

agriculteurs - propriétaires - collectivités

Échanger ses parcelles

On a tous à y gagner

Guide pratique à l'usage des agriculteurs,
des propriétaires et des collectivités

**aGRICULTURES
& TERRITOIRES**

**CHAMBRES D'AGRICULTURE
NORMANDIE**



Edition
Novembre 2012

En savoir plus pour échanger ses parcelles Contactez-nous !

Les Chambres d'agriculture accompagnent
porteurs de projet et acteurs des territoires
de l'idée à l'échange



Calvados : 02 31 70 25 00

Manche : 02 33 06 49 90

Orne : 02 33 31 47 75

Normandie : 02 31 47 22 91

agriculteurs - propriétaires - collectivités

Échanger ses parcelles

On a tous à y gagner

Avec un tiers de sa population vivant dans un milieu rural maillé par des villes moyennes, la Basse-Normandie est une région de production laitière et la cinquième région rurale de France. Sur ce territoire diversifié et en mouvement, l'agriculture représente une activité économique majeure qui façonne les sols et les paysages.

La terre constitue l'outil de base de l'agriculture

Alors que le foncier agricole est aujourd'hui soumis, pour son utilisation, à une pression de plus en plus forte qui dépasse les seuls intérêts agricoles, de nombreuses exploitations sont confrontées à une dispersion du parcellaire qui augmente leurs coûts de production. Or, dans un monde économique concurrentiel, les exploitations agricoles ne dérogent pas à cette exigence d'efficacité et doivent réfléchir aux outils à mettre en œuvre pour assurer leur viabilité économique et leur capacité de transmission à de jeunes agriculteurs.

Ainsi, organiser les parcelles de pâturage autour des bâtiments présente des avantages que les éleveurs, notamment laitiers, apprécient. Réduire les trajets entre les bâtiments agricoles et les surfaces exploitées est bénéfique pour l'environnement. De plus, les effluents sont mieux répartis et les rotations agronomiques plus faciles. Enfin, regrouper son parcellaire améliore les conditions de sécurité routière et réduit la détérioration de la qualité de ce réseau en limitant les déplacements de matériel agricole sur les voiries.

Pour remédier à ces surcoûts économiques, sociaux et environnementaux, pour notre agriculture et nos collectivités, nous disposons d'un dispositif souple, qui peut être actionné à tout moment, au service des territoires et des agriculteurs : les échanges parcellaires.

Encadrés juridiquement, ces échanges parcellaires peuvent notamment être réalisés, entre deux ou plusieurs agriculteurs, qu'ils soient propriétaires ou locataires, lorsqu'un aménagement foncier n'a pu être mis en œuvre sur un territoire. Cette démarche volontaire permet aux différentes parties de bénéficier de résultats tangibles sur le principe du gagnant-gagnant.

En encourageant la mise en œuvre des échanges parcellaires sur leur territoire, les communes et les intercommunalités favorisent un partage plus harmonieux de l'espace rural bas-normand entre différents usagers, tout en contribuant à préserver les activités économiques locales, dont l'agriculture, et leurs capacités de développement. Mettre en œuvre les échanges parcellaires permet donc de conforter les générations futures, avec l'appui des Chambres d'agriculture, partenaires des territoires.

Ce guide, illustré par de nombreux témoignages, vise à présenter les différentes formes d'échanges parcellaires avec leurs possibilités techniques et juridiques. Il s'adresse autant aux agriculteurs, aux propriétaires, qu'aux élus des collectivités. En effet, tous s'interrogent sur la manière d'améliorer la gestion de leur espace rural, pour bâtir et préserver l'avenir des générations futures autour d'un principe : le gagnant-gagnant !



Daniel GENISSEL
Président de la Chambre régionale
d'agriculture de Normandie



Michel LEGRAND
Président de la Chambre
d'agriculture du Calvados



Rémi BAILHACHE
Président de la Chambre
d'agriculture de la Manche



Jean-Louis BELLOCHE
Président de la Chambre
d'agriculture de l'Orne

Sommaire

ECHANGER SES PARCELLES : QUELS AVANTAGES ?

Vers une meilleure gestion de mon pâturage	4
Vers une meilleure gestion de mes cultures	6
Vers une meilleure gestion de mes épandages	8

3 MODES D'ÉCHANGES PARCELLAIRES : LEQUEL CHOISIR ?

L'échange en propriété	11
L'échange de fermier	12
L'échange en jouissance	12

ECHANGER SES PARCELLES : COMMENT FAIRE ?

A partir de deux propriétaires, l'échange est déjà gagnant !	14
A 15, il faut de la méthode et de la concertation	16
L'échange parcellaire, outil d'aménagement et de valorisation des haies.....	18
Témoignage de propriétaires.....	20

REPERES REGLEMENTAIRES

Démarches à effectuer et règles à respecter	22
Renseignements à connaître sur la parcelle pour bien échanger.....	23
Conséquences sur les droits à produire et les aides PAC	24
Conséquences sur le respect de la réglementation environnementale	25

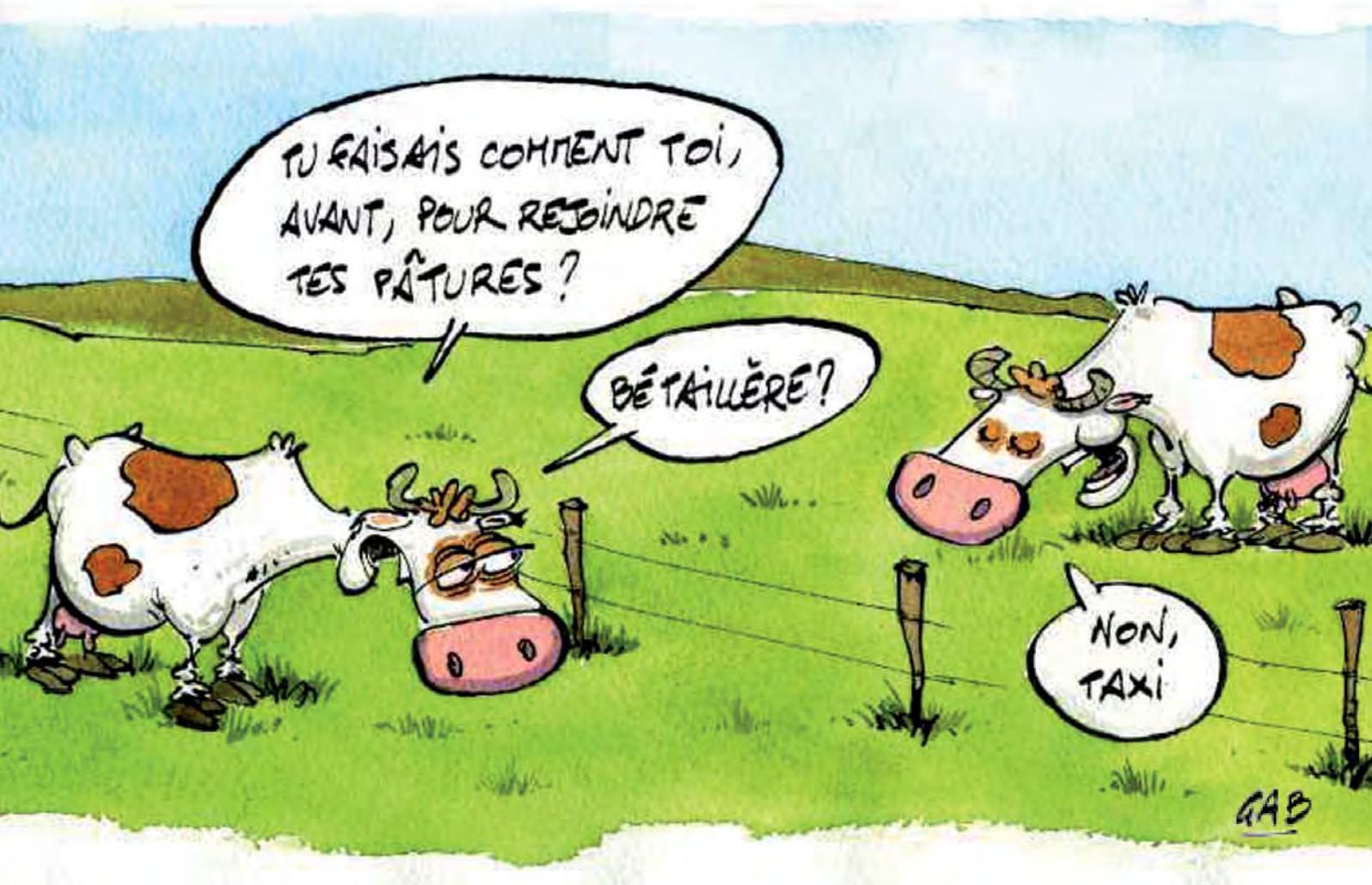
Ce guide a été élaboré avec le soutien financier
de la Région Basse-Normandie

