



114^e CONGRÈS
DES
NOTAIRES DE FRANCE



DEMAIN
le territoire

114^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE

CANNES 27-30 MAI 2018

DEMAIN LE TERRITOIRE

Remerciements

L'équipe du 114^e Congrès des notaires de France adresse de chaleureux remerciements au Crédit Agricole, à LSN Assurances et à l'Union notariale financière (Unofi), pour leur soutien à la réalisation matérielle de cet ouvrage.



Toute une banque
pour vous

LSN Assurances 

UNOFI

Ainsi qu'aux Éditions LexisNexis® qui ont permis d'accéder gracieusement à leur base de données juridiques en ligne Lexis360 Notaires lors des recherches et de la rédaction du présent rapport.

L'Association Congrès Notaires de France remercie également le groupe Caisse des Dépôts pour son soutien dans le cadre de l'organisation des travaux du 114^e congrès.

GRUPE



Aux termes du code de la Propriété intellectuelle, toute reproduction ou représentation, intégrale ou partielle, de la présente publication, faite par quelque procédé que ce soit (reprographie, micro-filmage, scannérisation, numérisation, ...) sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants-droit ou ayants-cause est illicite et constitue une contrefaçon sanctionnée par les articles L. 335-2 et suivants du code de la Propriété intellectuelle.



LE DIRECTOIRE DU 114^e CONGRÈS DES NOTAIRES



Emmanuel CLERGET
Président
notaire à La Charité-sur-Loire



Antoine BOUQUEMONT
Rapporteur général
notaire à Reims



Rémy SAMSON
Vice-président
notaire à Lyon



Fabrice ARBAUD
Commissaire général
notaire à Antibes



Jeanne BAVIÈRE-RYSSEN
Trésorière
notaire à Paris



Frédéric PHAN THANH
Communication nationale
notaire à La Baule



Jeanne CASPAR
Communication régionale
notaire à Beaulieu-sur-Mer



Elisabeth DUPART-LAMBLIN
Secrétaire générale
Paris

L'ÉQUIPE INTELLECTUELLE DU 114^e CONGRÈS DES NOTAIRES

DEMAIN L'AGRICULTURE

Guillaume LORISSON
Président | Notaire • Dijon

Rachel DUPUIS-BERNARD
Rapporteur | Notaire • Gray



DEMAIN L'ÉNERGIE

Antoine GENCE
Président | Notaire • Rouen

Éric MEILLER
Rapporteur | Notaire • Saint-Chamond



DEMAIN LA VILLE

Christophe SARDOT
Président | Notaire • Lyon

Antoine TEITGEN
Rapporteur | Notaire • La Chapelle-sur-Erdre



DEMAIN LE FINANCEMENT

Christophe LE GUYADER
Président | Notaire • Lagny-sur-Marne

Marie-Lore TREFFOT
Rapporteur | Notaire • Avillé



Hubert BOSSE-PLATIÈRE
Rapporteur de synthèse
professeur à l'Université de Bourgogne

SOMMAIRE GÉNÉRAL

Pages

AVANT-PROPOS	LVI
Emmanuel CLERGET, président	
INTRODUCTION	
Antoine BOUQUEMONT, rapporteur général	
DEMAIN L'AGRICULTURE	I
Guillaume LORISSON, président Rachel DUPUIS-BERNARD, rapporteur	
DEMAIN L'ÉNERGIE	255
Antoine GENCE, président Éric MEILLER, rapporteur	
DEMAIN LA VILLE	465
Christophe SARDOT, président Antoine TEITGEN, rapporteur	
DEMAIN LE FINANCEMENT	699
Christophe LE GUYADER, président Marie-Lore TREFFOT, rapporteur	

TABLE DES MATIÈRES

DEMAIN L'AGRICULTURE

CHAPITRE LIMINAIRE

RÉFLEXIONS SUR L'AGRICULTURE D'AUJOURD'HUI

Section I - Le diagnostic du territoire rural et de l'agriculture	3
§ I Le bilan territorial	3
§ II Le bilan humain	4
§ III Le bilan économique	5
Section II - Les éléments de comparaison avec l'agriculture mondiale	7
§ I Un voisin européen : l'Allemagne	8
§ II Un grand pays industriel : les USA	8
§ III Un pays émergent : le Brésil	9
Section III - L'évolution de l'espace agricole, unité vivante et complexe	10
§ I Demain, l'appropriation du territoire agricole	10
§ II Demain, l'exploitation du territoire agricole	11

PREMIÈRE PARTIE

L'APPROPRIATION DU TERRITOIRE AGRICOLE

TITRE I

L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE AGRICOLE

Sous-titre I

LA RÉORGANISATION DU TERRITOIRE AGRICOLE

CHAPITRE I

LA MISE EN VALEUR DU TERRITOIRE AGRICOLE

Section I - L'amélioration du territoire agricole	16
Sous-section I - L'aménagement foncier agricole et forestier	17
§ I Du remembrement rural à l'aménagement foncier agricole et forestier	17
§ II Une opération administrative imposée	20
§ III Les associations foncières d'aménagement foncier agricole et forestier	24
§ IV Le notaire au cœur des transferts	27
Sous-section II - Les échanges et cessions amiables d'immeubles ruraux	33
§ I L'initiative de la procédure d'ECIR	35
§ II Les effets des échanges et cessions amiables	36
§ III Les avantages financiers	39

Section II - L'accroissement du territoire agricole	39
Sous-section I - La promotion des terres incultes ou manifestement sous-exploitées	40
§ I La définition des terres incultes	41
§ II La demande de remise en culture à l'initiative des personnes privées	42
§ III La remise en culture à l'initiative des pouvoirs publics	44
Sous-section II - L'appropriation des biens abandonnés	45
§ I Les procédures applicables aux biens sans maître ou présumés sans maître	45
§ II Les autres procédures d'appropriation appliquées au territoire agricole	46

CHAPITRE II

LA DÉLIMITATION DU TERRITOIRE AGRICOLE

Section I - Les chemins ruraux	48
Sous-section I - Les chemins ruraux et les notions voisines	49
§ I Les chemins ruraux et les chemins communaux	49
§ II Les chemins ruraux et les chemins d'exploitation	50
Sous-section II - Les droits et obligations liés aux chemins ruraux	51
Sous-section III - La propriété des chemins ruraux	52
§ I La présomption de propriété des chemins ruraux	52
§ II L'aliénation des chemins ruraux	53
Section II - Les biens non délimités	55
Sous-section I - Les caractéristiques des biens non délimités	55
Sous-section II - La mutation des biens non délimités	56

