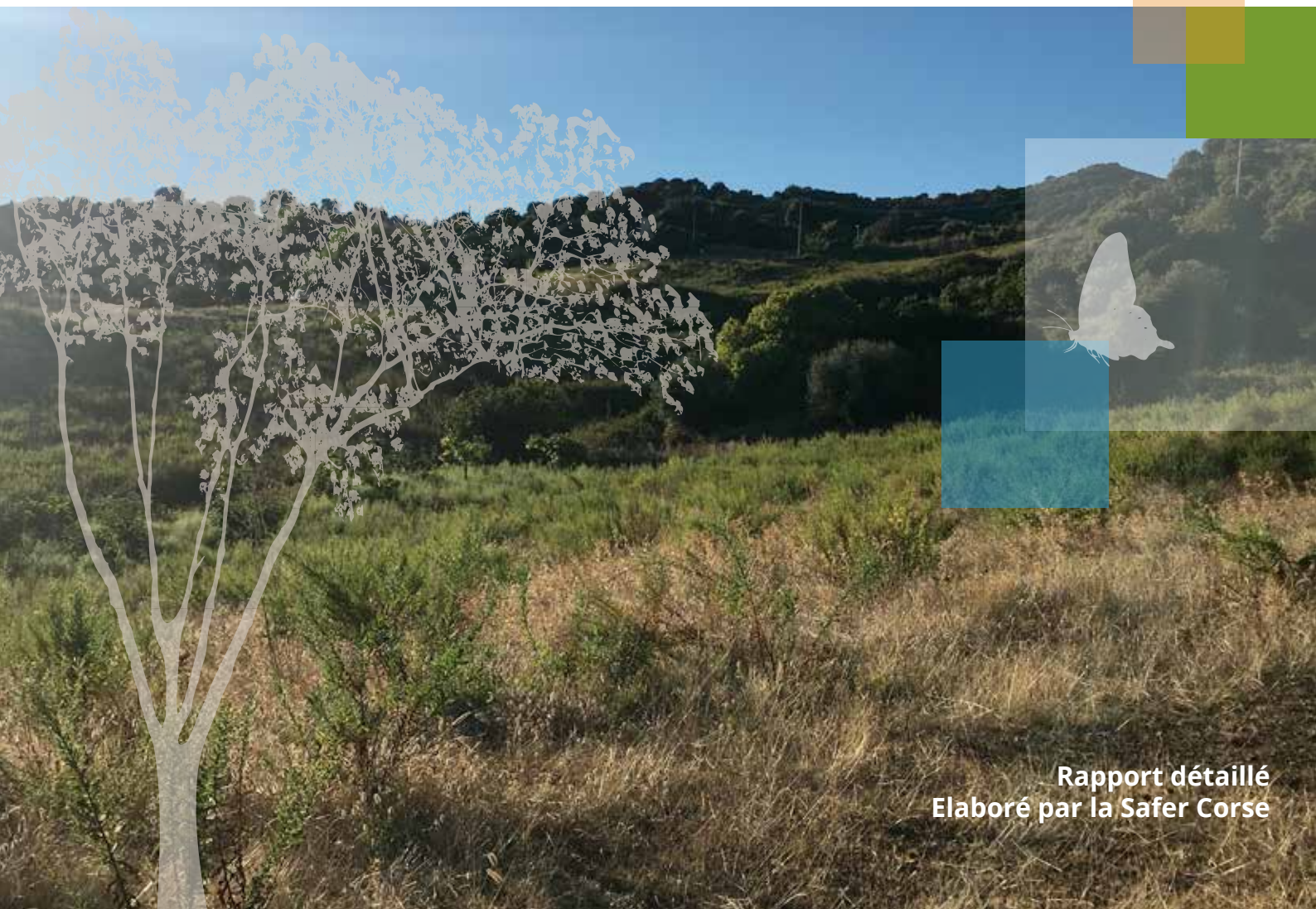


ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

# POUR UN TERRITOIRE INSULAIRE ZERO FRICHE

« *De la libération du foncier agricole à sa nécessaire régulation* »

Les 10 propositions d'orientations stratégiques  
et d'adaptations législatives et réglementaires,  
nécessaires à la spécificité du Territoire Corse



## De la libération du foncier agricole à sa nécessaire régulation

Spéculation foncière... Consommation excessive des terres... Artificialisation des sols... Aménagements fonciers quasi inexistant... Offre foncière agricole exsangue... Difficulté des jeunes à s'installer... Développement des espaces en friches... Devant un tel constat, la prise de conscience collective doit s'amplifier.

La Safer Corse, principal acteur du foncier insulaire, souhaite dès à présent agir sur la nécessité à libérer ce foncier plus particulièrement dans les 105 000 Hectares d'espaces agricoles stratégiques du PADDUC, afin de les réinsérer dans un système de production agricole et permettre leur valorisation.

Riche de son expérience et de son action sur le terrain depuis plus de 40 ans, la Safer Corse a toujours été une force de proposition. Dès lors sa contribution à la mise en œuvre d'une politique foncière insulaire se veut amicale et innovante. Le projet « Zéro friche » porté par la Safer dans le cadre de la future loi sur la régulation foncière de 2019 soumet des propositions d'orientations stratégiques et prospectives visant la reconquête des friches agricoles et en corollaire une augmentation de l'offre foncière.

Un des enjeux portera sur la maîtrise et la valorisation de ces terres ou comment parvenir à dissocier « le droit d'exploiter, du droit de propriété ».

L'autre enjeu consiste à faire des propositions d'adaptations législatives voire réglementaires au regard des spécificités insulaires afin d'empêcher les tentatives de détournement de notre droit de préemption dont une des conséquences premières est la financiarisation de notre foncier : cela risque de mettre en péril le modèle de notre

agriculture familiale et de rendre impossible l'installation de jeunes agriculteurs.

La Safer Corse contribue par ses réflexions à imaginer son rôle et son positionnement futur. L'enjeu majeur est maintenant d'inventer un nouveau modèle de régulation, d'imaginer de nouveaux outils dérogeant au cadre actuel trop restrictif et limitant sa portée.

Par conséquent, la Safer Corse formule **10 propositions stratégiques et prospectives** en vue de la future loi de régulation foncière.

Dans ce dispositif, aux côtés des acteurs professionnels, institutions, politiques, cette démarche doit être soutenue par tous.

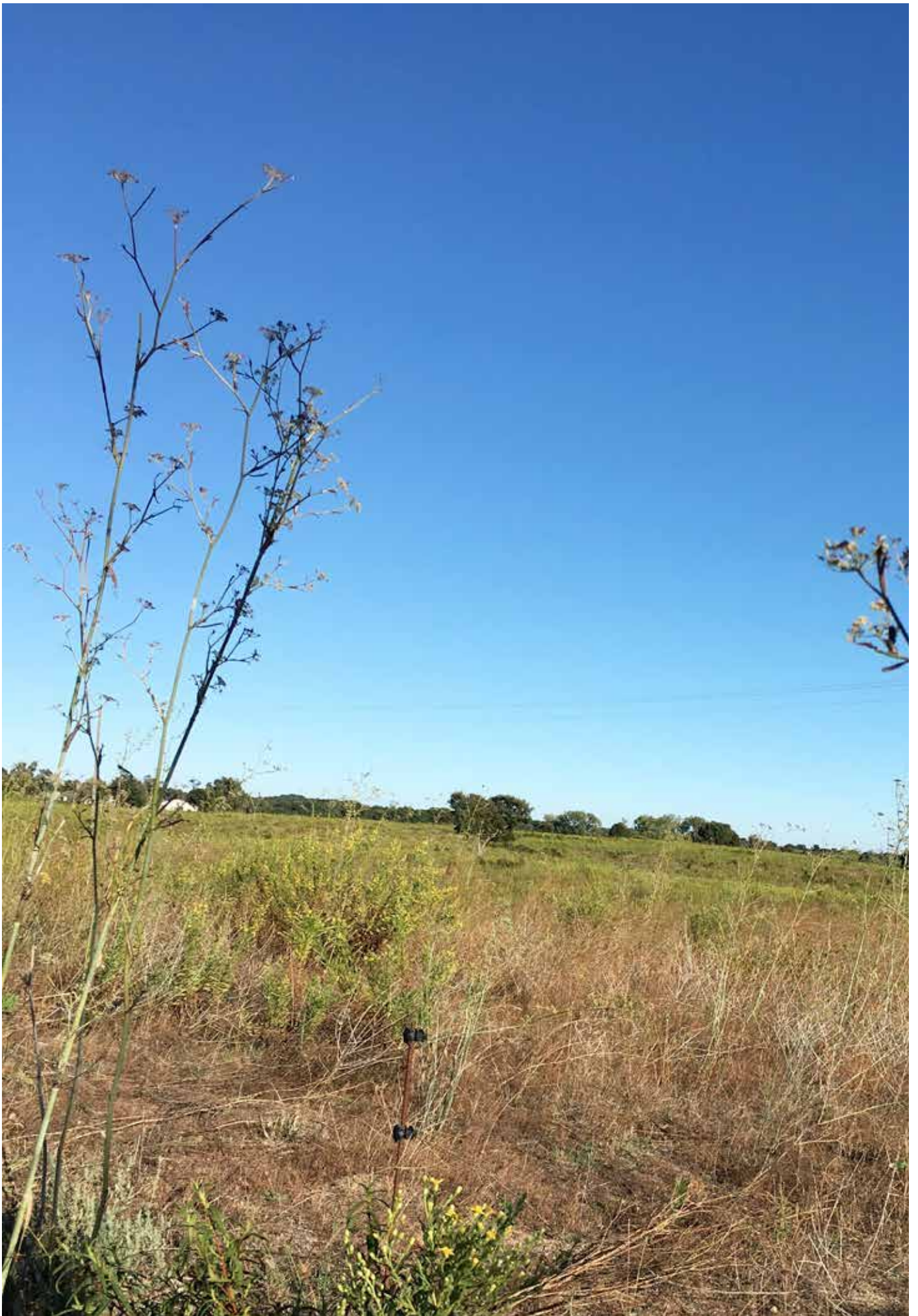
*« Donnons-nous collectivement comme objectif de mettre en œuvre une véritable stratégie d'intervention foncière. Chaque institution doit apporter sa contribution opérationnelle à l'aménagement rendu nécessaire par l'évolution de notre société tout en ayant le souci de mieux organiser la diversité de nos territoires, les rendre dynamiques et vivants, de préserver et de valoriser les ressources de la terre agricole et chercher à en reconquérir d'autres. Construisons ensemble ce projet d'avenir. Il est temps d'agir. »*

*Christian ORSUCCI  
Président de la Safer Corse*

*Antoine VALLECALLE  
Directeur de la Safer Corse*

# TABLE DES MATIERES

<b>1. Objectif du zéro friche</b>	<b>5</b>
<b>2. Problématique</b>	<b>7</b>
A - Le Constat	7
1.1. Les exploitations agricoles et l'utilisation du territoire dans le temps	7
1.2. Les héritages fonciers de l'histoire	8
1.3. Un marché foncier étroit, sous influence urbaine	8
B - Une friche, c'est quoi...	10
C - Pourquoi rechercher une définition de la friche	13
<b>3. Projet d'orientations stratégique et prospectif</b>	<b>14</b>
A - Volet Stratégique - En l'état actuel des lois	14
Axe 1. Identifier les terres en friche	14
Axe 2. Mobiliser et maîtriser le foncier	16
Axe 3. Activer les instruments juridiques	18
B - Volet Prospectif - Propositions d'adaptation législative et/ou réglementaire	23
Axe 4. Définition de la friche	23
Axe 5. Autorisation de défrichement	23
Axe 6. Surfaces boisées	25
Axe 7. Dissocier le « droit de propriété » du « droit d'exploiter »	26
Axe 8. Mesures fiscales	27
C - Liste des 10 propositions de la Safer Corse	28
<b>Conclusion</b>	<b>30</b>



# 1. Objectif du zéro friche

L'offre foncière se contracte

Les jeunes agriculteurs rencontrent des difficultés à s'installer

Les paysages se referment, les incendies se propagent

Or si les friches représentent dans les territoires ruraux ou périurbain des espaces en déshérence, elles représentent surtout un stock foncier à mobiliser.

