessaires à la compréhension du territoire, intéressons-nous au climat. Le climat de la région est de type océanique altéré. Sur Civray, les températures moyennes enregistrées entre 1991 et 2020 s'établissent à 12,6 °C³, avec des extrêmes notables : 40,2 °C (le 5 août 2023) et -12,7 °C (le 9 février 2012). Le nombre moyen de jours où la température dépasse 30 °C est de 18,2 jours (1991-2020). En comparaison, ce chiffre est de 22,7 jours à Angoulême et de 25,5 jours à Bordeaux. Ces températures élevées et persistantes augmentent les risques de dépérissement et d'incendies de forêt.

En ce qui concerne les précipitations, la moyenne relevée par Météo-France est de 841 mm annuels. Les minima sont enregistrés en août, avec 50 mm, et les maxima en décembre, avec 98 mm. Ces données moyennes masquent toutefois une réalité marquée par des sécheresses printanières et estivales récurrentes. Les effets sur les forêts sont observables à moyen terme, mais ils ne se limitent pas à la disponibilité en eau. Des pathogènes, tels que le chancre ou l'encre du châtaignier, aggravent le dépérissement des peuplements⁴. À l'inverse, le climat a une influence significative sur les taux de reprise des plantations, en impactant directement leur croissance et leur adaptation au territoire.

³ Fiche climatologique Météo France, Civray (86)

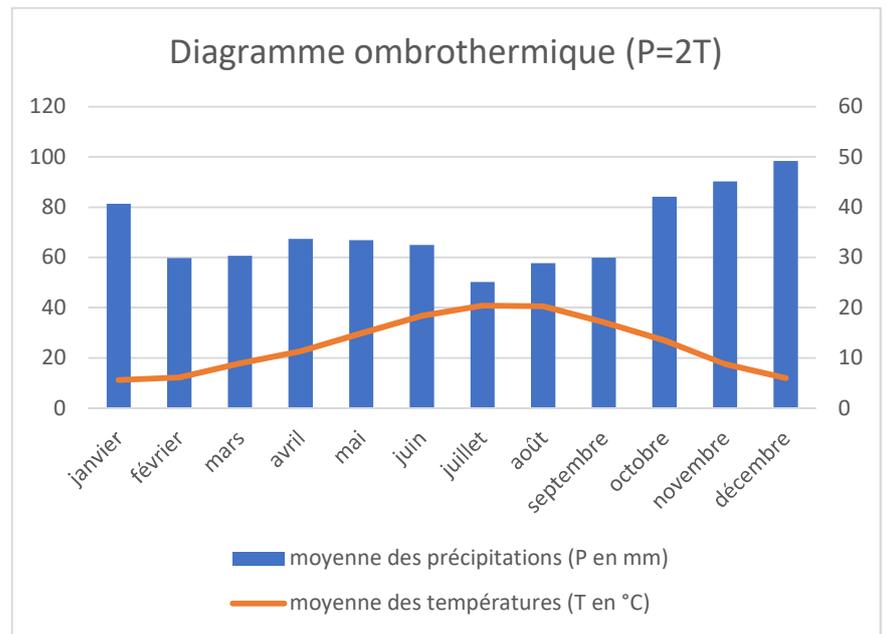
https://donneespubliques.meteofrance.fr/FichesClim/FICHECLIM_86078002.pdf

⁴ <https://www.cnpf.fr/chataignier> et <http://ephytia.inra.fr/fr/C/20253/Forets-Encre-du-chataignier>

Le diagramme ombrothermique ne relève pas de période de sécheresse marquée sur les moyennes (climat océanique). Cependant les minimas et les maximas récurrents impactent les forêts.

Un dernier aspect climatique à aborder concerne les rafales de vent observées sur le territoire. La tempête de 1999 a fortement marqué le paysage et les populations locales. Toutefois, la

vitesse maximale enregistrée sur Civray atteint 34,7 m/s (soit environ 125 km/h), le 10 février 2009. La diversification des peuplements forestiers dans le Civraisien a vraisemblablement contribué à limiter les impacts des tempêtes sur le territoire.

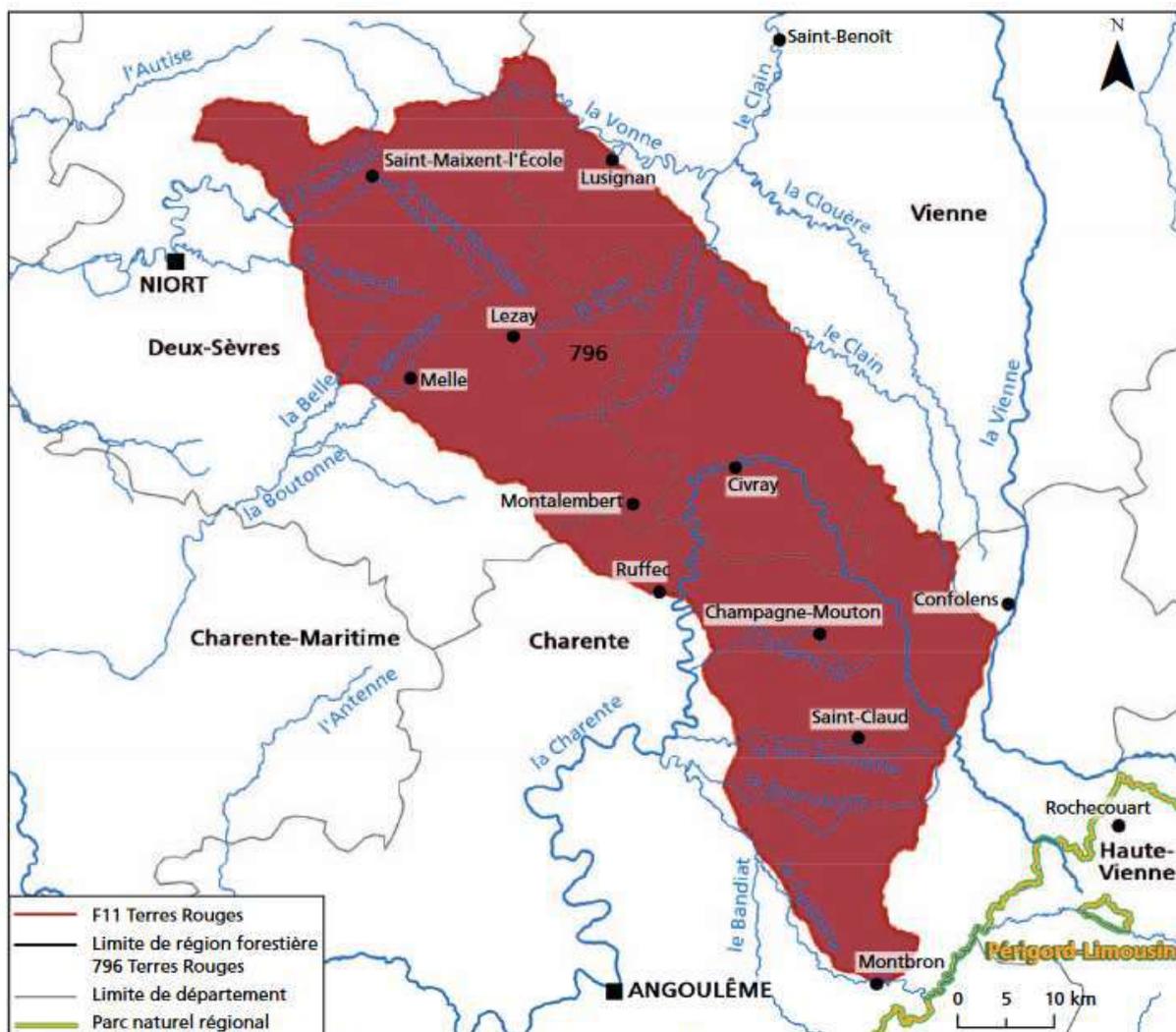


En résumé, les données édaphiques et climatiques du territoire apportent des clés pour mieux comprendre et anticiper les défis à venir. Le climat évolue de différentes façons : l'intensification des sécheresses et la hausse des températures fragilisent progressivement les peuplements forestiers. La capacité des sols à retenir l'eau (la réserve utile) joue un rôle crucial dans la résilience des écosystèmes forestiers. Les sols évolués et profonds disposent d'une réserve utile importante, offrant une meilleure résistance globale aux changements climatiques. À l'inverse, sur les sols calcaires plus superficiels, cette capacité est moindre, ce qui les rend plus sensibles aux aléas climatiques. Face à ces contraintes, des ajustements en faveur d'espèces plus adaptées aux nouvelles conditions climatiques deviennent nécessaires. Parmi les espèces plus thermophiles à privilégier, on retrouve : le chêne pubescent, le chêne vert, l'alisier, les pins, le cèdre. Ces espèces, mieux adaptées aux températures élevées et aux périodes de sécheresse, constituent des solutions pour les peuplements forestiers situés sur des sols superficiels. Les simulations avec BioClimSol et Climessence⁵ démontrent qu'un changement de + 2 °C ou + 4 °C modifie fortement la composition des forêts. En évoquant les espèces, il convient de faire une analyse de l'état actuel des peuplements forestiers du territoire.

⁵ <https://climessences.fr/castanea-sativa-mill-chataignier-commun> (inscription nécessaire)

1.1.2 Les données biologiques, les peuplements forestiers du territoire

Le plateau calcaire et les fonds de vallées sont davantage propices à l'agriculture qu'à la forêt pour les activités humaines. Le taux de boisement du territoire, c'est-à-dire le rapport entre la surface forestière et la surface de la collectivité, tourne entre 11% pour Asnois à presque 23 % sur Genouillé. La moyenne est d'environ 19%. En comparaison le taux de boisement de la Vienne est d'environ 17%⁶. Les « terres rouges à Châtaignier » sont identifiées dans la Sylvo-Eco-Région n° F11 : « *Les Terres Rouges, au substratum constitué d'argiles rouges de décalcification riches en silex, se distinguent nettement des terrains cristallins de la Gâtine au nord et du Limousin au sud-est, des terrains calcaires (groies) à l'ouest et au sud et des terres blanches des Brandes au nord-est.* »⁷



Les régions forestières nationales de la SER F 11 : Terres rouges

⁶ Selon les données cadastrales ou les données de la BD Forêt de l'IGN, les chiffres peuvent légèrement être différents (mis à jour du cadastre de l'état des parcelles)

⁷ <https://inventaire-forestier.ign.fr/IMG/pdf/F11.pdf>

En complément, et disponible sur le portail géographique de l'IGN (Géoportail), il convient de préciser que le territoire n'est pas soumis à des mesures spécifiques de prévention des risques d'incendie. Il n'a pas été désigné comme massif à risque⁸ ni inclus en zone OLD (Obligation Légale de Débroussaillage).

De plus, l'IGN met à disposition une cartographie des types de peuplement pour la France. Le recoupement de cette cartographie avec le territoire étudié permet d'établir le tableau suivant. Seuls les types de formations végétales couvrant plus de 100 ha ont été retenus.

Type de formation végétale (extrait de la base de donnée IGN BD Forêt V2)

TFV	surf en ha civraisien (surf. Tot.Civraisien 89 260 ha)	surf en ha territoire étudié (surf. Tot. 11 798 ha)	proportion (Civraisien /territoire) (soit 13,2% du Civraisien)
Forêt fermée à mélange de feuillus	6 102,7	1647,8	27%
Forêt fermée de chênes décidus purs	3 125,3	97,1	3%
Forêt fermée de châtaignier pur	1 679,2	194,2	12%
Forêt fermée de feuillus purs en îlots	922,1	119,7	13%
Forêt fermée sans couvert arboré	407,5	53,9	13%
Peupleraie	405,5	18,7	5%
Forêt ouverte de feuillus purs	270,7	21,3	8%
Forêt fermée de pin laricio ou pin noir pur	123,9	1,9	2%
Total	13 036,9	2 154,6	

En résumé, sur environ 13 000 ha dans le Civraisien, 12 000 ha sont occupés par des feuillus, tandis que seulement 400 ha sont plantés en peuplier et 120 ha en résineux. Sur le territoire d'étude, environ 2 100 ha de forêts sont dominés par des feuillus (soit environ 17 % du total de la surface boisée du Civraisien), contre 18 ha en peuplier et à peine 2 ha en résineux.

TFV	surf en ha civraisien	surf en ha territoire étudié	proportion (Civraisien/territoire)
feuillus	12 100,0	2 080,1	17%
peuplier	405,5	18,7	5%
résineux	123,9	1,9	2%

Les photos suivantes présentent les 2 types de peuplements principaux :

⁸ Plan Départemental de Protection des Forêts Contre l'Incendie 2015- 2024
<https://www.vienne.gouv.fr/contenu/telechargement/6853/44649/file/Evaluation+environnementale-BD.pdf>
9 ha de bois ont brûlé à Genouillé entre 2006 et 2012

A gauche un peuplement en futaie régulière de chêne de 60-70 ans avec un sous-étage dense et diversifié. A droite, un taillis de châtaignier d'environ 15 ans.

Futaie régulière chêne (Genouillé, juin 24)



Taillis de châtaigniers (Civray, nov. 23)



Ces deux types de peuplement n'ont pas le même traitement sylvicole. Le taillis de châtaignier est très souvent exploité tous les 20-25 ans par coupe rase⁹ pour produire du piquet, voire du parquet, et à défaut du bois de feu/énergie. Les prix proposés pour l'achat de bois s'élève à environ 2 000€/ha¹⁰. Il faut au moins 2 ha pour que l'exploitant s'y retrouve financièrement. Le chantier est pratiquement entièrement mécanisé (Feller et abatteuse respectivement 4 et 3 jours pour 2 ha). La production de bois est de l'ordre de 150 à 200 m³/ha.

Pour le second type de peuplement, le traitement est plus exigeant surtout dans les premières décennies avec des éclaircies et une coupe rase au bout de 100-150 ans¹¹. Ce peuplement peut s'orienter vers un couvert continu¹² pour éviter la coupe rase. Le prix d'une coupe de chêne varie considérablement selon la qualité du bois. Les meilleurs prix observés s'élèvent à 200-250 € / m³ sur pied, soit environ 45 000 à 50 000 €/ha pour 80 chênes par hectare (en calculant 200 € * 80 chênes * 3 m³/arbre = 48 000 € si le prix est de 200 €/m³, ou 60 000 € à 250 €/m³).

Dans la zone d'étude, les parcelles et le traitement sylvicole conduisent rarement les peuplements vers cet objectif. Les petites parcelles contiennent peu de chênes exploitables, d'où la nécessité de les regrouper pour augmenter la viabilité économique. À rappeler que le taillis de châtaignier est

⁹ Fiche 15CA du https://www.cnpf.fr/sites/socle/files/cnpf-old/chataignier_compressed.pdf, voir aussi https://ifc.cnpf.fr/sites/socle/files/cnpf-old/498022_le_chataignier_1.pdf (roulures)

¹⁰ Témoignages de propriétaires lors de l'animation (5 références)

¹¹ Fiche I1 du <https://www.calameo.com/read/002350519101b17ef6b38?page=1>

¹² Ibid. Fiche I2

coupé plus fréquemment : au cours d'un cycle sylvicole du chêne, il est possible de couper 5 à 6 fois du taillis de châtaignier, soit un revenu estimé à $5 * 2\ 000\ € = 10\ 000\ €$ par hectare. En comparaison, la coupe de chêne permet un revenu beaucoup plus important : environ 45 000 €, contre 10 000 € pour le châtaignier, pour la même superficie. Toutefois, il convient de prendre en compte les risques associés (tempêtes, changements climatiques, pathologies comme le chancre du châtaignier, etc.), ainsi que les coûts de régénération pour le chêne, qui nécessitent des travaux sylvicoles plus exigeants.

Dans le Civraisien, les peuplements sont plus mélangés. Il s'agit d'un mélange taillis-futaie dans la plupart des cas. Les chênes sont conservés ou coupés selon les changements de propriétaire, des opportunités (proposition d'achat) ou du vécu. Quelques exemples seront évoqués plus loin.

La gestion des boisements est souvent négligée, notamment lors de la phase d'« éducation » des tiges. Les propriétaires ayant souscrit à un document de gestion durable (DGD), et qui sont donc sensibilisés à la sylviculture, ne représentent qu'une petite partie des surfaces. Parmi ces documents de gestion durable, on trouve le Plan Simple de Gestion (obligatoire pour les propriétés forestières de plus de 20 ha, volontaire entre 10 et 20 ha), le Code des Bonnes Pratiques Sylvicoles (pour les parcelles de moins de 20 ha) et le Règlement Type de Gestion (également pour les propriétés de moins de 20 ha).¹³

A défaut de DGD, les propriétaires répondant aux seuils des PSG, peuvent effectuer des coupes sous le régime d'autorisation (Régime d'Autorisation Administrative)¹⁴. Ces autorisations restent contraignantes et ne donnent pas les objectifs des boisements sur le long terme.

