

# PROJET D'ACHAT, D'ÉCHANGE ET DE VENTE DE PARCELLES EN PETITE FORÊT PRIVÉE EN ARDENNES FRANÇAISES

Par Le Centre Régional de la Propriété Forestière Grand Est : Antoine Pierret

## CONTEXTE DU PROJET

Compte tenu des enjeux de gestion durable des forêts identifiés dans le département et d'une volonté locale, le Centre Régional de Propriété Forestière Grand-Est (CRPF), en partenariat avec le Département des Ardennes et la Communauté de Communes des Crêtes Préardennaises, a mis en place un projet d'« échanges et cessions amiables de parcelles forestières » sur les communes de Saulces-Monclin et Sorcy-Bauthémont.

Cette démarche de développement local au service de la forêt et des petits propriétaires forestiers est basée sur le volontariat. Ce projet est une première dans le département des Ardennes. Il s'agit d'un test afin d'évaluer la pertinence de ce type de politique d'aménagement dans ce département.

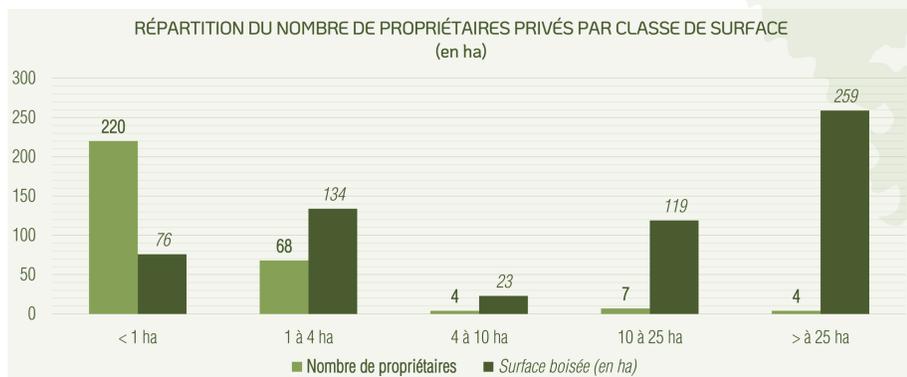
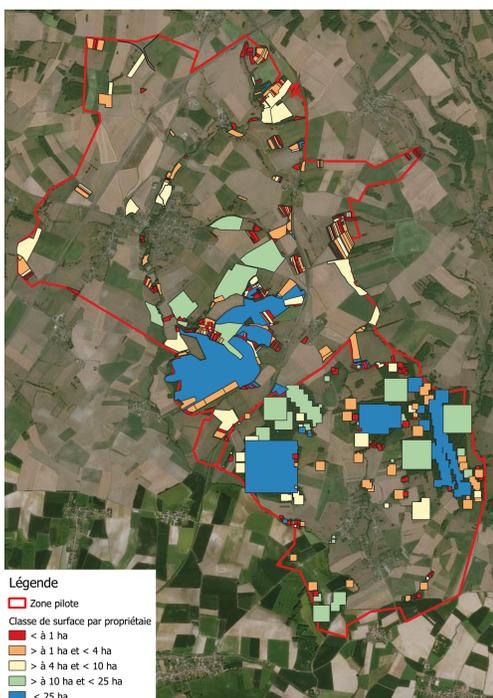
## INTÉRÊT DE LA DÉMARCHÉ

L'objectif est double :

- Impliquer le plus grand nombre de propriétaires, quelle qu'en soit la surface, dans l'amélioration du foncier en réduisant le morcellement par l'échange et/ou vente de parcelles forestières et en dynamiser la gestion.
- Contribuer ainsi à une meilleure politique d'aménagement du territoire.

Cette démarche constitue une réelle opportunité pour les propriétaires privés du secteur car ils bénéficient de l'appui du CRPF en tant qu'animateur et à travers des visites diagnostics gratuites.