Sous-titre II

LE RÔLE DE LA SAFER DANS L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE AGRICOLE

CHAPITRE I

L'ORGANISATION DE LA SAFER

Section I - Le statut de la SAFER	58
Sous-section I - La création de la SAFER et son évolution législative	58
Sous-section II - Le statut juridique de la SAFER	59
§ I La SAFER : société anonyme soumise à agrément	59
§ II La structure sociétaire de la SAFER	60
Section II - Les missions de la SAFER	62
Sous-section I - La mission prioritaire de la SAFER : la protection des espaces agricoles	62
Sous-section II - Les missions accessoires de la SAFER	63
§ I Les missions environnementales	63
§ II Les missions de développement durable des territoires ruraux	64
§ III La mission de transparence du marché	64
Section III - Le financement de la SAFER	64

CHAPITRE II

LES OUTILS À LA DISPOSITION DE LA SAFER

Section I - L'intervention amiable de la SAFER	66
Sous-section I - Les acquisitions amiables en vue de rétrocéder	66

§ I Les acquisitions amiables	66
§ II Les rétrocessions suite aux acquisitions amiables	68
§ III Le recours contre les décisions de rétrocession amiable	68
Sous-section II - Les promesses de vente avec faculté de substitution	69
§ I Le mécanisme des substitutions SAFER	69
§ II Un outil aux contours légalement définis	70
Sous-section III - Les conventions SAFER	72
§ I Les conventions de mise à disposition	72
§ II Les conventions de louage de parcelles agricoles	74
Section II - L'intervention forcée de la SAFER	75
Sous-section I - Le droit de préemption de la SAFER	75
§ I L'existence du droit de préemption de la SAFER	75
§ II Les biens susceptibles de préemption par la SAFER	82
§ III Les mutations concernées par le droit de préemption de la SAFER	88
§ IV L'exercice effectif du droit de préemption par la SAFER	91
§ V Les hypothèses d'exemption	94
Sous-section II - L'obligation de rétrocession	98
Sous-section III - La contestation des décisions en matière de préemption et de rétrocession	99

TITRE II

LE PORTAGE DU FONCIER AGRICOLE

Sous-titre I

DU PORTAGE INDIVIDUEL AU PORTAGE FAMILIAL

CHAPITRE I

LE PORTAGE INDIVIDUEL

Section I - Le droit de préemption du preneur en place	101
§ I La priorité du preneur lors des mutations à titre onéreux	102
§ II Les exceptions au droit de préemption du fermier	110
Section II - L'attribution préférentielle en propriété	111

CHAPITRE II

LE PORTAGE FAMILIAL

Section I - L'attribution préférentielle en jouissance	112
Section II - Les groupements fonciers agricoles familiaux	113

Sous-titre II

DU PORTAGE FAMILIAL AUX NOUVELLES FORMES
DE PORTAGE COLLECTIF

CHAPITRE I

LE PORTAGE DÉSINTÉRESSÉ

Section I - Le portage public : le rôle de la SAFER	116
Section II - Le portage privé : l'exemple de Terre de Liens	117

CHAPITRE II	
LE PORTAGE INTÉRESSÉ	
Section I - Le portage par les coopératives agricoles	118
Section II - Le recours aux sociétés d'investissement	121
Sous-section I - <i>Les GFA investisseurs</i>	121
Sous-section II - <i>Les holdings agricoles</i>	122

DEUXIÈME PARTIE
L'EXPLOITATION DU TERRITOIRE AGRICOLE

TITRE I
LA TRANSITION AGROÉCOLOGIQUE

Sous-titre I

LA PROTECTION DES SOLS

CHAPITRE I
LA DIMENSION ENVIRONNEMENTALE DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE

Section I - Les installations classées pour la protection de l'environnement : un double enjeu pour l'agriculture	128
Sous-section I - <i>L'application générale de la réglementation ICPE aux activités agricoles</i>	128
§ I Le régime des installations classées	128
§ II La nomenclature des ICPE	130
Sous-section II - <i>Les particularités du régime des ICPE pour l'agriculture</i>	131
§ I La nomenclature spécifique pour l'agriculture et l'agroalimentaire	132
§ II Les consultations spécifiques	133
Section II - L'encadrement des échanges avec le milieu naturel au cours de l'exploitation	134
Sous-section I - <i>Les sources de pollutions agricoles</i>	134
§ I Les pollutions azotées	134
§ II Les intrants chimiques	136
§ III La recherche d'une responsabilité	137
Sous-section II - <i>La question de l'eau</i>	140
§ I Le partage territorial de la ressource : l'accès à l'eau	140
§ II La protection de la qualité des eaux	142

CHAPITRE II
L'ENGAGEMENT ENVIRONNEMENTAL DU MONDE RURAL

Section I - L'agriculture durable	146
Sous-section I - <i>Les modes de production apportant une « plus-value environnementale »</i>	146
§ I La certification environnementale	148
§ II L'agroforesterie	150
Sous-section II - <i>De l'agriculture biologique à l'agroécologie</i>	155
§ I Les fondements de l'agriculture biologique	157
§ II Un cadre juridique indispensable	158

Section II - L'accompagnement contractuel : le bail rural environnemental (BRE)	161
Sous-section I - <i>Le champ d'application restreint du BRE</i>	161
§ I La situation géographique des parcelles	161
§ II La qualité du bailleur	162
Sous-section II - <i>Les clauses environnementales</i>	162
§ I La mise en place des clauses environnementales	163
§ II Le contenu des clauses environnementales	163
Sous-section III - <i>Les dérogations au statut du fermage</i>	165
§ I Le montant du loyer	165
§ II Le contrôle du bailleur	166

Sous-titre II

LA QUALITÉ DES PRODUITS

CHAPITRE I

LES APTITUDES TECHNIQUES ET SCIENTIFIQUES DU MONDE AGRICOLE

Section I - Les nouvelles technologies en agriculture	168
Sous-section I - <i>L'agriculture de précision</i>	169
§ I La surveillance des productions	169
§ II L'amélioration des conditions de production	169
§ III Le bien-être animal	170
Sous-section II - <i>Le Big Data en agriculture</i>	171
§ I L'utilisation des données	171
§ II Le partage des données	172
Section II - Les fondements scientifiques : l'agronomie	173
Sous-section I - <i>Les semences traditionnelles</i>	173
§ I L'impossibilité de breveter le vivant	173
§ II Les certificats d'obtention végétale	174
Sous-section II - <i>Les organismes génétiquement modifiés</i>	174
§ I Le principe d'une utilisation confinée des OGM	175
§ II La dissémination volontaire	176