Type de DGD	surf en ha (Civraisien)	secteur d'étude
PSG	1 451,6	6
CBPS	121,2	53,4
RTG	28,7	35,7
RAA	220,1	7

Les DGD sur le territoire

¹³ art. L312-1 du Code Forestier pour les PSG et art. L313-1 à 4 pour les CBPS et RTG

¹⁴ art. L312-9 du Code Forestier

Dans le cadre des DGD, plusieurs éléments sont pris en compte, notamment les dessertes et les zones de stockage. Dans la zone étudiée, les forêts sont bien desservies par un réseau de chemins relativement larges. Toutefois, il convient de noter que les coteaux, étant plus limités, et certains « vieux » chemins ne sont pas toujours adaptés aux engins d'exploitation modernes (notamment à cause des angles de virages). De plus, les zones de stockage sont insuffisantes. Des accords ont été établis avec des agriculteurs afin d'utiliser leurs champs comme zones de dépôt.

Certains chemins ne conduisent pas toujours directement aux parcelles, en particulier dans les forêts très morcelées. Dans ce cas, des servitudes doivent être mises en place, ou à défaut, des accords avec d'autres propriétaires doivent être conclus pour permettre l'accès aux parcelles enclavées. Cela entraîne une dévaluation du prix de ces parcelles. À l'inverse, les parcelles bordant un chemin sont plus recherchées par les propriétaires de parcelles enclavées. Avant de détailler davantage la relation entre les bois et les propriétaires, une conclusion de cette section est nécessaire.

En conclusion de partie, la géologie, la pédologie et le climat favorisent, à ce jour le développement du châtaignier sur les « terres rouges » ainsi que les chênaies. Ces terres sont suffisamment épaisses pour assurer une réserve utile et limiter l'impact des sécheresses estivales. Cependant, les risques de dépérissement sont importants avec les changements climatiques à venir. D'une part la réserve utile ne sera pas toujours suffisante, d'autre part les températures élevées prolongées impactent sur le développement de certaines espèces notamment le châtaignier¹⁵. Les coteaux, où la terre est moins épaisse, ainsi que dans les fonds de vallées soumis aux inondations constituent des zones plus contraignantes. Le temps d'adaptation des forêts s'écoule sur un temps long, plus long que le temps des propriétaires. Dans la partie suivante, des données liées au contexte social permettent d'aborder cette différence de temps.

1.2 Le contexte social, les propriétaires

Lors de l'animation, des temps d'échange avec les propriétaires ont permis de mettre en lumière différents types de propriétaires. Sans surprise, quatre catégories se distinguent : les vendeurs, les conservateurs, les acheteurs et les « non-intéressés ». Avant d'aborder en détail ces types de propriétaires, il convient d'exposer quelques éléments concernant les propriétaires et de fournir des informations sur la taille des parcelles.

¹⁵ La température joue sur le développement du chancre : https://nouvelle-aquitaine.cnpf.fr/sites/nouvelle-aquitaine/files/2022-02/rapport_final_aout_2014.pdf

1.2.1 Les propriétaires et la dimension des parcelles

Lors de la préparation de l'animation foncière, l'élément indispensable reste le cadastre. Les parcelles prises en compte sont toutes celles répertoriées en nature de culture « bois » ou associées à ce type dans le cadastre. Il convient de noter que le cadastre est un document fiscal. Il n'est pas à jour quant à la nature des cultures. Certaines parcelles peuvent être enregistrées sous les catégories « prés », « champs » ou « vigne », alors qu'elles sont aujourd'hui boisées. C'est pourquoi les parcelles comprises dans la BD Forêt (classées en Forêt Fermée ou Forêt Ouverte) ont été ajoutées à l'analyse. Une vérification plus approfondie a permis d'éliminer les parcelles correspondant à des haies, de très petites parcelles isolées ou situées autour des maisons, n'ayant aucun lien avec l'objectif de l'animation.

Après ce « nettoyage », 1 323 propriétaires distincts demeurent pour un total de 1 964 ha (données Cadastre 2022). Dans le tableau suivant, 1 217 propriétaires possèdent entre 0 et 4 ha de bois, soit un total de 871 ha. À l'opposé, 7 propriétaires possèdent plus de 25 ha, pour un total de 268 ha. En comparaison, il y a environ 50 000 propriétaires de bois dans la Vienne, et environ 9 500 dans le Civraisien (pour un total de 11 500 ha, soit une moyenne de 1,2 ha par propriétaire).

Répartition par classe de propriété

Répartition par classe	Nb personnes	Somme des surfaces (ha)	
0 à 4 ha	1 217	871	
4 à 10 ha	77	473	
10 à 20 ha	18	269	
20 à 25 ha	4	85	
25 à 100 ha	7	268	
>= à 100 ha	0	0	
Total	1 323	1 964	0,67 ha /prop.
Total Civraisien	9 430	11 423	1,21 ha /prop.
Total Vienne	51 552	99 810	0,51 ha /prop.

Le tableau suivant présente les parcelles en entrée. Il y a 4 187 parcelles dont plus de 80% font moins de 0,5 ha. Ces petites parcelles restent difficiles à gérer pour des opérations sylvicoles et les propriétaires s'en désintéressent. Seulement 384 parcelles font plus d'1 ha. Il faut noter qu'aux 4 187 parcelles, 9 ont été ajoutées par l'analyse des photos aériennes.

Répartition par classe de parcelle

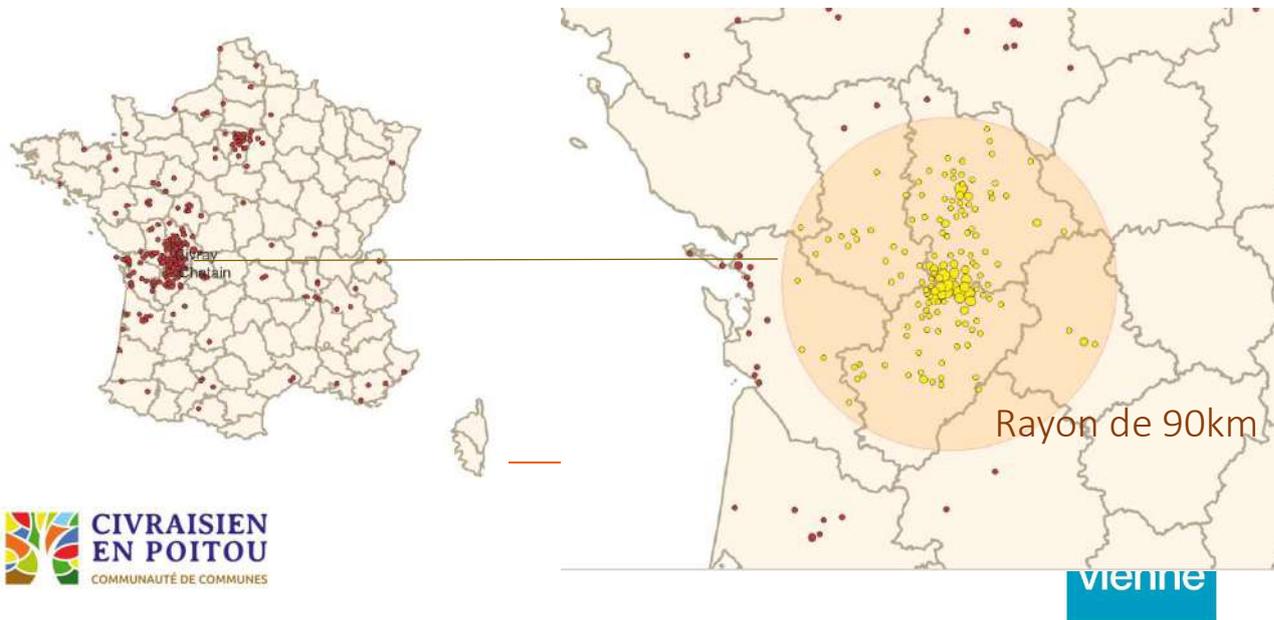
Répartition par classe	Parcelles
0,001 à 0,1 ha	1 182
0,1 à 0,2	1 041
0,2 à 0,5	1 187
0,5 à 1	393
1 à 17 ha	384
Total	4 187

Extrait du cadastre, Châtain, Bois du Paradis



En recherchant les propriétaires, une carte de leur localisation a pu être établie. Elle permet notamment de démontrer que 75 % des personnes (848 sur 1 129 adresses connues en France) résident dans un périmètre de 90 km autour de la zone d'étude. 90 km, correspond à un aller-retour en une journée (environ 3h aller-retour). Les personnes peuvent venir en cas de besoin. Pour les 25% restant, ils se situent essentiellement sur Paris et la zone ouest atlantique. En note, 194 adresses ont été exclues, les destinataires sont soit dans des pays étranger (max : 40 au Royaume-Uni) soit l'adresse est incorrecte dans les fichiers du cadastre.

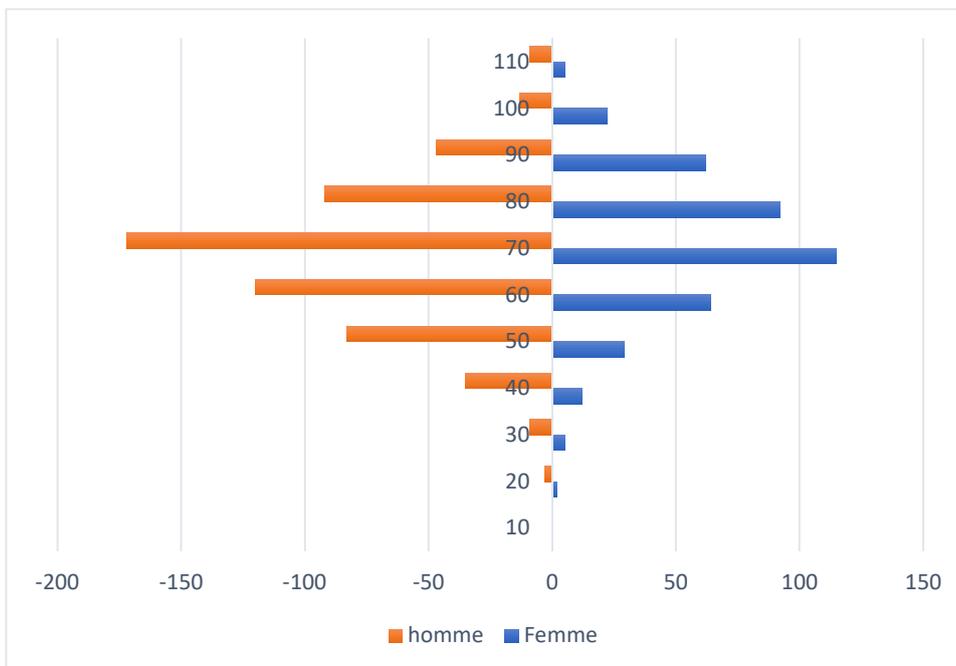
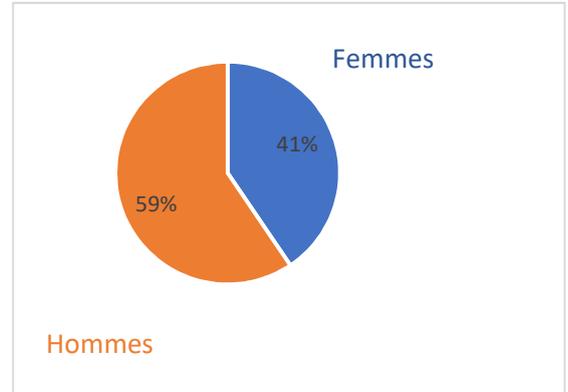
Carte de la localisation des propriétaires



Les données ne peuvent pas nous renseigner sur les catégories socio-professionnelles des propriétaires. Il est, cependant, possible d'avoir la proportion de femmes et d'hommes, les catégories d'âge des propriétaires et de les comparer à des études existantes.

Proportion entre les propriétaires femme/homme

Parmi les propriétaires, il y a les personnes physiques (96%) et les personnes morales (4%) comme les collectivités, les GFA, GAEC,... Environ 60% des propriétaires physiques sont des hommes (642) et 40 % sont des femmes (438).



Pyramide des âges des propriétaires par sexe

Dans cette pyramide des âges, les propriétaires ont en majorité plus de 50 ans. Cela s'explique par l'héritage des biens. La plus grande classe de propriétaires se retrouve chez des hommes entre 60 et 80 ans. Cette proportion se retrouve dans d'autres études¹⁶. Il faut noter une bonne proportion de femmes propriétaires entre 70 et 80 ans. Ces dernières héritent en partie de leurs parents et de leurs maris qui ont investis/hérités. En effet, peu d'acheteurs sont des femmes, quelques femmes sur près de 70 acheteurs. Ces éléments correspondent à l'étude Resofop¹⁷ : « La moitié d'entre vous a plus de soixante-cinq ans. La majorité de la forêt provient d'un héritage ou d'une donation, complétée par des

¹⁶ Enquête sur la structure de la forêt privée en 2012 ; Agreste Chiffres et Données Agriculture n° 222, remarque : l'étude concerne les propriétaires de plus d'1 ha, voir aussi Agreste Rhône-Alpes n°161 ; janvier 2014

¹⁷ RESeau d'Observation de la FOrêt Privée : https://www.cnpf.fr/sites/socle/files/cnpf-old/4_pages_resofop.pdf ; Forêts de France - juillet-août 2015 p.14-15

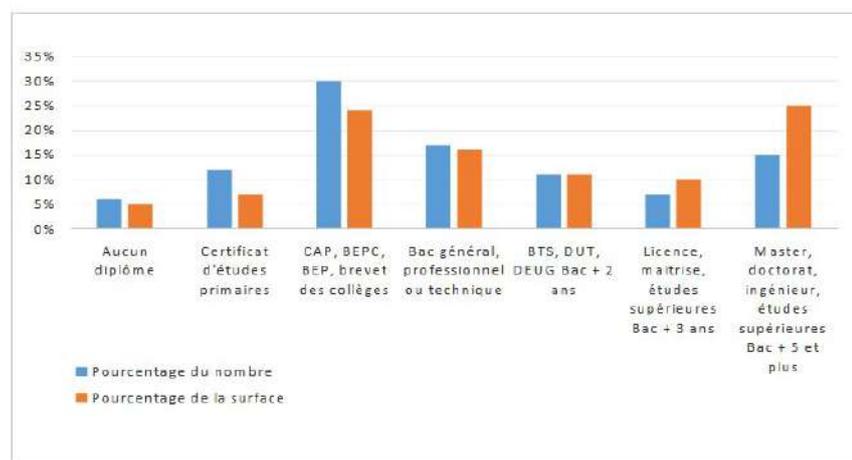
achats [...] Un quart des propriétaires forestiers sont des femmes. Ce chiffre est cohérent avec la moyenne européenne. » (p. 1 et 2). Nous pouvons constater que la majorité des propriétaires, en ayant plus de 50 ans, gèrent leurs bois que 20 ans, voire 40 ans. Ce qui correspond à 1 voire 2 coupes de taillis ou à 1/3 voire 1/5 du temps d'une futaie régulière de chêne.

À noter que 89 propriétaires ont plus de 120 ans... Ce problème provient de divers oublis, notamment des notaires, de biens sans maître, ou présumés sans maître, ainsi que des indivisions. Les indivisions sont multiples. Les indivisions simples représentent 1 202 parcelles sur 4 198, soit plus d'un quart des parcelles. Les indivisions avec usufruitier et nus-propriétaires sont moins nombreuses, représentant seulement 577 parcelles, soit à peine 20 % du total. Parfois, dans le fichier du cadastre, des parcelles sont qualifiées tantôt d'« indivision simple », tantôt d'« usufruitier ». Dans le cadre de l'étude, la personne destinataire du courrier (évoquée plus loin) est la personne qui reçoit les avis fiscaux relatifs aux impôts.

L'étude de Refosop portant sur 2 300 appels téléphoniques, démontre que le niveau de formation est très éclectique. Lors de l'animation, les acheteurs et les vendeurs contactés ont également des niveaux de formations très variés.

En synthèse, après plusieurs étapes de nettoyage de la couche cadastre, il y a environ 1 200 propriétaires identifiés sur 4 200 parcelles. 80 % des propriétaires ont moins de 0,5 ha. Les propriétaires sont en majorité des hommes de plus de 60 ans. L'animation foncière se focalisera sur les petites parcelles et comme l'on dit plusieurs propriétaires « c'est un travail de fourmi », mais qui a du sens.

Pourcentage de propriétaires en fonction du niveau de formation (extrait de l'étude REFOSOP)



2 L'animation foncière : objectifs, démarche et résultats

L'animation foncière est une démarche volontaire qui s'appuie sur les connaissances de terrain, sur les données du cadastre et de la volonté des propriétaires. Cette mission rentre dans le cadre du CNPFP. C'est la première mission de l'article L 321-1 du Code Forestier « 1° Développer le regroupement foncier [...] ».

L'animation demande du temps, environ 0,5 ETP/an, pour 7 communes. L'aide du Conseil Départemental de la Vienne est indispensable pour mener à bien cette mission. Plusieurs animations foncières ont été menées auparavant : Valdivienne, Sénillé-St-Sauveur et Tercé (2019-2022). Une bourse foncière a été lancée en 2009 sur Genouillé et Civray pour information. Le Département finançait les frais de notaire lors des acquisitions. Depuis 2023, le Département finance le poste d'animateur à hauteur de 21 000€ pour une durée d'1,5 an. L'objectif principal est de diminuer le nombre de petites parcelles, mais il y a d'autres objectifs.