et en partenariat avec les Conseils généraux



Conseil Général

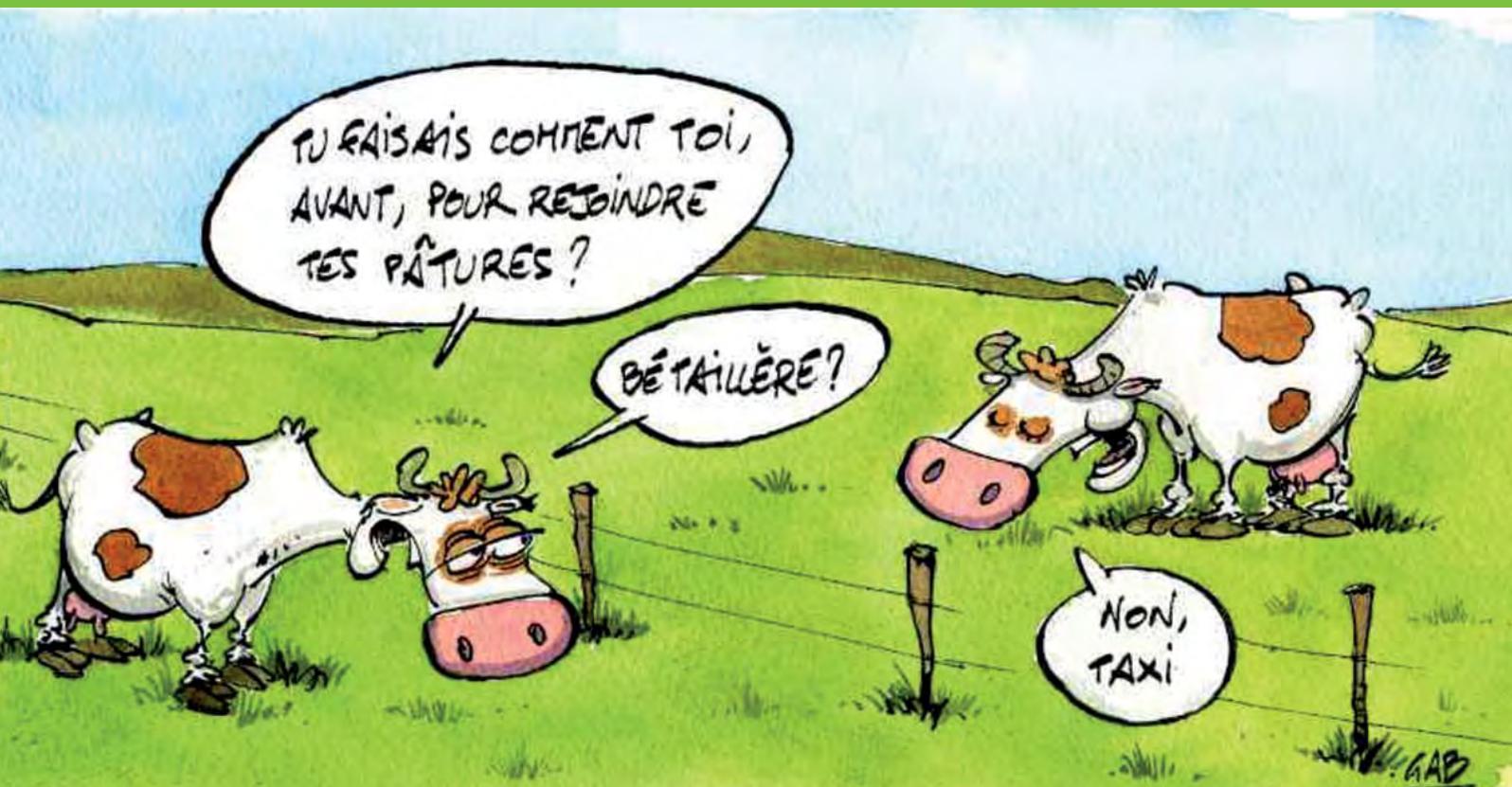




Echanger ses parcelles,
quels avantages ?

Vers une meilleure gestion de mon pâturage

En production laitière, rapprocher les parcelles des bâtiments permet de les rendre accessibles aux vaches laitières pour le pâturage ; un gain de temps et d'argent.



Avantages pour l'agriculteur

• Un gain économique

L'herbe de bonne qualité est le fourrage le moins cher : augmenter la surface accessible aux vaches a donc un effet direct sur les coûts de production.

• Un gain de temps

Plus la surface en herbe pâturée est élevée, moins le tracteur est utilisé.

Un parcellaire groupé, c'est aussi :

- Une surveillance quotidienne du troupeau facilitée pour mieux préserver l'état de santé des animaux et lutter contre les risques de divagation
- Des réseaux plus fonctionnels (chemin d'accès, clôtures, abreuvement)
- Une croissance de l'herbe mieux gérée
- Une adaptation au contexte économique facilitée (évolution des volumes et des modes de production).

A savoir

Transport et déplacement : l'éloignement coûte cher

La répartition spatiale des parcelles conditionne les distances à parcourir, la puissance du matériel et le temps nécessaire pour exécuter l'ensemble des travaux. Le temps et la puissance nécessaires sont très variables selon les travaux agricoles. L'épandage et l'ensilage de maïs sont particulièrement énergivores.

Charges supplémentaires PAR AN dues à l'éloignement d'un îlot de cultures

L'exploitation d'un îlot de 10 ha situé à 10 km du siège d'exploitation représente un surcoût de :

- 1 578 € pour une culture de maïs
- 241 € pour une culture de blé

Source : CA50 - 2012



Avantages pour les territoires

- **Une cohabitation améliorée entre usagers de la route**

Les troupeaux empruntant ou traversant les routes sont moins nombreux, ce qui contribue à améliorer la circulation et la cohabitation entre les agriculteurs et les autres utilisateurs du réseau routier.

Le coût d'entretien des routes diminue par un trafic moins important de tracteurs et d'engins agricoles.

- **Une meilleure gestion des surfaces enherbées**

L'augmentation des surfaces accessibles au pâturage présente des avantages environnementaux. L'herbe protège les sols de l'érosion et régule l'évacuation de l'eau, limitant, de ce fait, l'ampleur des inondations.

- **Une meilleure qualité de l'air**

Le regroupement parcellaire diminue la consommation de carburants, donc le niveau de rejet de dioxyde de carbone (CO₂) dans l'atmosphère.

Vers un meilleur suivi de mes cultures

Regrouper les parcelles permet d'améliorer les pratiques agronomiques des sols.



Avantages pour l'agriculteur

• Des rotations facilitées

Rapprocher les terres éloignées permet d'envisager des rotations plus longues et plus équilibrées avec une alternance de prairies et de cultures. Cela concourt à une meilleure fertilité des sols.

A savoir

Des terres agricoles valorisées et protégées

L'amélioration de la structure foncière d'une exploitation augmente son potentiel de reprise par un jeune agriculteur et donc le renouvellement des chefs d'exploitation agricole sur un territoire. Elle permet d'affirmer la vocation agricole des terres et limite ainsi leur urbanisation.

Limiter le ruissellement

Les terres cultivées «en pente» présentent des risques potentiels de ruissellement de surface et favorisent l'érosion des sols car l'eau est canalisée. Il en est de même des traces d'engins agricoles qui peuvent former de véritables rigoles d'eau lors de fortes précipitations.

En rendant possible une nouvelle configuration des îlots culturaux, les échanges parcellaires favorisent un labour perpendiculaire à la pente, l'implantation de haies anti-érosives et de nouveaux accès aux parcelles en haut de pente.

AVANTAGES COMMUNS



Avantages pour les territoires

• La préservation de l'eau

Une forme plus géométrique des parcelles favorise :

- Le développement de techniques alternatives aux traitements phytosanitaires (désherbage mécanique par exemple),
- Une plus grande précision des pulvérisateurs tandis qu'une alternance de cultures et de prairies diminue la pression des maladies et des ravageurs,
- Un labour dans le sens perpendiculaire à la pente (voir figure ci-dessous).

Les échanges parcellaires permettent également de transférer des parcelles de cultures situées en zone sensible (périmètre de captage d'eau, zone humide, forte pente...) vers des secteurs plus adaptés.