CHAPITRE II

LES SIGNES DE QUALITÉ : LA COMMUNICATION AU SERVICE DES PRODUITS ET DES TERRITOIRES

Section I - La garantie de la qualité des produits	178
Sous-section I - <i>Les signes généraux de qualité</i>	178
§ I Les marques : une qualité revendiquée	178
§ II Les certifications : une qualité garantie	181
Sous-section II - <i>Les signes spécifiques à l'agroalimentaire</i>	182
§ I Les signes majeurs de qualité	182
§ II Les signes secondaires	184
Section II - La mise en valeur du terroir	186
Sous-section I - <i>Les signes nationaux</i>	186
§ I Les appellations d'origine	186
§ II Les indications de provenance	187

Sous-section II - <i>Les signes européens</i>	187
§ I La distinction des AOP et des IGP	188
§ II La protection des AOP et IGP	188

TITRE II

L'ACCOMPAGNEMENT DES EXPLOITATIONS AGRICOLES VERS DEMAIN

Sous-titre I

LA RÉGULATION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE

CHAPITRE I

LE CONTRÔLE DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE

Section I - Les objectifs du contrôle des structures	192
Sous-section I - <i>Les objectifs actuels du contrôle</i>	192
§ I L'installation d'agriculteurs	192
§ II La viabilité économique	193
§ III La transition agroécologique	193
Sous-section II - <i>Le besoin de nouveaux objectifs</i>	194
§ I La redéfinition des objectifs actuels	194
§ II Une proposition de nouveaux objectifs	195
Section II - Les moyens du contrôle	195
Sous-section I - <i>Les moyens actuels : le contrôle des structures</i>	196
§ I Les opérations soumises à autorisation préalable	197
§ II Les opérations soumises à déclaration préalable	200
§ III Les opérations exemptées de contrôle	201
§ IV Les sanctions applicables en cas de non-respect	201
Sous-section II - <i>Demain, un nouveau contrôle : le permis d'exploiter</i>	202
§ I Une réforme de fond de l'autorisation	202
§ II Une forme d'autorisation renouvelée	203

CHAPITRE II

L'ENCADREMENT DES RAPPORTS LOCATIFS EN AGRICULTURE

Section I - L'ordre public de la location agricole : le statut du fermage	204
Sous-section I - <i>Les éléments stabilisateurs du statut</i>	205
§ I Une durée d'exploitation garantie	205
§ II Des conditions d'exploitation adaptées aux besoins du fermier	207
Sous-section II - <i>Les limites actuelles du statut</i>	210
§ I La cession du droit au bail	210
§ II Les différents droits de reprise et de résiliation	215
Section II - L'indispensable valorisation des modes de jouissance cessibles ...	218
Sous-section I - <i>Le bail cessible hors cadre familial</i>	218
§ I Le régime juridique du bail cessible	219
§ II L'utilité du bail cessible	219
§ III Les raisons d'un échec	220
Sous-section II - <i>L'utilisation accrue du bail emphytéotique</i>	220
§ I Le régime du bail emphytéotique	220
§ II L'intérêt du bail emphytéotique	221

Sous-titre II

LA LIBÉRALISATION DE L'ENTREPRISE AGRICOLE DE DEMAIN

CHAPITRE I

LA CRÉATION DE VÉRITABLES ENTREPRISES AGRICOLES

Section I - Le renforcement de l'entreprise agricole	222
Sous-section I - <i>L'entreprise agricole individuelle</i>	223
§ I Le fonds agricole	223
§ II Le registre des actifs agricoles	226
Sous-section II - <i>L'entreprise agricole collective</i>	229
§ I Les sociétés d'exploitation	229
§ II Les modes alternatifs d'exploitation collective	232
Section II - La prestation de services en agriculture	235
Sous-section I - <i>Le fonctionnement de la prestation de services</i>	235
§ I Une activité contractuelle : le contrat d'entreprise	236
§ II Les obligations des parties	237
Sous-section II - <i>Des intérêts mutuels</i>	238
§ I Les intérêts pour le propriétaire non exploitant	238
§ II Les intérêts pour les exploitants prestataires	238
§ III Les intérêts pour les entreprises de prestations de services	239

CHAPITRE II

LA MULTIFONCTIONNALITÉ DU TERRITOIRE AGRICOLE

Section I - La vente des productions agricoles	240
Sous-section I - <i>Les droits de plantation</i>	240
§ I La nature juridique des autorisations de plantation	241
§ II Le régime juridique des autorisations de plantation	242
Sous-section II - <i>Les circuits individuels de commercialisation : la vente directe</i>	244
Sous-section III - <i>Les circuits collectifs de distribution : les sociétés coopératives agricoles</i>	246
§ I Les caractéristiques du système coopératif agricole	247
§ II Un fonctionnement original au service de la vente des productions	249
§ III Les sociétés d'intérêt collectif agricole	250
Section II - La multifonctionnalité de l'agriculture	251
Sous-section I - <i>Les activités réalisées en prolongement de l'acte de production</i>	252
Sous-section II - <i>Les activités non liées à la production agricole</i>	252

DEMAIN L'ÉNERGIE

INTRODUCTION

PREMIÈRE PARTIE

DE LA PROTECTION À L'EXPLOITATION DE LA FORÊT

TITRE I

LE REGROUPEMENT DE LA PROPRIÉTÉ FORESTIÈRE

Sous-titre I

LE DROIT DE PROPRIÉTÉ

CHAPITRE I

LE DROIT DE PROPRIÉTÉ DES BOIS ET FORÊTS

Section I - Les définitions de la forêt	262
Sous-section I - <i>Les définitions internationales</i>	262
Sous-section II - <i>Les définitions françaises</i>	264
Section II - Un droit de propriété adapté aux fonctions de la forêt	267
Sous-section I - <i>Un droit de propriété en théorie absolu</i>	267
Sous-section II - <i>La concurrence des usages forestiers et de la multifonctionnalité</i>	271
§ I Les droits d'usage forestiers	271
§ II Les fonctions de la forêt	275