2.1 Objectif principal, regrouper pour mieux gérer ; objectif secondaire améliorer la gestion sylvicole

L'objectif de l'animation foncière est de permettre aux propriétaires de disposer de surfaces forestières suffisamment grandes pour réaliser une gestion sylvicole efficace et produire du bois de qualité. Un bois de qualité bénéficie à la filière bois et génère une plus-value significative pour la ressource. Le circuit économique du bois peut être court ou long, selon qu'il est destiné au marché local ou exporté. En revanche, la production de bois de chauffage ou de bois de feu n'entraîne qu'une faible plus-value, bien que le circuit soit plus court.

Dans le cadre de parcelles de petite taille (environ 0,5 ha), la production de bois d'œuvre est insuffisante pour créer une plus-value significative. De plus, les propriétaires de petites surfaces n'ont pas d'obligation formelle concernant le développement durable. Les propriétaires disposant de superficies plus importantes, au-delà de 20 ha¹⁸, ont l'obligation de contractualiser un DGD sous forme de Plan Simple de Gestion (PSG). De même, pour bénéficier de subventions ou d'aides, il est nécessaire de souscrire un DGD. L'objectif global est d'augmenter la surface de gestion par propriétaire, car une gestion de plusieurs hectares de forêt d'un seul tenant permet une meilleure rentabilité et pérennité des peuplements forestiers.

¹⁸ 20 ha pour simplifier, en réalité, il faut des îlots de plus de 4 ha dans la ou les communes limitrophes de l'îlot principal. art. L312-1 du Code Forestier

Une gestion de plusieurs hectares de forêt d'un seul tenant permet :

- Une gestion cohérente
- Une gestion plus dynamique des bois (économie)
- Une vision sur le long terme
- Former les propriétaires motivés
- Améliorer le réseau des personnes et des acteurs
- Prise en compte des enjeux environnementaux et socio.

Cela se traduit par une réduction du nombre de propriétaires et un appui au regroupement des parcelles. En cherchant à rassembler ces dernières, l'objectif est d'inciter les propriétaires à favoriser un développement durable axé sur la qualité des produits forestiers. Toutefois, réduire le nombre de petites parcelles impacte directement les propriétaires. Le droit de propriété, un droit fondamental inscrit dans l'article 17 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen, doit être respecté. Bien qu'il existe des procédures légales pour effectuer un remembrement (telles que l'Aménagement Foncier Agricole, Forestier et Environnemental - AFAFE¹⁹) avec les pouvoirs publics, les animations foncières portées par le CNPFP reposent sur le volontariat.

Les inconvénients du volontariat sont bien connus. Par exemple, un propriétaire d'une petite parcelle enclavée peut choisir de la conserver, bien qu'elle ne soit pas économiquement ou écologiquement pertinente. De plus, les propriétaires ne sont pas obligés de répondre à l'enquête ni de vendre à des acheteurs pour un regroupement optimal. Cependant, le volontariat favorise une meilleure entente entre les parties et limite les risques de conflits. C'est un choix conscient de la part des propriétaires, et l'animation foncière ne leur est pas imposée.

Aucun objectif précis d'hectares ou de transactions n'a été fixé. En analysant les bourses foncières précédentes, on observe que le nombre de transactions a varié entre 8 en 2009 et 63 en 2020. La moyenne se situe autour de 31 transactions par an pour environ 21,5 ha. Il est important de souligner que ces bourses étaient limitées à une seule commune ou à des communes isolées. En revanche, l'animation foncière concerne 7 communes formant un bloc géographique cohérent. Le choix de ces 7 communes, et non de 5 ou 10, correspond à un compromis entre le temps nécessaire pour traiter chaque propriétaire, l'investissement à réaliser et la constitution d'un ensemble de communes regroupant un ou plusieurs massifs forestiers. Bien que nous n'ayons pas d'indicateurs parfaits pour savoir si ce choix est le meilleur compromis, les résultats obtenus jusqu'à présent valident cette

¹⁹ Art. L. 121-2 et suivants du code rural et de la pêche maritime, voir question écrite au Sénat n°09876 - 16^e législature, réponse du 21/03/24 ; <https://www.senat.fr/questions/base/2024/qSEQ240209876.html>

approche par rapport aux animations précédentes. Avant de présenter ces résultats, il est nécessaire de détailler la démarche mise en œuvre pour l'animation foncière.

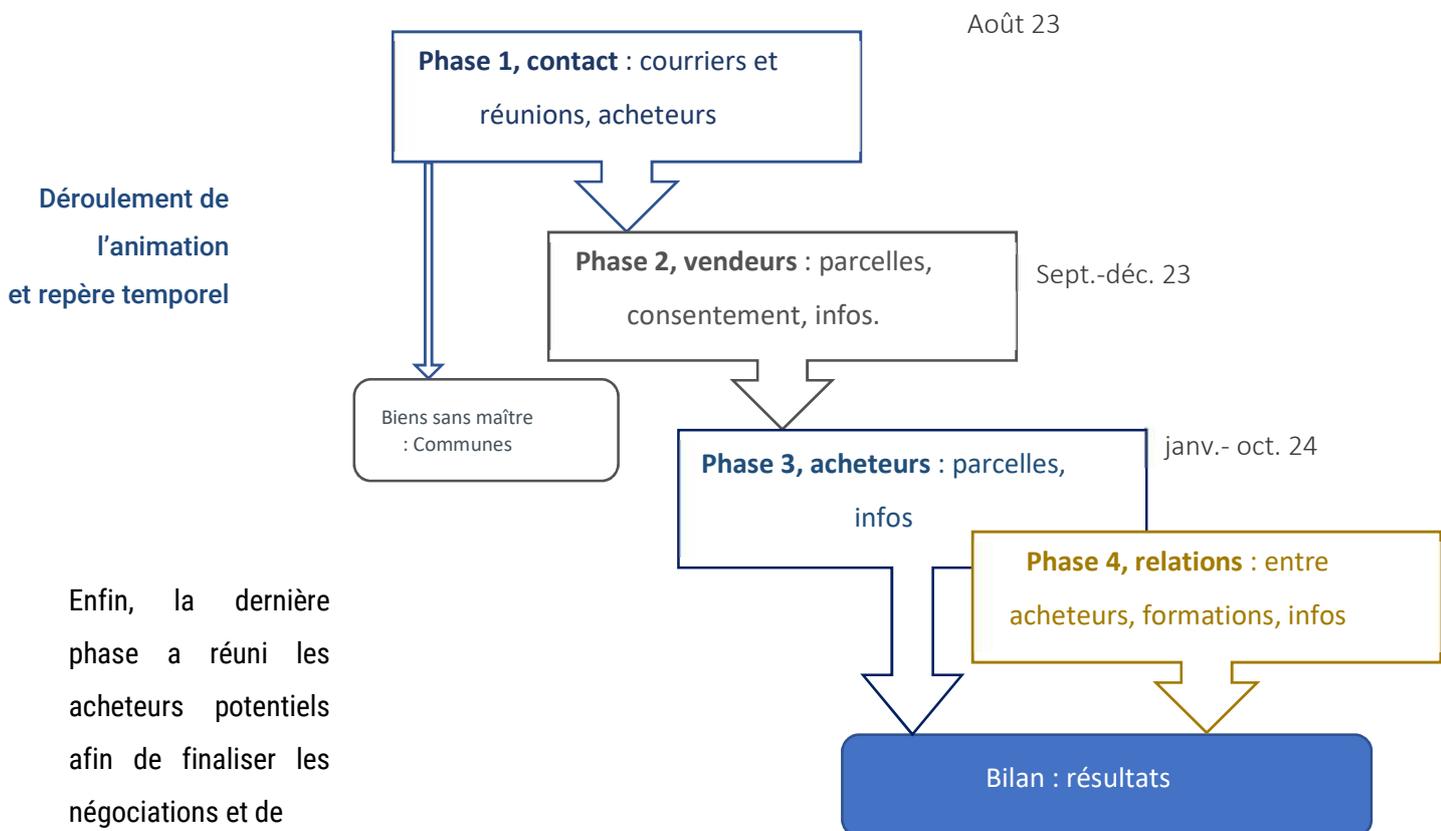
2.2 La démarche de l'animation en 4 étapes

Après avoir identifié les propriétaires concernés, 1 104 courriers ont été envoyés. Chaque envoi comprenait une lettre d'accompagnement et un questionnaire (voir annexe 1). Cela a marqué le début de la phase 1, dédiée à la prise de contact avec les propriétaires. Cette phase visait à informer et à recueillir les premières intentions des destinataires.

La phase 2 s'est concentrée sur les vendeurs. L'objectif principal de cette étape était de recenser les parcelles disponibles à la vente tout en obtenant le consentement des propriétaires pour diffuser leurs données personnelles.

La phase 3 était dédiée aux acheteurs. Elle s'est déroulée en deux temps :

- Un premier moment consacré à l'exercice du droit de préférence, comme évoqué plus loin ;
- Un second temps ouvert aux parcelles disponibles et dites « libres ».



Enfin, la dernière phase a réuni les acheteurs potentiels afin de finaliser les négociations et de formaliser les suites données aux transactions..

2.2.1 Le contact avec les propriétaires, phase 1 (de août à septembre 2023)

En août 2023, 1 104 courriers ont été envoyés aux propriétaires, couvrant 4 198 parcelles au total. Au 8 novembre 2023, des réponses ont été reçues concernant 2 054 parcelles, soit un retour représentant près de 50 %.

Il convient de noter que certains questionnaires ont été transmis par des propriétaires retardataires, parfois plus d'un an après la réception initiale. Cette situation explique les écarts de résultats constatés entre les réunions de novembre 2023 et celles de novembre 2024.

Statistiques à la parcelle, bourses foncières Civray 2023

		Au 08/11/2023			
		oui		non	
Sur les 4 198 parcelles	Les propriétaires :				
1 573 parcelles	se prononcent sur la vente	38%	434 27,6%	1139	72,4%
1 409 parcelles	se prononcent pour conserver	34%	1017	72,2%	392 27,8%
1 544 parcelles	se prononcent pour acheter	37%	651 42,2%	893	57,8%
1 264 parcelles	se prononce sur le conseil	30 %	956	75,6%	308 24,4%
214 parcelles	personnes "inconnue" *	5%			

Dans ce tableau de synthèse :

- 1 139 parcelles (72 % des parcelles exprimées) ne seront pas mises en vente, reflétant le souhait majoritaire des propriétaires de conserver leurs bois.
- Environ 434 parcelles (27 % des parcelles exprimées) sont proposées à la vente, représentant près d'un tiers.

Certains propriétaires se sont déclarés prêts à envisager des échanges. Cependant, cette option n'a pas été explicitement proposée dans le questionnaire car elle nécessite une expertise pour garantir des échanges équitables. Les propriétaires ont exprimé cette option indirectement en sélectionnant les réponses correspondantes, comme :

- Vendre = Non, Conserver = (vide) (prêts à envisager un échange).
- Vendre = Non, Conserver = Oui (souhaitent conserver sans alternative).

Analyse des parcelles et cartes personnalisées

- 651 parcelles ont fait l'objet d'une analyse approfondie concernant le droit de préférence.
- Ces données ont servi ensuite à créer des cartes personnalisées, d'abord pour les vendeurs, puis pour les acheteurs.

Des rencontres en personne ont permis d'approfondir les échanges avec les propriétaires :

- **Réunions publiques se sont tenues dans trois communes :**

- Genouillé : 3 réunions, totalisant 111 participants.
- Civray : 1 réunion, avec 33 participants.
- Châtain : 1 réunion, rassemblant 30 participants.

Total des participants : 174 personnes.

- **Informations individuelles**

- Demi-journées de rendez-vous individuels ont eu lieu à Genouillé et Civray, avec 18 entretiens qualitatifs réalisés.
- En complément, 58 appels téléphoniques d'échanges avec les propriétaires ont permis de répondre aux questions et d'affiner les démarches.

Les diaporamas ont été transmis par e-mail aux personnes intéressées. Toutefois, les premiers contacts par courrier électronique restent très rares et anecdotiques, les propriétaires favorisant des échanges directs ou téléphoniques.

Pour cet événement, un article est paru dans la presse (Nouvelle République, article du Mercredi 6 septembre 2023)



- Diversité
- Développement durable
- Inclusion et participation
- Contrôle et procédures
- Médiation
- Développement durable

Civraisien en Poitou

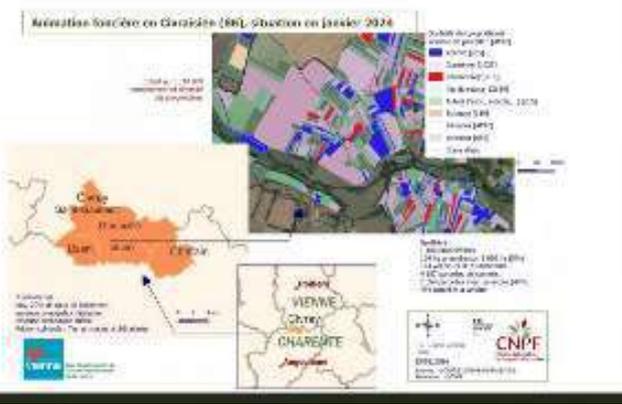
Le territoire poitevin (département de la Vienne) est un territoire riche en ressources naturelles et humaines. Les communes du Civraisien ont choisi de se fédérer pour offrir aux habitants un cadre de vie agréable et sécurisé. L'objectif est d'identifier et faire se rencontrer les propriétaires qui souhaitent vendre leurs parcelles et les acheteurs potentiels. 80 % des parcelles dans ce secteur font moins de 0,5 ha. Il est difficile de mener une gestion forestière durable sur de très petites parcelles et de produire

CIVRAISIEN EN POITOU
Communauté de Communes

Après l'annonce de la mise en œuvre de la Forêt Bouge, le Civraisien en Poitou a organisé une animation forestière le 6 septembre 2023 à la mairie de Châtain. Cette animation a permis de rassembler de nombreux propriétaires et d'expliquer les enjeux de la Forêt Bouge. Les propriétaires sont informés du droit de préférence des voisins et pourront utiliser le site internet du CNPF « La Forêt bouge » pour faire connaître leurs parcelles à vendre. Des formations à la sylviculture seront proposées courant 2024 sous forme de demi-journées sur le terrain, à partir de cas concrets dans le secteur de Civraisien.

Contact : Manuel Mirlyaz, chargé de mission, Tél. 05.49.52.23.08.

Plusieurs communiqués ont été diffusés, dans la presse quotidienne régionale (la NR), la presse spécialisée (page suivante) et sur le site de la « Forêt bouge » (<https://www.laforetbouge.fr/nouvelleaquitaine/territoire/civraisien-en-poitou>)





DOSSIER

Conséquence du morcellement forestier
François Brun-Bulsson © CNPF

La bourse foncière

Au-delà de son ambition en matière de regroupement foncier, cet outil favorise la **redynamisation de la gestion par transfert de biens forestiers** entre d'anciens détenteurs ne souhaitant ou ne pouvant plus s'en occuper directement vers de nouveaux acquéreurs motivés pour investir.

La bourse foncière forestière permet de **regrouper dans une base de données unique et consultable sur Internet** l'ensemble des parcelles forestières privées à vendre ou à échanger sur un territoire donné.

Selon les cas, les techniciens forestiers du CNPF Nouvelle-Aquitaine peuvent animer ces bourses foncières, en vous aidant dans vos démarches et en répondant à vos questions, et les collectivités locales peuvent apporter des aides financières.

Consultez le CNPF Nouvelle-Aquitaine pour connaître les territoires concernés par une bourse foncière près de chez vous.

Fabienne BENEST
Directrice adjointe Nouvelle-Aquitaine

La bourse foncière du Civraisien

La communauté de communes du Civraisien en Poitou regroupe 36 communes dans le sud du département de la Vienne. Les 13 000 ha de forêts de ce territoire, souvent réparties en petits boisements disséminés, sont presque entièrement privés. Le foncier est fortement morcelé, ce qui rend difficile une gestion forestière régulière et progressive. Les coupes de taillis avec extraction des arbres de futaie sans conservation du couvert posent des problèmes de pérennité de la ressource, en particulier pour les chênes, et de maintien de la qualité écologique des boisements. En raison de la présence de fortes populations d'ongulés (cerf, chevreuil), la repousse du taillis ne comportera le plus souvent que du noisetier, réduisant fortement la valeur d'avenir des parcelles.

Avec l'accord de la communauté de communes du Civraisien en Poitou et le soutien financier du Conseil départemental de la Vienne, le CNPF a lancé sur 7 communes une animation foncière. Un maire référent, Monsieur Jean-Guy Valette, également propriétaire forestier, s'est impliqué dans le montage du projet.

Plus de 1100 courriers ont été adressés aux propriétaires, cela correspondait à environ 2000 ha de forêts, constitués de plus de 4000 parcelles. Le taux de réponse est de 50 % ce qui témoigne de l'intérêt porté par les propriétaires à cette enquête.