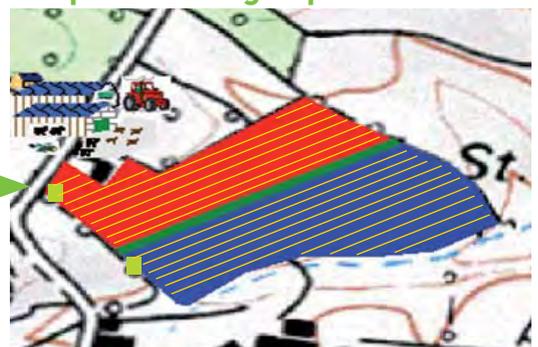
Et aussi :

- Une meilleure surveillance des cultures et des interventions en conditions optimales (hygrométrie, vent, stade de la culture...) : moindre pression des maladies et ravageurs, diminution d'usage des phytosanitaires,
- Une simplification administrative due à la diminution du nombre d'îlots (PAC, etc.),
- Moins de secteurs délaissés par la suppression des triangles et des recoins.

Avant échanges parcellaires



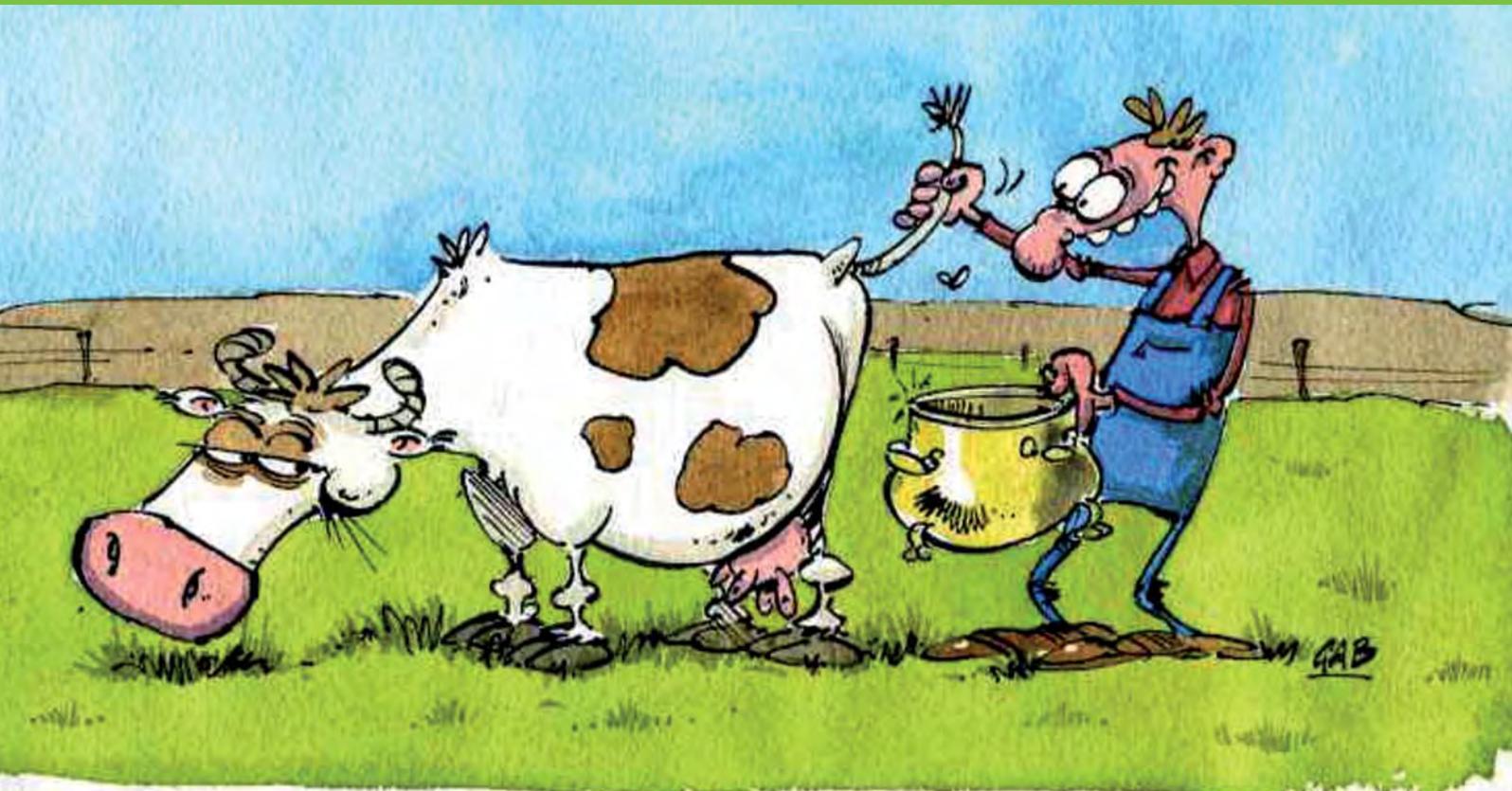
Après échanges parcellaires



■ Agriculteur A
 ■ Agriculteur B
 ■ Plantation de haie
 ■ Sens des sillons de labour
 ■ Accès parcelle

Vers une meilleure gestion de mes épandages

La répartition spatiale de la quantité d'effluents épandue est souvent définie par les distances à parcourir entre les bâtiments d'élevage et les parcelles épandables.



Avantages pour l'agriculteur

• Une réduction des transports

Regrouper et rapprocher les parcelles évite d'investir dans d'importants attelages de grande capacité, permet d'être plus rentable et de gagner du temps.

• Une meilleure répartition / valorisation des effluents

Avec un parcellaire groupé, les effluents peuvent être mieux répartis sur l'ensemble des terres. En effet, des surfaces, souvent les plus proches des bâtiments d'élevage, ne sont plus «surfertilisées». D'autres, en revanche, reçoivent davantage d'effluents de l'exploitation au détriment des engrais minéraux.

• Une optimisation de l'épandage

Regrouper les parcelles permet d'épandre des effluents d'élevage sur des surfaces dont l'éloignement vis-à-vis du siège de l'exploitation et/ou la petite taille n'autorisent pas, aujourd'hui, leur utilisation pour l'épandage.

Avantages pour les territoires

• Une circulation fluidifiée

Les nuisances dues aux croisements de tonnes ou d'épandeurs sont évitées : dégradation des accotements, salissements des chaussées, temps de circulation, sécurité.

• Une meilleure qualité de l'eau

Le rapprochement des terres éloignées permet une diminution de la fertilisation minérale grâce à une meilleure répartition des déjections animales et une rotation des cultures plus longue.

A savoir

Surconsommation d'eau PAR AN due à l'éloignement d'un îlot de cultures

L'exploitation d'un îlot de 10 ha, situé à 10 km du siège d'exploitation, représente un surcoût de :

- 733 l pour une culture de maïs
- 123 l pour une culture de blé

Source : CA50 - 2012



Echanger ses parcelles,
de quoi parlons-nous ?

3 modes d'échange parcellaire

L'échange parcellaire est un contrat par lequel les parties donnent respectivement une chose pour une autre (article 1702 du Code Civil).



L'échange parcellaire est une démarche volontaire initiée par plusieurs exploitants qui souhaitent améliorer leurs conditions d'exploitation en lien avec leurs propriétaires. L'opération peut concerner seulement 2 parties (échange bilatéral) ou davantage (échange multilatéral). La portée de l'échange sera d'autant plus grande qu'elle implique de nombreuses parties.... Bien que fondée sur le principe du volontariat, la portée de l'échange parcellaire reste plus limitée qu'un aménagement foncier.

Tout le monde y gagne !
Concrètement l'échange permettra de réorganiser le parcellaire des exploitants impliqués (rapprochement des parcelles du siège d'exploitation, réduction du nombre d'îlots...), chacun tirant un avantage de l'échange.

Les 3 Types d'échange en bref

L'échange...	Changement de		
	Propriétaire	Fermier	Utilisateur
En propriété	OUI	OUI	OUI
De fermier	NON	OUI	OUI
En jouissance	NON	NON	OUI

L'échange en propriété (article L 124-1 et suivants du code rural)

• Nature juridique de l'échange

L'échange en propriété induit un changement de propriétaire et de fermier. Il est à l'initiative des propriétaires mais peut être suggéré par les locataires. Il a un caractère définitif.

A l'exception des servitudes, l'ensemble des droits réels, tels que les hypothèques, est transféré vers l'immeuble échangé.

Après échange, les droits personnels, tels que les baux, sont également reportés sur les nouvelles parcelles du bailleur.

• Zone d'échanges

Le périmètre de l'échange en propriété est encadré par le code rural (Article L 124-3).

Il s'agit de parcelles situées dans le même canton ou dans une commune limitrophe du canton concerné. Sinon, l'échange ne peut porter que sur des parcelles contiguës.

• Formalités

Un bornage du géomètre peut être envisagé si nécessaire.

La formalisation d'un acte authentique par un notaire et l'enregistrement aux hypothèques doivent être réalisés.

