

Guide des échanges de parcelles

TOUTES LES RÉPONSES
À VOS QUESTIONS



LES ÉCHANGES PARCELLAIRES : DU GAGNANT-GAGNANT !

Alors que le foncier agricole est aujourd'hui soumis, pour son utilisation, à une pression de plus en plus forte qui dépasse les seuls intérêts agricoles, de nombreuses exploitations sont confrontées à une dispersion du parcellaire qui augmente leurs coûts de production (temps de déplacements, consommation de fuel, besoin de main d'œuvre,...).

Pour remédier à ces surcoûts économiques, sociaux et environnementaux, il existe un dispositif souple qui peut être actionné à tout moment, au service des territoires et des agriculteurs : **les échanges parcellaires**.

Encadrés juridiquement, ces échanges parcellaires peuvent être réalisés entre deux ou plusieurs agriculteurs, qu'ils soient propriétaires ou locataires, lorsqu'un aménagement foncier ou remembrement n'a pas pu être mis en œuvre sur un territoire. Ils peuvent également être réalisés à la demande des propriétaires.

Cette démarche volontaire permet aux différentes parties de bénéficier de résultats tangibles sur le **principe du gagnant-gagnant**.

Sommaire

- 1 Qu'est ce qu'un échange parcellaire ? 04
- 2 Regrouper les parcelles : on a tous à y gagner ! 07
- 3 **POUR ALLER PLUS LOIN**
Échanges de parcelles : de quoi parlons-nous ? 10
- 4 Échanges de parcelles :
quelles conséquences réglementaires pour les exploitations ? 12

Ils témoignent :

Élu

« Dans notre commune, il n'y a jamais eu de procédure de remembrement. Les parcelles sont de petite taille et un propriétaire peut détenir des propriétés éparpillées aux quatre coins de la commune. Aujourd'hui, un certain nombre de propriétaires n'habitent plus ici et la plupart d'entre eux ne savent plus où se situent leurs terrains. Ce morcellement complique le travail des agriculteurs et certaines parcelles ne sont alors plus exploitées, devenant rapidement de la friche. »

Propriétaire

« Je comprends bien qu'aujourd'hui, avec moins d'agriculteurs et des tracteurs plus gros, les agriculteurs ne veulent plus exploiter de petites parcelles où il faut faucher à la main par exemple, et qu'ils essayent de les regrouper. Pour mes parcelles, plutôt que de les voir partir en friches, je préfère que les agriculteurs se mettent d'accord entre eux et se répartissent les surfaces pour avoir des parcelles plus grandes, même si du coup cela change de locataire sur mes parcelles. Je conserve mon bien sur la commune et au moins j'ai l'assurance qu'il continue à être entretenu. »

Propriétaire

« Au début, je ne voulais pas changer de locataire. Cela faisait des années que j'étais en relation avec M. X et je ne connaissais pas le nouveau locataire qui se proposait d'exploiter mon bien à sa place puisqu'ils avaient fait des échanges entre eux. Je n'avais pas confiance et j'avais peur qu'il entretienne mal mes parcelles. Mais au final, nous nous sommes rencontrés et avons discuté ; il m'a expliqué que mes parcelles resteraient en herbe... et cela se passe plutôt bien. »

Agriculteur

« Chaque année, avec de petites parcelles morcelées et éparpillées sur toute la commune, on passe beaucoup de temps sur les routes. Faire du foin dans ces parcelles morcelées demande beaucoup plus de temps et de main d'œuvre. Et cela représente un coût important pour l'exploitation, des charges supplémentaires. Il arrive même que d'une année sur l'autre, on ne sache plus vraiment entre agriculteurs qui exploite d'habitude telle ou telle parcelle... »

1 QU'EST CE QU'UN ÉCHANGE PARCELLAIRE ?

DÉFINITION :

Agriculteurs locataires et propriétaires s'accordent pour échanger une ou plusieurs parcelles. Les échanges reposent sur un accord amiable et sont réalisés **dans un intérêt mutuel**.

PÉRIMÈTRE :

L'opération peut concerner seulement 2 parcelles (échange bilatéral) ou davantage (échange multilatéral). Les échanges peuvent être coordonnés au sein d'un périmètre (communal, intercommunal).

Qui peut réaliser un échange ?