Des vendeurs et des acheteurs potentiels ont été identifiés. Une cartographie de leurs boisements a été adressée ensuite aux vendeurs potentiels afin de faciliter la mise en relation entre vendeurs et acheteurs voisins. L'animation se poursuivra en 2024 par la transmission d'informations aux acheteurs (avec le consentement des vendeurs) et par la mise en ligne d'offres sur le site « La forêt rouge ». L'ensemble du territoire du Civraisien bénéficiera en 2024 de réunions sur le terrain de sensibilisation et de formation à la sylviculture des feuillus.

La Forêt Rouge

Pour découvrir les offres de vente, consulter la rubrique « Foncier forestier » du site lafortetrouge.fr au lien suivant ou en flashant ce QR.



Parlons forêts Nouvelle-Aquitaine n°2 - Décembre 2023

7

Dans la presse spécialisée « Parlons forêt Nouvelle Aquitaine », n°2, décembre 2023

En novembre 2023, après l'envoi des courriers et des réunions :

144 vendeurs : **103,8 ha à vendre** sur 2 090,5 ha

432 parcelles à vendre

70 acheteurs

En note : 214 parcelles « inconnues » (retour courrier, recherche décès,...)

La surface à vendre a évolué au cours de l'animation. Les personnes ont pris le temps de la réflexion et d'évaluer leur rapport à leurs biens, surtout pour les biens partagées en famille. Il convient d'ajouter un travail important des acheteurs qui ont convaincus des propriétaires à vendre. Les chiffres ont depuis légèrement évolué.

Suite à cette enquête et aux réunions, nous avons recontacté les vendeurs par courrier pour le consentement à diffuser leurs coordonnées (annexe 2) avec une carte personnalisée. C'est la deuxième phase du projet.

2.2.2 Phase 2 : les vendeurs (de septembre à décembre 2023)

Dans le cadre de la deuxième phase de l'animation foncière, un second courrier a été envoyé aux vendeurs. Ce courrier comprenait :

- Une carte personnalisée présentant la localisation des parcelles à vendre ainsi que leur contexte (position des voisins, acheteurs potentiels, vendeurs, et conservateurs).
- Une demande de consentement pour permettre la diffusion de leurs coordonnées auprès des acheteurs intéressés.
- Un texte explicatif pour accompagner les propriétaires dans leur réflexion.

Résultats des retours

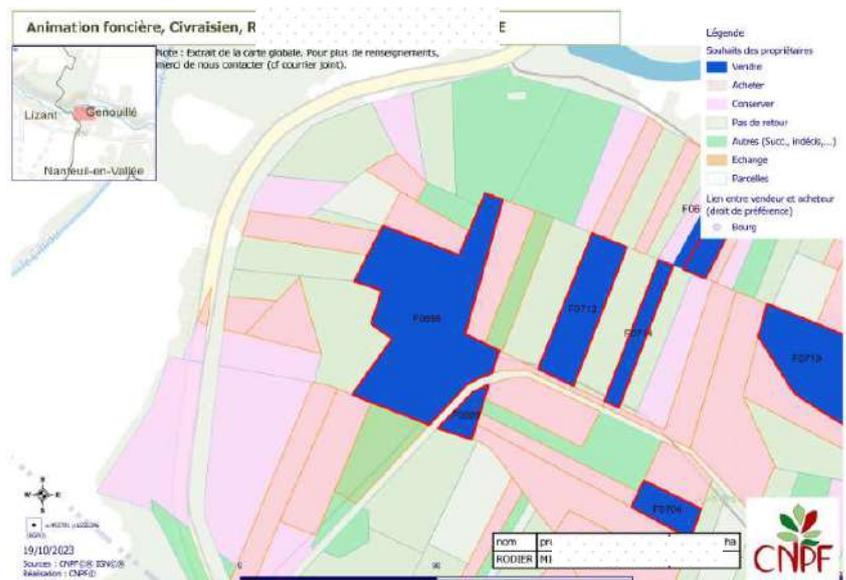
Sur les 434 parcelles identifiées comme disponibles à la vente, 241 ont fait l'objet d'un retour suite à ce second courrier, soit environ 1/3 des parcelles à vendre. Ce taux de retour limité souligne la nécessité de repenser certaines étapes du processus.

Axes d'amélioration identifiés

- Envoyer le consentement dès le premier courrier ?
- Une fusion des phases 1 et 2 pourrait augmenter le taux de retour global. Cependant, cela aurait pour conséquence que les vendeurs ne reçoivent pas la carte détaillée de leurs parcelles, outil particulièrement utile pour expliquer la situation et échanger efficacement au téléphone.

Face au faible nombre de retours, une démarche proactive a été engagée. Les vendeurs ont été contactés individuellement pour obtenir leur accord sur la diffusion de leurs coordonnées à un acheteur potentiel. Ce processus, bien que plus chronophage, a permis de relier des acheteurs à des vendeurs.

Dernier point d'amélioration, l'usage systématique des prénoms complets dans les en-têtes a suscité des réserves chez certains destinataires. À l'avenir, il serait préférable de n'utiliser que le premier prénom dans les courriers pour garantir une approche plus respectueuse et formelle.



Consentement à la diffusion d'informations personnelle

M
Nom : GRI Prénom : JA ROGER
Commentaires : souhaite vendre en indivision (ok)

Souhaitez-vous communiquer vos coordonnées aux acheteurs ?
Adresse : 0056 RU RON 86350 PAYROUX *OUI / NON*
Téléphone : 06 8: *06 8 12 34 56 78* *OUI / NON*
Email : *Jame* *strange . FR* *OUI / NON*
Philippe *cic@le . FR*
Souhaitez-vous que nous mettions votre (vos) parcelle(s) en ligne sur laforetbouge.fr ?
(gratuit, vos coordonnées ne sont diffusées qu'aux personnes vérifiées) *OUI / NON*

A nous retourner CNPF Nouvelle Aquitaine
par courrier à : 15 rue de la Croix de la Cadoue
BP 40110
86240 SMARVES **ou par mël** manuel.mirlyaz@cnpf.fr

Exemple d'un retour (conservation de l'anonymat dans le cadre du rapport)

De nombreux appels téléphoniques et échanges par mél ont permis d'apporter des précisions. La question essentielle est surtout liée au prix de la parcelle. L'évaluation est un exercice difficile, pour garantir une information équitable nous avons tenu le même discours entre vendeurs et acheteurs :

« Bonjour,

Je vous donne les mêmes éléments que j'énonce aux vendeurs et acheteurs :

taillis de châtaignier de :

0 ans (terrain nu) environ 500/800 € ha

10-15 ans env. 1 500 €

20-25 ans env. 2 500€

Dans le cas de bois mélangé le prix augmente avec les essences, la qualité et selon la dernière coupe.

Le maximum que je connais, dans le cadre d'une vente raisonnable, le prix peut monter à 6 000€/ha pour une belle futaie de chêne.

Par contre, il y a plusieurs facteurs déclassant :

La pente et l'accès sont les principaux. Les prix peuvent être bien inférieurs.

Les autres paramètres : taille et forme de la parcelle, la qualité du bois, les espèces présentes, les lisières (champs, routes,...),...

[...]

En restant à disposition,

Cordialement,

Manuel. »

Les autres questions concernaient la procédure de vente : quel notaire ? qui le paye les frais ?.

A la fin de phase 2 « vendeur », il ressort 2 profils distincts « tout vendre » avec un peu de surface à la clé et « c'est un reste d'héritage » correspondant à des petites parcelles.

- | **« Tout vendre »**
 - Profil de vendeur n'ayant pas de successeur intéressé avec des surface de 1 à 5 ha
 - Souhaite vendre à « juste prix » (biens acquis par les parents ou grands-parents avec acquisition progressive)
 - Bonne connaissance de leur terrain, exploitation faible
- | **« C'est un reste d'héritage »**
 - Peu d'attache au territoire, une ou quelques petites parcelles éparses
 - Parcelles plus difficile d'accès et peu exploitées
- | **D'autres cas**
 - Parcelle exploitée qui n'a plus d'intérêt ; parcelle très difficile d'accès ; pas d'intérêt à la conserver ; des indivisions complexes ; des manques dans les successions (régularisation, mais l' « héritier » souhaite vendre)
 - Vente partielle
 - Echange ?

De la phase 2 à la phase 3, ce premier bilan des vendeurs permet de mettre à disposition 103 ha. Ce chiffre évolue jusqu'à ce jour pour atteindre 120 ha. Cette augmentation est due au travail des acheteurs et des propriétaires qui ont vendu suite à l'animation avec les réunions, échanges téléphoniques,... sans pour autant se déclarer comme vendeur au départ.

2.2.3 Phase 3, les acheteurs (de janvier à décembre 2024)

Cette phase s'est déroulée en 2 temps. Dans un premier temps, les acheteurs ont reçu une liste de parcelle à vendre qui touchent au moins l'une de leurs. Il s'agit d'appliquer le droit de préférence. Ce droit cadré par l'article L331-9 du CF précise «*En cas de vente d'une propriété classée au cadastre en nature de bois et forêts et d'une superficie totale inférieure à 4 hectares, les propriétaires d'une parcelle boisée contiguë, tels qu'ils sont désignés sur les documents cadastraux, bénéficient d'un droit de préférence dans les conditions définies au présent article. [...]*». L'annexe 4 développe les éléments essentiels du droit de préférence (obligations et exceptions).

Exemple de liste de parcelles, droit de préférence entre acheteur et vendeurs

Prénom YVON		Nom acheteur S						Diffusion des coordonnées (si vide et si vous êtes intéressé, nous contacter)	
Commune	Section	N°	Surf. ha cadastre	Civilité	Nom vendeur	Prénom			
CHATAIN	F	0112	0.0244	M	DEL	ER ROBERT	V	delepl.	72 29
CHATAIN	F	0146	0.1103	MME	BOU	EMMANUELLE			
CHATAIN	F	0114	0.1262	M	MO	ENE LEON			
CHATAIN	F	0111	0.1417	M	DEL	ER ROBERT	V	delepl.	72 29
CHATAIN	F	0144	0.282	M	MO	ENE LEON			

Les acheteurs avaient en plus la liste des parcelles sans droit de préférence. Cette liste ne contenait par contre pas les coordonnées des propriétaires. Pour les avoir, ils devaient nous contacter ou faire leurs propres recherches. Il n'était pas pertinent donner toutes les informations dans un premier temps.

Des cartes ont été produites, spécifiquement à la demande des acheteurs. 13 cartes ont été produites pour des secteurs précis. Une série de cartes avec un atlas a été fournie aux acheteurs dans un second temps.

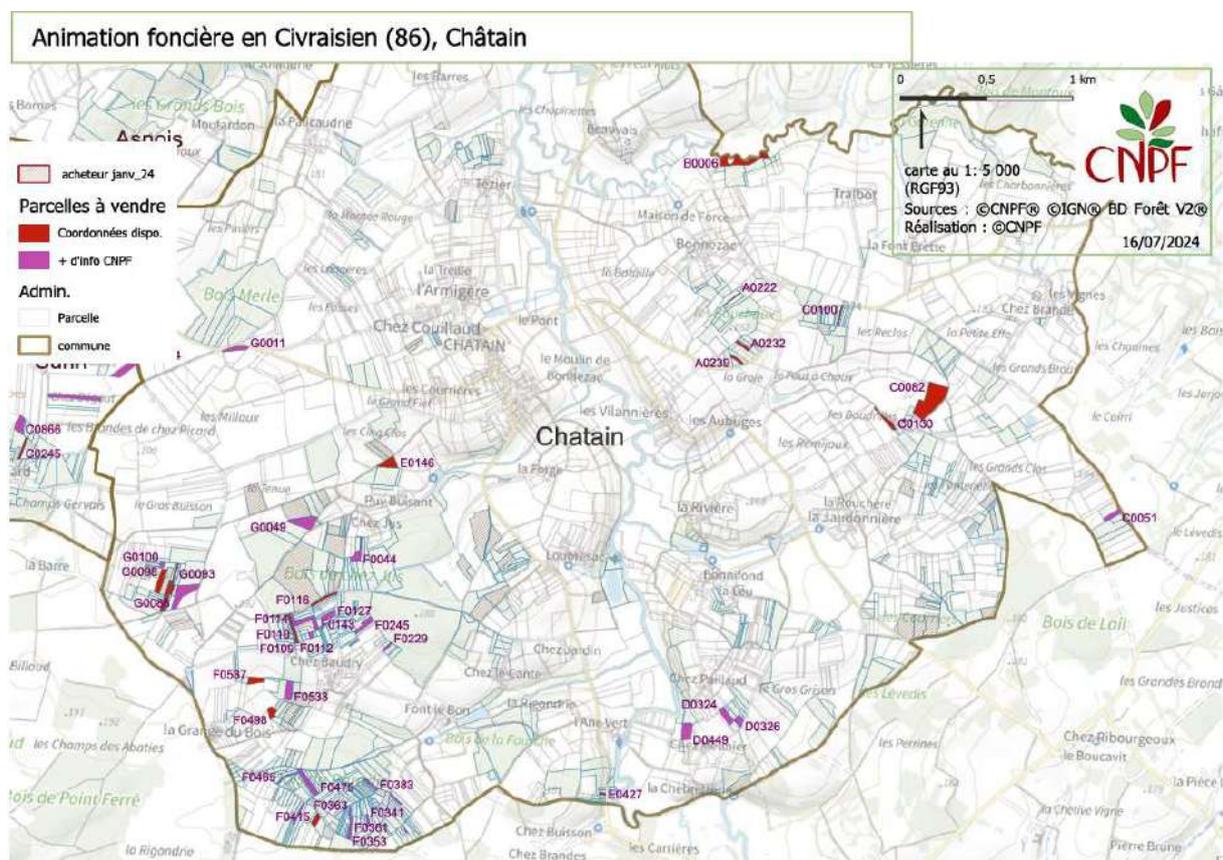
Ce second temps correspond à 2 fois le délai du droit de préférence. En juillet 2024, après avoir contacté au téléphone 15 acheteurs, nous avons transmis aux intéressés un atlas cartographique des parcelles restant à vendre à notre connaissance. Il faut préciser que 25 acheteurs n'avaient laissé ni

adresse mél, ni téléphone. Pour optimiser la prochaine animation, il serait judicieux d'insister sur les coordonnées. L'atlas a été transmis par mél via France Transfert.

Nous sommes restés disponibles pour les acheteurs en garantissant la discrétion (pas d'information sur les autres acheteurs en cours de négociation), pas de divulgation d'information personnelle, si le propriétaire ne l'a pas autorisée, et pas de précision sur les démarches des acheteurs. Il convient de préciser que des adresses ou des numéros de téléphone ont été données parce qu'elles sont déjà disponibles sur les Pages-blanches ou que le vendeur une fois recontacté nous y autorise.

Pour information le Service de la Publicité Foncière de la DGFIP (Direction Générale des Finances Publiques) de la Vienne peut fournir avec un justificatif jusqu'à 5 extraits de cadastre par mois. Il est ainsi possible pour les acheteurs d'avoir l'adresse des propriétaires pour faire une proposition. De même, les mairies peuvent fournir les adresses des propriétaires dans le cadre d'une proposition d'achat.

Pendant cette période, des vendeurs nous ont recontactés suite à une carence de proposition. Dans ce cas de figure, plusieurs acheteurs (minimum 3) ont été proposés. La démarche reste aux acheteurs de faire une proposition.



Extrait de l'atlas envoyé dans un second temps aux acheteurs

2.2.4 Phase 4 : relation entre les acheteurs et formation

Durant l'année 2024, des échanges entre les acheteurs ont eu lieu sans intervention du CNPF. Une dernière réunion avec les acheteurs est prévue début février 2025 pour clôturer la bourse et les inviter à se former et à se renseigner sur la suite. Pendant les échanges téléphoniques et par mél, nous informons les propriétaires de leurs droits, leurs obligations et des sources d'informations disponibles.

Des informations ont été données sur la gestion, la fiscalité avec notamment les DEFIs (DEFIscalisation) et sur le réseau associatif dans le domaine (BoiSylvi dans le 86, CETEF dans la Charente). Concernant les DEFIs, le plus intéressant dans cette démarche est le DEFIs acquisition qui ouvre un crédit d'impôt pour des acquisitions de plus de 4 ha. Il peut s'agir de plusieurs parcelles discontinues. Le montant du DEFIs s'élève à 25% de l'acquisition + frais liés à l'acquisition (frais de notaires) avec un plafond à 6 250 € pour un célibataire (le double pour un couple). Un lien vers le DGFIP permet d'avoir plus de détails et notamment pour le DEFIs Travaux :

<https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/5537-PGP.html/identifiant%3DBOI-IR-RICI-60-20-20-20230614>

Sur la fiscalité, nous les invitons à se renseigner davantage sur les sites du CNPF, Fransylva et une session est prévue par BoiSylvi en mars/avril 2025. Les acheteurs sont également informés des aides de la Région dans le cadre du dispositif « Investir dans le renouvellement des forêts et de l'adaptation au changement climatique »²⁰. Il existe des crédits spécifiques avec des taux avantageux (SODEF²¹) porté également par le Conseil Régional Nouvelle Aquitaine. Enfin, au niveau de l'Etat, des appels à projets existent dans le cadre de la planification écologique, le dernier en date est le « renouvellement forestier » d'octobre 2024²². Un nouveau dispositif est prévu pour lui succéder avec le Projet de Loi de Finance (suite du fonds pérennes ?).