L'objectif stratégique du « zéro friche » est de les réaffecter à une utilisation.

Il s'agit d'assurer la reconquête des espaces en friches dans le cadre d'un projet économique, à dimension :

- Agricole, ou
- Agro-sylvo-pastorale.

Pour y parvenir, la Safer propose la mise en œuvre d'une stratégie qui s'appuie sur deux volets :

En l'état actuel des lois

Prospectif en prévision d'adaptations législatives ou réglementaires



## 2. Problématique

### A - Le Constat

Autrefois très diversifiés en raison d'un système agrosylvopastoral bien organisé, les espaces ruraux insulaires tendent à se refermer entre étendues de cistaies, maquis et forêts. L'observation des marchés fonciers, des statistiques agricoles, des données cartographiques ou tout simplement des paysages ruraux témoignent d'un recul des surfaces valorisées par les activités agricoles au profit des espaces en friches.

#### 1.1. Les exploitations agricoles et l'utilisation du territoire dans le temps

Jusqu'au XIX<sup>ème</sup> siècle, la vie des familles s'organise autour des activités agro-sylvo-pastorales. A cette époque, l'ensemble du terroir est utilisé. Les déplacements saisonniers de la transhumance double qui mènent familles et troupeaux de la plaine<sup>(1)</sup> l'hiver, aux pâturages de haute montagne<sup>(2)</sup> l'été, permettent l'utilisation optimale de l'ensemble des ressources du territoire : le « circolo » comprenant les jardins et les vignes, les olivettes et châtaigneraies au niveau du village ; la « presa » c'est-à-dire l'ensemble des terres arables de la vallée; et enfin le « forestu » regroupant forêts et parcours d'altitude. Agriculture et pastoralisme sont étroitement combinés à chaque niveau dans un système optimal d'utilisation du milieu.

L'exode rural massif au XX<sup>ème</sup> siècle et la diminution des forces productives qui en découle ne permettent plus l'entretien des ressources agro-pastorales, notamment celles dont les potentialités sont les plus limitées (prairies naturelles et parcours). La taille du troupeau et celle des parcours progressent au dépens de l'entretien de la ressource, ce qui conduit à un embroussaillage des milieux.

Après la seconde guerre mondiale, la Corse passe ainsi d'une agriculture vivrière basée sur la culture des céréales, de cultures d'appoint (jardins, vignes, vergers) et d'un élevage semi-nomade, à une agriculture plus moderne avec un glissement des activités les plus productives vers les zones littorales et la mise en place d'un élevage pastoral extensif dans l'intérieur.

1. piaghja  
2. muntana

A la fin des années 50 est lancé pour la Corse un plan d'action régional qui prévoit notamment la création de la SOMIVAC ; celle-ci a alors la responsabilité d'assurer la mise en valeur entre 1957 et 1962, de 20 000 ha notamment en plaine orientale en créant des exploitations agricoles entièrement équipées.

Dès 1978, la Safer Corse nouvellement créée assure la gestion des biens faillis issus des rapatriés d'Afrique du Nord principaux bénéficiaires des exploitations SOMIVAC ; une réorientation des terres vers de jeunes agriculteurs locaux est engagée. Ces nouveaux chefs d'exploitation peu formés, arrivent sur leurs unités de productions dans un contexte national d'arrachage viticole qui conduit à une première décapitalisation des terres de la plaine orientale. Les surfaces en vigne passent de 30 000 ha à moins de 7 000 ha aujourd'hui. Certains agriculteurs engagent une reconversion de leur exploitation en plantant des vergers de kiwis et en recourant à l'emprunt. La chute des cours de ce fruit dans les années 90, fragilisent un peu plus les unités de production qui ne sont économiquement plus viables car trop endettées et par conséquent difficilement transmissibles.

Entre 1988 et 2010, le nombre d'exploitations agricoles chute de 45 %<sup>(3)</sup>. La disparition des exploitations a plus fortement impacté la Corse-du-Sud (- 51 %) que la Haute-Corse (- 41 %). A la suite des réformes de la Politique Agricole Commune destinées à soutenir plus largement l'élevage extensif et les zones défavorisées par la mise en place des aides PMTVA<sup>(4)</sup> et ICHN<sup>(5)</sup>, la Surface agricole utile des exploitations progresse au profit des surfaces toujours en herbe (86 % de la SAU en 2016). Au cours de cette période, la taille moyenne des exploitations est ainsi passée de 24 ha à 60 ha, soit une multiplication par 2,5. L'effectif des moyennes et grandes exploitations augmente encore sur la période 2010-2013 alors qu'il baisse de 1 % en France métropolitaine. Il s'agit bien souvent d'exploitations agricoles non structurées en zone de montagne (héritage de l'exploitation collective des terres) sans maîtrise foncière. Le statut du fermage, dont le cadre

3. Les exploitations agricoles en Corse passent respectivement de 5 116 en 1988, à 2 810 en 2010 (- 45 %), et 2 626 en 2013 (- 7 %)

4. Prime au maintien de troupeaux de vaches allaitantes

5. Indemnité compensatoire de handicaps naturels (second pilier de la PAC)

réglementaire apparaît très strict, explique en partie que nombre de propriétaires souhaitent conserver la libre jouissance de leurs parcelles, jusqu'à les voir inexploitées. Ils préfèrent ne pas valoriser leurs biens plutôt que de se retrouver enfermés dans ce carcan peu rémunérateur et dont la sortie est dans la majeure partie des cas impossible.

Dans le même temps, les surfaces boisées quant à elles progressent de + 2 % par an contre 0,6 % au niveau national. Parallèlement, les jeunes agriculteurs qui souhaitent s'installer rencontrent des difficultés pour trouver du foncier disponible et les feux de forêts progressent d'année en année sur des surfaces de plus en plus importantes menaçant les habitations, ainsi que les hommes.

Si l'évolution socio-économique de la Corse en passant d'une société agropastorale à une société du tertiaire avec un abandon rapide des espaces productifs, ainsi que les crises agricoles qu'elle a connues ont conduit au développement des espaces en friches, d'autres mécanismes sont également à prendre en compte.

## 1.2. Les héritages fonciers de l'histoire

L'importance démesurée du morcellement des propriétés foncières représente aujourd'hui un obstacle important, de nature à hypothéquer considérablement toute tentative de développement du territoire.

Ce fort morcellement résulte de l'histoire de l'île. En effet jusqu'au XVI<sup>ème</sup> siècle, la Corse était partagée entre la Terre des Seigneurs comprenant la Corse-du-Sud où l'on trouvait de grandes propriétés féodales, et la Terre des Communs située dans l'intérieur de l'île et sur les Communes littorales restantes, ce qui correspond au Nord de la Corse. On retrouve aujourd'hui les traces de cette histoire à la fois dans la structure foncière qui apparaît morcelée et dans la propriété foncière qui est éclatée au sein d'un même village. En moyenne, la taille des parcelles s'établit à 0,7 ha en Haute-Corse et 1,21 ha en Corse-du-Sud. Ce morcellement très fort complique d'autant la gestion du territoire et un travail sur la réhabilitation des friches sans politique publique qui s'approprie cette problématique.

En outre la difficulté à identifier certains propriétaires ainsi que l'absence de titre participent de ce désordre foncier qui impacte directement les projets de mise en valeur du territoire. Près de 70 000 comptes de propriétés sont à ce jour mal identifiés, notamment en zone montagne, auxquels se rajoutent les biens non délimités<sup>6</sup> et l'indivision successorale.

Depuis 1801, le régime fiscal des successions en

6. 63 800 BND soit 6,4 % des parcelles contre 0,4 % au niveau national représentant 15,7 % de la surface cadastrée en ha (données GIRTEC issues du groupe de travail « Bercy-Corse », octobre 2013.

Corse est déterminé par les dispositions de l'arrêté du 21 prairial an IX concernant l'enregistrement, plus connu sous le nom d'« arrêté Miot » qui stipulait :

- l'absence de sanction en cas de non-déclaration des successions dans le délai légal ;
- le calcul de l'impôt sur un système forfaitaire et non pas sur la valeur des biens.

La Commission Badinter en 1983 en proposant le recours à la prescription acquisitive<sup>7</sup> et la mise en place d'incitations fiscales pour favoriser l'établissement de titres de propriété, a permis de résorber ce désordre foncier.

Après la loi n°2002-92 du 22 janvier 2002 relative à la Corse, ce statut particulier a été supprimé et remplacé par des mesures transitoires. Le législateur a ainsi décidé que ce statut ne s'appliquerait plus qu'aux biens acquis avant le 22 janvier 2002 et à ceux dont le titre de propriété manquerait. Ce dernier élément a de fait justifié la création d'un établissement public pour la reconstitution des titres.

Durant le temps nécessaire pour sortir de ces contraintes juridiques, les terres ne sont plus entretenues et demeurent à l'état de friches.

## 1.3. Un marché foncier étroit, sous influence urbaine

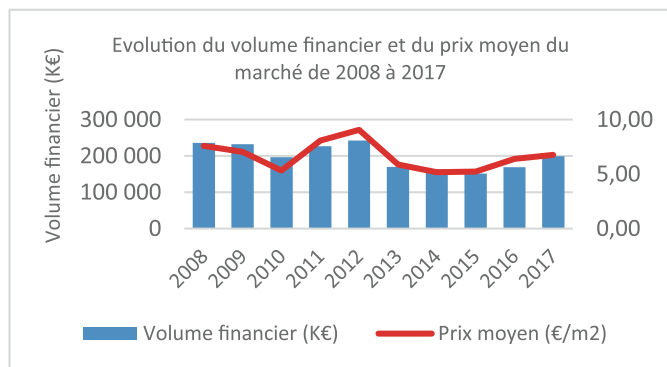
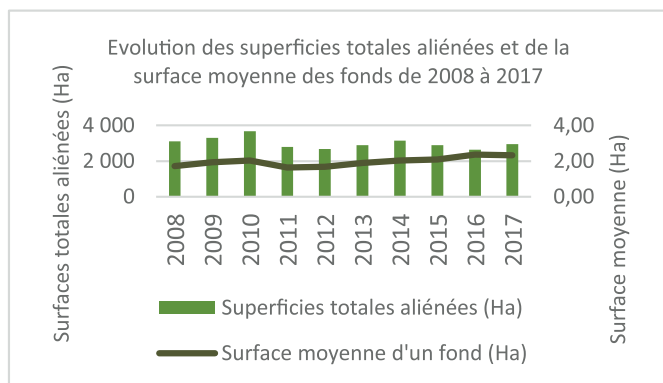
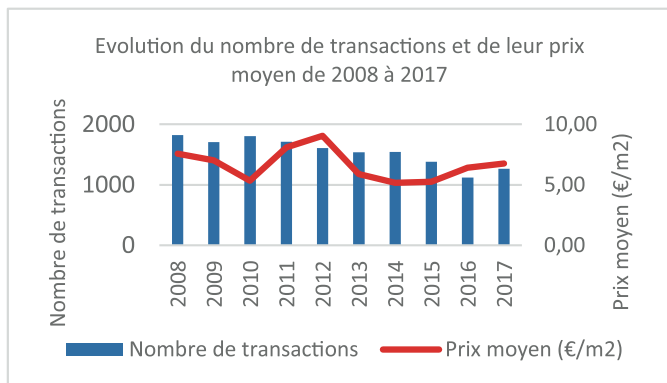
Afin d'assurer une politique d'aménagement durable du territoire en établissant un équilibre harmonieux entre les espaces urbains et ruraux, aux vocations et fonctionnalités interdépendantes, il est important de bien appréhender les dynamiques des marchés fonciers en milieu rural et périurbain. La présentation du marché foncier a pour objectif de mettre en lumière les différents enjeux territoriaux, à travers une analyse de l'état des marchés fonciers, révélateurs des forces, influences et dynamiques locales.

En réponse aux missions qui lui ont été confiées par le législateur et notamment la transparence du marché foncier rural, la Safer Corse collecte et compile sous forme de bases de données des informations sur les territoires, leur structure foncière et leur marché foncier.