Le preneur étant averti de l'échange, l'avenant au bail est facultatif.

Pour les demandes de subvention, le dossier d'échange parcellaire est soumis à la Commission Départementale d'Aménagement Foncier (CDAF).

• Aides



80 % HT sur :

- frais de notaire
- frais de géomètre
- publication aux hypothèques

80 % HT (hors périmètre) et 100 % TTC (dans périmètre) sur :

- frais de notaire
- frais de géomètre,
- publication aux hypothèques

Dispositif en cours d'élaboration

A savoir

Dans les exploitations professionnelles de Basse-Normandie, où seulement un tiers des surfaces agricoles est exploité en faire-valoir direct, convaincre son propriétaire constitue une étape-clé dans la réussite d'un projet de regroupement parcellaire.

L'échange de fermier

- **Nature juridique de l'échange**

L'échange de fermier n'entraînera pas de changement de propriété. Par contre, les fermiers changent de propriétaires, dans un cadre régi par le droit des contrats.

L'échange de fermier est temporaire, puisqu'il est lié à la durée du bail nouvellement consenti.

- **Zone d'échanges**

La surface d'échange est libre.

En Basse-Normandie, attention aux petites parcelles (moins d'1 ha) qui échappent au statut du fermage.

- **Formalités**

La consultation du propriétaire est obligatoire, puisque la procédure consiste en :

- la résiliation amiable des baux en cours (sur la totalité des biens loués ou sur une partie seulement),
- la conclusion d'un nouveau bail au profit du preneur participant à l'échange, avec éventuellement de nouvelles conditions.

L'échange en jouissance (article L 411-39 du code rural)

- **Nature juridique de l'échange**

Encore appelé «échange de cultures», l'échange en jouissance n'opère ni changement de propriétaire, ni changement de fermier.

Prévu par le code rural, il doit permettre d'assurer une meilleure exploitation du fond. Il a un caractère temporaire puisqu'il est lié à la durée du bail en cours (la plus restrictive des deux baux).

L'échange ne porte que sur l'usus : les fermiers s'échangent la jouissance des 2 parcelles uniquement, chacun restant titulaire de son bail.

Les obligations liées au bail incombent au fermier qui reste redevable du fermage et responsable de la bonne exploitation du fond.

Le fermier, toujours titulaire du bail, devra donc répondre des éventuels manquements du fermier avec lequel il a échangé.

- **Zone d'échanges**

L'échange en jouissance est encadré par l'article L 411-39 du code rural, qui stipule que l'échange est possible sur la totalité du bien loué, si la surface, objet du bail, est inférieure à 1/5^e de la Surface Minimale d'Installation (SMI).

Par ailleurs, il existe un seuil propre à chaque département.

Dans le Calvados

Arrêté préfectoral du 17/10/2011
L'échange porte au maximum sur 1/5^e de la SMI + 40 % du solde de la surface objet du bail.

Dans la Manche

Pas d'arrêté préfectoral.
L'échange porte, au maximum, sur le quart de la surface louée (code rural)

Dans l'Orne

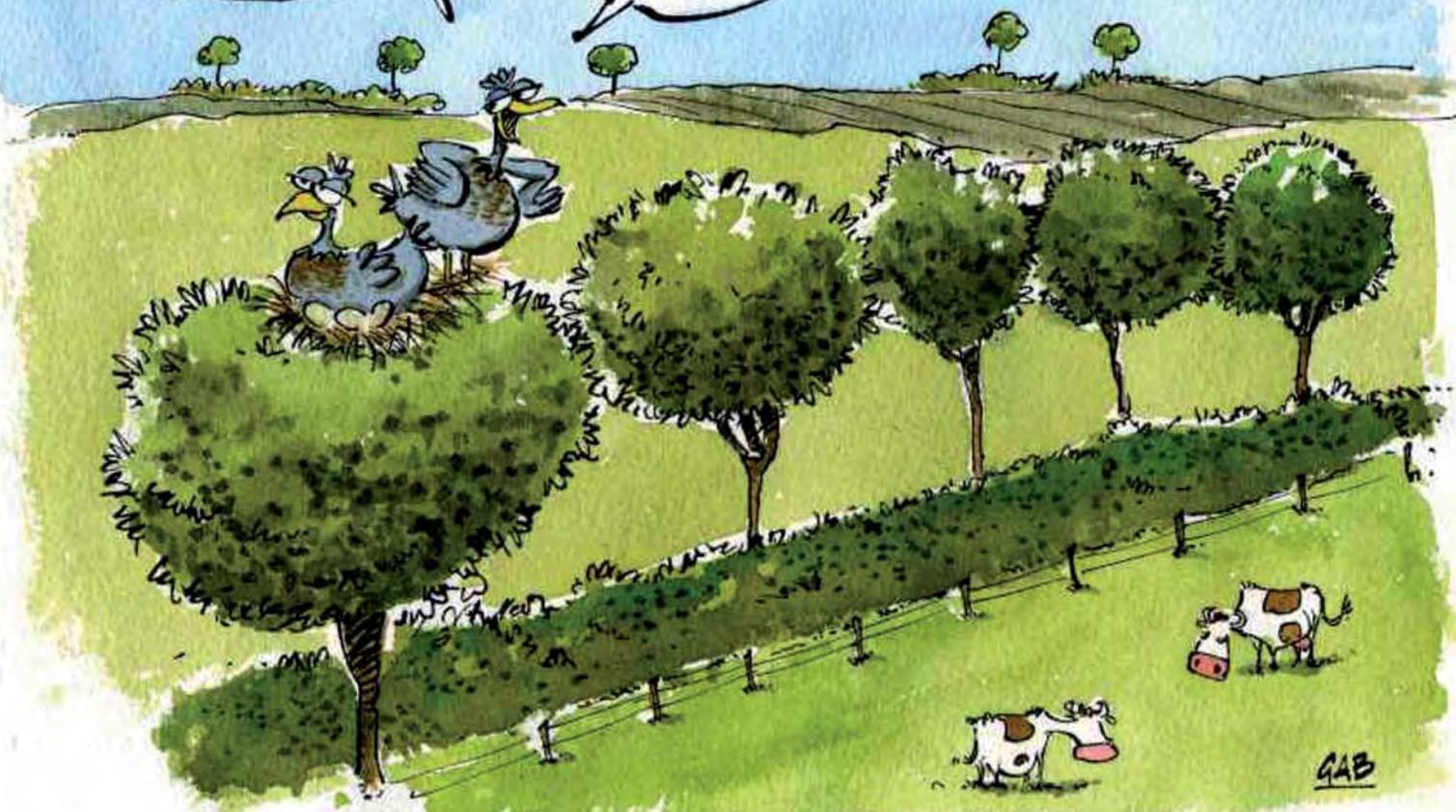
Arrêté préfectoral du 23/09/1998
L'échange porte au maximum sur le quart de la surface louée.

- **Formalités**

Le propriétaire doit obligatoirement être informé de l'échange par lettre recommandée avec accusé de réception. En cas de désaccord, il a deux mois pour saisir le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux (TPBR) avec nécessité de motiver son opposition.

AVEC LES NOUVELLES
HAIES, ON A ENFIN
TROUVÉ UN APPARTEMENT
AVEC TERRASSE!

PAS VRAI
SIMONE?



Echanger ses parcelles,
Comment ont-ils fait ?

A partir de deux propriétaires, l'échange est déjà gagnant !

Le point de vue des agriculteurs

Claude GILLES et Pascal GUERIN, propriétaires-exploitants à Tanis (50)

Pour Claude GILLES : «le déclic a eu lieu en 2010, lorsque j'ai pu acheter une petite surface que j'exploitais déjà, et située à l'intérieur d'un îlot dont je suis propriétaire».

Avec cette acquisition, une réflexion s'est engagée avec son voisin Pascal GUERIN pour échanger leurs îlots respectifs d'environ 8,5 ha chacun.

Comme les deux agriculteurs sont propriétaires, la négociation a été assez rapide, d'autant que tous les deux sortent gagnants de leur collaboration.

- Claude GILLES a pu créer un îlot de cultures de 15 ha et bénéficier d'une diminution de ses charges de mécanisation. La forme géométrique du nouvel îlot permet des interventions précises sur les cultures.
- Pascal GUERIN a récupéré des surfaces proches de ses bâtiments d'élevage et potentiellement pâturables par ses vaches laitières.