Le Conseil départemental des Ardennes s'engage à participer à l'opération en recrutant un géomètre, chargé de formaliser, dans un procès-verbal, les projets d'échanges et de cessions, approuvés par les propriétaires concernés (pas de modification des limites parcellaires.). Ces projets d'échanges et de cessions doivent être soumis par le Conseil départemental à la validation de la Commission Départementale d'Aménagement Foncier (CDAF), au regard des objectifs poursuivis par l'opération. Si l'intérêt du dossier est reconnu, le Conseil départemental notifie à chaque propriétaire l'extrait du procès-verbal le concernant. L'opération, formalisée par un acte administratif, n'engendrerait pas de frais d'actes notariés pour les propriétaires.



Ces deux communes totalisent 611 ha de surface boisée (soit 20% des deux territoires communaux) pour 303 propriétaires. Parmi ceux-ci, 305 hectares possèdent un Document Gestion Durable (DGD) soit 50 % de la surface. Les 306 hectares hors DGD sont partagés entre 298 propriétaires soit 1,03 hectare par propriétaire.

## LE PROJET INTERREG FORÊT PRO BOS

Cette démarche de vente, d'échange et d'achat de parcelles forestières s'inscrit dans un projet Interreg France- Wallonie-Flandre intitulé « Forêt Pro Bos », débuté en octobre 2016 pour une durée de 4 ans. L'un des objectifs de ce projet consiste à tester et développer de nouvelles formes de regroupements. Pour ce faire, plusieurs organismes, dont le Centre Régional de la Propriété Forestière Grand-Est, se sont rassemblés pour partager leur expérience en la matière. Ainsi, le projet pilote de bourses foncière est testé sur les communes de Saulces-Monclin et de Sorcy-Bauthémont. Il s'agit d'un projet foncier similaire à celui développé par nos partenaires belges sur la commune de Vresse-sur-Semois.



## MISE EN OEUVRE

Un Comité de Pilotage du projet (COPIL) est mis en place. Il est composé d'élus, de propriétaires forestiers, de membre du conseil départemental et de la communauté de communes des Crêtes Préardennaises. Son rôle est de diriger et valider les actions entreprises dans le projet.

Les propriétaires de parcelles forestières reçoivent un questionnaire permettant d'identifier leurs souhaits en termes de ventes, d'achats et d'échanges de parcelles. Ils sont parallèlement invités à une séance d'information publique destinée à exposer la démarche. Des permanences en mairie sont également organisées afin d'expliquer la démarche aux propriétaires n'ayant pas assisté à la séance d'information. Les souhaits des propriétaires sont également recueillis lors de ces permanences. Des visites individuelles gratuites sur le terrain sont réalisées par les techniciens du CRPF à la demande du propriétaire. Le but est de faire un état des lieux des parcelles et permettre aux propriétaires de prendre une décision sur la suite à donner.

L'estimation de la valeur de parcelles forestières est un exercice délicat pour un propriétaire forestier. Elle demande de bonnes compétences et de l'expérience afin d'éviter les erreurs d'analyse sur l'appréciation des volumes et des qualités. C'est pourquoi le CRPF a contacté la Coopérative Forestière des Ardennes (COFA) pour s'occuper des estimations des parcelles avant un fort potentiel de production.

Le CRPF s'est chargé de mettre en contact les différentes personnes intéressées. Cette opération s'est déroulée de la manière suivante :

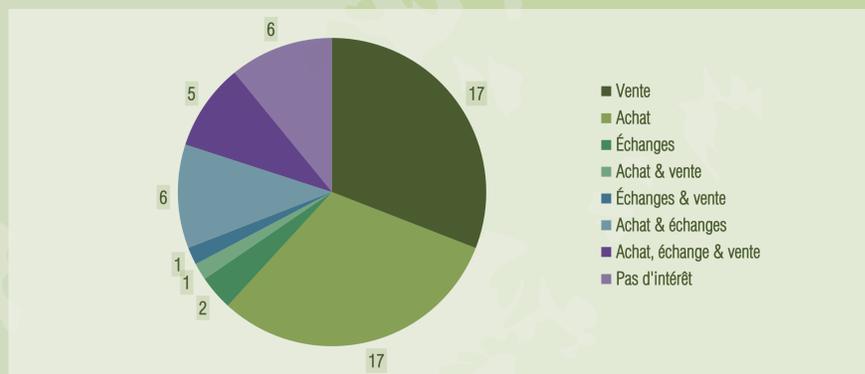
- Mise en relation des propriétaires désireux d'échanger des parcelles.
- Contact des propriétaires mitoyens des parcelles à vendre.
- Proposition de l'ensemble des parcelles à vendre aux potentiels acheteurs qui se sont manifestés en cas de non intérêt des voisins.
- Signatures de bulletins d'engagements entre les propriétaires. Les propriétaires ont négocié eux-mêmes les termes des transactions.
- Présentation du dossier à la CDAF pour validation du projet de vente / échange / achat et engagement de l'acte administratif.

