

Au même titre que la forêt française, la forêt normande est caractérisée par un grand nombre de propriétaires, publics comme privés, possédant de petites ou de très petites surfaces, ce qui représente un frein à la gestion et à la mobilisation des bois. On parle de morcellement et de parcellisation du foncier.

Morcellement : un grand nombre de propriétaires possède de très petites surfaces.

Parcellisation : un même propriétaire possède une forêt constituée de nombreuses parcelles qui ne se touchent pas, plus ou moins disséminées sur un secteur donné.

La valorisation du foncier est un enjeu important pour lequel les collectivités peuvent tenir un rôle majeur.

CHIFFRES

75 % de la forêt normande est de statut privé avec près de 90 000 propriétaires privés pour une surface moyenne de 3,2 ha par propriétaire

Qu'est ce que le foncier ?

La foncier désigne ce qui est relatif à un fonds de terre et à tout ce qui s'y rapporte, comme sa propriété, son exploitation, son imposition ...

Les élus peuvent souhaiter mettre en place une politique foncière.

En amont, il est important de bien formaliser les objectifs, qui peuvent être de :

- constituer, agrandir le patrimoine forestier de la commune ;
- constituer une réserve foncière pour permettre de réaliser des échanges avec d'autres propriétaires forestiers, etc.

La collectivité dispose de différents moyens pour agir sur le foncier forestier :

- **L'achat traditionnel** : la commune peut se porter acquéreur de parcelles forestières, lorsque celles-ci sont en vente.
- **Le droit de préférence communal**. Instauré au bénéfice des communes par la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF) de 2014, ce droit bénéficie aux communes en leur offrant la possibilité d'augmenter leur patrimoine forestier communal. (Cf. fiche n°19)
- **Le droit de préemption communal**. Également instauré par la LAAF de 2014, permet de prioriser la collectivité selon certaines conditions, lors d'une vente de parcelle, vis-à-vis d'autres acquéreurs potentiels. (Cf. fiche n°19)
- **La procédure d'intégration des biens vacants et sans maître**. (Cf. fiche n°20)

QUELQUES NOTIONS

Cadastre



Le cadastre est un document déclaratif à usage fiscal ; **il ne constitue pas une preuve de propriété.**

Le cadastre est composé d'un plan, représentation cartographique des parcelles, et d'une matrice. Chaque parcelle est identifiée par un numéro de section cadastrale et un numéro de parcelle. Le plan cadastral, contrairement à la matrice qui comporte des données confidentielles sur le propriétaire, est consultable par tous (notamment sur cadastre.gouv.fr, ou geoportail). Le cadastre est mis à jour grâce aux publicités foncières.

fr, ou geoportail). Le cadastre est mis à jour grâce aux publicités foncières.

Les informations fournies par le cadastre doivent être considérées avec précaution car elles peuvent comporter des erreurs.

Taxes foncières

Les propriétés non bâties de toute nature situées en France sont imposables au titre de la taxe foncière.

Cette imposition est annuelle et établie au nom du propriétaire au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

La taxe sur le foncier non bâti (TFNB) est calculée sur la base du revenu cadastral des propriétés, lui-même basé sur la nature de culture de la parcelle et l'origine géographique de la parcelle (avec prise en compte de la production sur la parcelle, du revenu brut, du coût de la gestion...). Les montants des revenus cadastraux ont été calculés en 1961, revalorisés en 1980 et sont actualisés depuis.

Le seuil de recouvrement de la TFNB étant de 12 €, un certain nombre de propriétaires ne font pas l'objet d'un appel de cette taxe en raison de la faible surface des parcelles dont ils sont propriétaires ou de leurs faibles revenus cadastraux.

Les propriétaires forestiers peuvent bénéficier d'une exonération temporaire totale ou partielle de la taxe sur le foncier non bâti, soit en lien avec la sylviculture pratiquée (plantations...), soit en lien avec le réseau Natura 2000.

Service de la publicité foncière

Depuis le 1er janvier 2013, la dénomination « service de la publicité foncière » remplace celle de « conservation des hypothèques ». **La publicité foncière est le système d'inscription organisé par les pouvoirs publics en vue de faire connaître aux tiers intéressés certains actes juridiques concernant les immeubles.**

Toute transmission d'un bien immobilier à titre gratuit ou onéreux fait l'objet d'une publicité au service de la publicité foncière, à des fins d'opposabilité aux tiers. Cette formalité revient au rédacteur de l'acte administratif.

Acquisition

Pour constater le transfert de propriété du bien, la collectivité a le choix de réaliser un acte notarié ou administratif.

Acte administratif

Article L1311-13 du code général des collectivités territoriales

La mutation d'un bien immobilier doit être constatée par un acte authentique. Il doit obéir à un formalisme très précis afin que son dépôt soit accepté au service de la publicité foncière.

Un « acte authentique en la forme administrative », communément appelé **acte administratif**, a la même valeur juridique qu'un acte notarié. La seule différence est qu'il est **authentifié par le maire** au lieu d'être signé par le notaire. Le recours à un acte notarié peut permettre de réduire la durée de la procédure d'achat/vente et le coût.

La commune peut prendre en charge la réalisation des actes administratifs en interne ou faire appel à des bureaux d'études spécialisés. Ces derniers assurent alors une fonction de « *clerc du maire* ».

Parmi les cas pour lesquels une commune peut recourir à un acte administratif, il y a les :

- ventes : à titre gratuit (l'euro symbolique) ou à titre onéreux ;
- échanges : avec ou sans soulte ;
- dons et legs ;
- biens vacants et sans maître...

Attention, en cas d'omission d'une mention obligatoire ou d'erreur de rédaction, l'acte sera rejeté par le service de la publicité foncière et des rectificatifs devront être établis par le rédacteur de l'acte.

Dans le cas de l'acquisition ou de la vente d'une parcelle forestière, la collectivité peut établir un acte administratif si le vendeur ne s'y oppose pas. **La régularité de la démarche est subordonnée à une délibération du conseil municipal signifiant le recours à un acte administratif.** Le maire ne pouvant avoir simultanément la qualité d'officier ministériel et celle de cocontractant à l'acte, la délibération doit notamment désigner le maire pour recevoir et authentifier l'acte, et le 1er adjoint pour représenter la collectivité. Les comparants à l'acte sont le maire, le 1er adjoint et le vendeur ou son représentant.

Vous souhaitez en savoir plus ou travailler sur ce sujet ?

N'hésitez pas à prendre contact avec L'Union Régionale des Collectivités Forestières de Normandie au 06 17 96 38 80 ou par mail à l'adresse suivante : normandie@communesforestieres.org