Claude GILLES et Pascal GUERIN devant la nouvelle haie plantée

Avant l'échange



Après l'échange



Itinéraire vaches laitières

■ EARL GILLES-DUTEIL
■ EARL GUERIN

■ Plantation de haie

Source : CA50

Un gain de 600 heures de travail par an

Mieux, cet échange a complètement transformé le travail quotidien de l'exploitation. Auparavant, 2 personnes étaient nécessaires pour conduire les vaches laitières aux pâtures pendant 45 mn, 2 fois par jour, de mi-mars à mi-novembre. Aujourd'hui, chaque conduite du troupeau ne mobilise plus qu'une personne pendant 15 mn. «Au total, nous avons gagné 2h30 par jour ; ce qui représente 600 heures par an et une diminution de plus de 80 % du temps de travail consacré à cette tâche quotidienne» souligne Pascal GUERIN. «De plus, la sécurité s'est également nettement améliorée car les vaches n'empruntent plus aucune route».

Afin de séparer l'îlot d'herbe de Pascal GUERIN de l'îlot de cultures de Claude GILLES, et pour protéger les vaches laitières contre les intempéries, 400 mètres de haies à plat ont été plantés au cours de l'hiver 2011-2012.

En regroupant leurs parcelles, ces deux agriculteurs du sud manche se félicitent d'avoir donné «un véritable projet d'avenir à leurs exploitations».

En bref



ECHANGE EN PROPRIETE de 15 ha
2 parcelles
2 propriétaires-exploitants
Lieu : Tanis (50)
Types d'exploitation : laitière
Projet abouti en 2010

Le point de vue des collectivités

Parole d'expert



Philippe RIPOUTEAU

Président de l'Association pour la Promotion de l'Aménagement Foncier et Rural
Conseiller Général du canton de ST SAUVEUR LE VICOMTE (MANCHE)

Favoriser une gestion partagée de l'espace

Dans la Manche, la fraction de la surface agricole qui a bénéficié d'un aménagement foncier s'élève aujourd'hui à 54 %.

Il reste cependant que près de la moitié de la surface agricole du département n'a toujours pas fait l'objet d'une restructuration foncière alors que l'espace rural est confronté aujourd'hui à de nouveaux défis : augmentation du prix du carburant sur les exploitations agricoles, maîtrise de l'étalement urbain, mitage de l'espace, etc.

Forts de ce constat, le Conseil général et la Chambre d'agriculture ont étendu leur information sur tous les outils nécessaires au regroupement parcellaire et à un partage harmonieux de l'espace rural. Parmi ces outils, les échanges parcellaires à l'amiable constituent un dispositif souple, qui peut être actionné à tout moment et pour lequel les agriculteurs conservent toujours la main.

Le Conseil général favorise leur développement en remboursant tout ou partie des frais d'actes notariés ou de géomètres. Afin que l'impact des échanges soit plus fort sur nos territoires, le Conseil général accompagne les communes qui veulent mettre en oeuvre une opération d'échanges parcellaires multilatéraux.

Nous sommes également convaincus que la concertation entre tous les acteurs est la clé de réussite des échanges parcellaires et plus largement de la gestion de notre espace rural.

L'APAF est une association loi 1901 qui a pour but :

- l'information, la réflexion, la formulation de toutes propositions intéressant l'aménagement concerté du territoire et la préservation de l'espace rural
- la promotion des outils de gestion de l'espace rural
- l'appui aux collectivités et groupements de personnes souhaitant mettre en oeuvre des outils d'aménagement foncier et rural sur leur territoire dans un objectif de développement durable.

Elle est composée de conseillers généraux, de maires, de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, de la Chambre d'agriculture, du Syndicat de la propriété privée rurale, de la Chambre départementale des notaires et de la Chambre départementale des géomètres experts.

Contacts utiles

Tél : 02 33 06 49 90



A 15, il faut de la méthode et de la concertation

Jean-Michel et Nicole PATRIER sont agriculteurs dans la Plaine de Trun. «Même si nos terres sont, pour la plupart, situées dans un rayon de 6 km autour de la ferme, leur morcellement est très important. Nous déclarons à la PAC 46 îlots pour une SAU de 195 ha !». Cette situation foncière est liée à l'histoire agricole de cette zone. Le remembrement de la Plaine fut réalisé en 1947, mais seulement sur les parcelles en cultures. Les prairies de l'époque, aujourd'hui cultivées, n'ont jamais été remembrées et constituent des langues de terres étroites et morcelées au cœur de la plaine. «Lors de la récolte d'une parcelle de blé, un voisin équipé sur sa moissonneuse batteuse d'un capteur de rendement a mesuré une baisse de résultat de 30 à 50 % sur les 6 mètres de bordure. Pour une parcelle étroite, on imagine le manque à gagner final !»

Un outil pour limiter le morcellement : les échanges amiables

Pour remédier à ces problèmes, les PATRIER ont déjà mis en œuvre plusieurs échanges en jouissance : «Un échange sur plusieurs parcelles réalisé avec trois agriculteurs voisins, il y a quelques années, nous a permis d'avoir sept îlots de moins, et d'en agrandir quatre, ce qui nous facilite le travail. Cependant, il reste encore des pistes de progrès...».

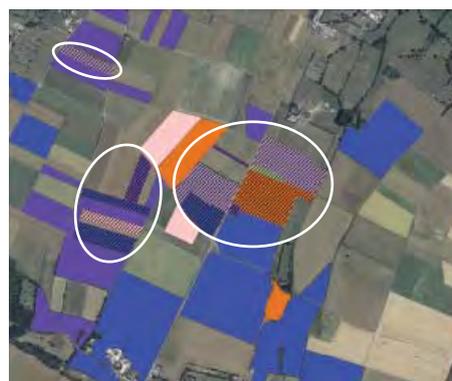
Dans le cadre d'un appel à projet de la Région Basse-Normandie, la Chambre d'agriculture de l'Orne lance une réflexion sur les échanges parcellaires. Le GDA de Trun, qui regroupe une quinzaine d'exploitations, est volontaire pour une opération pilote. Le département de l'Orne sera sollicité.

Des scénarios à finaliser

Une carte détaillée des projets d'échanges a été envoyée aux protagonistes pour permettre un travail plus lent de «maturation».



Avant l'échange



Échange des parcelles concernées



Projet d'échange

En bref



ECHANGE envisagé de 100 ha
30 parcelles
15 exploitants
Lieu : 5 communes de la Plaine de Trun (61)
Contexte particulier : morcellement parcellaire
Projet en cours

Des étapes à ne pas manquer

1. Informer largement

Autour d'un noyau-dur d'agriculteurs motivés au sein du GDA, une assemblée générale du groupe est dédiée aux échanges amiables en décembre 2011. Cette réunion est l'occasion d'une présentation des différentes formes d'échanges amiables. Un périmètre de cinq communes de la Plaine est défini comme territoire d'expérimentation.

2. Cartographier l'existant

La rencontre suivante a permis de situer sur un fond cartographique de type RPG PAC (Registre Parcellaire Graphique) les parcellaires des agriculteurs intéressés (une couleur par agriculteur) et de repérer les parcelles qu'ils aimeraient échanger (zones entourées). La carte issue de cette rencontre a été envoyée à tous les agriculteurs intéressés, pour leur permettre d'imaginer des pistes d'échanges.

3. Simuler des scénarios d'échanges par secteur

La troisième étape, déclinée par secteurs, a permis de simuler, sur un outil informatique de type SIG, les scénarii proposés par les groupes d'agriculteurs : carte des parcellaires après échanges et écarts de surfaces pour, qu'au final, chacun s'y retrouve.

4. Des scénarios à finaliser

La carte des projets d'échanges a été envoyée aux protagonistes, suite à cette rencontre, pour un travail de «maturation» de ces projets. Charge aux agriculteurs intéressés de convaincre propriétaires et agriculteurs voisins de l'intérêt de jouer «gagnant-gagnant».

Concernant les haies, le groupe pilote a décidé de s'engager à compenser les linéaires qui pourraient être supprimés, suite à la restructuration des ilots, de façon pertinente (bord de chemins, rupture de pente...) pour préserver le maillage existant. L'opération doit avoir un impact positif sur le paysage de la Plaine.

Contacts utiles

Tél : 02 33 31 47 75



L'échange parcellaire, outil d'aménagement et de valorisation des haies



Philippe MAUPAS, Hervé CHANU, Olivier AUVRAY

Trois éleveurs en polyculture élevage du Bocage ont échangé des parcelles en propriété, d'une surface de 4,4 ha chacune.

Philippe MAUPAS, Hervé CHANU et Olivier AUVRAY, tous les trois éleveurs à Burcy, se sont très vite entendus sur l'échange à faire.

Il ne s'agit pas d'un échange parcellaire ayant pour but de rapprocher des terres très éloignées, mais plus d'une revalorisation du pâturage autour des bâtiments.