La base des notifications dont elle est détentrice sur plusieurs années regroupe des informations relatives d'une part à l'ensemble des données issues des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) et d'autre part aux biens que la Safer rétrocède dans le cadre de son activité. Les DIA sont transmises par les notaires lorsqu'ils instruisent un projet de vente dans l'espace rural et périurbain, et que les biens concernés répondent à certaines conditions (décret d'application

7. article 2258 du code civil

de la Safer). Les DIA spécifient différentes informations quant à la nature du bien, au prix, aux conditions de vente et aux contractants. La compilation de ces informations au cours du temps et l'analyse de la base qui en résulte permettent à la Safer d'appréhender le marché foncier et son évolution, dans notre espace insulaire.



Depuis 2008 le marché foncier s'est fortement rétréci avec une perte de 30 % du nombre de biens aliénés, 5 % des surfaces et 15 % des valeurs.

L'année 2012 fait figure d'exception, la réforme sur les plus-values générant une forte progression du volume financier notifié à la Safer à hauteur de 240 millions d'euros, rattrapant ainsi le rang de 2008. La réforme d'imposition sur les plus-value immobilières semble en effet avoir eu un impact sur le marché foncier insulaire fortement valorisé (petit parcellaire avec bâti).

Autre caractéristique de ce marché, il s'agit d'un marché qui demeure d'une année sur l'autre atomisé avec de petites surfaces vendues :

- 77 % des ventes portent sur moins de 1 ha ;
- Seules 2 % sur plus de 20 ha.

Ce marché atomisé, est le reflet de notre histoire foncière, mais aussi celui du manque d'aménagements fonciers réalisés en Corse, avec pour conséquence, des difficultés à mobiliser ce parcellaire, dans un objectif économique.

Notre marché foncier porte sur du micro-parcellaire. Sur l'ensemble du marché foncier, la valeur médiane des ventes se situe à 2 600 m<sup>2</sup> avec des parcelles de 1 600 m<sup>2</sup>.

Ces caractéristiques compliquent tout projet de valorisation de ce foncier.

A titre indicatif, sur la période 2014-2016, 1 636 transactions ont été conclues à des seuils de prix supérieurs à ceux permettant une valorisation agricole. On observe que les espaces agricoles supportant des cultures pérennes sont très peu impactés par les pressions qui se portent en priorité sur les terres en polyculture élevage faiblement valorisées, dans une moindre mesure sur les espaces naturels. Malgré tout si la pression foncière s'est atténuée au fil des ans, ce sont les mêmes territoires et espaces qui restent affectés : l'Extrême Sud, la Balagne, le Pays Ajaccien et le Pays Bastiais. Au-delà des franges des agglomérations, les plaines et vallées représentent également des secteurs exposés aux pressions foncières.

Un zoom du marché sur l'année 2017 rappelle que le marché foncier en Corse demeure sous influence urbaine puisque les ventes portant sur des biens risquant d'être artificialisés à court terme atteignent 388 hectares, soit une progression de 40 % par rapport à 2016.

L'interface des prix reflète également ce marché où le prix des biens peut être multiplié par 100 selon leur destination.

Le marché agricole insulaire se situe en deçà des références nationales. Il témoigne de la bonne régulation du marché réalisée par la Safer mais également de la faible valorisation des terres :

- Le prix des terres et des prés libres non bâtis est à 4 630 €/ha (5 990 €/ha au niveau national) ;
- Le prix des vignes est de 22 000 €/ha en AOP, 143 900 €/ha au niveau national.

Les marchés sous influence urbaine, présentent eux, des références de prix très élevées par rapport aux données nationales :

- Pour le marché des maisons à la campagne, le prix du lot atteint 462 620 euros contre 164 600 € au niveau national, avec un prix au m<sup>2</sup> de 58 € ;

- Pour le marché de l'urbanisation, le prix du lot est de 236 941 euros contre 70 200 € au niveau national, avec un prix au m<sup>2</sup> de 39 €.

L'analyse du marché foncier témoigne des mécanismes de rétention foncière, notamment en zone péri-urbaine dans l'attente d'un document d'urbanisme ou dans les zones littorales.

Le morcellement foncier, l'éclatement de la propriété, l'absence de titre, l'indivision successorale mais également un marché foncier atone en zone de montagne, spéculatif en zone littorale sont autant de mécanismes qui ont conduit au développement des espaces en friches.

*Or, les espaces en friche représentent un potentiel de revalorisation économique.*



## B - Une friche, c'est quoi...

L'origine du terme « friche » provient du monde agraire, où le terme désignait la terre non cultivée dans un cycle de jachère. Toutefois il n'existe pas de définition juridique du terme.

Une friche se définit par rapport à l'usage qu'elle a eu à un moment donné (industriel, urbain, agricole, forestier). Le terme désigne aujourd'hui toute chose inutilisée depuis un certain temps, dont le potentiel n'a pas été développé.

Le déclin des activités agro-pastorales et des espaces productifs dans notre espace rural insulaire nous conduit à prendre en compte plus particulièrement la notion de friche agricole qui désigne des terres autrefois cultivées et qui reviennent progressivement à leur état naturel, la forêt essentiellement.

Avec la déprise agricole, la friche peut dans un premier temps, représenter un milieu favorable à la biodiversité.

François Terrasson, écologue, s'exprime ainsi « *La friche... c'est une chance, un miracle, une merveilleuse surprise. Toute cette belle végétation, ces fouillis inextricables, ces épines acérées, ces fondrières remplies de menthes et d'épilobes, ces bourdons affairés, mouches floricoles et rats des champs, couleuvres et vipères, rainettes dans les saules marsaults sont une reconquête.* »<sup>(8)</sup> A l'opposé, pour les géographes la friche représente « *une rupture, un vide, dans un territoire et une société* ».

Sans un entretien ou une utilisation des terres pendant un certain temps, ces milieux s'appauvrissent en raison d'un envahissement par certaines espèces dominantes. Cela entraîne à terme une fermeture des paysages plus marquée notamment en zone de

montagne, et le développement des incendies.

La friche peut se caractériser par différents stades d'évolution<sup>(9)</sup> :

- Le stade herbacé qui se compose d'une végétation inférieure à 1 mètre de haut ;
- Le stade arbustif comprenant des ligneux ou tronc d'arbres différenciés (par opposition à buissonnants) de diamètre inférieur à 15 cm et/ou hauteur de la végétation comprise entre 1 et 2,50 mètres ;
- Le stade arboré en présence de ligneux avec des troncs supérieurs à 15 cm et d'une hauteur supérieure à 2,50 mètres.

Mais il n'existe pas à proprement parler de définition juridique de la friche. Elle relève de l'exercice du droit de propriété foncier et immobilier, mais aussi du droit de l'environnement. Les éléments d'appréciation pour la qualifier restent subjectifs et non juridiques. Selon les territoires, leurs problématiques et leurs objectifs, il peut ainsi exister de multiples définitions de la friche.

Si l'on rapproche la notion de friche de celle de terres incultes ou manifestement sous-exploitées, il peut s'agir selon les dispositions du code rural en son article L.125-1 et suivants, d'une ancienne terre cultivée ou pâturée qui n'est plus valorisée depuis au moins 3 ans.

Pour illustrer notre propos prenons l'exemple de la Marana. Il s'agit d'une zone délimitée entre la partie nord de l'étang de Biguglia et le fleuve le Golo s'étendant des Communes de Biguglia au Nord, Borgo au centre et Lucciana au Sud<sup>(10)</sup>.

La plaine de la Marana représente un territoire où les

8. Schnitzler, Annik, et Jean-Claude Génot. « 4 - Friches et perceptions sociales », *La France des friches. De la ruralité à la féralité*. Editions Quæ, 2012, pp. 113-159.

9. Source : [https://www.aguram.org/phocadownload/Urbanisme/Agriculture/synthese\\_friches\\_agricol\\_2014.pdf](https://www.aguram.org/phocadownload/Urbanisme/Agriculture/synthese_friches_agricol_2014.pdf)

10. Aurélia Ferrali, *La réhabilitation des terres incultes comme stratégie politique, facteur de développement territorial : l'exemple de la Safer Corse*, Université Paul Valéry, Montpellier III, M1 « Espaces Ruraux et Développement Local », 2018, 80 p.

terres agricoles sont parmi les meilleures de l'île d'un point de vue agronomique et l'un des secteurs agricoles les plus productif de Corse. Le Pan d'Aménagement Durable de la Corse classe en Espaces Agricoles Stratégiques la moitié des superficies communales (2 500 hectares), principalement localisées dans la partie plaine. Mais cet espace fait aussi l'objet de tensions foncières fortes en lien avec l'urbanisation croissante et l'artificialisation des sols.

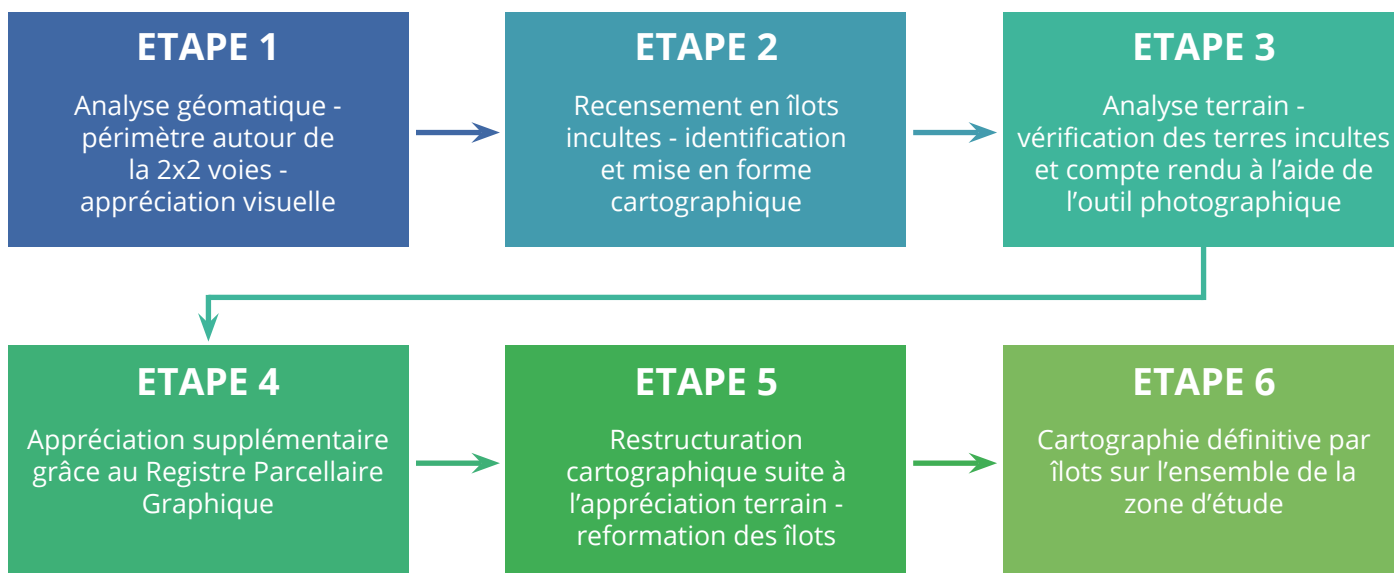
L'appréciation des friches dans ce secteur agricole s'est appuyée sur la définition suivante : « inculte ou manifestement sous-exploité »<sup>(11)</sup>, à cette appréciation s'ajoute la mention « au regard du potentiel agronomique de la zone ».

Compte tenu de la faible fiabilité du cadastre, mais également des résultats publiés qui ne paraissent pas suffisamment précis, le croisement de plusieurs couches d'informations en procédant par élimination puis retour terrain semble être la méthodologie la plus répandue à l'échelle nationale.

Pour notre part, la méthode mise en œuvre suit le schéma ci-dessous.