Au-delà des aides financières, l'exercice est surtout de mettre en relation un réseau de personnes qui porte le territoire sur cette thématique. Ces échanges sont enrichissants en termes d'information,

²⁰ Dispositif n°73.08.01 : <https://www.europe-en-nouvelle-aquitaine.eu/fr/th%C3%A9matique/vous-avez-un-projet-concernant-lagriculture-la-foret-ou-natura-2000.html> ; fiche de synthèse du CNPF : https://nouvelle-aquitaine.cnpf.fr/sites/nouvelle-aquitaine/files/2024-01/Fiche%20synthese%20aide%20region_0.pdf

²¹ <https://les-aides.nouvelle-aquitaine.fr/economie-et-emploi/dispositif-sodef-bonification-des-investissements-en-foret>

²² Lancé en juillet 2024 après France Relance puis France 2030 : <https://agriculture.gouv.fr/planification-ecologique-lancement-de-lappel-projets-renouvellement-forestier>

« je connais M. ... qui veut vendre mais ce n'est pas mon secteur » par exemple, ou encore des échanges de parcelles entre acheteurs pour constituer des unités de gestion cohérente.

Pour le territoire c'est également des personnes reconnues dans le domaine. Elles peuvent autant être des conseillers que des sentinelles par rapport à des risques : santé des forêts, connaissance du territoire pour le risque incendie, témoins de l'évolution de la forêt. Il s'agit également de favoriser la production de bois de qualité. Les personnes formées contribuent à la remise en production dans un équilibre durable des boisements « délaissés ».

Les perspectives sont multiples, mais c'est aux acheteurs de le déterminer en fonction de leurs objectifs.

Des acheteurs ont demandé des informations concernant des parcelles où nous n'avions aucun retour. Certains ont continué les recherches et ont fini par retrouver les propriétaires. Nous avons eu aussi des personnes « indécises » ou en situation de succession ou encore en curatelle. Pour ces dernières personnes, l'avis du juge des tutelles semble nécessaire avec des procédures trop complexes à gérer pour les tuteurs. Un autre cas de figure, ce sont les biens sans maître ou présumés (retour courriers : 212 parcelles représentant 56 ha et 122 personnes). Cette situation sera traitée un peu plus loin avec l'intervention du Centre de Gestion de la Vienne 86. Un dernier cas de figure, pour quelques parcelles, il s'agit des « sections » de commune. Les sections de communes sont cadrées par le Code Général des Collectivités Territoriales, art. L2411-1 à 19. En résumé, l'entité juridique est publique. C'est la commune qui gère les affaires de la section avec les habitants par l'intermédiaire d'un comité syndical. Compte tenu de la surface et du nombre de parcelles, nous n'avons pas mené d'investigation pour donner suite. Les sections sont vouées à disparaître depuis la loi de 2013²³. Ces entités sont issues de l'ancien régime qui se retrouvent par ailleurs en France, dans les zones de montagnes et les marais.

Pour en revenir aux acheteurs, nous avons plusieurs profils mais il n'est pas possible de comparer ou d'analyser finement compte tenu de l'échantillonnage. Cependant, il se dégage 3 types de profils mêlant acheteur et zone : « Acheter » un maximum quitte à échanger ensuite, « Acheter » autour de chez moi ou « Acheter » les parcelles autour des miennes. Tous les acheteurs déclarés n'ont pas

²³ [loi n° 2013-428 du 27 mai 2013](#)

acheté, notamment un qui a été tenu par sa femme « *Je t'interdis d'acheter du bois* »²⁴. Pour les personnes en couple, le conjoint donne, manifestement, son assentiment. Il convient de préciser que dans le cadre de l'animation, la presque totalité des acheteurs sont masculins.

Il y a aussi des achats par opportunité : accès à une voie, le bois sur pied ou investir dans ce secteur parce qu'il y aura à terme une ou des opportunités (notamment le droit de préférence).

Il se dégage plusieurs stratégies en fonction des acheteurs. Les résultats sont d'ailleurs à la mesure du travail remarquable de certains acheteurs qui ont développés une méthodologie et un relationnel abouti.

Par respect, nous ne dévoilerons pas leurs méthodologies, ce qui compte c'est le résultat, diminuer le morcellement dans une entente cordiale et respectueuse en vue d'améliorer la gestion sylvicole.

Ces initiatives combinent **information, formation et accompagnement fiscal**, favorisant ainsi une transition vers une gestion forestière mieux structurée et durable. Cette approche contribue à renforcer les avantages économiques et écologiques pour les acteurs locaux tout en respectant les principes de volontariat.

²⁴ Propos rapporté par un autre acheteur, dans d'autres échanges, les femmes donnaient leurs avis

2.3 Résultats

Au 1^{er} janvier 2025, 126 hectares étaient à vendre et plus de la moitié a été vendue.

	Novembre 23	Janvier 25
Vendeurs	144	150
Surface à vendre	103,8 ha	125,9
Acheteurs	70	72
Biens sans maîtres	214	134
Surface vendues		66,5 ha (connus)

Dans ce tableau, il faut noter que les surfaces et nombres ont évolué. En effet, grâce aux recherches des acheteurs, des vendeurs se sont déclarés tardivement. Il faut ajouter également des ventes déjà en cours au moment du lancement de l'animation.

En relation avec le temps, des négociations peuvent être longues mais aussi la recherche d'élément pour rédiger les actes. Des ventes sont programmées pour l'été. En échangeant avec les principaux acheteurs la surface qui fera l'objet d'une transaction s'élève à environ 100 ha. Cependant, les surfaces concernées ne sont pas toutes dans la zone d'étude. Il s'agit de ventes en cascades. Des propriétaires peuvent avoir des parcelles dans la zone d'étude et autour. Nous ne pouvons pas dire quelles sont les parcelles et surfaces réellement concernées. Les ventes les plus importantes à ce jour s'étendent sur 4-5 ha. En comparaison avec les animations précédentes, la moyenne est d'environ 21,5 ha par animation. Cette animation arrive à 3 fois cette moyenne, 66 ha vendus.

En résumé, le montant des transactions obtenues²⁵ :

- Moyenne : environ 1 900€/ha
- Écart type : ± 1 200 €/ha
- Max : 6 200 €/ha et Min : 400 €/ha

Les principales variables à prendre en compte sont : l'**accès de la parcelle, la pente**, le peuplement (ou capital sur pied), la surface (enjeu à partir de 0,5 ha d'un seul tenant), le droit de préférence, la zone géographique. En sachant que les acheteurs se concentrent plus ou moins sur leurs secteurs de recherche.

²⁵ Sur dires des acheteurs et une vingtaine de vendeurs (pour contrôler et avoir leurs avis sur la vente)

Dans les ventes les plus remarquables, il faut noter une concurrence très forte pour certains biens. La surface vendue la plus cher : + de 6 000 € /ha pour des parcelles en partie « nue ». La coupe avait été faite en 2022. Mais c'est suite à une offre sans suite que l'acheteur a mis le « paquet » sur cette dernière vente. Il y a eu des frustrations. Des acheteurs n'ont pas pu avoir la parcelle ou le lot. Cependant, des acheteurs ont eu de bonnes surprises suite à des recherches. Certains acheteurs prennent cela presque comme « un jeu » avec un champ lexical : extrait « *si j'achète ça (+ de 5 ha), je peux, mais après j'arrête de jouer* » ou encore « *j'aime bien chercher [les liens], c'est de la famille à ..., son grand-père a vendu le bois au mien, ... ça m'amuse de savoir,...* ». **La concurrence entre les acheteurs a été saine dans une grande majorité des cas.**

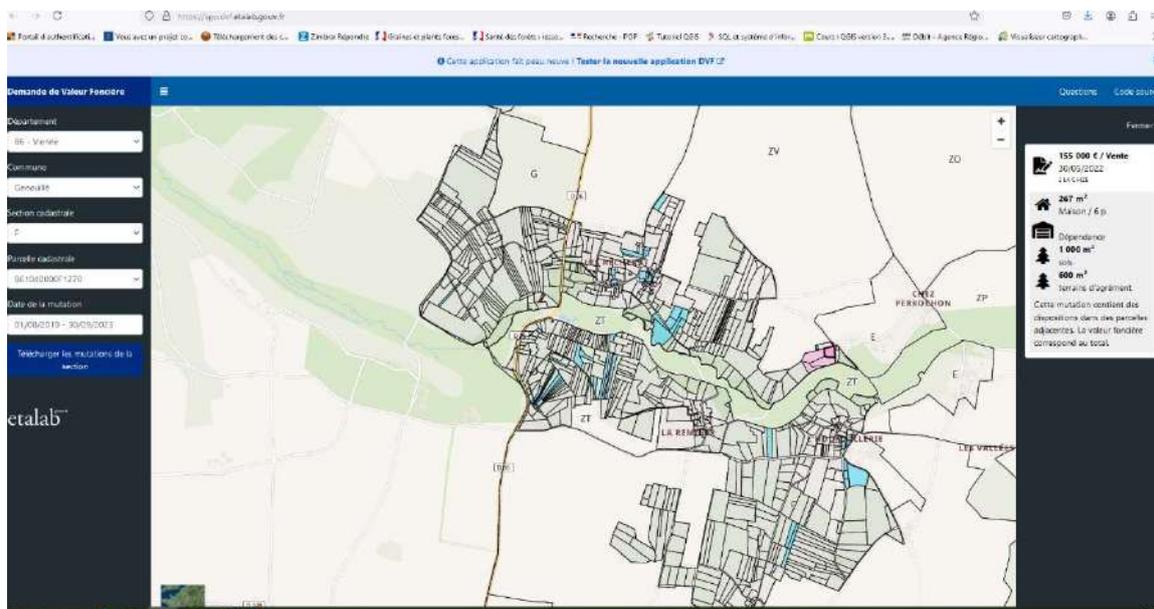
Pour les vendeurs, en plus des quelques retours par mél, nous en avons recontacté une vingtaine pour vérifier le montant des propositions et avoir leurs avis. Les vendeurs étaient tous très contents du déroulement de la vente. Ils voulaient surtout vérifier que le prix accepté était correct. Nous sommes restés neutres. Certains ont eu plusieurs propositions et ont pu faire leur choix. Le prix est très souvent le facteur clés, mais dans certains cas l'acheteur aussi (relation au vécu).

En note, pour diminuer le nombre de parcelles, les propriétaires ayant plusieurs parcelles contiguës, peuvent les réunir en informant le service du cadastre (gratuitement en remplissant le formulaire 6505²⁶).

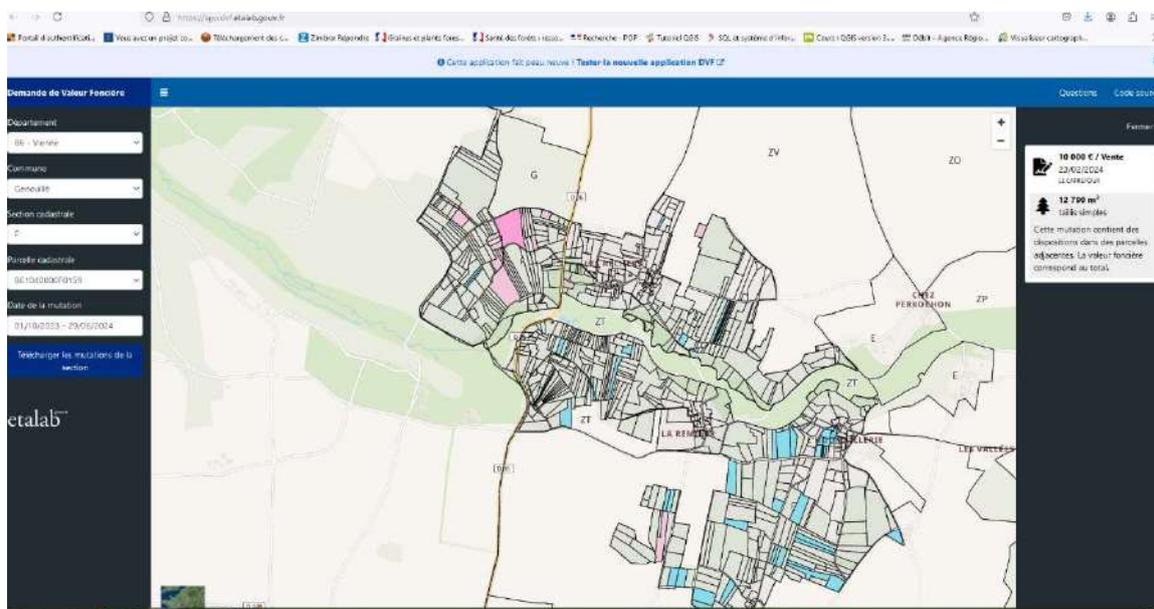
²⁶ A vérifier avec le service du cadastre de Poitiers si ce formulaire est toujours d'actualité (1984)
<https://www.oise.gouv.fr/contenu/telechargement/9748/66283/file/Formulaire+6505+cadastre+.pdf>

Pour évaluer la pertinence de l'animation, l'outil ETALAB²⁷ permet d'en mesurer en partie les résultats. L'extrait ci-dessous, démontre qu'il y a eu beaucoup plus de parcelles vendues en l'espace de 9 mois (pendant l'animation) que pendant 4 ans. Il n'a pas été possible de prendre sur 1 an, la dernière mise à jour date du 30/06/2024.

Extrait des ventes réalisées entre 01/08/19 et le 30/09/23 sur une partie de la commune de Genouillé (4 ans)



Extrait des ventes réalisées entre 1/10/23 et le 29/06/24 sur une partie de la commune de Genouillé (9 mois)



²⁷ Outil en ligne des ventes immobilières <https://app.dvf.etalab.gouv.fr/>

Dans cet extrait, il faut préciser que dans les ventes effectuées entre 2019 et 2023, 2 maisons avec des terrains sont concernées. Avec cet outil, il est possible de contrôler le prix des ventes et de faire le ratio à l'hectare. Après quelques recherches, les prix annoncés lors des entretiens sont cohérents avec les prix constatés.

D'une manière générale, l'animation a réellement impulsé une dynamique de transaction. Les notaires ont pu bénéficier de 167 ventes (connues) pour une estimation totale de 117 000 € (et par extension à 190 000 € sur les ventes connues, en cours, en totale et en partie sur le territoire).

- ▶ **Estimation des ventes : 117 000€ connues (relative env. 190 000€)**
- ▶ **Frais de notaire : 167 ventes connues**
 - ▶ Surface moyenne des ventes : 0,75 ha
 - à 1 900€/ha soit 1 432 € la transaction
(prix de vente + frais de notaire env. 500 €²⁸)
 - ▶ Ecart type : 1,11 ha
 - à 1,86 ha, le montant de la transaction s'élève à env. 800 €
 - ▶ Estimation total des frais de notaire : env. 89 800€
 - Estimation faite par classe (300 € d'acte si inf. à achat < 300€ ; 500€ si < 1432 € et 800€ si >) ; méthode pouvant être affinée

En comparaison, le prix de l'hectare de bois en France est d'environ 4 000 € mais avec de très fortes disparités, puisque le prix peuvent variés entre 620 € et 12 470 €²⁹.

²⁸ www.immobilier.notaires.fr

²⁹ <https://www.cnpf.fr/le-cnpf-et-la-foret-privee/la-foret-et-les-proprietaires-forestiers/achat-et-vente-de-foret-et>

Dans ces transactions, le Conseil Départemental retrouve une bonne partie de son investissement avec les droits de mutation. En utilisant nos connaissances et les outils d'évaluation nous arrivons à cet estimatif financier :

► **Retour sur la taxe départementale de publicité foncière**

- Art. 683 du CGI montant à confirmer du Département de la Vienne : 4,5% de la vente (arrêté de 2014)
 - recettes en 2023 : 52,4 M€ (1/3 de la fiscalité locale à ~160 M€) (CA 2023 du Département de la Vienne, cpt 73121)
 - Recettes dans le cadre de l'animation ~ 6 800 € sur les ventes connues (11 000 € sur les ventes connues, en cours,...)

Nous n'avons pas mené de recherche approfondie sur la TFNB pour les communes (Taxe Foncière Non Bâti) pour des raisons de temps.

Cette politique publique n'est pas rentable directement, une perte d'environ 10 000€ est à prévoir pour le Département. Par contre elle permet réellement d'impulser une dynamique sur le territoire. Une entreprise de travaux forestiers envisage de s'installer à Genouillé, du bois est mis sur le marché par les nouveaux acheteurs et les acteurs se sont saisis de la forêt pour essayer de la développer.