Si le projet est validé par la CDAF, le conseil départemental rédige l'acte administratif faisant foi d'acte notarié pour officialiser les transactions. Sans cette démarche, les propriétaires sont obligés de passer par un notaire et doivent ainsi payer les frais notariés, souvent plus élevés que la transaction elle-même.

## RÉSULTATS

Sur les 300 courriers envoyés, 55 personnes ont répondu dont 49 pour manifester un intérêt à la démarche menée. Le taux de réponse est d'environ 15 %. En voici les résultats : 21 propriétaires ont été mis en relation et ont trouvé des accords de ventes ou d'échange. Cela représente 32 parcelles soit 6,25 hectares. La totalité des transactions sont des ventes à l'exception d'une. Cette dernière est un échange de 9 parcelles entre deux propriétaires. Toutes les parcelles concernées par une indivision ont reçu l'accord de l'ensemble des propriétaires pour être vendues ou échangées.

Il n'a pas été possible de satisfaire chaque propriétaire. La localisation des parcelles a joué un grand rôle dans la concrétisation des achats et des ventes. Certaines, isolées, n'ont pas trouvé preneur alors que d'autres intéressaient plusieurs acheteurs.



## CONCLUSION

Le morcellement est souvent un handicap pour la mise en valeur des parcelles : difficultés pour en trouver les limites, valoriser son bois, ou encore vendre ses parcelles. La non-implication et le désintérêt des propriétaires représentent des freins non négligeables dans la démarche de regroupement. En effet, le taux de participation à ce projet est faible bien qu'il reste dans la fourchette nationale.

L'animation tient un rôle très important dans la réussite de projet comme celui-ci. Il est donc indispensable de mettre à disposition des moyens humains suffisants. Pour convaincre les propriétaires, une présence régulière sur le territoire est nécessaire. Il faut également s'appuyer sur des propriétaires moteurs. Ce fut le cas en début de projet, mais certaines circonstances n'ont pas permis la poursuite de l'implication de ce propriétaire.

Le faible taux de participation peut s'expliquer par plusieurs paramètres :

- L'attachement des petits propriétaires des milieux ruraux à leur propriété forestière.
- Le fort potentiel de production des parcelles sur ces deux communes.
- Les indivisions pour lesquelles un désaccord suffit à bloquer la transaction.
- Le marché de bois actuel.

Ce faible taux de participation limite les possibilités de ventes ou d'échanges de parcelle. Il est difficile de trouver une parcelle à vendre à côté de celle d'un acheteur potentiel. C'est d'autant plus problématique lors de la recherche de parcelles à échanger.

Enfin, la concrétisation de ce type de projet dépend de la reconnaissance de son intérêt par la CDAF. Sans l'appui de celle-ci et donc sans la rédaction de l'acte administratif par le conseil départemental, les propriétaires n'ont d'autre choix que de passer devant un notaire et de payer sa prestation pour acter la vente ou l'échange de parcelles forestières. Après présentation du dossier, la CDAF a suggéré de recourir à des dossiers individuels par propriétaire plutôt que de passer par un projet commun.

Ce type d'outil reste toutefois intéressant à condition de choisir judicieusement sa zone d'action. Une évaluation rapide de l'intérêt des propriétaires doit décider de la poursuite ou non du projet.