Parole d'expert

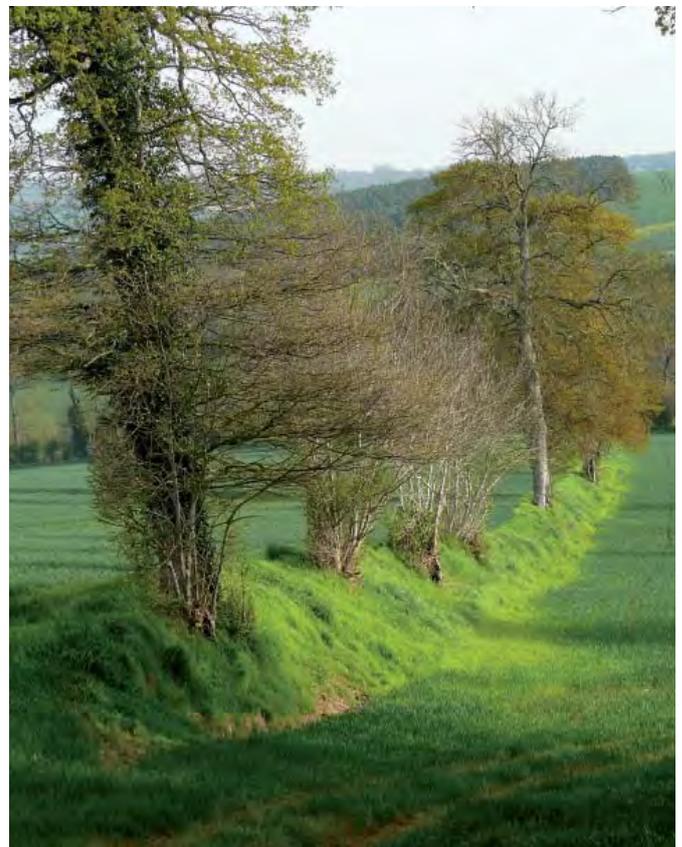


J'échange donc je plante !
David SENECHAL

Technicien en aménagement de l'espace rural au sein de la Communauté de communes (CDC) de Vassy

«J'ai participé à l'élaboration de l'opération concernant la reconstitution bocagère sur le canton de Vassy. Avec la participation financière du Conseil Général du Calvados, depuis 1997 la collectivité a permis la plantation de 170 km de haies sur l'ensemble du territoire. Aujourd'hui, une filière locale de bois déchiqueté a même été mise en place.

L'opération de reconstitution paysagère mis en place par la CDC permet d'intervenir également au niveau des échanges parcellaires en modifiant la forme des parcelles et en replantant un nouveau maillage bocager ou de nouvelles haies. Le but du projet étant de faciliter le travail de l'agriculteur et permettre la plantation de nouvelles haies qui joueront, à terme, leur différents rôles (brise vent, lutte contre l'érosion, abris pour le bétail, bois de chauffage, pousse d'herbe plus rapide...). En prime, cela permet d'améliorer le cadre de vie et la biodiversité.»

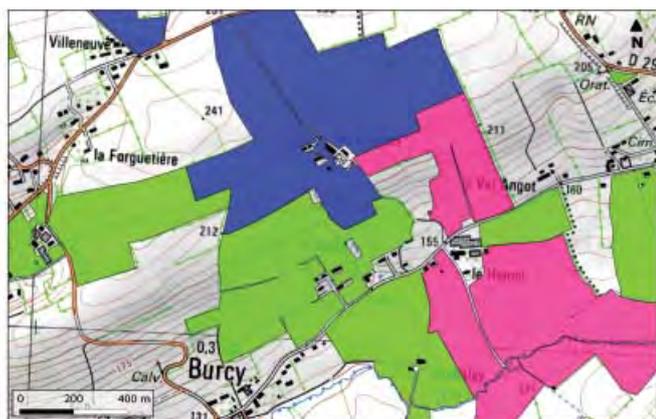


En bref

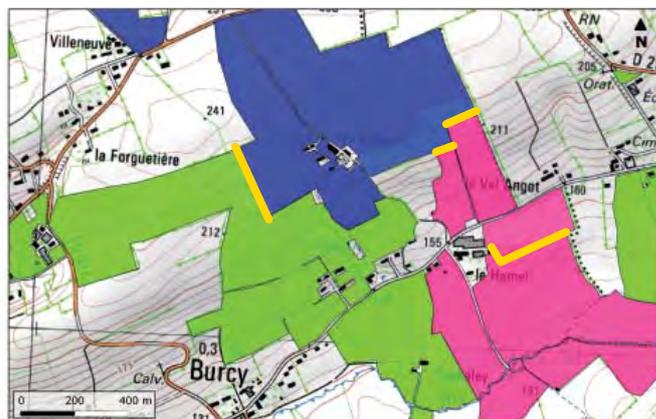


ÉCHANGE EN PROPRIÉTÉ
3 parcelles échangées (4,40 ha chacune)
3 exploitants propriétaires
Lieu : Burcy (14)
Types d'exploitation : polyculture élevage
Projet abouti en 2012

Philippe MAUPAS est à l'origine de l'échange. Avec l'arrivée de son fils au sein du GAEC, il a eu envie d'améliorer son exploitation : lier ses deux îlots et limiter les trajets par la route. Pour cela, la meilleure solution était un échange à trois, c'est-à-dire avec ses deux voisins, Hervé CHANU et Olivier AUVRAY. Chacun en retire un bénéfice : Philippe MAUPAS a pu lier ses deux îlots, Hervé CHANU et Olivier AUVRAY ont pu, ainsi, rapprocher du pâturage au plus près de leurs bâtiments.



Avant



Haies

Après

Une fois l'échange effectué, les agriculteurs ont décidé de pérenniser leur parcellaire en réaménageant la trame bocagère. Dans la mesure du possible, les haies seront laissées en place et seules des brèches seront faites. Ainsi, pour les besoins de l'échange, 200 mètres linéaires ont été arrachés contre plus de 600 mètres qui ont été replantés en bordure des nouvelles parcelles.

Olivier AUVRAY

«Mon principal avantage est d'avoir une parcelle à proximité des silos, au pied de ma stabulation, pour mes vaches laitières qui peuvent, maintenant, sortir matin et soir. L'autre avantage est de pouvoir faire une sortie pour un stockage de fourrage. La prise de possession s'est faite après la récolte de blé, en août 2012. Nous avons organisé notre rotation pour que chacun puisse remettre en herbe une fois sa nouvelle parcelle récupérée.»

Hervé CHANU

«Cet échange me permet d'avoir une surface en herbe plus importante à proximité de la stabulation. Cela m'intéressait sur 2 ha, mais pour ne pas bloquer, j'ai accepté d'échanger 4,40 ha. J'ai récupéré du labour contre du labour que j'ai remis en partie en herbe, compte tenu de la proximité des bâtiments.»

Philippe MAUPAS

«Pour nous, l'avantage est de relier les deux îlots que nous avions depuis que mon fils a rejoint l'exploitation. Cela nous évitera, désormais, de passer par le bourg pour aller à notre deuxième îlot. Nous allons gagner en fuel, en temps, en fatigue, ce qui est important aujourd'hui avec les surfaces que nous avons.»

Contacts utiles

Tél : 02 31 70 25 00



Le point de vue des propriétaires

Un échange de parcelles se fait toujours à l'amiable et avec l'accord du propriétaire. Convaincre celui-ci constitue donc une étape-clé dans la réussite d'un projet de regroupement parcellaire



Echange en propriété

André MOUCHEL, propriétaire non exploitant à Benoîtville (50)
"Faciliter le travail de mon locataire"
L'échange en bref

«J'étais propriétaire d'une parcelle de 0,6 ha située sur Les Pieux. Je l'ai échangée en 2005 contre une parcelle de superficie équivalente située à Tréauville. Seul un chemin les sépare. La distance entre la nouvelle parcelle exploitée et le siège d'exploitation de mon locataire (3 km) est quasiment inchangée. Mais l'échange a permis de supprimer des «haches» et d'obtenir une forme plus géométrique de l'îlot cultural. Les conditions d'exploitation de mon locataire sont ainsi améliorées. Je suis à l'origine de l'opération. En tant qu'ancien agriculteur et ancien chef d'une entreprise de travaux agricoles, je suis en effet sensible aux contraintes auxquelles mon locataire est confronté en raison de la dispersion du parcellaire. J'ai d'ailleurs accepté plus tard que mon locataire bénéficie d'un échange en jouissance sur d'autres parcelles avec un de ses voisins agriculteurs.

Quels avantages ?

Je suis désormais propriétaire de surfaces plus géométriques tandis que le propriétaire qui a échangé cette parcelle avec moi bénéficie d'un îlot de propriété plus groupé et de taille plus grande qu'avant l'échange : 3,5 ha environ.»