Cette politique publique rentre en cohérence avec les autres politiques au niveau financier et n'entache pas le règlementaire :

► **Niveau financier :**

- Exonération de charges sur les plantations, replantations et ensemencements (art. 1395 du CGI) pendant 30 ans
- Exonération milieux particuliers (zone humide, Natura 2000)³⁰
- DEFI (Défiscalisation) « acquisition » : crédit d'impôt pour l'acquisition de parcelles boisées de 4 à 25 ha (25% des dépenses engagées mais plafonnées à 6 250 € pour un célibataire, x2 en couple)
 - Autres DEFI « travaux » et « assurances »
 - Le Prêt SODEF est un prêt bonifié par le Conseil Régional d'Aquitaine (1%), peut s'ajouter le prêt « Forêt » de la Caisse Régionale Agricole

³⁰ Voir www.cnpf.fr la fiche « La taxe foncière sur les terrains boisés »

► **Niveau réglementaire**

- Encourager dans le cadre du droit de préférence
- Mutation sans contrainte supplémentaire

En prenant les autres politiques publiques en compte, nous n'avons aucun frein réglementaire et nous avons des soutiens de la Région et de l'Etat. Même si le bilan financier n'est pas à l'équilibre la démarche a eu des effets induits bénéfiques :

► **Suite à l'animation foncière plusieurs effets induits en découlent :**

- Des propriétaires qui s'interrogent de leur patrimoine
 - Une relation avec l'héritage (mise en valeur, vente/don à la famille, notamment pour les « indécis »)
- Des coupes sont à prévoir : des acheteurs veulent rentabiliser une partie de leurs investissements, quant aux propriétaires qui souhaitent conserver, ils se posent de questions
- Point sur les biens sans maître appui du CDG 86 pour les communes
- Des demandes d'informations sur la réglementation
- L'adhésion à « Bois Sylvi », des invitations destinées aux nouveaux acheteurs
- Un regain de l'intérêt forestier

Pour les biens sans maître ou présumés, il convient d'apporter des éléments. Nous avons eu 133 retours de courrier pour 214 parcelles (« destinataire inconnu » ou « n'habite plus cette adresse »).

2.4 Les retours courriers, biens sans maître ou présumé sans maître ?

Les retours courriers ont tous été traités avec plus ou moins de résultat. Dès que la date de naissance du propriétaire était antérieure 1905, le ou les biens ont sans doute été oubliés, soit par les notaires/descendants, soit par un manque de descendant. En effet, une personne née avant 1905 aurait plus de 120 ans. Pour les autres cas, des recherches ont été faites sur les actes de décès³¹. 89 personnes sont nées entre 1850 et 1905 ce qui représente 41 ha environ.

³¹ Meilleures résultats sur <https://www.acte-deces.fr/> et aux besoins <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1444> pour avoir les actes de décès gratuitement et officiellement

2.4.1 Définition : extrait de l'article [L1123-1](#) du CGCT

- « 1° Soit font partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté [...]» (réduit à 10 ans dans le cadre d'une programmation urbaine, *L312-3 du CU et L303-2 du CCH*)
- « 2° Soit sont des immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu et pour lesquels depuis plus de trois ans les taxes foncières n'ont pas été acquittées ou ont été acquittées par un tiers [...] »

Les biens sans maître n'ont pas de propriétaire connu. Ils se distinguent des « successions en déshérence » (L1122-1 du CG3P). Un bien sans maître est une succession ouverte depuis plus de 30 ans et pour lesquels aucun successible ne s'est présenté est un bien sans maître. Pendant cette période, entre le décès et les 30 ans, l'Etat peut revendiquer le bien (Préfet). La commune à défaut de propriétaire est reconnue comme ayant la charge des biens (art. 713 du Code Civil). Il revient à la commune de l'acter et d'en référer à l'Etat. La commune peut s'en décharger à l'EPCI dont elle est membre ou à l'Etat. Il est possible de décharger au CREN (Conservatoire Régional d'Espaces Naturels) ou au Conservatoire du Littoral (art. 713 du Code Civil). La procédure doit respecter la hiérarchie des actes, les délais et la publicité. Dans le cas des biens sans maître (1°) la procédure est simple et elle est plus complexe pour les biens « présumés sans maître » (2°).

L'analyse de la jurisprudence démontre que les contentieux restent rares. Entre 1971 et 2022 : 3 cas de jurisprudence (ArianneWeb consultation le 20/11/2023) : 1 procédure correcte (CE n°345979 du 21/03/11) et 2 incorrectes (une annulation et une condamnation à 1°500€). Dans les défauts de procédure, il y a confusion entre « bien sans maître » et « présumé sans maître » (CAA de Versailles n°20VE00837 du 16/12/2021). L'autre erreur concerne une personne morale qui ne peut pas « décéder ». Ce n'est pas une procédure relative à un « bien sans maître », les biens reviennent aux actionnaires de la SCI qui a été dissoute. (CAA de Paris n°20VE00837 du 16/12/2021).

2.4.2 Intervention de l'Agence des Territoires de la Vienne

Pour aider les communes, Mme Lucie Bebin-Brossard de l'Agence des Territoires de la Vienne et de l'Association des Maires de la Vienne, a présenté aux communes et secrétaires le cadre juridique des biens sans maître ou présumé sans maître. Toutes les collectivités étaient présentes. Il s'avère que toutes les communes sont concernées dans le secteur d'étude et très certainement une grande partie

des communes de la Vienne. Voir notamment l'article paru sur le 7.info le 30/05/2023³² dont un extrait est éloquent :

« A l'échelle de la Nouvelle-Aquitaine, cela concerne 58 000ha, à Saint-Martin-la-Pallu (93,7km2)
65ha pour 349 parcelles ».

Au niveau de la procédure, nous avons invité les communes à travailler sur les biens dont la succession est ouverte depuis plus de 30 ans. Cet exercice administratif peut s'avérer utile pour les communes qui ont ou qui auront des projets sur ce type de cas. La pratiquer sur de petites parcelles forestières avec des enjeux très faibles permet aux communes de maîtriser le sujet.

Il existe des fiches détaillées pour les biens sans maître en plus de celles fournies par l'AT 86. La fiche de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne est très complète avec la procédure d'acquisition³³. Il y a aussi des ressources dans le site de la Banque des territoires³⁴, collectivites-locales.gouv.fr³⁵,... Il n'est pas nécessaire de passer par un notaire. Le coût de la procédure se limite surtout en temps passé.

Résumé de la procédure (pour en savoir plus voir la fiche en annexe 5 et pour des exemples voir la note de la DDT du Cantal³⁶):

- **1 - « Recherches » préalables** : demander à la DGFiP la situation des parcelles, dernière adresse connue, voisinage, descendant supposés,...
 - o 2 contacts :

DGFiP - Pour les successions vacantes : Pierre DUPUIS Contrôleur des Finances Publiques Service Gestion des Patrimoines Privés DRFiP des Pays de la Loire et du département de la Loire-Atlantique tel: 02.40.20.75.14 4 quai de Versailles CS93503 44035 NANTES CEDEX 01 pierre.dupuis@dgfip.finances.gouv.fr

³² <https://www.le7.info/article/21746-biens-sans-maitre-petits-mais-nombreux>

³³ https://www.epfbretagne.fr/wp-content/uploads/2023/03/620_EPFB-FicheBAO-FONC06-201029.pdf

³⁴ Date de 2021 https://www.banquedesterritoires.fr/sites/default/files/2021-07/Diaporama_BiensSansMa%C3%A0tre_170621.pdf

³⁵ <https://www.collectivites-locales.gouv.fr/competences/les-biens-sans-maitre>

³⁶ Exemples détaillés de la procédure de bien sans maître, cas de figure A, voir annexe 6 : https://www.cantal.gouv.fr/contenu/telechargement/18242/146048/file/Fiche_DDT_BVSM_2023_12_VD_Mis_eEnFormePref.pdf

Chambre Interdépartementale des Notaires - pour les demandes sur d'éventuelles successions : Valérie GAULLIER Chambre Interdépartementale des Notaires d'Atlantique-Poitou Adresse postale provisoire : 32 rue des Trois Coigneaux – 79000 Niort Siège social : CHAURAY 79180 Tél. : 02 51 37 14 96

Extrait du formulaire de la DGFIP 3233-SD

- **2 - Délibération du conseil municipal autorisant le maire à incorporer le bien dans le patrimoine de la collectivité et publication de la délibération**
- **3 - Formaliser la prise de possession du bien par un PV du maire et affichage en mairie**
- **4 - Demander l'enregistrement du bien auprès des services de la publicité foncière (formulaire 3265 SD)**

Pour cet exercice, le ou la chef.fe de projet de Petites Villes de Demain de Civray pourrait être un appui pour des conseils ou des ressources. La cheffe de projet de Montmorillon a déjà mené ce type de procédure. Des échanges avec ces collectivités ont permis d'avoir des contacts (ci-avant). Nous tenions à la remercier ainsi que l'ancien chef de projet de Civray.

Nous ne pouvons pas, malheureusement, effectuer les démarches pour les communes. L'animation ne prenait pas en compte cette partie, mais nous avons transmis les parcelles concernées, réalisé une fiche recto/verso, l'AT 86 a fait une présentation et nous allons dans une dernière phase, aider les communes dans des cas concrets.

Suite à l'incorporation dans le patrimoine de la commune, l'organe délibérant peut mettre en vente ces parcelles dans un délai de 5 ans. Au-delà, les biens acquis rentrent dans le cadre juridique du régime forestier. Il est vivement conseiller aux communes de faire une vente dans une démarche de transparence et d'équité. Le bulletin municipal reste le meilleur outil de communication pour atteindre les habitants. Les communes peuvent s'appuyer sur les notions de prix évoqués. Il ne faut pas oublier que le droit de préférence s'applique.

L'animation comprenait une partie formation, malheureusement, nous n'avons pas pu en réaliser dans le délai imparti en raison de changement de personnel.



cerfa 11824*06
 DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
 Formulaire obligatoire
 Décret n° 55-1319 du 14.10.1955, art. 19

N° 3233-SD
 (01-2020)
 @interact-DGFIP

Demande de renseignements pour la période à compter du 1^{er} janvier 1956

à souscrire en DEUX exemplaires auprès du service de publicité foncière du lieu de situation des biens pour lesquels les renseignements sont demandés.
 (voir la notice n° 3241.NOT.SD d'aide au remplissage des demandes de renseignements hypothécaires et d'information sur les tarifs).

Service de publicité foncière : _____

IDENTIFICATION ET SIGNATURE DU DEMANDEUR

Identité ¹ : _____
 Adresse : _____
 Courriel ² : _____
 Téléphone : _____
 À _____, le ____ / ____ / ____
 Signature (obligatoire) : _____

IDENTIFICATION DES PERSONNES (hors annexes de responsabilité de l'état - art. 9 du décret du 04/01/1955 modifié)
 Si le nombre de personnes est supérieur à trois, réaliser la feuille de suite

N°	Personnes physiques : Nom (en majuscules)	Prénoms(s) dans l'ordre de l'état civil	Date et lieu de naissance
	Personnes morales : Dénomination (en majuscules)	Siège social ²	N° SIREN
1			
2			
3			

2.5 Animation et formations

Nous avons prévu des journées de formation courant 2025 dans le Civraisien et nous restons disponibles pour des conseils. Sur ce point nous avons reçu plusieurs propriétaires sur le site de Smarves, dont des propriétaires « indécis » qui tendent dans un cas vers la rédaction d'un PSG (plus de 20 ha).

2.5.1 Bilan de l'animation, entre informations et devoirs

Dans le cadre de l'animation, l'animateur devait répondre aux besoins des acteurs pour atteindre les objectifs. Ce rôle peut se résumer ainsi :

- ▶ **Répondre aux nombreuses questions**
 - ▶ Informations sur les vendeurs (nombre de parcelles, surfaces, numéro,... coordonnées si autorisées)
 - ▶ Éléments financiers (vendeurs surtout)
 - ▶ Questions sur le droit de préférence (même des notaires sur des détails)
 - ▶ Inviter les acheteurs à adhérer à « Bois Sylvi », association de sylviculteurs : informations, échanges, partages
 - Permet de former les acheteurs aux sylvicultures, etc...
- ▶ **Suivre les transactions**
 - ▶ Exercice chronophage à raisonner
- ▶ **Problèmes avec le site « la forêt bouge »**
 - ▶ Alternative : autres sites comme « le bon coin » pour les parcelles restantes ?
- ▶ **Les biens sans maître**
 - ▶ Informations auprès des communes, personnes du même nom, ... rôle limité

Il est indispensable que l'animateur soit garant de l'équité et de la probité. Il est également indispensable de respecter les personnes et de rester discret sur les négociations en cours. Il doit rester neutre. Il doit aussi informer les propriétaires, vendeurs, acheteurs, « autres ». Dans le cadre des biens sans maître ou présumé, l'animateur doit communiquer aux communes pour donner suite.

Dans le cadre de l'animation, il était prévu de mettre sur la « forêt bouge » les parcelles invendues. Cette phase a été lancée en septembre 2024 mais le site avait des problèmes de mises à jour du portail carto (changement des liens IGN).

Il n'a pas été possible de mettre les parcelles restantes sur le site. Une alternative serait d'utiliser le site « le bon coin » avec l'animateur comme « vendeur » sans précision. Cette alternative nécessite

davantage de temps pour aboutir. Un essai sur le site « le bon coin » a été fait hors du secteur d'étude pour 1 ha sur 2 parcelles à Marigny-Chémereau. En l'espace d'une semaine à 5 propositions viables ont été proposés. La vente a été effectuée en l'espace de 2 mois.

En prenant du recul, l'animation s'est très bien déroulée sur certains points mais pourrait s'améliorer sur d'autres. Le tableau suivant reprend les points négatifs et positifs de l'animation :

	Points négatifs	Points positifs
Déroulement	Demande du temps et de la disponibilité. Affiner les courriers (« conseils » en « conseils sur la gestion », ajouter le « consentement » dès le début ?).	Durée : 1,5 an ; bon compromis entre lancement et résultats.
Retours des courriers	Manque de participation de propriétaire (50% des parcelles renseignées).	50% un taux excellent par rapport aux bourses précédentes.
Acheteurs	Rappeler pour savoir les ventes effectuées.	Volume d'achat conséquent (plus 60 ha connus). Achat au-delà de la zone d'étude.
Vendeurs	Manque de temps pour rappeler tous les vendeurs. Reste des parcelles invendues. Problème sur la forêt bouge.	L'animation foncière a permis de proposer plusieurs acheteurs (concurrence) et de mettre sur le marché des parcelles non prévues.
Collectivités (ajout avis des élus)	Des biens sans maître ou présumés.	Retour partiel sur investissement.
CNPF	Pas de CBPS ou PSG (délai trop court) Formation à mettre en place.	Avis des propriétaires Reconnaissance sur le territoire. Expérience.

Analyse des points négatifs et positifs de l'animation

En conclusion

65 ha et potentiellement plus de 100 ha au total sont vendus ou en cours de vente. L'animation a permis de dynamiser sérieusement le marché. Le CNPFP reconnu comme établissement public a permis de « rassurer » et d'informer les vendeurs pour réaliser des transactions sereinement. L'animation n'est pas rentable directement puisque le Département finance à hauteur de 21 000€ et récupère env. 11 000€ dans les droits de mutation. Cependant l'animation a apporté des effets induits comme la vente de parcelles autour de la zone d'étude, des échanges entre acheteurs et des biens sans maître à remettre sur le marché (plus de 40 ha).

Parallèlement à la bourse foncière elle-même, une formation à la rédaction d'un plan simple de gestion a été proposée dans le Civraisien aux propriétaires forestiers. Elle s'est déroulée en octobre et novembre 2024. Des réunions de vulgarisation sur les bases de la gestion forestière, d'une durée d'une demi-journée sur le terrain, ont eu lieu également à proximité immédiate du territoire.

Il reste encore de nombreuses petites parcelles à vendre (218 pour env. 59 ha non vendu et en cours de vente). Le site de la Forêt Bouge a eu des problèmes indirects qui n'ont pas permis d'utiliser l'outil. Pour pallier ce problème, il est possible d'utiliser le site « le bon coin » ou encore les réseaux du territoire. Grâce à cette animation, des acheteurs ont pu échanger sur leurs objectifs et leurs connaissances pour s'entendre cordialement. A terme, nous espérons que cette dynamique permettra l'adhésion à BoiSylvi (groupement de développement forestier de la Vienne) ou autres associations pour améliorer leurs connaissances. Qu'elles soient liées à des personnes ou des connaissances techniques, fiscales,... l'objectif est d'améliorer la gestion sylvicole dans ce secteur.

L'animation du foncier demande du temps et constitue un travail de fourmi mais qui est apprécié. Elle touche directement les personnes sur la base du volontariat et n'est pas subie.