CHAPITRE II

LA PROPRIÉTÉ PARTAGÉE : USUFRUIT ET INDIVISION

Section I - L'usufruit des bois et forêts	279
Sous-section I - <i>Le mode d'exploitation, critère de répartition des droits entre l'usufruitier et le nu-propriétaire</i>	280
§ I Les droits de l'usufruitier sur les taillis	281
§ II Les droits de l'usufruitier sur la futaie	282
§ III Les autres bénéfices de la forêt	285
§ IV L'abus de jouissance	285
Sous-section II - <i>Les charges de la forêt</i>	286
§ I Les charges incombant à l'usufruitier	286
§ II Les autres charges	288

Section II - L'indivision forestière	290
Sous-section I - <i>L'indivision entre personnes privées et personnes relevant du régime forestier</i>	290
Sous-section II - <i>Les décisions de l'indivision</i>	291
Sous-section III - <i>La transformation de l'indivision en groupement forestier</i>	293

Sous-titre II

LES OUTILS AU SERVICE DU REGROUPEMENT DE LA PROPRIÉTÉ

CHAPITRE I

LES SOCIÉTÉS FORESTIÈRES

Section I - Les groupements	297
Sous-section I - <i>Le groupement forestier (GF)</i>	297
§ I La constitution du groupement forestier	297
§ II La vie du groupement forestier	299
Sous-section II - <i>Le groupement foncier rural (GFR)</i>	300
Section II - Les sociétés forestières faisant offre de titres financiers au public ...	301
Sous-section I - <i>La société d'épargne forestière</i>	301
§ I La constitution d'une société d'épargne forestière	301
§ II La protection des associés et les organes de gestion	303
§ III La gestion des bois et forêts	304
Sous-section II - <i>Le groupement forestier d'investissement (GFI)</i>	306

CHAPITRE II

LES DROITS DE PRIORITÉ

Section I - Le droit de préférence des riverains	308
Sous-section I - <i>Le champ d'application du droit de préférence des riverains</i>	308
§ I La nature des biens vendus	309
§ II Les titulaires du droit de préférence	311
§ III Les opérations concernées	313
Sous-section II - <i>La mise en œuvre du droit de préférence des voisins</i>	314
§ I La notification	314
§ II L'exercice du droit de préférence	316
§ III La réalisation de la vente	317
Section II - Les droits de priorité au profit des personnes publiques	317
Sous-section I - <i>Les droits de priorité de la commune</i>	318
§ I Le droit de préférence de la commune	318
§ II Le droit de préemption de la commune	319
Sous-section II - <i>Le droit de préemption de l'État</i>	321
Sous-section III - <i>Le droit de préemption de la SAFER</i>	322

CHAPITRE III

L'AMÉNAGEMENT FONCIER ET LES BIENS SANS MAÎTRE EN FORÊT

Section I - L'aménagement foncier	325
Sous-section I - <i>L'aménagement foncier agricole et forestier en zone forestière</i>	326
Sous-section II - <i>Les échanges et cessions d'immeubles forestiers</i>	328

§ I Les ECIF dans un périmètre d'aménagement	328
§ II Les ECIF hors périmètre d'aménagement	329
Section II - La valorisation des biens sans maître	330
Sous-section I - <i>Les biens sans maître, propriété des communes</i>	330
Sous-section II - <i>La mise en œuvre de l'appropriation</i>	331

TITRE II

L'OPTIMISATION DE LA GESTION FORESTIÈRE

Sous-titre I

LA CONSERVATION ET LA PROTECTION DE LA FORÊT

CHAPITRE I

LE CHANGEMENT DE DESTINATION DU SOL FORESTIER

Section I - Le contrôle du défrichement	334
Sous-section I - <i>Le champ d'application du contrôle du défrichement</i>	334
§ I La définition du défrichement	334
§ II Les opérations exclues ou dispensées d'autorisation	334
Sous-section II - <i>La procédure d'autorisation de défrichement</i>	336
§ I La demande d'autorisation	336
§ II La réponse à la demande	338
Section II - Le contrôle du boisement	341
Sous-section I - <i>Le champ d'application du contrôle</i>	341
Sous-section II - <i>La procédure de création du contrôle du boisement</i>	343

CHAPITRE II

LA PROTECTION DE LA FORÊT

Section I - La protection du territoire forestier	345
Sous-section I - <i>La forêt de protection</i>	345
Sous-section II - <i>Les espaces protégés</i>	347
§ I Les espaces boisés classés	347
§ II Les espaces naturels sensibles	348
Sous-section III - <i>La protection de la biodiversité forestière</i>	349
§ I Les zones Natura 2000	349
§ II Les réserves naturelles	352
§ III Les arrêtés préfectoraux de protection de biotopes	353
Section II - La protection contre les risques	354
Sous-section I - <i>La protection contre l'incendie</i>	354
§ I Les mesures applicables au territoire national	355
§ II Les bois et forêts classés « à risque d'incendie »	356
§ III Les territoires réputés particulièrement exposés aux risques d'incendie	357
§ IV Les dispositifs DFCI communs aux territoires classés à risque incendie et réputés particulièrement exposés	358
Sous-section II - <i>La protection du territoire forestier de montagne</i>	361
§ I La mise en défens	361

§ II La réglementation du pâturage en montagne	361
§ III La restauration des terrains en montagne	362
Sous-section III - <i>La protection du littoral</i>	363

Sous-titre II

LA GESTION DURABLE ET EFFICIENTE DE LA FORÊT

CHAPITRE I

LA GESTION DURABLE DES FORÊTS

Section I - Les documents cadres de la gestion durable	366
Sous-section I - <i>Le programme national de la forêt et du bois</i>	366
Sous-section II - <i>Le programme régional de la forêt et du bois</i>	366
Sous-section III - <i>Les directives et schémas régionaux</i>	367
Section II - Les documents de gestion durable de la forêt privée	369
Sous-section I - <i>Le plan simple de gestion</i>	370
§ I Les seuils de superficie	370
§ II Les modalités d'établissement du PSG	371
§ III Les effets du PSG	373
§ IV L'absence d'agrément d'un PSG obligatoire	375
Sous-section II - <i>Les règlements types de gestion</i>	376

CHAPITRE II

L'EXPLOITATION GROUPEE DE LA FORÊT

Section I - Les personnes morales regroupant les propriétaires	378
Sous-section I - <i>Les coopératives forestières</i>	378
Sous-section II - <i>Les associations syndicales de gestion forestière</i>	379
Section II - Les groupements labellisés	382
§ I Les GIEEF	382
§ II Les OGEC	385
§ III Les organisations de producteurs	387
Section III - La gestion par des professionnels indépendants et l'ONF	389
Sous-section I - <i>Les professionnels indépendants</i>	389
§ I Les experts forestiers	389
§ II Les gestionnaires forestiers professionnels	390
Sous-section II - <i>La gestion par l'Office national des forêts : le régime Audiffred</i>	391