Echange en jouissance

Daniel BOUDET, propriétaire non exploitant à St Senier /s Avranches (50)
"Ma motivation : préserver l'environnement"

L'échange en bref

«Je suis propriétaire de deux parcelles de 2,07 ha situées à Isigny-le-Buat et le Grand Celland, dans le canton de Brécey. Elles ont été échangées contre une parcelle de superficie équivalente située au Petit Celland. Mon locataire est venu me rencontrer pour me proposer cet échange qui lui permettait de diminuer la distance initiale de 7 km entre les parcelles et son siège d'exploitation à 1 km. Il m'a proposé de signer une convention d'échanges. J'ai tout de suite accepté car je reste toujours propriétaire des parcelles. De plus, mon locataire est toujours mon unique interlocuteur concernant le paiement des fermages et la bonne utilisation du bien. Les deux co-échangistes bénéficient également de surfaces plus groupées.

Quels avantages ?

Le regroupement parcellaire permet de raccourcir les trajets des engins agricoles. Avec mon épouse, nous sommes soucieux de l'environnement : moins de tracteurs à circuler, c'est moins de gaz carbonique dans l'atmosphère, moins de salissements des routes et plus de sécurité, surtout pour le cycliste que je suis.»



Echanger ses parcelles,
Repères réglementaires

Démarches à effectuer et règles à respecter

Dans la mesure où votre parcellaire est modifié, Il faut porter attention à quelques points. Ces tableaux vous aideront à mener à bien votre projet.

	Échanges en propriété (article L124-1 et suivants du code rural)	Échanges de fermiers	Échanges en jouissance (art L411-39 du code rural)
Conditions d'éligibilité des surfaces à échanger	<ul style="list-style-type: none"> - Les parcelles échangées doivent être situées soit dans le même canton soit dans un canton et une commune limitrophe à celui-ci. En dehors de ces limites, l'un des immeubles échangés doit être contigu aux propriétés de celui des échangistes qui le recevra - Les parcelles inférieures à 1 ha (= statut «petite parcelle») sont éligibles 	<ul style="list-style-type: none"> - La surface échangeable doit être supérieure à 1 ha pour que le statut du fermage puisse s'appliquer. - L'accord de résiliation, comme le nouveau bail, peut porter sur une partie (celle qui fait l'objet de l'échange) ou sur la totalité des biens loués 	<ul style="list-style-type: none"> - La totalité des biens loués à un même bailleur peut être échangée si la surface n'excède pas 1/5^e de la SMI (Surface Minimale d'Installation) - Au-delà, un plafond départemental peut s'appliquer
Règles à respecter	<ul style="list-style-type: none"> - Le locataire a le choix entre obtenir le report des effets du bail sur les parcelles acquises en échange par le bailleur, ou obtenir la résiliation totale ou partielle du bail - En cas de différence de valeur entre les surfaces échangées, une soulte compensatoire est possible 	<ul style="list-style-type: none"> - Résiliation bilatérale des baux en cours - Conjointement, conclusion des nouveaux baux 	<ul style="list-style-type: none"> - Les obligations découlant du bail demeurent à la charge du locataire en place (paiements du fermage, clauses...); - Le preneur est responsable des manquements de son co-échangiste. - Il encourt la résiliation de son bail si, par exemple, un défaut d'entretien, imputable à son co-échangiste, compromet la bonne exploitation du fonds loué - Le locataire titulaire du bail conserve son droit de préemption
Durée de l'échange	Définitive après accord du propriétaire		<ul style="list-style-type: none"> - L'échange peut être consenti pour une durée exclusivement liée à la durée des baux, pour une durée fixe ou avec une clause de tacite reconduction - Dans tous les cas, l'échange est limité à la durée du bail. Il prend fin de plein droit à l'extinction de l'un des baux
Après accord du propriétaire		Après information du propriétaire	
Démarches à effectuer	<ul style="list-style-type: none"> - Contacter le notaire pour la rédaction, la publication de l'acte d'échange et les baux ruraux relatifs aux nouvelles parcelles de chacun des propriétaires - Contacter le géomètre s'il y a nécessité de document d'arpentage pour diviser les parcelles - En cas de demande de subvention, le projet d'échange sera examiné en Commission Départementale d'Aménagement Foncier (CDAF) 	<ul style="list-style-type: none"> - Contacter le notaire pour la résiliation des baux actuels et la rédaction de nouveaux baux 	<ul style="list-style-type: none"> - Contacter la Chambre d'agriculture pour la rédaction d'une convention d'échange en jouissance - Notification au propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception. Dans les deux mois qui suivent la notification, le propriétaire peut saisir le tribunal paritaire des baux ruraux s'il entend s'opposer à l'opération en invoquant une «bonne raison»
Coût	<ul style="list-style-type: none"> - Frais de notaires liés à la publication et à la rédaction des actes notariés - Frais de géomètre si un arpentage est nécessaire 	<ul style="list-style-type: none"> - Frais de notaires liés à la résiliation amiable des baux et à la rédaction de nouveaux baux, si cela est nécessaire 	<ul style="list-style-type: none"> - Gratuit hors frais d'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception
Aide du Conseil Général	<ul style="list-style-type: none"> - Différent pour chaque département - L'aide est versée à chaque propriétaire sur présentation des factures acquittées au Conseil Général 		

Renseignements à connaître sur la parcelle pour bien échanger

Dans le cadre d'un échange parcellaire, les terres ne sont pas classées selon leur qualité, comme lors d'une procédure d'aménagement foncier agricole et forestier. Pour les échanges de propriété, en cas de différence de valeur entre les surfaces échangées, une soulte compensatoire est possible.

Pour chaque échange, les deux parties décident conjointement des valeurs des terres échangées dans les règles précédemment présentées. Il faut, néanmoins, être en mesure d'évaluer l'impact de l'échange, notamment sur les droits à produire.

Informations à collecter	Points de vigilance
L'échéance du bail sur la parcelle louée	S'informer sur la durée maximale de l'échange de jouissance
La SAU déclarée à la PAC et la surface du bail	Vérifier la surface de référence pour le dossier PAC Activer les DPU
La culture déclarée dans le dossier de déclaration PAC de l'année précédente	Éviter tout retournement de prairie permanente. Prévoir le transfert de référence herbe si les références de l'exploitation ne peuvent être maintenues
L'engagement contractuel de type MAE en cours sur l'exploitation avec les dates de fin d'engagement	Identifier les risques de pénalités ou de rupture du contrat et, de préférence, attendre la fin du contrat
Pratique de l'agriculture biologique si existant	Identifier les risques de pénalités ou de rupture du contrat et, de préférence, attendre la fin du contrat (voir avec l'organisme de certification)
La proximité d'un cours d'eau	Appliquer les règles d'enherbement des bordures de cours d'eau Appliquer les règles d'épandage de fertilisants et de traitements phytosanitaires
La présence de haies et de bois sur la parcelle	Appliquer les règles de gestion des arbres liées au bail Classer/identifier les haies dans les documents d'urbanisme ou du code rural Maintenir les surfaces en éléments topographiques
Les contraintes et surfaces d'épandage	Mettre à jour le plan d'épandage de l'exploitation
Les zonages réglementaires de type ZAC, périmètres de captages, PLU	Identifier et appliquer les règles en vigueur
La mise à disposition des parcelles dans le plan d'épandage d'un tiers	Identifier les impacts de l'échange sur le contrat d'épandage
L'existence et la localisation du drainage	Entretien des drains

A savoir

Quelles que soient les différences constatées entre les parcelles à échanger, une attention particulière doit être portée sur les gains qui seront obtenus grâce à la nouvelle proximité des surfaces exploitées. Ils sont souvent en effet largement supérieurs aux pertes qui peuvent être constatées : qualité de terre, droits à paiement unique (DPU) par exemple.

Conséquences sur les droits à produire et les aides PAC

Droits à produire Aides PAC	Règles	Documents et délais à respecter
Autorisation d'exploiter	Échanges en propriété, échanges de fermiers	Contact DDTM obligatoire (si les échanges parcellaires ne sont pas à surface égale)
	Échanges en jouissance L'autorisation d'exploiter reste liée au titulaire du bail	
Quotas	L'échange en jouissance ne donne pas lieu à transfert de quotas	Aucune démarche à faire
	Échange en propriété et de fermier A surface PAC égale (tolérance de 0,5 ha) Pas de transfert	Aucune démarche à faire
	Échange en propriété et de fermier A surface PAC différente	Contact DDT(M) obligatoire
Activation DPU	Pas d'incidence pour chaque exploitation si les parcelles échangées sont de même surface	Document de référence = PAC
Déclaration PAC	Redessiner les îlots exploités lors de la prochaine déclaration PAC et se référer à la nouvelle surface mesurée. En cas de contrôle, c'est la surface mesurée qui est utilisée pour les calculs éventuels de pénalité.	Déclaration PAC (15 mai de l'année qui suit l'échange)

La simplicité est l'échange des parcelles à surfaces égales

Pour les échanges en propriété (avec un écart de plus 0,5 ha), il faut contacter la DDTM ou la DDT de votre département, afin de faire le point sur la situation réglementaire de chaque exploitation au regard du contrôle des structures et des transferts de référence laitière.