Pour les prochaines animations, il est vivement conseillé de trouver :

- Un groupe de 5-8 communes plus ou moins forestières et morcelées,
- Un/une maire motivé.e
- Quelques acheteurs reconnus

3 Annexes

Annexe 1 : courrier de l'enquête	46
Annexe 2 : courrier de consentement à diffuser les coordonnées	48
Annexe 3 : courrier destiné aux acheteurs	49
Annexe 4 : Droit de préférence	50
Annexe 5 : L'acquisition des biens sans maître de L'Etablissement Public Foncier de Bretagne	51
Annexe 6 : Extrait de la fiche biens sans maître de la DDT 15 (2023)	53

Annexe 1 : courrier de l'enquête



M
MIC

1 CH
8625

Nos réf. : FB/MM
Affaire suivie par : Manuel Mirlyaz

Objet : Programme d'actions forestières

Smarves, le 25 juil et 2023

Madame, Monsieur,

Les forêts privées dans le Civraisien sont très morcelées et se limitent souvent à une gestion simple, avec une faible valeur ajoutée. Le Centre National de la Propriété Forestière, le Conseil Départemental de la Vienne et les élus locaux, vous proposent d'améliorer le parcellaire et la gestion de vos forêts.

Les propriétaires de boisements sur les communes d'Asnois, Châtain, Civray, Genouillé, Lizant, Saint-Gaudent et Surin sont concernés. Vous disposez d'une ou de plusieurs parcelles (tableau en pièce jointe). Si vous souhaitez acheter, vendre, échanger ou conserver, nous vous remercions de bien vouloir remplir le formulaire et de nous le renvoyer.

Nous vous invitons à l'une des deux réunions d'information prévues à :

La salle des fêtes de Genouillé le lundi 28 août 2023 à 14h ou à 18h

Vous pourrez également nous rencontrer pour échanger lors des permanences prévues à :

- La mairie de Châtain, le mercredi 6 septembre 2023 de 14h à 17h
- La mairie de Genouillé, le jeudi 14 septembre 2023 de 14h à 17h
- La mairie de Civray, le vendredi 22 septembre 2023 de 14h à 17h (la salle annexe derrière la mairie)

Dans un second temps, nous vous proposerons des conseils en sylviculture. Des temps d'échanges sur le terrain seront organisés pour vous aider à mieux mettre en valeur vos boisements.

Ces actions, soutenues par le Conseil Départemental, ont pour objet d'améliorer le potentiel forestier de nos territoires. Pour plus d'information, vous pouvez nous contacter au 05 49 52 23 08, au 06 89 87 79 32 ou par mail : manuel.mirlyaz@cnpf.fr

Restant à votre disposition, je vous prie de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de nos sentiments respectueux.

Mme Fabienne BENEST
Directrice Adjointe

PJ : questionnaire

Centre National de la Propriété Forestière | Nouvelle-Aquitaine
15 rue de la Croix de la Cadoue - BP 40110 - 86240 SMARVES
+33 (0)5 49 52 23 08
nouvelle-aquitaine@cnpf.fr - nouvelle-aquitaine.cnpf.fr
Établissement public national régi par les articles L321-1 et suivants du Code Forestier SIRET 18009235500064

Avec le soutien du





Questionnaire sur vos parcelles forestières



Structure :

M

Nom : G

Prénom : M

Date de naissance :

Contact :

Adresse :

1

84

Souhaitez-vous acquérir de nouvelles parcelles de bois ?

OUI / NON

Souhaitez-vous des conseils pour la gestion de vos boisements ? (gratuit)

OUI / NON

Commune	Section	N°	Surface (ha)	Type	Indivision	Vendre	Echanger	Conserver
SURIN	C	0225	0.042	Futaies Feuillues	USUFRUITIER (ASSOCIE)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
SURIN	C	0514	0.289	Taillis simples	USUFRUITIER (ASSOCIE)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
SURIN	C	0847	0.0282	Taillis simples	USUFRUITIER (ASSOCIE)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
SURIN	C	0848	0.075	Taillis simples	USUFRUITIER (ASSOCIE)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
SURIN	ZE	0029	0.937	Taillis simples	USUFRUITIER (ASSOCIE)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
SURIN	ZE	0030	0.687	Taillis simples	USUFRUITIER (ASSOCIE)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
SURIN	ZE	0032	0.676	Taillis simples	USUFRUITIER (ASSOCIE)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
SURIN	ZI	0076	0.234	Taillis simples	PROPRIETAIRE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
SURIN	ZI	0118	0.335	Taillis simples	USUFRUITIER (ASSOCIE)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Somme surface : 3.3032 ha

Observations/commentaires

A RENVoyer AVANT LE 30 septembre 2023 au
Centre National de la Propriété Forestière | Nouvelle-Aquitaine
 15 rue de la Croix de la Cadoue - BP 40110 - 86240 SMARVES

Annexe 2 : courrier de consentement à diffuser les coordonnées



M
ANI
001 ERE
86000 POITIERS

Nos réf. : FB/MM 374
Affaire suivie par : Manuel Mirlyaz

Objet : Programme d'action foncière

Smarvas, le 15 octobre 2023

Madame, Monsieur,

L'enquête auprès des propriétaires forestiers d'Asnois, Châtain, Civray, Genouillé, Lizant, Saint-Gaudent et de Surin est terminée. Nous avons reçu une réponse pour environ la moitié des 4 187 parcelles recensées. Une parcelle sur deux est donc renseignée. Vous faites partie des 143 personnes s'étant déclarées vendeuses. 66 acheteurs se sont manifestés.

Avant de contacter les acheteurs, nous vous transmettons une carte générale de votre (vos) parcelle(s) et la liste d'(es) acheteur(s) potentiel(s) qui possède(nt) déjà des parcelles touchant la vôtre. Nous vous informons, à notre connaissance, qu'un ou plusieurs voisins souhaitent bénéficier du droit de préférence.

Dans le cas où il n'y aurait pas d'acheteur en contact avec vos parcelles, ou que vous souhaitez avoir d'autres propositions, nous vous proposons de prendre rendez-vous lors des permanences prévues les :

Mercredi 8 novembre après midi à la mairie de Genouillé

Vendredi 17 novembre après midi à la mairie de Civray

Vendredi 24 novembre après midi à la mairie de Genouillé

Vendredi 1^{er} décembre après midi à la mairie de Civray

(maximum 30 min). Nous pouvons également convenir d'un rendez-vous par téléphone ou par visioconférence.

Contact : Manuel Mirlyaz, 06 86 87 79 32 ; manuel.mirlyaz@cnpf.fr

Nous vous transmettons une fiche de consentement à la diffusion de vos coordonnées aux éventuels acheteurs si vous le souhaitez (A NOUS RENVoyer SVP). Enfin, nous pouvons publier de façon anonyme votre (vos) parcelle(s) sur le site internet la Forêt Bouge (laforetbouge.fr). Les acheteurs n'auront pas vos coordonnées sans votre consentement.

Nous nous efforçons de trouver un équilibre entre respect de la confidentialité de vos coordonnées et l'efficacité de la bourse foncière forestière.

Restant à votre disposition, je vous prie de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de mes salutations distinguées.

Mme Fabienne BENEST
Directrice Adjointe

PJ : consentement diffusion de vos coordonnées
carte, tableau parcelle(s)

Centre National de la Propriété Forestière | Nouvelle-Aquitaine
15 rue de la Croix de la Cadoue – BP 40110 – 86240 SMARVES
+33 (0)5 49 52 23 08
nouvelle-aquitaine@cnpf.fr – nouvelle-aquitaine.cnpf.fr
Établissement public national régi par les articles L321-1 et suivants du Code Forestier SIRET 18009235500064



Annexe 3 : courrier destiné aux acheteurs



Centre National de la Propriété Forestière
Nouvelle-Aquitaine



BOCQUET FANADO
MR BOCQUET RENE
6 RU

62411

Nos réf. : FB/MM 60
Affaire suivie par : Manuel Mirlyaz

Objet : Programme d'action foncière

Smarves, le 23/01/24

Monsieur,

L'enquête auprès des propriétaires forestiers d'Asnois, Châtain, Civray, Genouillé, Lizant, Saint-Gaudent et de Surin est terminée. Nous avons reçu une réponse pour environ la moitié des 4 187 parcelles recensées. Une parcelle sur deux est donc renseignée. Vous faites partie des 73 personnes s'étant déclarées acheteuses. 144 personnes se sont manifestées pour vendre une ou plusieurs parcelles. Au total, 103,8 ha sont à vendre.

Vous trouverez en pièce jointe, la liste des parcelles à vendre qui touchent les vôtres. Vous pouvez ainsi faire valoir votre droit de préférence, n'hésitez pas à contacter les vendeurs. Nous vous communiquons les informations que les vendeurs nous ont autorisé à diffuser. Certains vendeurs n'ont pas répondu, ou en partie à la diffusion de leurs coordonnées. Nous pouvons convenir d'un rendez-vous à Civray pour donner suite à vos recherches.

Nous vous invitons à prendre rendez-vous lors d'une permanence à Civray (derrière la mairie) :

**Mercredi 7 février de 9h à 17h,
Vendredi 9 février de 9h à 17h,
Vendredi 16 février de 9h à 17h**

Nous pouvons également convenir d'un rendez-vous par téléphone ou par visioconférence.

Contact : Manuel Mirlyaz, 06 89 87 79 32 ; manuel.mirlyaz@cnpf.fr

Vous trouverez également en pièce jointe, la liste des parcelles pour lesquelles aucun acheteur voisin ne s'est manifesté. Vous pouvez nous contacter pour avoir plus d'information.

Nous nous efforçons de trouver un équilibre entre le respect de la confidentialité et l'efficacité de la bourse foncière forestière.

Restant à votre disposition, je vous prie de croire, Monsieur, nos respectueuses salutations.

Fabienne BENEST
La Directrice adjointe

Centre National de la Propriété Forestière | Nouvelle-Aquitaine

16 rue de la Croix de la Cadoue - BP 40110 - 88240 SMARVES

+33 (0)5 49 52 23 08

nouvelle-aquitaine@cnpf.fr - nouvelle-aquitaine.cnpf.fr

Établissement public national régi par les articles L321-1 et suivants du Code Forestier SIRET 18002035050044 - APE 84.13Z - TVA Intracommunautaire FR 751 800 922 55

Annexe 4 : Droit de préférence

Le droit de préférence en résumé :

- ▶ Obligation d'informer les voisins (parcelles forestières) (L331-19 du CF)
 - ▶ Moins de 10 propriétaires : lettre recommandée avec AR, avec le prix et les modalités
 - ▶ Egal ou plus de 10 propriétaires : soit recommandée avec AR, soit affichage en mairie + parution dans un journal (Annonce légale)
 - ▶ délai : 2 mois
 - ▶ En cas de proposition équivalente : le vendeur choisit l'acheteur
- ▶ Nullité de la vente prescrite pendant 5 ans (ayant droits)

En note le droit de préférence s'applique également pour les communes (L331-24 du CF).

Il existe des exceptions :

- ▶ Ces exceptions au droit de préférence (L331-21 du CF) :
 - ▶ Cadre « familial » jusqu'au 4^{ème} degré inclus, ou à son partenaire lié par un pacte civil ou de solidarité ;
 - ▶ entre indivisaires et co-indivisaires ;
 - ▶ entre nu-propiétaire et usufruitier ;
 - ▶ à un voisin forestier, même si les parcelles sont disjointes, Il suffira qu'ils aient minimum une parcelle en commun ;
 - ▶ de biens mixtes (ex : bois et terre agricole) ;
 - ▶ de parcelles classées en bois mais dont la surface couverte par ces derniers représente moins de la moitié de la surface ;
 - ▶ au profit d'un CREN (Conservatoire Régional d'Espaces Naturels) ou du Conservatoire du Littoral, les projets déclarés d'utilité publique ;
 - ▶ au profit d'un exploitant de carrières (...)
- ▶ Droit de préemption
 - ▶ Droit des collectivités, établissements publics et certaines structures d'utilité publique

Annexe 5 : L'acquisition des biens sans maître de L'Etablissement Public Foncier de Bretagne

Les outils de maîtrise du foncier

L'acquisition des biens sans maître

Articles L. 1123-1, 1° et L. 1123-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P), article 713 du code civil.

FONC 06



Objectifs

Acquérir des parcelles (bâties ou non) qui font partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté.

- NB: notion à distinguer de la procédure de succession en déshérence (cf. fiche FONC08. Les successions vacantes et les successions en déshérence) à l'issue de laquelle l'Etat se rend propriétaire du bien et de la procédure d'acquisition de bien présumé sans maître (cf. fiche FONC07. Les biens présumés sans maître). A cet égard, une jurisprudence du Conseil d'Etat du 21 mars 2011 (n°245.979) indique qu'il faut distinguer :

- Les biens sans maître proprement dits qui font partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté : il suppose une appropriation de plein droit par les communes n'impliquant l'accomplissement d'aucune formalité.
- Les biens présumés sans maître (biens sans propriétaire connu pour lesquels, depuis plus de 3 ans, les taxes foncières n'ont pas été acquittées ou ont été acquittées par un tiers) pour lesquels d'une part est organisée une publicité de la procédure, et d'autre part, est expressément prévue, en cas d'appropriation irrégulière par la commune, une indemnisation du propriétaire si le bien ne peut lui être restitué.

▷ Où ? Qui ? Quoi ? Comment ?

OÙ ? Sur tout le territoire communal que la commune soit dotée ou non d'un document d'urbanisme.

QUI ? En premier lieu le maire, sur autorisation du conseil municipal et en second lieu, le Président de l'EPFCI, qu'il soit compétent ou non en matière de PLU, si la commune a renoncé à exercer ses droits en matière d'acquisition de bien sans maître. A défaut, la compétence revient à l'Etat, au Conservatoire du littoral ou au Conservatoire Régional d'Espaces Naturels Agréé.

QUOI ? Cette procédure ne concerne que les biens immobiliers. Il peut s'agir d'une parcelle bâtie ou non faisant partie d'une succession ouverte depuis plus de 30 ans pour laquelle aucun successible ne s'est présenté. Il s'agit des parcelles visées à l'article 713 du code civil lequel régit une appropriation de plein droit par les communes et n'impliquant, à ce titre, l'accomplissement d'aucune formalité préalable à la délibération du conseil municipal et au procès-verbal de prise en possession.

COMMENT ?

1. Recherches « préalables
- Il faut effectuer des recherches : enquête auprès des services du cadastre, des hypothèques, de l'état civil, de la publicité foncière, du centre des impôts fonciers, auprès d'études notariales, interrogation des voisins, etc. pour retrouver les éventuels héritiers inconnus ou savoir si les héritiers connus ont renoncé expressément ou tacitement à la succession.
- La qualité du propriétaire s'apprécie à la date à laquelle la collectivité procède à l'incorporation.

2. Délibération

Soit le conseil municipal accepte l'appropriation, soit il renonce.

- Le conseil municipal prend une délibération autorisant le maire à incorporer le bien dans le patrimoine de la commune (cf. art. L. 2121-29 CGCT). Cette délibération fait l'objet des modalités classiques de publicité.
- La commune peut renoncer à exercer son droit de propriété sur des biens identifiés (notamment grâce à des références cadastrales) par une délibération du conseil municipal, et ce, au profit de l'EPFCI dont elle est membre si l'EPFCI a prévu cette compétence dans ses statuts. Par contre, la commune ne peut pas renoncer, par décision de principe et par avance, à l'acquisition de l'ensemble des biens sans maître qui pourraient lui échoir à l'avenir.

Si la commune renonce c'est l'EPFCI qui est réputé propriétaire de plein droit des biens sans maître sauf si lui-même renonce expressément à exercer ses droits (art. 713 du Code civil).

Si la commune ou l'EPFCI à fiscalité propre renonce à exercer ses droits, la propriété est transférée de plein droit (art. 713 du Code civil) :

- Pour les biens visés à L. 322-1 du Code de l'Environnement (communes riveraines des mers, océans, estuaires) (loi du 8 août 2016):
 - Au Conservatoire du littoral, s'il en fait la demande
 - A défaut, au Conservatoire Régional d'Espaces Naturels Agréé s'il en fait la demande
 - Par défaut, à l'Etat
- Pour les autres biens, la propriété est transférée de

1/4

Etablissement Public / Order de langage / Date de mise à jour : sept. 2020 / Informations données à titre indicatif / Document non contractuel.

FONC 06

Les conséquences de l'appropriation:

A compter de l'acte d'appropriation, la collectivité peut prendre possession du bien. En effet, elle est considérée comme la seule propriétaire du bien. Par ailleurs, la collectivité n'est pas tenue par les dettes liées à la parcelle acquise. Cependant, les inscriptions hypothécaires sur l'immeuble sont toujours opposables. Cf la réponse ministérielle n° 86, 111, JO 12 juillet 2016, p. 6695.

Les actions en revendication de propriété : à la différence du cas de l'acquisition d'un bien bâti présumé sans maître, pas de restitution possible (voir jurisprudence ci-après: CE, 21 mars 2011, n° 345.979). Cependant la prescription acquisitive de l'art. 2227 du Code civil s'applique (voir jurisprudence ci-après: CA Chambéry, 1^{er} décembre 2011, n° 10/01806). En résumé: le vrai propriétaire ne peut pas revendiquer sa propriété une fois la procédure achevée, par contre quelqu'un occupant le terrain depuis 10 ou 30 ans (selon les circonstances), oui.