Les agriculteurs peuvent réaliser entre eux un échange de parcelles en utilisation ; ils doivent seulement informer leurs propriétaires respectifs de cet échange. Ou bien les propriétaires peuvent réaliser un échange en propriété de leurs biens respectifs. Les propriétaires, les agriculteurs ou encore la collectivité peuvent être à l'origine de la démarche.

Quelle différence avec le remembrement ?

Les échanges auront toujours une portée plus limitée que la procédure « d'aménagement foncier agricole et rural » ou remembrement, puisqu'ils reposent sur **l'accord amiable** des parties. Les propriétaires participent sur la base du volontariat. Ce dispositif ne leur est pas imposé contrairement au remembrement. Il s'agit donc d'un mode de réorganisation foncière plus souple, plus rapide, sans obligation de délai et où chacun garde la maîtrise du déroulement de la démarche.



Avant échanges



Possibilités
d'échanges

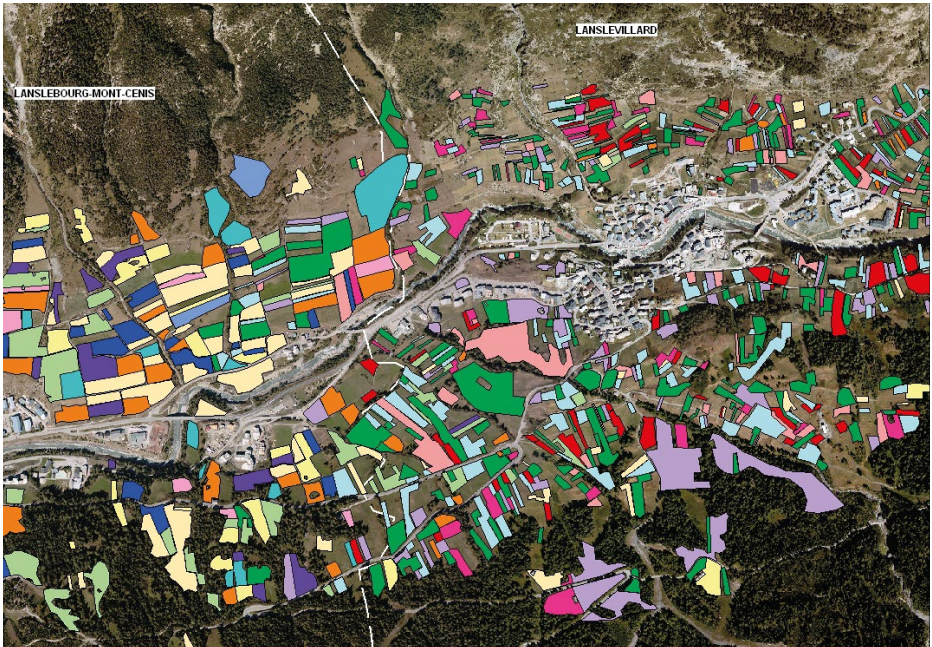


Après échanges

Le morcellement du foncier : qu'est ce que c'est ?

1 couleur = 1 exploitant agricole

*L'éparpillement des parcelles multiplie les déplacements de matériel agricole
et des troupeaux sur les routes,...*







REGROUPER LES PARCELLES : ON A TOUS À Y GAGNER !

Quels intérêts pour l'agriculteur ?

- Une **meilleure organisation** du travail.
Améliorer la taille et la configuration des parcelles
- **Réduire** les transports et déplacements
- Permettre l'**augmentation de la surface pâturable** par les animaux à proximité des bâtiments
- Une **meilleure répartition des effluents** : regrouper les parcelles permet d'épandre les effluents sur des surfaces dont l'éloignement vis-à-vis du siège de l'exploitation et/ ou la petite taille n'autorisent pas, aujourd'hui, leur utilisation pour l'épandage
- Une **simplification administrative** (PAC, etc.)
- **Un parcellaire groupé c'est aussi** : une surveillance quotidienne du troupeau facilitée, des réseaux plus fonctionnels (chemin d'accès, clôtures, abreuvement) une croissance de l'herbe mieux gérée et moins de secteurs délaissés par la suppression des triangles et des recoins
- **Et surtout des terres agricoles valorisées et protégées** : l'amélioration de la structure foncière d'une exploitation augmente son potentiel de reprise par un jeune agriculteur et donc le renouvellement des chefs d'exploitation agricole sur un territoire

**10 km de route = des coûts et temps
de travail multipliés par 3 !**

Quels intérêts pour les **collectivités** ?