DEUXIÈME PARTIE

**LES ÉNERGIES RENOUVELABLES LIÉES
AUX TECHNOLOGIES MODERNES**

CHAPITRE LIMINAIRE

LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Section I - Un changement nécessaire	394
Section II - Les différentes énergies renouvelables	395

TITRE I

LA MISE EN PLACE D'UNE ÉNERGIE RENOUVELABLE

CHAPITRE I

LES IMPÉRATIFS DU DROIT DE L'ÉNERGIE

Section I - L'absence de cadre général uniforme 399

Section II - La réglementation de la production électrique 400

 § I L'autorisation de produire de l'électricité 401

 § II Les exceptions 402

Section III - Les législations spéciales à chaque énergie 403

 § I La production géothermique 403

 § II La production d'énergie hydraulique 404

 § III La méthanisation 405

 § IV Les biocarburants 405

CHAPITRE II

LES IMPÉRATIFS DU DROIT DE L'URBANISME

Section I - La planification urbanistique appliquée aux énergies renouvelables .. 407

 § I Les impératifs du règlement national d'urbanisme 407

 § II Les impératifs de l'urbanisme local 410

 § III La planification propre aux énergies renouvelables 414

Section II - Les autorisations d'urbanisme concernant les énergies renouvelables .. 415

 § I La typologie des autorisations 415

 § II La procédure d'autorisation 417

 § III Le contentieux des autorisations 418

CHAPITRE III

LES IMPÉRATIFS DU DROIT DE L'ENVIRONNEMENT

Section I - Les dispositions communes à toutes les énergies renouvelables 420

 § I La prospective obligatoire 420

 § II Les énergies renouvelables dans les espaces protégés 425

Section II - Les dispositions spécifiques à chaque énergie 426

 § I Les installations classées pour la protection de l'environnement 427

 § II Les autres énergies nouvelles 430

CHAPITRE IV

LES IMPÉRATIFS DU VOISINAGE

Section I - Le trouble anormal de voisinage 434

Section II - La réparation du préjudice écologique 437

TITRE II

L'EXPLOITATION D'UNE ÉNERGIE RENOUVELABLE

CHAPITRE I

LES MOYENS DE PRODUCTION

Section I - La maîtrise du foncier, support de l'énergie renouvelable 438

 § I L'utilisation du domaine public 438

 § II L'utilisation de la propriété privée 439

Section II - L'outil de production de l'énergie renouvelable 445

Section III - Le contrôle de la source d'énergie	448
§ I Les ressources relevant du droit commun des biens	449
§ II Les ressources d'accès réservé	450

CHAPITRE II

LE SORT DE LA PRODUCTION

Section I - L'autoconsommation de l'électricité produite	452
Section II - La vente de l'électricité produite	453

CHAPITRE III

L'EXPLOITANT

Section I - Le particulier	456
Section II - Le professionnel	458
Section III - L'activité accessoire de l'agriculteur	459

CHAPITRE IV

L'ARRÊT DE L'EXPLOITATION

DEMAIN LA VILLE

INTRODUCTION

CHAPITRE LIMINAIRE

RÉFLEXIONS SUR LES VILLES D'AUJOURD'HUI

Section I - L'analyse des villes existantes	469
Sous-section I - <i>Les concepts</i>	469
§ I La définition des villes par le nombre d'habitants	469
§ II La distinction des villes par la morphologie	472
Sous-section II - <i>L'évolution des villes</i>	475
§ I L'évolution historique et collective	475
§ II L'évolution propre à chaque ville	477
Section II - La projection vers les villes utopiques	478
Sous-section I - <i>La satisfaction des besoins individuels</i>	478
§ I Les besoins	478
§ II Les envies	481
Sous-section II - <i>La prise en compte des nécessités collectives</i>	484
§ I Des menaces pour la planète	484
§ II Des menaces pour la France	488
§ III La traduction des nécessités collectives dans le Code de l'urbanisme	491
Sous-section III - <i>L'argent au cœur d'une impossible conciliation des besoins individuels et des nécessités collectives</i>	495
§ I Les bienfaits de l'argent « moyen »	496
§ II Les dérives de la dépendance à l'argent	497

PREMIÈRE PARTIE

LES VILLES COMPACTES

TITRE I

LES VILLES DENSIFIÉES

Sous-titre I

LES RESSOURCES DU FONCIER NON BÂTI

CHAPITRE I
LES DIFFICULTÉS DE LA DENSIFICATION

Section I - Le manque d'efficacité de l'urbanisme de densification	503
Sous-section I - <i>Des règles d'urbanisme trop complexes</i>	503
§ I La planification stratégique	503
§ II Au niveau local	506
Sous-section II - <i>Des autorisations d'urbanisme trop aléatoires</i>	507
§ I Les difficultés dans la prise de décision	508
§ II Les difficultés dans l'application de l'autorisation délivrée	509
Section II - Pour un urbanisme sur-mesure	515
Sous-section I - <i>Pour un urbanisme de projet</i>	516
§ I Le concept de l'urbanisme de projet	516
§ II L'exemple du Grand Paris	518
Sous-section II - <i>Pour un urbanisme négocié</i>	519
§ I L'urbanisme concerté	519
§ II L'urbanisme réellement négocié	520

CHAPITRE II
LE SORT DES TERRAINS SENSIBLES

Section I - Les ressources foncières utilisables	521
§ I Le calcul de la remise en état	521
§ II La prise en charge du coût de la remise en état	522
Section II - Les ressources foncières inutilisables	523
§ I Les mesures foncières	524
§ II L'avenir du site	525

Sous-titre II

LES RESSOURCES DU FONCIER BÂTI

CHAPITRE UNIQUE
LA DENSIFICATION DU BÂTI EXISTANT

Section I - La densification aux confins du bâti	526
Sous-section I - <i>Les réserves foncières des sous-sols</i>	527
§ I Des potentialités partout	527
§ II Le modèle de Montréal	528
Sous-section II - <i>Les réserves foncières au-dessus et sur le pourtour du bâti</i>	529
§ I La surélévation en copropriété	529
§ II La construction sur les parties non bâties de la copropriété	530
Section II - La densification par la restructuration du bâti existant	531
Sous-section I - <i>Le choix du réaménagement</i>	532
§ I La réhabilitation d'immeubles bien situés mais devenus obsolètes	532
§ II La rénovation de sites orphelins	532
Sous-section II - <i>Le dépassement des contraintes de l'existant</i>	534
§ I Les contraintes de l'existant, créatrices de restructuration	534
§ II Les contraintes : obstacles à la restructuration de l'existant	535