11. C. rur. pêche marit., art. L.125-1 et suivants

## Méthodologie



## Quelques exemples photographiques...

Stade herbacé

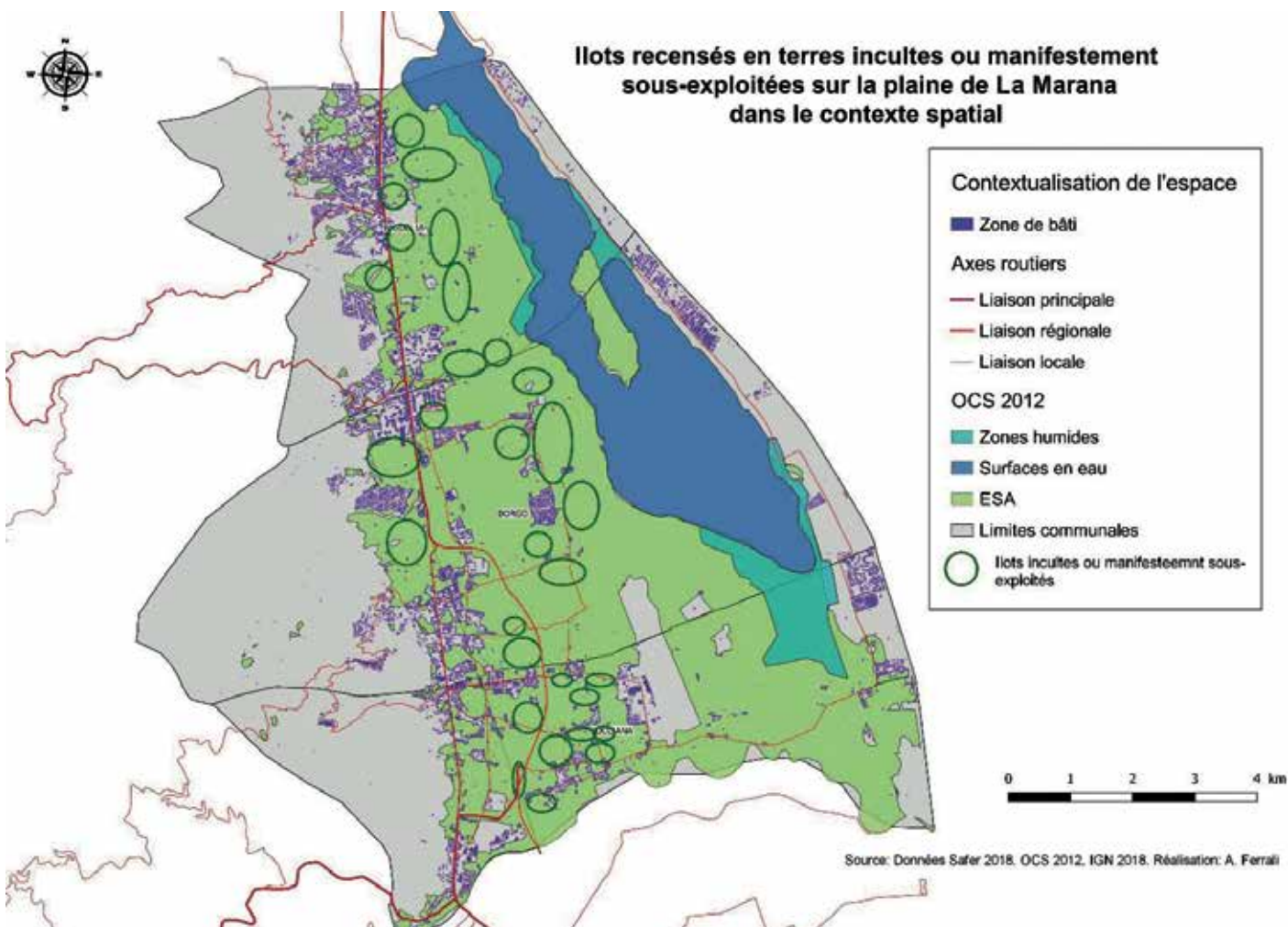


Photographie d'un îlot inculte

Manifestement sous-exploitée



Photographie d'un îlot inculte



In fine le diagnostic foncier révèle qu'il existe un réel potentiel d'espaces en friche qui pourraient être valorisés pour l'agriculture :

- La superficie des terres incultes ou manifestement sous-exploitées est de 574 ha, soit 23 % ;
- La superficie moyenne des îlots est de 17 hectares pour un ensemble de 34 îlots.

## C - Pourquoi rechercher une définition de la friche

Nous pouvons considérer que « L'état de friche est destiné à être temporaire face à une nature forcenée qui a horreur du vide et qui, pour reprendre ses droits, fait évoluer ces terrains en bois, forêts, ou autres landes, sauf à les cultiver à nouveau »<sup>(12)</sup>.

Le législateur utilise l'outil fiscal du cadastre comme « critère pour conditionner l'application de dispositifs qu'il crée, notamment en forêt<sup>(13)</sup>. Or le cadastre qui est déclaratif reste source d'erreur en raison de son manque de lisibilité et fiabilité.

Aujourd'hui le seul autre référent utilisé par l'administration, reste l'Inventaire Forestier National qui classe les bois mais aussi les espèces arbustives

(arbousiers, ciste, bruyère, châtaigniers etc.) en espace forestier.

L'inventaire des friches tous les cinq ans qui devrait être une émanation de la CTPENAF à la suite de la loi d'Avenir de l'Agriculture de 2014, n'a jamais été mis en œuvre en Corse<sup>(14)</sup>.

Or on ne peut pas rester dans cette appréciation subjective entre friche et forêt. Le risque peut être une prévalence du régime forestier sur les espaces fortement emmaquisés « friches ».

A titre d'exemple souvent les mises en valeur dans les zones en maquis sont soumises à autorisation de défrichement avec compensation financière.

Ce constat est encore plus vrai dans notre contexte méditerranéen.

12. Stéphanie DE LOS ANGELES, Juriste, Safer Nouvelle-Aquitaine, « La reconquête des espaces ruraux perdus », 2018, 19p.  
13. Stéphanie DE LOS ANGELES, Juriste, Safer Nouvelle-Aquitaine, « La reconquête des espaces ruraux perdus », 19p, « Droits de préférence et préemption en forêt, c. for., art. L 331-19 et s. ; droit de préemption de la Safer en forêt, c. rur. pêche. maritim., art. L 143-4 al. 6 ; procédure d'ap-préhension de biens sans maître, c. gén. propr. pers. pub., art. L 1123-3 et 4.

14. C. rur. pêche marit., art. L 112-1-1



# 3. Projet d'orientations stratégiques et prospectif

## A - Volet Stratégique - En l'état actuel des lois

### Axe 1. Identifier les terres en friches



#### ACTION 1

#### Identification des terres en friches

Après la Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt de 2014, et selon les dispositions de l'article L 112-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, il est créé dans chaque département une commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers dont l'une des missions est l'amélioration de la connaissance : « *Le représentant de l'État dans le département charge, tous les cinq ans, la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de procéder à un inventaire des terres considérées comme des friches, qui pourraient être réhabilitées pour l'exercice d'une activité agricole ou forestière* ».

Mais seuls quelques départements continentaux ont mis en œuvre cette mission. En effet la difficulté à s'entendre sur une définition de la friche, son usage et son affectation à venir représente autant de facteurs de blocage.

Plusieurs sources de données peuvent présenter un début de repérage des terres en friches :

- Enquête TERUTI-LUCAS : Il s'agit d'une couverture du territoire par échantillonnage de 30 000 segments environ. Elle mesure chaque année par sondage du territoire l'occupation des sols et les changements entre catégorie. L'enquête utilise une nomenclature en 57 postes. Les friches font partie de la classification « Landes, Friches, maquis, garrigue ».
- Base de Données Corine Land Cover est un inventaire biophysique de l'occupation des terres. Il s'agit d'un programme de l'Agence européenne pour l'environnement. Cette base de données est issue de l'interprétation visuelle d'images satellitaires et est disponible pour les années suivantes : 1990, 2000, 2006 et 2012. Ces bases d'état sont accompagnées par les bases des changements 1990-2000, 2000-2006 et 2006-2012 (données sur les

portions du territoire ayant changé d'occupation des sols). L'échelle de production pour la cartographie des unités d'occupation homogène des sols est de 25 ha, et un seuil de 5 ha pour les polygones ayant changé d'occupation physique. Les classifications qui correspondent aux friches comprennent les Landes et broussailles (3.2.2.), la Végétation sclérophylle qui comprend également les maquis et garrigues (3.2.3.).

- Fichiers Fonciers (MAJIC) et cadastre : les informations sur les natures de culture dépendent de leur intérêt fiscal. L'actualisation concerne prioritairement les parcelles qui enregistrent ou sont susceptibles de recevoir une nouvelle construction. L'évolution des espaces bâtis (hors infrastructures) est mieux renseignée que les transferts entre espaces naturels, agricoles et forestiers. Les fichiers fonciers comprennent une nomenclature en 13 postes.
- Registre parcellaire graphique : il s'agit d'un Système d'information géographique permettant l'identification des parcelles agricoles regroupées sous forme d'îlots. Les îlots de cultures sont regroupés selon une nomenclature en 28 postes. Ces données sont mises à jour annuellement. Toutefois il ne s'agit que de données déclarées par les agriculteurs qui ne décrivent pas l'ensemble de l'espace agricole français.
- OCS de l'IGN : l'OCS GE est une base de données vectorielle pour la description de l'occupation du sol de l'ensemble du territoire métropolitain et des départements et régions d'outre-mer (DROM). Elle est un référentiel national, constituant un socle national, utilisable au niveau national et au niveau local notamment pour contribuer aux calculs d'indicateurs exigés par les documents d'urbanisme. L'échelle d'utilisation est le 1/5 000<sup>e</sup>. La précision de positionnement global des limites est métrique. Cette cartographie comprend deux sources d'information l'occupation du sol et l'usage du sol. La classification CS2.1.2 comprend les formations arbustives et sous-arbrisseaux, notamment les garrigues ou maquis non boisés, les terrains incultes ou en friches (délaissé de cultures, au voisinage de terrains agricoles, généralement de petite étendue avec des limites nettes, ou culture récemment abandonnée et déjà embroussaillée).

Chacune de ces bases de données présente des limites et ne remplace pas la visite sur le terrain et le travail avec les élus locaux généralement très au fait des transformations de leur territoire. A ce jour, aucune base de données exhaustive et actualisée régulièrement ne permet de recenser les friches. C'est par le croisement des sources de données en

procédant par élimination, une photo-interprétation sur photographie aérienne, des retours terrains et un partage des résultats avec les acteurs du territoire pour validation que des éléments de diagnostic peuvent être proposés.

DETAILS ET OBJECTIFS DE L'ACTION	
Analyse géomatique	<b>Réalisation d'un diagnostic des terres en friche :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Identification du stock foncier en friche par commune dans les territoires à enjeux pour les réinsérer dans un système économique : Proximité des zones périurbaines, terres à fort potentiel agronomique</li> <li>• Portée à la connaissance des partenaires à l'installation</li> </ul>
Photo-interprétation	
Confrontation des résultats au terrain	
Partage du diagnostic avec les élus et les Organisations Professionnelles Agricoles	

## ACTION 2

### Création d'un observatoire des terres en friches

L'actualisation de la base de données mise en place doit être dynamique en assurant un bilan régulier de la valorisation des terres et des éventuels transferts d'usage : agricole <=> forestier.

Cette approche qui doit relever d'une véritable action publique pourrait être engagée à l'échelle communale en priorisant les territoires.

DETAILS ET OBJECTIFS DE L'ACTION	
Suivi des terres en friches : mode de valorisation, maîtrise foncière	<b>Assurer un bilan dynamique des terres en friche</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Connaître, observer</li> <li>• Identifier les points de blocage éventuels à partir d'un Observatoire des terres en friche</li> </ul>
Suivi des transferts d'usage éventuels	

## Axe 2. Mobiliser et maîtriser le foncier

L'identification des friches et l'observatoire dynamique de leur évolution doit s'accompagner d'une recherche de maîtrise foncière pour pouvoir réaménager et dynamiser ces espaces en vue de les réinsérer dans un système de production économique.