- Une **cohabitation améliorée** entre usagers de la route : moins de circulation de troupeaux ou d'engins agricoles
- Le **coût d'entretien des routes diminue** par un trafic moins important de tracteurs et d'engins agricoles
- Vis-à-vis de l'environnement la réduction des transports est un levier important d'**économie d'énergie** et de **réduction des émissions de gaz à effets de serre**
- **Faciliter l'entretien des parcelles** et donc moins de parcelles délaissées et qui s'enfrichent sur le territoire
- **Contribuer à la pérennité de l'activité agricole** : maintien des exploitations en place et faciliter l'installation / la transmission des exploitations
- **Contribuer à l'entretien des paysages** et à la production de **produits de qualité**

Quels intérêts pour les **propriétaires** ?

- Regrouper les parcelles **facilite le travail du locataire** agriculteur et par conséquent permet un **meilleur entretien de ses terrains**
- **Conserver** une propriété gérée et entretenue tout en restant propriétaire
- Dans le cas d'échanges en propriété, une **augmentation de la valeur de son terrain** (parcelles regroupées, possibilité d'améliorer les accès, ...) et une simplification de gestion (réduction du nombre de parcelles différentes, réduction du nombre de locataires...)
- **Contribuer à la pérennité de l'activité agricole** : maintien des exploitations en place et faciliter l'installation/la transmission des exploitations. Et donc contribuer à l'entretien des paysages et à la production de produits de qualité



3

POUR ALLER PLUS LOIN :

ÉCHANGE EN PROPRIÉTÉ	
DÉFINITION	Échange amiable entre propriétaires de leurs biens
ACTEURS	Les locataires peuvent être à l'origine de la démarche, mais ce sont bien les propriétaires qui décident ou non d'échanger leurs biens.
DURÉE DE L'ÉCHANGE	Définitif
ÉLIGIBILITÉ DES SURFACES À ÉCHANGER	<ul style="list-style-type: none"> - Les parcelles échangées doivent être situées soit dans le même canton soit dans un canton et une commune limitrophe à celui-ci. Sinon, l'échange ne peut porter que sur des parcelles contiguës. - La différence de surface échangée ne doit pas être supérieure à 40 % (ex : un propriétaire A ne peut céder 8 ha et récupérer 4 ha) - Les parcelles inférieures à 20 ares (statut de « petite parcelle ») sont éligibles.
MODALITÉS	<ul style="list-style-type: none"> - Les échanges se concluent par un acte notarié. - Lorsque la parcelle est divisée, le bornage est réalisé par un géomètre. - L'équilibre des lots par une équivalence de surface et de qualité de terre est à privilégier. Lorsque c'est impossible, il peut y avoir paiement d'une soulte compensatoire. - A l'exception des servitudes, l'ensemble des droits réels, tels que les hypothèques, est transféré vers le bien échangé.
INTÉRÊTS – DROITS	<ul style="list-style-type: none"> - Un échange peut améliorer la valeur d'un bien en regroupant les parcelles en propriété, en améliorant leur accès... - Le propriétaire ne peut pas augmenter le fermage en cas de bail, car ce dernier continue dans les mêmes conditions.
COÛT / AIDES	<ul style="list-style-type: none"> - A valeur de biens égaux, les frais de notaires sont réduits car exonérés de taxe de publicité foncière. En cas de soulte, cette partie est assimilée à une vente. - Le Conseil Général peut subventionner à hauteur de 50% les frais d'actes et de bornage (le dossier d'échange parcellaire doit alors être soumis et validé par la Commission Départementale d'Aménagement Foncier (CDAF)).
À SAVOIR	

ÉCHANGES DE PARCELLES : DE QUOI PARLONS-NOUS ?

3 MODES D'ÉCHANGE PARCELLAIRE POSSIBLES

ÉCHANGE DE FERMIERIS

La parcelle change de locataire

Il s'agit d'un acte bilatéral ou multilatéral d'échanges de baux, nécessitant un accord entre propriétaires et leurs locataires.

Durée du bail (9 ans) et reconductible

- La surface d'échange est libre.
- L'échange peut porter sur une partie ou sur la totalité des biens loués.