TITRE II
LES VILLES PARTAGÉES

Sous-titre I

LE PARTAGE DE LA VILLE : LA MIXITÉ SOCIALE

CHAPITRE UNIQUE

LA MIXITÉ SOCIALE DANS LE LOGEMENT

Section I - Les logements en propriété ou en location	540
Sous-section I - <i>Les propriétaires</i>	541
§ I Les résidences principales	542
§ II Les logements donnés en location	542
Sous-section II - <i>Les locataires</i>	543
§ I Le logement loué dans le parc privé	543
§ II Le logement social	544
Section II - Le bail réel solidaire	546
§ I La conclusion du bail réel solidaire	548
§ II Le fonctionnement du bail réel solidaire	554

Sous-titre II

LE PARTAGE DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE I

LA MULTIFONCTIONNALITÉ DE L'IMMEUBLE

Section I - La naissance de la multifonctionnalité : une mixité <i>ab initio</i>	558
§ I La multifonctionnalité : des enjeux plus forts que les contraintes	558
§ II Le statut juridique applicable à l'immeuble	560
Section II - La multifonctionnalité au cours de la vie de l'immeuble : le changement de « fonctionnalité »	566
§ I Le respect des règles de la copropriété	567
§ II Le respect des règles d'urbanisme et de protection de l'habitation	569
Section III - La gestion optimisée de la multifonctionnalité en copropriété	572
§ I Les parties communes spéciales	572
§ II Le macro-lot	573

CHAPITRE II

LE PARTAGE DE L'OCCUPATION DE L'IMMEUBLE

Section I - L'occupation conjointe : la mixité spatiale	576
§ I La satisfaction d'un besoin de logement	576
§ II L'accompagnement du développement de l'activité professionnelle	580
Section II - L'occupation séquencée ou alternative : la mixité temporelle	584
§ I La location touristique temporaire	584
§ II L'occupation partagée des places de stationnement	586

TITRE III

LES VILLES VERTUEUSES

Sous-titre I

LES VILLES ÉCONOMES

CHAPITRE I

LES VILLES INTELLIGENTES OU *SMART CITIES*

Section I - La <i>smart city</i> : la donnée au service du citoyen	593
§ I La collecte et le traitement de la donnée	593
§ II L'implication citoyenne	594
Section II - La <i>smart city</i> : le numérique pour optimiser	595
§ I Un investissement rentable ?	595
§ II Des applications multiples	596

CHAPITRE II

LES VILLES DURABLES

Section I - La maîtrise de la consommation énergétique	599
§ I La rénovation du parc existant	599
§ II Les nouvelles constructions	603
Section II - La construction d'immeubles évolutifs	604
§ I L'immeuble évolutif dans le temps	604
§ II L'immeuble évolutif dans l'espace	607

Sous-titre II

LES VILLES VERTES

CHAPITRE I

LA VÉGÉTALISATION DES VILLES

Section I - Les multiples enjeux de la végétalisation de la ville	610
§ I Les enjeux environnementaux et sanitaires	611
§ II Les enjeux patrimoniaux	612
§ III Les enjeux économiques	614
Section II - Des obligations réglementaires et des initiatives privées	615
§ I Les obligations réglementaires	615
§ II Les initiatives privées	616
Section III - Quelles autorisations administratives pour végétaliser ?	617

CHAPITRE II

L'AGRICULTURE URBAINE

Section I - L'agriculture urbaine, entre classicisme et modernité juridique ...	619
§ I L'agriculture périurbaine, en terrain connu	619
§ II L'agriculture en jardins collectifs urbains, une réglementation spécifique	620
§ III L'agriculture intra-muros, en terre inconnue	622
Section II - Les particularités juridiques de l'agriculture <i>intra-muros</i>	623
§ I Le statut de l'agriculteur urbain	623
§ II La compatibilité de l'agriculture urbaine avec les contraintes environnementales	628
§ III L'assurance décennale du bâti agricole urbain	629

DEUXIÈME PARTIE
LES VILLES ÉTENDUES

TITRE I
LES VILLES À VIVRE À L'ANNÉE

Sous-titre I

LES VILLES EN EXPANSION

CHAPITRE I
LA LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Section I - La lutte contre le mitage dans les aires urbaines	635
Sous-section I - <i>La démarche BIMBY</i>	636
§ I Une initiative privée	636
§ II Une démarche devenue publique	637
Sous-section II - <i>Les lotissements</i>	639
§ I Les problèmes contractuels du lotissement : le cahier des charges	639
§ II Les problèmes d'urbanisme du lotissement : le formalisme des petites opérations	643
Section II - La lutte pour la préservation des espaces agricoles et naturels ...	644
Sous-section I - <i>La lutte frontale entre urbanisation et fermage</i>	644
§ I Le grand déséquilibre en faveur de l'urbanisation	644
§ II Les petits pas de rééquilibrage	645
Sous-section II - <i>La tentation de sanctuarisation</i>	646
§ I Les acteurs : une chorale dissonante	647
§ II Les outils : l'exemple du droit de préemption	648
§ III L'exemple des PAEN	649

CHAPITRE II
LA PLACE DE L'AUTOMOBILE

Section I - Un modèle implacable : l'automobile au cœur du transport	652
Sous-section I - <i>La voiture nécessité</i>	653
§ I La voiture liberté	653
§ II Les insuffisances des autres modes de transport	653
Sous-section II - <i>La voiture contrainte</i>	654
§ I Les contraintes liées au nombre de véhicules	654
§ II Les contraintes liées à l'argent	656
Section II - Un modèle à imaginer : le nouveau rôle de l'automobile	656
Sous-section I - <i>La voiture autrement</i>	657
§ I La voiture autonome : la voiture loisir	657
§ II La diminution du nombre de voitures	658
Sous-section II - <i>Les autres modes de transport</i>	659