La Safer Corse contribue à aménager un espace rural équilibré et durable par :

- le maintien ou le développement d'une agriculture dynamique et diversifiée ;
- la participation au développement de l'économie locale ;

- la préservation des paysages et la protection de l'environnement ;
- L'observation foncière.

Elle est l'opérateur foncier en charge de la mise en œuvre des politiques publiques. La mobilisation et la maîtrise foncière sur les espaces en friches peut s'articuler selon les actions qui suivent.

### ACTION 1

#### Observation et veille foncière

La Safer Corse met sous surveillance les terres en friches via son portail cartographique Vigifoncier. Cet outil de veille et d'observation foncière permet de contrôler l'ensemble des notifications et de produire

des indicateurs de changement d'usage des sols. Ces informations sont portées à la connaissance des Collectivités, des Organisations Professionnelles agricoles et de l'ODARC.

#### DETAILS ET OBJECTIFS DE L'ACTION

Mise sous surveillance des terres en friches via Vigifoncier	<b>Assurer un bilan dynamique des terres en friche</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Connaître, observer</li><li>• Identifier les points de blocage éventuels à partir d'un Observatoire des terres en friche</li></ul>
Production de données statistiques	
Diffusion des résultats aux Collectivités, OPA, à l'ODARC	

### ACTION 2

#### Prospection et animation foncière

#### DETAILS ET OBJECTIFS DE L'ACTION

Diagnostic foncier : état des lieux de la propriété foncière et des exploitations agricoles, atouts et contraintes des espaces en friches	<b>Animer le foncier en friche en vue de le mobiliser</b>
Recherche et identification des propriétaires	
Animation foncière auprès des propriétaires pour permettre une maîtrise foncière à l'amiable des terres à l'abandon	

## ACTION 3 Maîtrise foncière

Réinvestir ces espaces à l'abandon implique bien souvent de maîtriser le foncier au risque de les voir devenir sources de nuisances ce qui engage la responsabilité des Communes (incendies, risques sanitaire, etc.) alors qu'ils constituent véritablement un potentiel de stock foncier à mobiliser dans le cadre de projets agricoles ou agro-sylvo-pastoraux.

La Safer intervient sur le marché en acquérant soit à l'amiable soit par préemption des terres puis les rétrocède. Elle régule le prix de la terre agricole. Elle oriente les attributions en fonction des politiques publiques définies.

Dynamiser les territoires en favorisant le développement intégré de l'agriculture et de la forêt est un souhait largement exprimé dans les espaces ruraux. Le succès rencontré en Corse par la mise en place des Documents d'Objectifs Agricoles et Sylvicole (DOCOBAS), proposés par l'ODARC, dans le cadre du PDRC 2014-2020, témoigne de cette prise de conscience et volonté des territoires. L'agriculture crée de la valeur et de l'emploi mais, plus largement, le « bien commun

agricole » assure une fonction nourricière, répond aux enjeux d'accessibilité, d'entretien des paysages, de biodiversité et de gestion foncière<sup>(15)</sup>. La contribution positive de l'agriculture prend un sens encore plus fort en zone de montagne puisqu'elle œuvre en faveur du développement économique, du maintien de l'emploi, de l'entretien de l'espace et de la préservation des milieux naturels.

La Safer dispose de moyens juridiques, et techniques ainsi que de procédures de médiation foncière qu'elle peut mettre en œuvre dans le cadre de ce projet. Certains de ces dispositifs se heurtent malgré tout à 2 contraintes que nous verrons plus loin, les autorisations de défrichement et les surfaces boisées qui supposent une adaptation législative ou réglementaire, sauf à restreindre l'intervention de la Safer dans la maîtrise foncière dans le cadre d'un projet agricole ou agrosylvopastoral.

15. C. rur. pêche marit., art. L 1, IV

### DETAILS ET OBJECTIFS DE L'ACTION

Opérations foncières à l'amiable ou par préemption par la Safer	<b>Assurer la maîtrise foncière amiable des espaces en friches</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Augmenter le stock foncier pour les jeunes agriculteurs</li> </ul>
Stockage via le FONDS FONCIER ODARC ou la création de réserves foncières en vue d'aménagements et d'une valorisation économique des biens	
Possibilité de solliciter de manière directe le GIRTEC en cas d'indivision	
Mise en place de location par Convention de mise à disposition Safer qui sont dérogoire au statut du fermage.	

## ACTION 4 Mesures financières incitatives à la libération du foncier (PDRC, ex PIDIL)

Les programmes pour l'installation des jeunes en agriculture et le développement des initiatives locales (PIDIL) regroupent les actions mises en œuvre par l'Etat et les collectivités locales pour faciliter le

renouvellement des exploitations en agriculture. Les bénéficiaires potentiels sont les agriculteurs et les propriétaires fonciers.

### DETAILS ET OBJECTIFS DE L'ACTION

Aide à la CMD Safer : 300 €/ha/propriétaire	<b>Libérer le foncier</b>
Aide au bail : plafond à 12 000 €/propriétaire	

## Axe 3. Activer les instruments juridiques



### ACTION 1

#### Dissocier le « droit de propriété » du « droit d'exploiter »

Pour les parcelles agricoles dont le propriétaire existe mais délaisse son bien, la procédure des terres incultes ou manifestement sous-exploitées<sup>(16)</sup> peut être mise en œuvre de manière individuelle ou collective. La procédure des terres incultes ou manifestement sous-exploitées a pour objectifs d'éviter de laisser inexploitée la capacité productive d'une terre, mais aussi d'éviter les 'nuisances' potentielles (prolifération d'espèces animales et végétales jugées nuisibles). L'état d'inculture s'apprécie par comparaison avec les conditions d'exploitation des parcelles de valeur culturale similaire situées à proximité. Il doit avoir perduré pendant trois ans avec possibilité de réduire la durée jusqu'à un an<sup>(17)</sup>. Enfin, l'engagement de la procédure suppose qu'aucun cas de force majeure ne justifie l'état d'inculture (accident, décès, maladie de l'exploitant...).

Cette procédure est ouverte à toute personne morale ou physique (procédure individuelle). Le Conseil Général ou la Commission Départementale d'Aménagement Foncier (CDAF) peuvent également s'autosaisir après un recensement des zones à remettre en culture (procédure collective). Une fois la décision prise, l'autorisation d'exploiter donnée à une personne, lui confère automatiquement un bail, ce avec une priorité à l'installation agricole.

Lorsqu'une ou plusieurs parcelles sont susceptibles d'une mise en valeur agricole ou pastorale et qu'elles sont dans un état d'inculture ou de sous-exploitation manifeste depuis au moins deux ans en zone de montagne, ou trois ans dans les autres cas, deux situations peuvent se présenter.

#### Demandes individuelles

La procédure applicable à une terre identifiée comme inculte ou sous-exploitée n'aboutit pas à une expropriation, mais éventuellement à un bail forcé, après avoir offert au propriétaire la possibilité de réagir et d'assurer l'exploitation directement ou en louant sa terre.

Le Préfet peut être saisi d'une demande d'autorisation d'exploiter par une personne physique ou morale (L/RAR). Dans un délai de 8 jours suivant réception de la demande, le Préfet demande au Président du Conseil Général de saisir la CDAF qui doit se prononcer dans un délai de 3 mois.

La CDAF saisit une délégation (au moins 2 de ses membres) ainsi que le ou les demandeurs, le propriétaire, le titulaire du droit d'exploiter. Après déplacement sur site, la délégation se prononce dans un délai maximum de 15 jours. Cette décision est affichée en Mairie pendant un mois.

Si l'état d'inculture ou de sous-exploitation est constaté par la commission départementale, le Préfet met en demeure le propriétaire ou le titulaire du droit d'exploitation de mettre en valeur le fonds (L/RAR). Ces derniers disposent alors d'un délai de deux mois pour lui faire savoir s'ils s'y engagent et lui communiquer un plan de remise en valeur qui devra effectivement être mis en œuvre dans un délai d'un an.

Lorsque le fonds est loué, le propriétaire peut exercer son droit de reprise sans indemnité afin de le mettre en valeur lui-même, ou le louer à un tiers si le titulaire du droit d'exploitation a renoncé ou n'a pas réalisé la mise en valeur dans l'année. A défaut de réponse dans le délai de deux mois, de renonciation ou de non-mise en valeur dans le délai d'un an, le Préfet peut attribuer l'autorisation d'exploiter, après avis de la CDOA sur le plan de remise en valeur.

L'arrêté préfectoral constatant la non-mise en valeur doit être pris dans un délai de 1 mois<sup>(18)</sup>, après renonciation (2 mois) ou absence de mise en valeur (1 an).

L'autorisation d'exploiter vaut bail à ferme. Les conditions de jouissance et le montant du fermage sont librement fixés par les parties et à défaut d'accord par le tribunal paritaire des baux ruraux. Le fonds devra également être mis en valeur dans le délai d'un an, sous peine de résiliation. Pendant les délais, tout boisement est soumis à autorisation du Président du CG<sup>(19)</sup> sauf dans les zones à vocation forestière.

Les constatations relatives à l'état d'abandon relèvent du Tribunal paritaire des baux ruraux.<sup>(20)</sup>

#### Initiatives publiques

De sa propre initiative ou à la demande du Préfet ou de la Chambre d'Agriculture, le Conseil Général peut charger la CDAF de recenser les zones dans lesquelles il serait d'intérêt général de remettre en valeur des parcelles incultes ou sous-exploitées.<sup>(21)</sup>

Après avoir soumis le rapport de la CDAF au Préfet et à la chambre d'agriculture, le Président du Conseil Général arrête le ou les périmètres dans lesquels seront mis en œuvre la procédure. La délibération est publiée au recueil des Actes administratif du Département et diffusée dans un journal d'annonce légale.

La Commission Communale Aménagement Foncier dresse l'état des parcelles dont une mise en valeur agricole, pastorale ou forestière est envisageable. Cet état est soumis à la CDAF qui recueille les observations et réclamations et donne son avis. Cet état, arrêté par le conseil général est affiché en Mairie, inscrit au recueil des Actes Administratif du Département et diffusé dans un journal d'annonce légale.

18. C. rur. pêch. Maritim, art. L. R.125-12

19. C. rur. pêch. Maritim, art. L. 125-3

20. C. rur. pêch. Maritim, art. L.125-12

21. C. rur. pêch. Maritim, art. L.125-5

16. C. rur. pêch. maritim., art. L. 125-1 à 15 ; R. 125-1 à 14.

17. C. rur. pêch. Maritim, art. L. 125-9

Il est révisé tous les trois ans, et notifié aux propriétaires ou aux titulaires du droit d'exploitation : cette notification vaut mise en demeure de mettre en valeur le fonds.

Parallèlement le Préfet procède à une publicité afin de faire connaître aux éventuels intéressés la possibilité de demander une autorisation d'exploiter (dont la Safer en zone de montagne). A défaut de mise en valeur par le propriétaire ou le titulaire du droit d'exploitation, le Préfet pourra attribuer l'autorisation à l'un des demandeurs qui bénéficiera, comme dans le cas précédent, d'un bail à ferme<sup>(22)</sup>.

L'arrêté préfectoral constatant la non-mise en valeur doit être pris dans un délai de 1 mois<sup>(23)</sup>, après renonciation ou absence de mise en valeur.

Le Préfet peut provoquer l'acquisition amiable au profit de l'Etat, des collectivités et établissements publics qui pourront mettre les biens à disposition de la Safer.<sup>(24)</sup> Les Constations relatives à l'état d'abandon relèvent du Tribunal administratif.

22. C. rur. pêche. Maritim, art. L. 125-6  
 23. C. rur. pêche. Maritim, art. R.125-12  
 24. C. rur. pêche. Maritim, art. L. 125-7

Malgré tout, ce dispositif qui mobilise les compétences du Conseil départemental et de l'Etat est contraint par des lourdeurs administratives. Il s'agit en conséquence de procédures lourdes qui ont du mal à aboutir. A l'échelle de la Corse sur un ensemble d'environ 25 procédures individuelles engagées, seules 3 ont pu aboutir.