Les échanges se concluent uniquement avec l'accord des propriétaires.
Les échanges se concluent par l'élaboration de nouveaux baux.

Éventuellement frais de résiliation des baux et rédaction nouveaux baux.

ÉCHANGE EN JOUISSANCE

La parcelle change de locataire mais uniquement dans l'usage.

Les agriculteurs s'entendent sur les biens qu'ils souhaitent échanger, sous réserve de l'accord des propriétaires.

Durée du bail (9 ans) et reconductible

Pour l'ensemble du département de la Savoie, le preneur pourra pendant la durée du bail et en application de l'article L411-39 du Code rural, effectuer des échanges de parcelles dans la limite de la moitié de la surface louée à un même bailleur.

- Le locataire a l'obligation d'informer préalablement son propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception.
- Il est conseillé de rédiger une convention qui permet de définir les modalités de mise en œuvre et de rupture de l'échange.
- L'échange ne porte que sur l'usus : les fermiers s'échangent la jouissance des 2 parcelles, chacun restant titulaire de son bail.
- Les obligations liées au bail incombent au fermier qui reste redevable du fermage et responsable de la bonne exploitation du fond.
- Le fermier, toujours titulaire du bail, devra donc répondre des éventuels manquements du fermier avec lequel il a échangé. Il peut encourir la résiliation de son bail.
- Le locataire titulaire du bail conserve son droit de préemption.

Le propriétaire peut s'opposer à l'échange en saisissant le tribunal paritaire des baux ruraux dans les deux mois qui suivent la réception de la lettre recommandée. A défaut, il est réputé avoir accepté l'opération.

Aucun frais sinon le coût de la lettre recommandée.

Le statut du fermage autorise tout locataire à échanger un bien loué dans une certaine limite fixée par arrêté préfectoral.

4

ÉCHANGES DE PARCELLES :

	LA RÈGLE
MSA	L'agriculteur doit déclarer à la MSA toutes les parcelles mises en valeur. Le relevé parcellaire d'exploitation comporte le relevé cadastral des terres exploitées en faire-valoir direct, appartenant à un tiers ou en métayage. Il doit être identique à la déclaration PAC. La MSA est chargée de contrôler la conformité des deux déclarations.
DÉCLARATION PAC	La réglementation communautaire impose que l'agriculteur qui exploite des terres les déclare dans le cadre de sa déclaration PAC.
ACTIVATION DPU	Les DPU sont activés sur les surfaces déclarées en mai de chaque année.
CONDITIONNALITÉ DES AIDES – SURFACES EN HERBE	Les surfaces déclarées en prairie temporaire et en pâturage permanent en 2010 sont des surfaces de référence à l'échelle des exploitations. Le maintien de 50% des PT et 100% des PT5 et PP est obligatoire, sauf en cas de transfert de surface de prairie vers une autre exploitation.
PARCELLES EN CONTRAT MAE	Les engagements sont attachés à la parcelle. Les parcelles sont engagées pour 5 ans.
AUTORISATION D'EXPLOITER ET CONTRÔLE DES STRUCTURES	- Échanges en propriété, échanges de fermiers, échanges en jouissance : dans tous les cas, l'autorisation d'exploiter doit être accordée à celui qui exploite les biens.
PLAN D'ÉPANDAGE	Mettre à jour les documents

LA SIMPLICITÉ EST L'ÉCHANGE

QUELLES CONSÉQUENCES RÉGLEMENTAIRES POUR LES EXPLOITATIONS ?

LA PROCÉDURE

Signaler tout changement à la MSA, par la transmission des bulletins de mutation de parcelles signés par l'agriculteur et le cédant, en précisant les dates de reprise des terres.

Redessiner les îlots exploités lors de la déclaration PAC avant le 15 mai qui suit l'échange et se référer à la nouvelle surface mesurée. En cas de contrôle, c'est la surface mesurée qui est utilisée pour les calculs éventuels de pénalité.

Pas d'incidence pour chaque exploitation si les parcelles échangées sont de même surface.

Éventuellement formulaire de demande de transfert de référence herbe entre exploitants.

Si le repreneur ne souhaite pas poursuivre les engagements, identifier les pénalités et risques de rupture du contrat et, de préférence, attendre la fin du contrat. Il existe quelques possibilités de cession-reprise des MAE.