Sous-titre II

LES VILLES EN DÉCLIN

CHAPITRE I

LA REDYNAMISATION DES CENTRES DES VILLES MOYENNES

Section I - La difficile situation des centres-villes	662
Sous-section I - <i>Un constat implacable</i>	663
Sous-section II - <i>Décryptage d'un cercle vicieux</i>	663
§ I L'entrée dans le cercle vicieux	663
§ II La sortie du cercle vicieux	664
Section II - La mobilisation des pouvoirs publics	665
Sous-section I - <i>La mobilisation de l'État</i>	665
§ I Le contrôle de l'urbanisme commercial de périphérie	665
§ II Une influence sur le droit européen	666
Sous-section II - <i>La mobilisation des collectivités locales</i>	667
§ I Un diagnostic précis et une stratégie globale	667
§ II Les leviers d'intervention	668
Section III - Les actions des commerçants	673
Sous-section I - <i>Les actions individuelles</i>	673
Sous-section II - <i>Les actions collectives</i>	673
§ I L'attractivité collective	673
§ II Le managérat	674

CHAPITRE II

LA REVITALISATION DES ZONES RURALES

Section I - L'assouvissement des besoins séculaires	676
§ I L'habitat de qualité	676
§ II Le commerce	676
§ III L'éducation	677
§ IV Les services publics	678
§ V L'emploi	679
Section II - L'importation de la modernité numérique dans les zones rurales ...	679
§ I La modernité, un palliatif aux transports	680
§ II Les atouts du numérique sans ses méfaits	681

TITRE II

LES VILLES À VIVRE PRINCIPALEMENT EN SAISON

CHAPITRE I

LES VILLES DE MONTAGNE

Section I - Le maintien et la diversification des activités économiques	685
§ I Le maintien et le renforcement des activités classiques	685
§ II Le tourisme des quatre saisons	686
Section II - L'adaptation des règles immobilières et d'urbanisme	688
§ I L'hébergement des travailleurs saisonniers et des touristes	688
§ II L'évolution des règles d'urbanisme	689

CHAPITRE II
LES VILLES DU LITTORAL

Section I - Les sources de dangers	692
§ I La nature	692
§ II L'homme	694
Section II - Les protections	695
§ I Une législation protectrice	695
§ II Une reprise en mains comportementale	696

DEMAIN LE FINANCEMENT

INTRODUCTION

PREMIÈRE PARTIE

DU PATRIMOINE AGRICOLE À L'EXPLOITATION SYLVICOLE

TITRE I

DU PATRIMOINE À L'EXPLOITATION AGRICOLE

Sous-titre I

LE PATRIMOINE AGRICOLE

CHAPITRE I

LE FONCIER SANS L'EXPLOITATION

Section I - L'impôt sur le patrimoine	705
Sous-section I - <i>Les revenus</i>	706
§ I La fiscalité des revenus	706
§ II La fiscalité du pas-de-porte et des améliorations	707
Sous-section II - <i>L'impôt sur la fortune immobilière</i>	709
§ I Le foncier bien professionnel	710
§ II Le foncier loué par bail à long terme	711
Section II - L'impôt sur la mutation	713
Sous-section I - <i>Les mutations à titre onéreux</i>	714
§ I Le régime particulier des preneurs	714
§ II Le régime particulier des jeunes agriculteurs	716
§ III Le régime particulier des échanges d'immeubles ruraux	716
§ IV Le régime particulier des ventes et substitutions SAFER	717
§ V Les apports et les cessions	719
Sous-section II - <i>Les mutations à titre gratuit</i>	720
§ I Les baux à long terme	720
§ II Les parts de GFA	724

CHAPITRE II

LE FONCIER DANS L'EXPLOITATION

Section I - Le foncier dans l'entreprise individuelle	727
Sous-section I - <i>L'inscription des terres au bilan</i>	728

§ I Le régime d'exonération des plus-values professionnelles de l'article 151 <i>septies</i> du Code général des impôts	728
§ II Le régime d'exonération de l'article 151 <i>septies</i> B du Code général des impôts	729
§ III Le cas particulier des terrains à bâtir	730
Sous-section II - L'option pour le maintien dans le patrimoine privé	732
§ I Les modalités de l'option	732
§ II Les conséquences d'options successives : les biens migrants	733
§ III Les motivations de l'option	734
Sous-section III - L'inscription des bâtiments et plantations	736
§ I L'obligation d'inscrire au bilan les bâtiments et les plantations affectés à l'exploitation	736
§ II L'amortissement des bâtiments et des plantations	737
Section II - Le foncier dans la société agricole	738

Sous-titre II

L'EXPLOITATION AGRICOLE

CHAPITRE I

LES BÉNÉFICES AGRICOLES

Section I - L'exploitation individuelle et les sociétés non soumises à l'IS	741
Sous-section I - De la définition fiscale de l'activité agricole à sa diversification	741
§ I Le rapprochement du droit fiscal et du droit rural : les activités agricoles par nature et par détermination de la loi	741
§ II L'éloignement du droit rural et du droit fiscal : les activités accessoires ou par relation	743
Sous-section II - De l'imposition aux spécificités fiscales agricoles	748
§ I L'imposition des bénéficiaires agricoles	748
§ II Les spécificités fiscales agricoles au réel	752
Section II - L'agriculture et les sociétés à l'IS	760
Sous-section I - L'optimisation de l'assiette sociale	760
Sous-section II - La maîtrise de l'assiette fiscale	761

CHAPITRE II

LA PAC, HORIZON 2020

Section I - Les soutiens au revenu	762
Sous-section I - Le transfert des droits à paiement de base	763
§ I Les parties au transfert	763
§ II Les modalités du transfert	764
Sous-section II - Les paiements connexes et les paiements couplés	765
§ I Les paiements connexes	765
§ II Les paiements couplés	766
Section II - Les leviers de la PAC en faveur de la transition agroécologique	766
Sous-section I - La dimension environnementale du premier pilier	766
§ I Les normes relatives aux bonnes conditions agricoles et environnementales	767
§ II Les paiements verts	768
Sous-section II - Le second pilier de la PAC : caractéristiques et dimension environnementale	769
§ I Les caractéristiques du second pilier	770
§ II Le volet environnemental du second pilier	771

Section III - Demain, la PAC	773
§ I La nécessité de soutenir l'agriculture	773
§ II La nécessité de mieux prendre en compte les aléas économiques et climatiques	774
§ III La nécessité d'une vision à long terme de l'agriculture durable	775

TITRE II

DU PATRIMOINE FORESTIER À L'EXPLOITATION SYLVICOLE

Sous-titre I

DE L'ACQUISITION À LA CESSION DE LA FORÊT

CHAPITRE I

L'ACQUISITION DE LA FORÊT

Section I - Les mutations à titre onéreux	776
Sous-section I - <i>L'appropriation de bois et forêts en nature</i>	776
Sous-section II - <i>Les sociétés forestières</i>	777
§ I Les groupements forestiers	777
§ II Les sociétés d'épargne forestière	778
Section II - Les transmissions à titre gratuit	779
Sous-section I - <i>Une exonération partielle favorisant les transmissions de bois et forêts</i>	779
Sous-section II - <i>Une exonération en faveur d'une gestion durable</i>	781