Ce dispositif juridique souffre par ailleurs de limites liées à l'absence de :

- définition juridique de la friche, et notamment l'absence de critères légaux pour définir les notions d'inculture, de sous-exploitation ou de remise en état. L'état d'inculture se définit au regard des fonds voisins. En cas de désaccord, cette appréciation est laissée à l'arbitrage du juge ;
- référent économique de la notion de mise en valeur. Un entretien superficiel, comme un simple nettoyage des parcelles au gyrobroyeur, permet de les faire sortir de la procédure.

## DETAILS ET OBJECTIFS DE L'ACTION

Définition d'une stratégie d'intervention au niveau de la Commission d'Aménagement Foncier de Corse :  
 - volonté politique  
 - moyens financiers

Mise en place des procédures collectives (CdC, Etat, CDA) plutôt qu'individuelles

**Rendre plus efficiente la procédure des terres incultes ou manifestement sous-exploitées**

### ACTION 2

#### Procédure des Biens sans maître

De nombreux biens sont laissés à l'état d'abandon dans les Communes. Ils représentent à la fois une source de nuisances pour les collectivités (édifices en ruine, risques d'incendie, etc.), et un patrimoine qui peut être mobilisé afin de dynamiser le territoire. La procédure d'appréhension des biens sans maître a été créée pour agir face à l'absence de propriétaire. Ces biens appartiennent à la commune sur laquelle ils sont situés depuis la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales<sup>(25)</sup>. Si environ 60 à 80 % des biens sans maître sont à l'état de friches, l'appréhension de ces parcelles par la mise en œuvre de la procédure peut alors se révéler un moyen efficient pour les réintroduire à terme dans un circuit économique.

25. Loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, JORF n°190 du 17 août 2004 page 14545

Le Code général de la propriété des personnes publiques identifie 3 types de Biens Sans Maître :

- Article L.1123-1 1° CGPPP : Les biens qui font partie d'une succession ouverte depuis plus de 30 ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté pour en hériter. Pendant les 30 années qui suivent le décès la succession est dite en déshérence si l'Etat la revendique, à défaut d'héritiers ou de légataire universel<sup>(26)</sup>. La procédure à suivre exige qu'il se fasse envoyer en possession selon les modalités fixées au

26. « La déshérence se distingue de la succession vacante en ce que la vacance implique qu'elle ne soit pas réclamée par personne, pas même l'Etat. La vacance n'est qu'une situation d'attente dans laquelle l'Etat se borne à conserver et à administrer les effets successoraux, à les vendre, si besoin est. Lorsqu'en revanche, celui-ci exerce sur la succession ses droits de déshérence, c'est à l'appropriation définitive qu'il prétend », G. Yildirim, JurisClasseur Civil Code, Art. 809 à 811-3, n° 204.

premier alinéa de l'article 770 du code civil<sup>(27)</sup>. Lorsque le délai de 30 ans est écoulé, le bien s'émancipe de la succession dont il dépendait et prend la qualification de bien « sans maître ». Cette 1<sup>ère</sup> catégorie recouvre les biens ayant appartenu à une personne identifiée décédée depuis plus de trente ans sans laisser de représentant, et qui ne sont devenus la propriété d'aucune autre personne, pas même de l'Etat.

- Article L.1123-1 2° CGPPP : Les immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu, qui sont bâtis et pour lesquels depuis plus de trois ans la taxe foncière n'est pas payée, est acquittée par un tiers ou se situe en-dessous du seuil de recouvrement. Depuis la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014, ce dispositif s'applique aux seuls immeubles assujettis à la taxe foncière sur le bâti alors qu'il se pratiquait antérieurement à tout immeuble, bâti ou non.
- Article L.1123-1 3° CGPPP : Les immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu, qui sont non bâtis et pour lesquels depuis plus de trois ans la taxe foncière n'est pas payée, est acquittée par un tiers ou se situe en-dessous du seuil de recouvrement. Au 1<sup>er</sup> mars de chaque année, les centres des impôts fonciers sont censés signaler à la Préfecture les immeubles satisfaisant aux conditions prévues. Au plus tard le 1<sup>er</sup> juin de la même année, le Préfet doit prendre un arrêté listant ces immeubles par commune et le transmettre à chaque maire concerné. Cet arrêté doit faire l'objet des mesures de publicité (affichage en mairie, presse, notification au dernier propriétaire connu ou à l'exploitant ainsi qu'au tiers qui aura pu acquitter les taxes foncières). L'accomplissement de ces formalités ouvre un délai de six mois permettant au propriétaire de se manifester, et à l'échéance duquel le bien sera « présumé sans maître ». Le Préfet notifie cette présomption au maire de la commune dans laquelle est situé le bien et la commune peut

l'incorporer dans son domaine privé communal par arrêté municipal pris après délibération du conseil. A défaut de délibération prise par la commune dans un délai de six mois à compter de la notification de la vacance présumée du bien, la propriété de celui-ci sera attribuée à l'Etat.

A défaut d'être opérationnelle en Corse, cette procédure n'est pas mise en œuvre et justifie le recours pratiqué à l'ancienne formule, sauf à considérer que les procédures d'appréhension des biens non bâtis sans maître doivent toutes être suspendues jusqu'à la parution des listes préfectorales. Toutefois utiliser l'ancienne procédure reste juridiquement fragile, a fortiori car l'Etat ne se reconnaît aucune défaillance lorsque la question lui est clairement posée, alors qu'il est responsable de la mise en place de ses services<sup>(28)</sup>. Le Conseil d'Etat a pourtant déjà affirmé que « l'entrée en vigueur d'un texte n'est différée que si elle est manifestement impossible<sup>(29)</sup> », ce qui est le cas aujourd'hui. Des textes d'application apparaissent indispensables pour permettre à ces services d'être opérationnels sur leurs nouvelles tâches.

En Corse, d'autres limites opérationnelles restreignent la mise en œuvre de ces procédures : les successions ne sont pas réglées, certains biens ne sont pas titrés, certains élus font montre de frilosité, l'absence de stratégie régionale.

## DETAILS ET OBJECTIFS DE L'ACTION

Sensibilisation des communes à la mise en place des procédures BSM : campagne de communication

Accompagnement par l'ingénierie de ces mêmes communes :

- technique
- juridique
- financier

**Remettre les biens titrés dans un circuit économique (agricole et rural)**

27. C. gén. propr. pers. pub., art. L 1122-1. A noter : Le renvoi à l'art. 770 du code civil s'entend du renvoi à l'ancien article tel que rédigé avant la loi du 23 juin 2006. Il disposait que l'administration des domaines devait « demander l'envoi en possession au tribunal de grande instance dans le ressort duquel la succession est ouverte ». La réforme portée par la loi du 23 juin 2006 a modifié cet article mais le législateur a négligé de mettre à jour le code général de la propriété des personnes publiques.

28. « La DGFIP s'est mise en mesure d'appliquer les nouvelles dispositions de l'article L. 1123-4 du CGPPP par une note de service du 24 déc. 2015 et une IT du 3 déc. 2015 », Rép. min. JO 3 mai 2016, p. 3814, Pascale Got et JO 8 nov. 2016, p. 9268, C De Courson 29. CE, 17 fév. 1971, Ministre de la santé publique

### ACTION 3

## Protection des espaces agricoles et naturels périurbains (ex-PAEN)

Les besoins en foncier pour l'habitat et le développement économique s'expriment essentiellement par une consommation de foncier non encore urbanisé, les espaces agricoles, dans une moindre mesure les espaces naturels, en périphérie des agglomérations, étant considérés comme des réserves foncières. Afin de limiter cette consommation foncière, la loi relative au développement des territoires ruraux<sup>(30)</sup> a instauré les périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.

Ce dispositif a été remplacé, à droit constant, par les « Espaces naturels agricoles et périurbains » par l'ordonnance de recodification du 23 septembre 2015. Il s'agit au travers de ce dispositif de permettre la mise en œuvre d'une politique de protection et de mise en valeur de ces espaces.

Compétence exclusive des départements avant la loi du 13 octobre 2014, celle-ci a été étendue aux EPCI et aux syndicats mixtes compétents en matière de SCOT<sup>(31)</sup>.

Cette nouvelle disposition est de nature à favoriser l'association des instances décisionnelles et opérationnelles locales pour préserver le foncier agricole et naturel.

Le Département ou un EPCI ou un syndicat mixte peuvent délimiter des périmètres d'intervention associés à des programmes d'action avec l'accord de la ou des communes concernées ou des établissements publics compétents en matière de plan local d'urbanisme, après avis de la chambre départementale d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I<sup>er</sup> du code de l'environnement<sup>(32)</sup>.

La délimitation du périmètre doit être compatible avec

le SCoT et ne peut inclure de parcelles situées en zone urbaine ou à urbaniser délimitée par le POS/PLU ou dans un périmètre de zone d'aménagement différé (ZAD). Toute réduction de ce périmètre se réalise après accord des communes et avis de la chambre départementale d'agriculture par décret, ce qui donne une bonne garantie quant à la protection des espaces délimités.

A l'intérieur d'un périmètre d'intervention, les terrains peuvent être acquis par le département ou, avec l'accord de celui-ci, par une autre collectivité territoriale ou un établissement public de coopération intercommunale, à l'amiable, ou par expropriation. Les terrains peuvent également être acquis par voie de préemption. Ce droit de préemption peut être exercé directement par le Département dans les Espaces Naturels Sensibles, ou par l'intermédiaire de la Safer (9<sup>ème</sup> objectif).

Selon les dispositions de l'art. L 113-28 du code de l'urbanisme, « Les biens acquis peuvent être cédés de gré à gré, loués conformément aux dispositions du titre I<sup>er</sup> du livre IV du code rural et de la pêche maritime ou concédés temporairement à des personnes publiques ou privées à la condition que ces personnes les utilisent aux fins prescrites par le cahier des charges, dont les clauses types sont approuvées par décret en Conseil d'Etat et qui est annexé à l'acte de vente, de location ou de concession temporaire. Les cahiers des charges précisent notamment les conditions selon lesquelles les cessions, locations ou concessions temporaires sont consenties et résolues en cas d'inexécution des obligations du co-contractant. »

Les terrains acquis peuvent être revendus mais ils conservent juridiquement la caractéristique de ne pouvoir être urbanisés. La collectivité a ainsi les moyens de réaménager des espaces menacés et lutter contre la spéculation sans devoir porter indéfiniment le foncier ni faire d'acquisitions systématiques, et donc à moindre coût.

Toutefois cette procédure ne peut être imposées aux Communes dont l'accord est indispensable. Elle n'a jamais été mise en œuvre en Corse.

### DETAILS ET OBJECTIFS DE L'ACTION

Sensibilisation des élus à la mise en place de ce dispositif : animation

Accompagnement par l'ingénierie de ces mêmes communes

- technique
- juridique
- financier

**Assurer une meilleure protection et mise en valeur des espaces agricoles et naturels**

30. Loi DTR n° 2005-157 du 23 février 2005, Décret no 2006-821 du 7 juillet 2006 relatif à la protection et à la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains et modifiant le code de l'urbanisme et le code rural

31. C. urb., art. L. 113-15

32. C. urb., art. L.113-16

En l'état actuel des lois, la reconquête des espaces en friche pâtit de diverses contraintes dont il convient de prendre toute la mesure :

- L'absence de définition juridique de la friche ;
- La notion de forêt méditerranéenne n'est pas prise en compte. Le maquis se compose d'associations végétales denses composées de nombreux arbrisseaux qui couvrent les terrains siliceux acides en milieu méditerranéen. Cette formation végétale comporte, en général, des chênes de petite taille, des oléastres, des arbousiers, des lentisques, des genévriers, des bruyères arborescentes et une strate inférieure de cistes et de bruyères basses. Il peut résulter soit d'une dégradation de la forêt méditerranéenne de chênes lièges soit du ré-embroussaillage d'anciennes pâtures ou de terres cultivées laissées à l'abandon. Or le maquis relève des dispositifs forestiers ;

- Les autorisations de défrichement sont délivrées à la seule appréciation de l'IFN et conditionnées à une compensation en nature ou au versement d'une indemnité, la preuve de l'ancien état de culture devant être apportée par le propriétaire à travers tous les éléments en sa possession<sup>(33)</sup> ;
- Les parcelles classées en bois et forêt au cadastre sont exclues du champ d'intervention en préemption de la Safer ;
- La procédure terres incultes souffre de l'absence de référent économique à la notion de remise en valeur et de lourdeur administrative.