Contactez la DDT si les échanges parcellaires ne sont pas à surface égale.

- RSD : mettre à jour la liste des parcelles et des exclusions d'épandage ; à conserver sur l'exploitation.
 - ICPE soumise à déclaration : mettre à jour la liste des parcelles et des exclusions d'épandage. Si importante modification de surface, fournir un nouveau bilan azote et phosphore. 1 exemplaire à conserver et 3 exemplaires à envoyer à la DDCSPP.
 - ICPE soumise à autorisation : Prendre contact avec la DDCSPP. Mettre à jour la liste des parcelles reprises et des exclusions d'épandage. Si importante modification de surface, fournir un nouveau bilan azote et phosphore. 1 exemplaire à conserver et 3 (ou 7) exemplaires à envoyer à la DDCSPP.
- Si modifications non mineures, dossier de demande pour arrêté complémentaire intégrant les modifications voire nouvelle étude d'incidence.

DE PARCELLES À SURFACES ÉGALES

VOS CONTACTS

GIDA - GROUPEMENT INTERCANTONAL DE DÉVELOPPEMENT AGRICOLE DE HAUTE MAURIENNE

6 rue Napoléon 73480 - LANSLEBOURG Mt CENIS
Tél. : 04 79 05 93 88

GDA - GROUPEMENT DE DÉVELOPPEMENT AGRICOLE DE MOYENNE MAURIENNE

CAR, Avenue d'Italie 73300 - St JEAN DE MAURIENNE
Tél. : 04 79 59 93 87

CHAMBRE D'AGRICULTURE SAVOIE MONT BLANC PLATEFORME D'INFORMATION JURIDIQUE LOCATAIRE ET PROPRIÉTAIRE

40 rue du Terraillet 73190 - St BALDOPH
Tél. : 08 99 18 58 68

SEA - SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE ALPESTRE DE SAVOIE

40 rue du Terraillet 73190 - St BALDOPH
Tél. : Tél. 04 79 33 83 16

FDSEA - FÉDÉRATION DÉPARTEMENTALE DES SYNDICATS D'EXPLOITANTS AGRICOLE (service juridique)

40 rue du Terraillet 73190 - St BALDOPH
Tél. : 04 79 33 17 36

SAFER - SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT FONCIER ET D'ÉTABLISSEMENT RURAL

40 rue du Terraillet 73190 - St BALDOPH
Tél. : 04 79 28 74 27

DDT - DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

Bâtiment l'Adret -1 r, des Cévennes - BP 1106 -73011 - CHAMBERY Cedex
Tél. : 04 79 71 73 73

FÉDÉRATION NATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE RURALE

31 rue de Tournon - 75006 PARIS
communication@propriete-rurale.com
Tél. : 01 56 81 31 00

SYNDICAT DÉPARTEMENTAL DE LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE RURALE – SAVOIE

340 rue Costa de Beauregard - 73000 CHAMBERY
Tél. : 04 79 84 29 61

CRPF RHÔNE-ALPES - CENTRE RÉGIONAL DE LA PROPRIÉTÉ FORESTIÈRE

Parc de Crécy - 18 av. du Général de Gaulle - 69771 ST DIDIER AU MONT D'OR CEDEX
rhonealpes@crpf.fr
Tél. : 04 72 53 60 90

LEXIQUE

DDCSPP :	Direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations
DDT :	Direction Départementale des Territoires
DPU :	Droit à Paiement Unique
ICPE :	Installation Classée pour la Protection de l'Environnement
MAE :	Mesure Agro-Environnementale
MSA :	Mutualité Sociale Agricole
PAC :	Politique Agricole Commune
PP :	Prairie Permanente
PT5 :	Prairie temporaire de plus de 5 ans
RSD :	Règlement Sanitaire Départemental

OÙ RETROUVER CES INFORMATIONS ?

Ces documents sont disponibles auprès du GIDA de Haute Maurienne, de votre Mairie ou sur le site du Syndicat de Pays de Maurienne :  www.maurienne.fr



Découvrez également nos autres éditions :

- Les outils de gestion du foncier
 - Tout sur le bail
 - Le fermage ou loyer



conception graphique : © www.romuald-ruelle.com - Photos : © R.R. - GIDA