Contacts utiles

Chambres d'agriculture

Calvados : 02 31 70 25 00
 Manche : 02 33 06 49 90
 Orne : 02 33 31 47 75
 Normandie : 02 31 47 22 91

Calvados : DDTM - Service agricole 02 31 43 15 25
 Manche : DDTM - Service économie agricole des territoires
 02 33 77 39 00
 Orne : DDT - Service économie des territoires 02 33 32 50 37

Conséquences sur le respect de la réglementation environnementale

Dans le cadre de la réglementation 2012/2013 (à confirmer après réforme de la PAC 2014).

Engagement Obligations	Conséquences et modifications à apporter	Documents et délais à respecter
Conditionnalité des aides PAC	<p>Surfaces de référence en herbe</p> <p>Les surfaces déclarées en prairie temporaire et en pâturage permanent en 2010 sont des surfaces de référence à l'échelle des exploitations</p> <p>Le retournement des prairies permanentes et des prairies temporaires de plus de 5 ans est possible si la surface globale en pâturages permanents 2010 est maintenue</p> <p>Le retournement des prairies temporaires de moins de 5 ans est possible sous réserve de conserver 50 % minimum de la surface initiale de référence individuelle</p> <p>Bien que ces règles doivent être respectées malgré l'échange, des transferts vers une autre exploitation sont possibles</p>	Éventuellement, formulaire de demande de transfert de référence herbe entre exploitants
Parcelles en contrat MAE	Les engagements sont attachés à la parcelle. Si le repreneur ne souhaite pas appliquer ces engagements, il convient d'identifier les pénalités et les risques de rupture du contrat. Il sera alors préférable d'attendre la fin du contrat	<p>- Cession-reprise : formulaire de la Déclaration Annuelle de Respect des Engagements agro-environnementaux (DARE) à transmettre lors de la déclaration PAC</p> <p>- Rupture de contrat : transmettre une déclaration spontanée (attention, un remboursement du contrat sera demandé au dernier déclarant PAC sur la(les) mesure(s) engagée(s))</p>
Parcelles en agriculture biologique	Les gains issus des échanges de parcelles en agriculture biologique doivent être pensés sur le long terme. L'échangiste pratiquant l'agriculture biologique perd la certification sur la surface échangée et doit convertir la parcelle qu'il va exploiter. Néanmoins, dans une production 100 % lait, la mise en place de la procédure de conversion de la parcelle non bio échangée, permet de garder sa certification si le fourrage ne contient pas plus de 20 % issus de l'agriculture non biologique	
Plan d'épandage, Plan prévisionnel de fumure, Cahier de fertilisation	Mettre à jour les documents d'enregistrement relatifs à la fertilisation en cohérence avec le parcellaire du nouveau dossier PAC. La mise à jour du plan d'épandage comprend, dans tous les cas, la liste des parcelles cédées et reprises avec une cartographie des exclusions réglementaires.	
Haies protégées	<p>Les haies et talus classés en Espaces Boisés Classés au Plan Local d'Urbanisme (PLU) ne peuvent être arasés. Leur destruction ne peut se faire qu'après une révision du PLU et suite à une autorisation de défrichement (qui n'est pas automatiquement accordée).</p> <p>Les haies identifiées, pour la préservation du paysage (art L 123.1.7 du code de l'urbanisme), doivent faire l'objet d'une déclaration de travaux auprès de la Mairie pour être modifiées ou arasées.</p> <p>Les haies classées par arrêté préfectoral, au titre de l'art L 126-3 du code rural, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable du Préfet après avis de la commission départementale d'aménagement foncier.</p> <p>Des aides sont octroyées à la plantation de haies.</p> <p>Renseignez-vous auprès de votre Chambre d'agriculture.</p>	

Contacts utiles

Chambres d'agriculture

Calvados : 02 31 70 25 00

Manche : 02 33 06 49 90

Orne : 02 33 31 47 75

Normandie : 02 31 47 22 91

Le labour des prairies échangées n'est pas toujours possible

Au-delà de la réglementation PAC, le labour des prairies peut se trouver limité ou interdit dans le cadre de situations bien particulières (périmètres de captages d'eau, bordures de cours d'eau, ...).

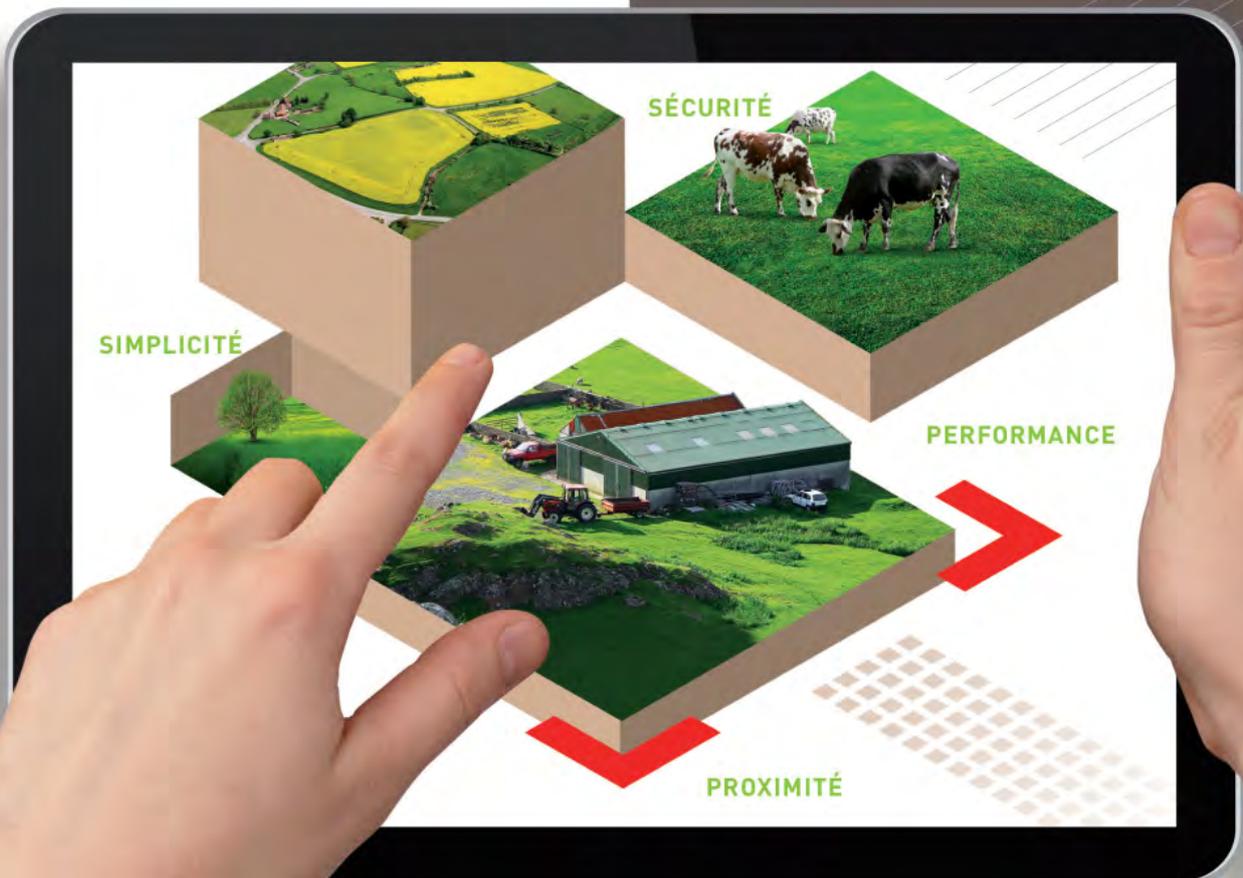
Votre organisme certificateur Agriculture Biologique

Mes parcelles

De la sécurité
à la performance

Leader du service en ligne

pour prévoir, enregistrer, valoriser
vos pratiques et faciliter
le pilotage de vos cultures.



Simplifiez et optimisez
le suivi de votre
exploitation

Calvados : 02 31 70 25 56
Eure : 02 32 35 21 35
Manche : 02 33 06 49 63
Orne : 02 33 31 48 19
Seine-Maritime : 02 35 59 47 26

www.mesparcelles.fr



**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRES D'AGRICULTURE
NORMANDIE