33. C. for., art. L.341-2-1



## B - Volet Prospectif

### Propositions d'adaptation législative et/ou réglementaire

#### Axe 4. Définition de la friche

L'absence de définition juridique de la friche conduit à des difficultés d'appréciation entre friche et forêt ; le régime forestier prévalant notamment dans les espaces emmaquisés typiques de la Corse et support des élevages de petits ruminants. La SAU des élevages ovins est de 20 900 ha soit 12 % de la SAU des exploitations insulaires. Elle est composée à 85 % par des surfaces

toujours en herbe. Mais c'est particulièrement les élevages en caprins qui valorisent le maquis. La SAU des élevages caprins s'étend sur 16 750 ha soit 10 % de la SAU des exploitations insulaires. Elle comprend en majorité des surfaces toujours en herbe (97 %), dont 93 % de STH peu productives, le maquis.

#### DETAILS ET OBJECTIFS DE L'AXE

Créer une définition de la friche au code rural en prenant en compte les espèces végétales méditerranéennes, notamment le maquis qui est une essence végétale composée d'arbrisseaux en terrains siliceux acides, de type chênes de petite taille, oléastres, arbousiers, lentisques, genévriers, des bruyères arborescentes et d'une strate inférieure de cistes et de bruyères basses.

La « définition juridique de la friche » est la clé de voûte du volet prospectif

Réaliser une cartographie des espaces agricoles en 1955, opposable au régime forestier permettant une exonération de défrichement et inscrite au code rural

Revoir les critères de la cartographie de l'Inventaire Forestier National

**Disposer de critères objectifs opposables au régime forestier**

#### Axe 5. Autorisation de défrichement

Le défrichement correspond à la destruction de l'état boisé d'un terrain et la suppression cumulative de sa destination forestière<sup>(34)</sup>.

La caractérisation de l'état boisé et de la destination forestière résulte d'une constatation et d'une appréciation de fait et non de droit, laissée à l'administration chargée des forêts sous le contrôle du juge<sup>(35)</sup>. Ce ne sont pas les différents classements, cadastres ou documents d'urbanisme par exemple, qui établissent cet état.<sup>(36)</sup>

L'abandon progressif des espaces agricoles en plaine dans les secteurs sous tension foncière ou autour des villages a provoqué une augmentation des zones boisées, semi-boisées, en cours de boisement

ou envahis d'espèces buissonnantes et herbacées. Cet état emporte des conséquences en matière de réhabilitation car lui assigner un usage autre que forestier peut soumettre le projet à la réglementation du défrichement, qui impose au porteur de projet de compenser la destruction de bois qu'il envisage. Cette réglementation est prohibitive, du fait de son coût, et paralyse le changement de destination des parcelles boisées pour les réaffecter à l'agriculture. La demande d'autorisation de défrichement en Corse se situe à 2,25 ha. L'indemnité de défrichement atteint à 11 000 €/ha en Haute-Corse. En outre le coût du défrichement peut être supérieur à la valeur vénale du terrain, à titre d'exemple il se situe entre 4 000 € et 5 000 €/ha en Corse-du-Sud.

Plusieurs cas d'exclusion sont prévus par le dispositif du défrichement<sup>(37)</sup>, notamment le défrichement réalisé pour remettre en valeur d'anciens terrains

34. C. for., art. L. 341-1.

35. CAA Versailles, 4 novembre 2011, n° 10VE00839 ; sur une question prioritaire de constitutionnalité voir : Conseil d'Etat (CE), 17 juillet 2013, n° 366004.

36. CAA Nancy, 18 décembre 2008, n°07NC01310 ; CAA Nantes, 25 juin 2004, n°99NT02152

37. C. for., art. L 341-2, L 214-13, instr. tech. DGPE/SDFCB/2017-712, 29 août 2017, 1.2

de culture, de pacage ou d'alpage envahis par de la végétation spontanée si elle ne peut être qualifiée de forêt, mais cela exige qu'aucune formation arbustive ne soit repérée sur les parcelles et que le propriétaire apporte la preuve pour tous moyens en sa possession comme des photographies ou par constatations de traces d'anciennes mises en valeur sur les terrains en causes (terrasses, etc.). Mais pour cela il faut que la friche ne soit pas considérée comme une forêt. De même, est exempté de compensation forestière le défrichement réalisé en zones de montagne s'il porte sur des boisements spontanés « de première génération sans intervention humaine et âgés de moins de quarante

ans<sup>(38)</sup> ». Nous butons alors sur des notions de fait et sur la rapidité de la forêt à reprendre ses droits car la nature a horreur du vide. Cette question est d'autant plus importante que toute infraction au dispositif du défrichement est pénalement sanctionnée.

*Une fois la définition de la friche clarifiée (Axe 4. 1.), les autorisations de défrichement devraient être simplifiées.*

38. C. for., art. L 341-6 dern. al.

## DETAILS ET OBJECTIFS DE L'AXE

### **Pour les projets agroforestiers et agrosylvopastoraux :**

Il s'agit ici de concilier dans un même milieu les objectifs agricoles, forestiers et pastoraux dans une gestion intégrée du territoire. Ce mode de gestion combine le pâturage et les interventions sur les arbres. Mais cette pratique se heurte au Code forestier :

- a) Prévoir la possibilité dans les espaces mixtes (bois + maquis) d'une mise en valeur agro-forestière qui ne concernerait que le tapis végétal (fonction productive et paysagère), en déposant préalablement un projet
- b) Déplafonner le seuil d'autorisation : passage de 2,25 à 4 ha (Arrêté Préfectoral)
- c) Diminuer le montant de l'indemnité de défrichement

**Simplifier le régime des autorisations de défrichement dès lors qu'un projet agricole, agroforestier ou agrosylvopastoral existe**

### **Pour les acquisitions par l'intermédiaire de la Safer (amiable ou par exercice du droit de préemption)**

L'attributaire Safer peut se voir opposer une autorisation de défrichement alors qu'il est dispensé d'une demande d'autorisation d'exploiter (accord des CDG à la rétrocession valant autorisation d'exploiter). Il ne peut pas intervenir en conséquence sur les terrains alors qu'il est soumis à un cahier des charges agricole par la Safer.

Il est proposé :

- a) la mise en place préalablement à l'acquisition d'un cahier des charges. L'accord de la DRAAF valant dès lors autorisation de défricher (exonérée) pour les attributaires Safer

## Axe 6. Surfaces boisées

La Safer Corse dispose d'une prérogative d'ordre public, le Droit de Préemption<sup>(39)</sup> qui lui permet d'assurer ses missions. Cette disposition de droit commun ne peut toutefois s'appliquer que sous certaines conditions pour les surfaces boisées<sup>(40)</sup>.

La loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt qui a précisé la notion d'espace boisé par « les acquisitions de parcelles classées en nature de bois et forêts au cadastre » participe à un renforcement des contraintes d'application de cet article du Code Rural pour la Corse. En effet, la notion de forêt méditerranéenne n'est pas prise en compte. Un amendement de la Loi Montagne avait été à cet égard déposé à l'Assemblée Nationale en septembre 2016 pour une meilleure prise en compte des spécificités insulaires.

En effet en Corse, la déprise agricole forte et ancienne ainsi que les pratiques d'élevage extensif, font que bon nombre de parcelles boisées ont, de fait, une utilisation pastorale et un potentiel forestier très faible voire nul (maquis de chêne vert, d'arbousier, châtaigneraie traditionnelle). Ces parcelles sont utilisées comme parcours pour les porcins, caprins, ovins et bovins, ou pour la récolte des châtaignes. Ainsi, dès lors qu'une utilisation agricole ou pastorale peut être démontrée, la possibilité de préemption doit être accordée. D'un point de vue plus général, le pastoralisme, dans sa forme actuelle, mériterait d'être défini, reconnu et encadré juridiquement.

Il convient également de relever que certaines surfaces « boisées » (châtaigniers, chênes blancs, chênes verts, chênes lièges, noisetiers, hêtres) sont le support d'une agriculture de montagne basée sur la castanéiculture ou la production de farine de châtaigne reconnue AOC, et d'élevages porcins le plus souvent extensifs pour lesquels le futur classement de la charcuterie en AOC nécessite en fin de cycle d'engraissement une alimentation à base de châtaigne et de glands. Ces parcelles font le plus souvent l'objet de déclaration de surface agricole auprès de l'administration et représentent fréquemment le support foncier des exploitations agricoles de montagne. Il en va de même des espaces littoraux où le chêne liège est utilisé en pacage par des élevages ovin-bovin pour les sous-bois en prairie, ou le maquis haut.

Il résulte de tout ce qui précède que l'absence de possibilité pour la Safer de préempter les fonds boisés sur lesquelles se développent des activités agricoles ou pastorales a notamment pour conséquences :

- une spéculation foncière par une pratique de prix incompatible avec les activités agro-pastorales ;
- une absence de maîtrise foncière dans des microrégions où il est indispensable de conserver un minimum de population active agricole ;



- une baisse du nombre d'exploitations ;
- un abandon progressif de la châtaigneraie et de la chênaie et en corollaire des élevages porcins (qui constituent, en Corse notamment, une ressource agricole importante).

Le simple classement au cadastre d'une parcelle qui peut être aisément modifié d'une année sur l'autre puisque celui-ci est déclaratif, écarte du droit de préemption de la Safer de nombreuses surfaces agro-pastorales en chênes verts, maquis, châtaigneraies, etc. Plusieurs déclarations d'intentions d'aliéner sont ainsi parvenues à la Safer avec la mention exemption surfaces boisées avec parfois des pratiques prix incompatibles avec une rentabilité économique agro-pastorale, créant des références pour les ventes à venir.

L'utilisation des espaces boisés doit ici être raisonnée par un entretien du sous-bois support des activités agro-pastorales notamment en zone de montagne ; l'objectif in fine étant de maintenir et développer ces activités par la maîtrise foncière en raison de leur contribution au développement mais aussi à l'aménagement des territoires par le maintien d'espaces ouverts, ce qui limite les risques d'incendie.

39. C. rur. pêch. Maritim, art. L. 143-1

40. C. rur. pêch. Maritim, art. L. 143-4 6

## DETAILS ET OBJECTIFS DE L'AXE

### Pour les acquisitions Safer (par exercice de son droit de préemption)

*Les parcelles classées en bois et forêt au cadastre sont exclues du champ d'intervention en préemption de la Safer, à l'exception notamment des parcelles boisées ayant fait l'objet d'une autorisation de défrichement ou dispensées d'une déclaration de défrichement en application de l'article L. 342-1 1° du code forestier*

- a) Permettre à la Safer d'intervenir en préemption sur les surfaces classées en bois et forêt au cadastre
- b) Prendre en compte la notion de forêt méditerranéenne, notamment les essences (chênes, châtaigniers, etc.) qui sont des espaces ressources pour les élevages
- c) Permettre à la Safer d'intervenir en préemption sur les espaces mixtes (bois et terre ou bois et maquis) sur la base d'un projet agricole ou agro-forestier préalablement validé par les CDG et valant autorisation de défrichement

**Alléger le dispositif des exemptions surfaces boisées pour la Corse**

### Axe 7. Dissocier le « droit de propriété » du « droit d'exploiter »

Selon les dispositions des Articles L.125 et suivants du Code Rural et de la Pêche Maritime, l'état d'inculture s'apprécie par comparaison avec les conditions d'exploitation des parcelles de valeur culturelle similaire situées à proximité (déplacement sur site d'une délégation saisie par le président de la CDAF). Dès lors un simple girobroyage peut mettre fin à l'état d'inculte.

Des critères doivent être posés pour permettre d'évaluer objectivement les notions d'inculture et de sous-exploitation, sans être limité à l'état cultural des terres situées à proximité. Des références technico-économiques pourraient être fixées, comme une alternative notamment dans les espaces sans exploitation alentours. La notion de remise en valeur doit également être encadrée, avec un vrai projet agricole à la clé assorti d'un cahier des charges, ainsi que d'un suivi contrôlé.