Avantages

- En cas de mauvais état, la commune a la possibilité de faire cesser l'état d'abandon en acquérant la parcelle au lieu de multiplier les arrêtés de péni et les dépenses d'entretien.
- Procédure relativement rapide et simple à mener.
- Cette procédure est plus utilisée par les collectivités que la procédure de prescription acquisitive trentenaire, dont l'utilisation par les collectivités est reconnue par la Cour de Cassation (3^e chambre civile, 4 janvier 2011, « époux X. c/ commune de Saint Constant », n°09-72708 et 3^e chambre civile, 25 février 2004, « consorts X. c/ commune de Mossel », n°02-20481) mais rejetée par une réponse ministérielle (Rép. min. no 16103. JO Sénat 8 mars 2012, p. 643).

Inconvénients

- Il faut effectuer des recherches sur la succession. Cela peut prendre du temps et a un coût.

plein droit à l'Etat.

Si la commune et/ou l'EPCI ont renoncé à leur droit, ils doivent en informer la préfecture par courrier. La préfecture consultera alors, par arrêté, le transfert de propriété dans le domaine de l'Etat ou d'un des organismes ci-dessus.

3. Acte d'appropriation (PV du maire)

Le maire constate ensuite, par un PV (circulaire n°2006-26 du 8 mars 2006, NOR/MCI200600260) ou par arrêté, l'incorporation du bien dans le patrimoine communal. L'acte doit être affiché en mairie et transmis au préfet. Le procès-verbal, n'étant pas créateur de droits, il n'a pas à être publié au fichier immobilier (hypothèques) (cf. la circulaire du 8 mars 2006).

Si suite à cette procédure un propriétaire se manifeste, il ne peut obtenir restitution des biens en cause que dans l'hypothèse où la commune les aurait irrégulièrement incorporés dans son domaine (appropriation d'une succession ouverte depuis moins de 30 ans par exemple).

Quant à l'opposabilité du transfert aux tiers, dans le silence des textes, il est conseillé de faire appel à un conseil juridique (notaire, avocat) qui établira une attestation de propriété et la fera publier au fichier immobilier. Il est nécessaire d'indiquer que « le propriétaire de l'immeuble n'est pas connu » si cela est le cas. Au titre des besoins de la publicité foncière, la valeur vénale du bien doit être mentionnée. Cette valeur vénale est généralement établie sur la base d'un avis de la Direction de l'immobilier de l'Etat (DIE, ex Franco Domaine). Les documents de publication devront être accompagnés d'un extrait cadastral de moins de six mois en double exemplaire, avec l'indication de la section, de la parcelle et de la contenance.

L'acquisition
des biens sans maître



Annexe 6 : Extrait de la fiche biens sans maître de la DDT 15 (2023)

Exemple de délibération autorisant l'incorporation du bien au domaine communal (procédure A)

DEPARTEMENT
DE L'AIN

VILLE D'OYONNAX

ARRONDISSEMENT
DE NANTUA

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du treize mars deux mille vingt-trois

Le Conseil municipal, légalement convoqué le 6 mars 2023, s'est réuni sous la Présidence de Monsieur Michel PERRAUD, Maire.

PRÉSENTS	REPRÉSENTÉS	ABSENTS	POUVOIRS
29	6	/	6

Objet :
07 - Incorporation
dans le domaine
communal d'un bien
vacant sans maître
situé 1 place des
Déportés de 1944

PRÉSENTS : Michel PERRAUD, Laurent HARMEL, Anne MOREL, Jacques VAREYON, Anne-Marie GUIGNOT, Noël DUPONT, Marie-Claire EMIN, Jean- Jacques MATZ, Evelyne VOLAN, Fatih KAYGISIZ, Françoise COLLET, Jacques MAIRE, Christine PIQUET, Caroline MANZONI, Corinne REGLAIN, Fanny RIPPE, Laure MANDUCHER, Antoine LUCAS, Assad AKHLAFA, Amaury VEILLE, Freddy NIVEL, Hugo CARRAZ, Christine PITTI, Jean-Charles de LEMPS, Jean-Michel FOUILLAND, Alexandra ANTUNES, Patrick MERCIER, Pascal BAUDET, Philippe TOURNIER BILLON.

REPRÉSENTÉS : Dominique BEY (pouvoir à Jean-Jacques MATZ), Marie-Josèphe LEVILLAIN (pouvoir à Françoise COLLET), Yamina GRANDCLEMENT (pouvoir à Corinne REGLAIN), Fabrice BERTERA (pouvoir à Laurent HARMEL), Annie ZOCCOLO (pouvoir à Christine PITTI), Julien MARTINEZ (pouvoir à Jean-Charles de LEMPS).

ABSENTS : /

Le quorum étant atteint, le Conseil municipal peut délibérer.

Mme Fanny RIPPE est nommée secrétaire de séance.

M. Hugo CARRAZ, rapporteur, expose au Conseil municipal que M. Joseph LE BOUE DEC, propriétaire de l'immeuble cadastré AE 175, situé 1 place des Déportés de 1944 à Oyonnax est décédé le 24 janvier 1940 et aucun héritier n'entretient le bien. Suite à des recherches généalogiques menées par la Commune, les héritiers sont tous décédés.

Cet immeuble a fait l'objet de squats et plusieurs mains courantes ont été déposées. L'acquisition par la Commune permettrait de faire cesser les nuisances importantes pour le voisinage (école et lycée à proximité) et d'arrêter les dégradations dues au temps.

Ainsi, la Commune a la possibilité de mettre en place la procédure de biens vacants sans maître. L'acquisition de biens immobiliers vacants sans maître est une procédure qui permet notamment aux communes, d'incorporer gratuitement dans leur patrimoine (hors coût de procédure) des biens immobiliers sans propriétaire, qui se situent sur son territoire.

Elle est encadrée réglementairement par les articles L.1123-1 et L. 1123-2 du Code Général de la propriété des personnes publiques et l'article 713 du Code Civil, lequel consacre une appropriation de plein droit par la Commune, résultant d'une délibération du Conseil municipal.

Séance du 13 mars 2023

Objet :
07 - Incorporation
dans le domaine
communal d'un bien
vacant sans maître
situé 1 place des
Déportés

Il s'agit pour cette incorporation, d'un bien vacant sans maître d'une succession ouverte depuis plus de 30 ans, dont aucun héritier ne s'est présenté. Ce bien revient donc de plein droit à la Commune.

Vu l'avis de France Domaine en date du 21 octobre 2022,

Vu l'avis émis par la Commission d'Urbanisme et des Travaux,

Vu le Code Général de la propriété des personnes publiques, et notamment ses articles L.1123-1 et L.1123-2,

Vu le Code Civil, et notamment son article 713,

Le Conseil municipal,

A l'unanimité,

Après en avoir délibéré,

- Décide d'exercer les droits que lui confèrent les dispositions législatives susvisées et d'acquérir l'immeuble cadastré AE 175,
- Précise que les frais liés à cette procédure seront à la charge de la Commune,
- Autorise Monsieur le Maire à signer l'acte, lequel sera reçu pour la Ville d'Oyonnax, par l'Étude CBJ Notaires à Oyonnax,
- Autorise Monsieur le Maire à entreprendre toutes les démarches afférentes à cette opération, notamment à signer toutes pièces administratives, comptables et juridiques s'y rapportant,

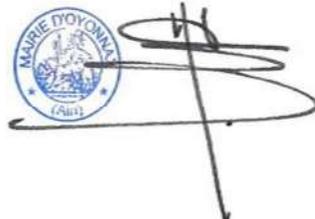
Fait à Oyonnax, le 13 mars 2023

Le Maire,

Délibération certifiée exécutoire de plein droit
conformément aux dispositions de l'article L 2131-1
et suivants du CGCT :

- par sa présentation en Préfecture le 15 MARS 2023
- par sa publication le 15 MARS 2023

Le Maire



Signature of the Mayor of Oyonnax, accompanied by the official seal of the Municipality of Oyonnax (Ain).



Signature of the Mayor of Oyonnax, accompanied by the official seal of the Municipality of Oyonnax (Ain).



DEPARTEMENT DE MEURTHE-ET-MOSELLE

COMMUNE DE
PAGNY-SUR-MOSELLE

Exemple de PV du maire de
prise de possession
(procédure A)

PROCES-VERBAL DE PRISE DE POSSESSION DE DEUX BIENS SANS MAITRE (PARCELLES CADASTREES AA 148 ET AA 149) POUR INCORPORATION AU DOMAINE PRIVE COMMUNAL

Le Maire de la commune de Pagny-Sur-Moselle,

- VU la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi « ALUR »,
- VU les articles L. 2121-29, L. 2122-22 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales,
- VU les articles L. 1123-1 et L. 1123-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, modifiés par la loi n°2022-217 du 21 février 2022, dite « loi 3DS »,
- VU l'article 713 du Code Civil qui stipule que « les biens qui n'ont pas de maître appartiennent à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés. Toutefois, la propriété est transférée de plein droit à l'Etat si la commune renonce à exercer ses droits. »,
- **CONSIDERANT** l'enquête préalable menée auprès des services de l'Etat ayant permis de s'assurer que le dernier propriétaire connu des 2 parcelles AA 148 et AA 149 situées au lieu-dit Bas des Maignons à 54530 Pagny-sur-Moselle, est décédé depuis plus de 30 ans et qu'aucun successible ne s'est présenté, tacitement ou expressément pendant cette période, lesdits biens pouvant ainsi définitivement être qualifiés de biens sans maître,
- **CONSIDERANT DONC QUE** les conditions d'acquisition de plein droit (figurant à l'article L. 1123-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques) des parcelles AA 148 et AA 149 visées ci-dessus, sont remplies,
- VU la délibération n°2023-53 du Conseil Municipal du 28 septembre 2023 portant acquisition de plein droit de 2 biens sans maître (parcelles cadastrées AA 148 et AA 149), rendue exécutoire par les services du Contrôle de Légalité de la Préfecture de Meurthe-et-Moselle le 29 septembre 2023,
- **CONSIDERANT QU'IL** convient pour s'assurer de l'opposabilité aux tiers du transfert des biens à la commune, de faire constater la prise de possession par le présent procès-verbal,

Je soussigné, René BIANCHIN, en qualité de Maire de la commune de Pagny-sur-Moselle (n° SIRET : 21540415300011),

1. Agissant en application des dispositions de l'article 713 du Code Civil et en application de la délibération n°2023-53 du Conseil Municipal du 28 septembre 2023 portant acquisition de plein droit de 2 biens sans maître (parcelles cadastrées AA 148 et AA 149), la commune de Pagny-sur-Moselle tenant à exercer ses droits et ce, parce qu'elles revêtent un intérêt pour la commune notamment dans le cadre de sa politique foncière (échanges/cession/acquisition), ai constaté que les parcelles visées ci-après,

N°	Parcelle	Localisation	Contenance	Dernier propriétaire connu	Date et lieu du décès
1	AA 148	Lieu-dit Bas des Maigrans à 54530 Pagny-sur-Moselle	131 m ²	MME Juliette, Clothilde LOMBARD née MORELLE	9 août 1977 à Pont-à-Mousson
2	AA 149	Lieu-dit Bas des Maigrans à 54530 Pagny-sur-Moselle	286 m ²	MME Juliette, Clothilde LOMBARD née MORELLE	9 août 1977 à Pont-à-Mousson

2. Répondent aux conditions requises par l'article L. 1123-2 du CG3P car ces biens sont détenus par un propriétaire décédé depuis plus de 30 ans et dont les héritiers n'ont pas accepté la succession (expressément ou tacitement) durant cette période,

3. Etant précisé que la commune :

- A obtenu des services cadastraux (pôle de Topographie et de Gestion Cadastre du Service Départemental des Impôts Fonciers) par retour écrit du 22 août 2023, l'assurance que le dernier propriétaire est bien MME Juliette, Clothilde LOMBARD née MORELLE décédée le 9 août 1977 à Pont-à-Mousson,
- A obtenu du Pôle Gestion Patrimoines Privés de la Direction Départementale des Finances Publiques de Meurthe-et-Moselle par retour écrit du 25 juillet 2023, confirmation de l'absence de gestion d'une succession vacante au nom du dernier propriétaire connu confirmant que l'Etat n'est pas entré en possession des biens concernés,

4. Prends possession des parcelles cadastrées AA 148 et AA 149 au nom de la commune de Pagny-sur-Moselle qui lui reviennent de plein droit et ce, pour dans un premier temps, être incorporées au domaine privé communal et dans un deuxième temps, y exercer les droits prévus à l'article 544 du Code Civil,

5. Précise que la commune de Pagny-sur-Moselle demandera la publication de son titre de propriété pour les raisons ci-dessous et selon les formalités précisées ci-après :

- Ce procès-verbal non créateur de droits (circulaire n°MCTB0600026C du 8 mars 2006 relative aux modalités d'application de l'article 147 de la loi n°2004-809 du 13 août 2004) n'a pas à être publié théoriquement au fichier immobilier puisque l'appréhension d'un bien sans maître constitue une acquisition sans titre, pour laquelle l'exception au principe de l'effet relatif des formalités, prévue au 2° alinéa de l'article 3 du décret n°55-22 du 4 janvier 1955 et 1° du § 1 de l'article 35 du décret n°55-1350 du 14 octobre 1955, est applicable (les acquisitions sans titre ne sont pas obligatoirement publiées au fichier immobilier dès lors qu'aucune disposition du décret du 4 janvier 1955 n'impose cette formalité) : aussi, en cas de revente ultérieure et pour éviter de n'avoir aucun titre publié, la commune de Pagny-sur-Moselle confirme cette volonté de publication étant précisé :
 - Que l'acte qui le relate devra notamment satisfaire l'ensemble des règles régissant la publicité foncière (notamment en matière de désignation des parties et des immeubles),
 - En particulier, l'acte constatant cette acquisition doit comporter la désignation du dernier titulaire du droit réel immobilier, tel qu'il est identifié au fichier immobilier en vertu des titres précédemment publiés, en conformité avec les dispositions de l'article 5 du décret n°55-22 du 4 janvier 1955.

En foi de quoi j'ai dressé le présent procès-verbal qui a été clos le jeudi 5 octobre 2023 à 10 heures et ai signé.

A Pagny-sur-Moselle,
Pour la commune de Pagny-sur-Moselle,

Le Maire,

René BIANCHIN



Précisions :

Conformément à l'article L. 2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Maire de la commune de Pagny-sur-Moselle certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte, après affichage en mairie le jeudi 5 octobre 2023, selon les modalités de l'article L. 2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales (le présent procès-verbal fait également l'objet d'une publication sur les différents supports électroniques de la commune - site internet/Intramuros - mais également sur l'espace particulier de la commune de la plateforme MAELIS librement accessible depuis <https://maelis.info/app/collectivite/215404153/panneau-affichage> sur laquelle sont publiées toutes les délibérations du Conseil Municipal.



Procès-verbal de prise de possession des parcelles cadastrées
AA 148 et AA 149 pour incorporation au domaine privé
communal

HÔTEL DE VILLE
1 rue des Auinois
54530 PAGNY-SUR-MOSELLE
Tél : 03.83.81.71.18

Table des matières

1	Le contexte.....	4
1.1	Le Civraisien et les terres rouges à châtaignier	4
1.1.1	Les données édaphiques	4
1.1.2	Les données biologiques, les peuplements forestiers du territoire	9
1.2	Le contexte social, les propriétaires	13
1.2.1	Les propriétaires et la dimension des parcelles.....	14
2	L'animation foncière : objectifs, démarche et résultats	18
2.1	Objectif principal, regrouper pour mieux gérer ; objectif secondaire améliorer la gestion sylvicole	18
2.2	La démarche de l'animation en 4 étapes.....	20
2.2.1	Le contact avec les propriétaires, phase 1	21
2.2.2	Phase 2 : les vendeurs	25
2.2.3	Phase 3, les acheteurs	28
2.2.4	Phase 4 : relation entre les acheteurs et formation.....	30
2.3	Résultats.....	33
2.4	Les retours courriers, biens sans maître ou présumé sans maître ?	38
2.4.1	Définition : extrait de l'article L1123-1 du CGCT.....	39
2.5	Animation et formations	42
2.5.1	Bilan de l'animation, entre informations et devoirs	42
3	Annexes	45

Remerciements

Nous souhaitons remercier sincèrement le Département de la Vienne pour avoir subventionné cette animation foncière. Nous espérons pouvoir améliorer nos démarches dans le cadre d'une future campagne.

Nos remerciements vont également aux vendeurs, acheteurs, ainsi qu'aux élus qui ont activement participé à la dynamique de cette animation. Les nombreux échanges ont été non seulement fructueux mais également agréables, parfois marqués par des anecdotes intéressantes et enrichissantes, auxquelles nous préférons toutefois rester discrets.

Un grand merci à Lucie Bebin-Brossard de l'Agence des Territoires de la Vienne et de l'Association des Maires de la Vienne pour son intervention auprès des collectivités sur les biens sans maître, un sujet important pour la bonne gestion foncière de notre territoire.

Enfin, nous tenons à exprimer notre gratitude envers les chefs de projet des communes de Civray et de Montmorillon pour leur travail méticuleux et leur implication dans les actions de fond de cette animation.

Merci aux acteurs du territoire, une campagne dynamique pour un avenir durable.