## DETAILS ET OBJECTIFS DE L'AXE

- Tendre vers la création d'un référent économique relatif aux notions d'inculture, de sous-exploitation.
- Remise en valeur selon un vrai projet de valorisation du bien assorti d'un cahier des charges, et un suivi contrôlé

Réduire les délais de remise en valeur par le propriétaire : passer de 1 an à 6 mois (le propriétaire devant proposer un projet agricole de remise en valeur pérenne)

Favoriser un rapprochement entre la CTPENAF et la Commission d'Aménagement Foncier (ex CDAF pour la Corse) afin d'avoir une vision commune sur la protection mais aussi et surtout la valorisation de ces terres.

### Dissocier le droit de propriété du droit d'exploiter

### Rendre plus efficient l'outil juridique des terres à l'état d'inculture ou manifestation sous-exploitées

*Revoir les articles L.125-1 à L.125-15 du Code Rural*

## Axe 8. Mesures fiscales

L'observation des terres en friches (Axe 1) va permettre d'identifier et assurer un suivi des terres en friches. Il peut dès lors servir de base pour la mise en place d'une

taxe sur les terres en friches en vue de la création d'un fonds régional permettant de financer la procédure des terres incultes et une remise en valeur de ces mêmes terres.

### DETAILS ET OBJECTIFS DE L'AXE

Instauration d'une taxe sur les terres agricoles en friches

**Alimenter un fonds régional pour la remise en valeur**

**Financement des procédures administratives (Biens sans Maîtres, terres incultes...)**

*L'objectif « zéro friche » se fonde sur :*

#### A. Volet Stratégique en l'état actuel des lois

**Axe 1.** Identifier les terres en friches

**Axe 2.** Mobiliser et maîtriser le foncier

**Axe 3.** Activer les instruments juridiques

#### B. Volet Prospectif Propositions d'adaptation législative et/ou réglementaire

**Axe 4.** Définition de la friche

**Axe 5.** Autorisation de défrichement

**Axe 6.** Surfaces boisées

**Axe 7.** Dissocier le « droit de propriété »  
du « droit d'exploiter »

**Axe 8.** Mesures fiscales

## C – Liste des 10 propositions de la Safer Corse

Voici quelques éléments de réflexion ou propositions de solution pour modifier ou adapter les outils existants ou pour en instituer d'autres, dans l'objectif de valoriser les espaces en friche et de développer l'économie des territoires :

### PROPOSITION 1. Définir et qualifier la friche

Eventuellement en distinguant en fonction de l'usage qu'elle remplissait avant d'être abandonnée, en priorisant le retour vers un usage plutôt qu'un autre en fonction des nécessités locales. Cette définition, qui s'écarterait de celle de l'inventaire forestier national, pourrait même ne pas s'appliquer à titre impératif afin de permettre des ajustements locaux, mais un cadre réglementaire est nécessaire pour guider le travail à accomplir et pallier les situations de blocage. L'idée serait notamment de ne pas considérer comme surfaces boisées les terres constituées de formation végétales, arbustives ou fruitières telles que : arbusiers, cistes, bruyères et genêts.

### PROPOSITION 2. Inventorier les espaces en friche

La commission territoriale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CTPENAF) en Corse doit procéder à un inventaire des terres considérées comme des friches, qui pourraient être réhabilitées pour l'exercice d'une activité agricole (C. rur., art. L. 112-1-1). Cet inventaire pourrait, dans un premier temps et dans l'urgence, privilégier des parcelles qui présentent un intérêt agricole en termes de potentiel agronomique, de pente, d'accessibilité, de faible morcellement, etc. D'une manière générale, l'animation d'une démarche d'inventaire des friches et d'identification des propriétaires peut être assurée à l'échelle communale, intercommunale ou intercommunautaire. Elus et agriculteurs restent incontournables du fait de leur connaissance fine du parcellaire. La commission départementale d'aménagement foncier (CDAF) pourrait aussi être associée pour permettre la réalisation de cet inventaire, voire aussi pour contrôler la réalité des natures cadastrales pour éviter des changements de circonstances. La place de la CDAF est à repenser (peut-être en la fusionnant avec la CTPENAF) dans cette perspective de reconquête des friches.

### PROPOSITION 3. Remise en valeur des terres en friche sans compensation forestière

prévue à l'article L. 341-6 du code forestier lorsque, par l'intermédiaire de la Safer et avec l'accord des commissaires du Gouvernement (agriculture et finances), il est envisagé de lutter contre l'envahissement par la friche de l'espace agricole ou pastoral en réhabilitant des terres considérées comme des friches pour l'exercice d'une activité agricole ou agrosylvopastorale, dès lors qu'il est établi par la Safer, en lien avec les services de l'État, que la zone pourrait être considérée comme exploitable et participant à la lutte contre les incendies, à l'ouverture des paysages, et pouvant contribuer à la viabilité économique d'une exploitation agricole. Aujourd'hui comme hier, le défrichement est un acte de restructuration foncière pour les exploitations, indispensable notamment à l'installation des jeunes et une opportunité pour l'économie et l'attractivité des territoires. Ses engagements seront préconisés dans un cahier des charges sur lequel pourront être précisées des clauses environnementales.

### PROPOSITION 4. Relever le seuil de superficie des opérations exemptées d'une autorisation de défrichement

qui est à 2,25 hectares pour la Corse actuellement : l'idée est de prévoir de le fixer au plafond prévu par le code forestier, à savoir 4 hectares (C. for., art. L. 342-1).

### PROPOSITION 5. Modifier le champ d'application du droit de préemption de la Safer portant sur les surfaces boisées

L'idée est de permettre à la Safer de :

- pouvoir exercer ce droit en cas de cession (en pleine propriété ou en démembrement) de parcelles classées en nature de bois et forêts au cadastre ;
- prendre en compte la notion de forêt méditerranéenne, notamment les essences (chênes, châtaigniers, etc.) qui sont des espaces ressources pour les élevages ;
- permettre à la Safer d'intervenir en préemption sur les espaces mixtes (bois et terre ou bois et maquis) sur la base d'un projet agricole ou agroforestier préalablement validé par les CDG et valant autorisation de défrichement sans compensation.

Ces surfaces boisées sont, par un entretien et coupe du sous-bois, le support d'une agriculture de montagne basée sur la castanéiculture, ou la production de farine de châtaigne reconnue AOC, et l'élevage porcin le plus souvent extensif pour lequel le classement de la charcuterie en AOC nécessite en fin de cycle d'engraissement une alimentation à base de châtaignes et de glands. Il en va de même des espaces en chênes lièges utilisés en pacage par les élevages ovin-bovin pour les sous-bois en prairie.

Ainsi, dès lors qu'une utilisation agricole ou pastorale ou sylvopastorale peut être démontrée, la possibilité de préemption, au prix ou en révision de prix, doit être accordée.

### **PROPOSITION 6. Instituer une taxe sur les friches agricoles**

l'idée serait de créer, au même titre que les friches commerciales (art. 1530 du CGI), une taxe annuelle sur les friches agricoles situées sur le territoire communal, permettant d'inciter leur mise en valeur ou de financer les procédures d'aménagement foncier (AFAF, échanges, mise en valeur des terres incultes) ou l'animation foncière au côté des collectivités et des propriétaires, pour impulser les démarches de territoire et sensibiliser les acteurs locaux et la profession agricole.

### **PROPOSITION 7. Mettre en place des mesures incitatives**

(fiscales, aides financières) pour lutter contre le boisement spontané ou l'enfrichement naturel des parcelles. L'idée est d'inciter les propriétaires à procéder à leur débroussaillage, à les maintenir en état débroussaillé, à les entretenir ou à réaliser des travaux pour les remettre en état. La réglementation des boisements et actions forestières prévue par le code rural (art. L. 126-1 et s.) pourrait être mise en place afin de favoriser une meilleure répartition des terres entre les productions agricoles, la forêt, les espaces de nature ou de loisirs et les espaces habités en milieu rural et d'assurer la préservation de milieux naturels ou de paysages remarquables. Les conventions de mise à disposition (CMD) et les baux Safer pourraient aussi contribuer à la mise en valeur des parcelles (avec toutefois la possibilité de renouveler la CMD d'une durée maximale de six ans, deux fois au lieu d'une fois aujourd'hui).

### **PROPOSITION 8. Assouplir la procédure de mise en valeur des terres incultes ou manifestement sous-exploitées**

qui permet de dissocier le « droit d'exploiter » du « droit de propriété » : des critères doivent être posés sur les notions d'inculture, de sous-exploitation par la mise en place d'un référent économique. Le seul fait de gyrobroyer une parcelle ne doit plus l'écartier de la procédure. La notion de remise en valeur doit également prendre en compte, un vrai projet de valorisation du bien assorti d'un cahier des charges, et un suivi contrôlé ; réduire le délai de 1 an à 6 mois pour la mise en valeur effective du fonds ; privilégier une démarche collective en priorisant les espaces agricoles stratégiques du PADDUC, etc.

### **PROPOSITION 9. Opposer un droit de véto de la Safer lorsque les cessions (parts sociales ou démembrement de propriété) dépassent le 4<sup>ème</sup> degré de parenté**

### **PROPOSITION 10. Supprimer le délai de 5 années pour l'exercice du droit de préemption sur les anciens bâtiments agricoles**

comme cela est porté au niveau national par la FNSafer (PROPOSITION 8). Elle tend à permettre à la Safer d'exercer son droit de préemption en cas de cession d'un bâtiment situé en zone agricole (A ou N du PLU, NC, ND des anciens POS, ZAP, PAEN) qui n'est plus affecté à une activité agricole et ce afin de lui rendre un usage agricole par le candidat retenu par la Safer dans le cadre d'un cahier des charges mentionné au III de l'article L141-1 du code rural et de la pêche maritime. Cette mesure permettra de sauvegarder et réhabiliter des anciens bâtiments agricoles et répondre aux besoins des agriculteurs locaux et des porteurs de projets souhaitant s'installer en agriculture. Ce délai est un facteur paralysant pour sauvegarder ou maintenir l'activité agricole en zone agricole et plus particulièrement dans l'espace littoral soumis à une extrême pression foncière. Il demeure extrêmement court et ne trouve surtout aucune justification. Il est donc proposé de le supprimer dans l'objectif de mieux protéger les zones agricoles et naturelles.

A decorative graphic in the top left corner consists of several overlapping squares in shades of green and orange, arranged in a stepped pattern.

# Conclusion

## **La Safer, un opérateur privilégié au service (public) de la reconquête des friches**

Afin de préserver l'agriculture, les paysages, la sécurité des lieux habités et de réduire les risques naturels et d'incendie, les mesures locales ou nationales précitées peuvent permettre de gérer ou de maîtriser l'enfrichement. Agriculteurs, élus et propriétaires doivent être sensibilisés et impliqués pour adapter et modifier leurs pratiques. C'est bien l'ensemble des partenaires, élus compris, qui doivent progresser de concert au niveau local, vers un minimum de consensus sur le diagnostic, les outils à élaborer et les actions à mener.

Dans ce processus au long cours de réhabilitation des friches, la Safer Corse, tout comme le groupe des Safer (FNSafer), reste mobilisée pour apporter son appui technique et contribuer à enrichir les textes législatifs et réglementaires dans le cadre, notamment, de la préparation de la future loi foncière qui a été annoncée par le Gouvernement et de la réflexion menée par la mission d'information commune sur le foncier agricole créée à l'initiative de plusieurs commissions de l'Assemblée nationale en février 2018.





# Contacts

## **Siège Social**

15 avenue Jean Zuccarelli  
20200 BASTIA

Tél. : 04 95 32 36 24  
Fax : 04 95 32 48 25

## **Service Départemental 2A**

Lotissement Michel Ange  
ZI de Baleone - 20167 AFA

Tél. : 04 95 20 45 21  
Fax : 04 95 23 15 85

<http://corse.safer.fr>  
[www.proprietes-rurales.com](http://www.proprietes-rurales.com)