CHAPITRE II

LA PROPRIÉTÉ DE LA FORÊT

Section I - Un IFI réduit sous réserve d'une gestion durable	782
Section II - La taxe foncière relative aux propriétés forestières	783
Sous-section I - <i>La singularité de la base d'imposition de la TFPNB des bois et forêts</i>	784
Sous-section II - <i>Les exonérations complémentaires temporaires en faveur des nouvelles plantations</i>	785

CHAPITRE III

LA CESSION DE LA FORÊT

Section I - Le régime des plus-values des particuliers	786
Sous-section I - <i>La cession de parcelles forestières</i>	787
Sous-section II - <i>Les cessions de parts de sociétés forestières</i>	787
§ I La cession par une personne physique de ses droits sociaux	788
§ II La cession par une personne morale de ses droits sociaux	789
Section II - La plus-value professionnelle	789

Sous-titre II

L'EXPLOITATION DE LA FORÊT

CHAPITRE I

LA SYLVICULTURE : UNE ACTIVITÉ AGRICOLE SINGULIÈRE

Section I - L'imposition des revenus forestiers	791
Sous-section I - <i>Le régime du forfait forestier</i>	791

Sous-section II - <i>La résurgence des régimes de droit commun</i>	791
Section II - Le sylviculteur, un assujetti à la TVA	792

CHAPITRE II

LES DISPOSITIFS D'ENCOURAGEMENT À L'INVESTISSEMENT EN FORÊT

Section I - Les réductions d'impôt en matière forestière	793
Sous-section I - <i>Le DEFI acquisition</i>	793
Sous-section II - <i>Le DEFI assurance</i>	794
Section II - Les crédits d'impôt en matière forestière	794
Sous-section I - <i>Le DEFI travaux</i>	794
Sous-section II - <i>Le DEFI contrat de gestion</i>	795

DEUXIÈME PARTIE

**UN DOUBLE DÉFI :
PROCÉDER À LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE
TOUT EN LOGEANT LA POPULATION**

TITRE I

LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Sous-titre I

LA PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE

CHAPITRE I

UNE ACTIVITÉ INDUSTRIELLE ET COMMERCIALE

Section I - La fiscalité de la production et de la vente d'énergie renouvelable	799
Sous-section I - <i>Une activité industrielle et commerciale imposée comme telle</i>	800
§ I L'imposition des bénéficiaires	800
§ II La contribution économique territoriale et la taxe pour frais de CCI	803
§ III Une activité soumise à TVA	805
Sous-section II - <i>Des installations relevant d'une fiscalité spécifique</i>	806
§ I Les taxes annuelles et forfaitaires	806
§ II Les taxes relatives aux installations de production	808
Section II - Une fiscalité allégée pour certains microprojets	811
Sous-section I - <i>Le particulier, producteur d'énergie renouvelable</i>	811
§ I Le particulier individuel	811
§ II Les particuliers en copropriété	815
Sous-section II - <i>L'agriculteur, producteur d'énergie renouvelable</i>	816
§ I L'agriculteur, micro-producteur d'électricité	816
§ II L'agriculteur et la biomasse	818

CHAPITRE II

LE SOUTIEN DES POUVOIRS PUBLICS

Section I - Les contrats d'achat	820
Sous-section I - <i>Le dispositif initial : l'obligation d'achat</i>	820
Sous-section II - <i>Le nouveau dispositif : le complément de rémunération</i>	822

Section II - La procédure de mise en concurrence	825
Section III - Les garanties d'origine	827

Sous-titre II

LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

CHAPITRE I

LES AIDES FAVORISANT LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Section I - Une fiscalité tendant à une rénovation énergétique partielle	829
Sous-section I - <i>Le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE)</i>	829
§ I Le champ d'application du CITE	829
§ II La détermination du montant du CITE	831
Sous-section II - <i>Les avantages fiscaux connexes au CITE</i>	832
§ I Une TVA à taux réduit	832
§ II Une possible exonération de taxe foncière	832
Section II - Les subventions de l'ANAH	834
§ I Les conditions d'octroi des subventions	834
§ II Un complément de subvention : l'aide à la solidarité écologique ou « Programme Habiter Mieux »	838
§ III L'attribution de la subvention et le contrôle de son utilisation	840

CHAPITRE II

LA CONTRIBUTION DES ACTEURS PRIVÉS À LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Section I - Le partage du coût de la rénovation énergétique	842
Sous-section I - <i>Les certificats d'économies d'énergie (CEE)</i>	842
§ I L'obligation des fournisseurs d'énergie	842
§ II L'intérêt du CEE pour les consommateurs	843
Sous-section II - <i>La participation des locataires aux travaux d'économies d'énergie</i> ...	845
§ I Le champ d'application du dispositif	845
§ II La contribution participative du locataire	846
Section II - L'aide au financement de la rénovation globale : l'éco-prêt	847
Sous-section I - <i>Les éco-prêts aux particuliers</i>	848
§ I L'éco-PTZ	848
§ II Les autres prêts réglementés pour la rénovation énergétique	850
Sous-section II - <i>Les éco-prêts contre la précarité énergétique</i>	851

TITRE II

LE BESOIN DE LOGER LA POPULATION EN PRÉSERVANT LES MILIEUX NATURELS

Sous-titre I

LA NÉCESSITÉ DE CONSTRUIRE

CHAPITRE I

L'UTILISATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES

Section I - La libération des terrains à bâtir	853
Sous-section I - <i>La fiscalité liée à la propriété d'un terrain à bâtir</i>	854

§ I L'imposition modérée au titre de la taxe foncière	854
§ II La majoration dans certaines communes	854
Sous-section II - La fiscalité de la cession d'un terrain à bâtir	856
§ I La plus-value de cession d'un terrain à bâtir	856
§ II Les taxes sur les cessions de terrains devenus constructibles	860
Section II - La surélévation de l'existant	864
§ I L'exonération des plus-values de cession de droit de surélévation	864
§ II L'engagement du cessionnaire	864

CHAPITRE II

L'ÉDIFICATION DE NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Section I - La fiscalité des nouvelles constructions	866
Sous-section I - Une fiscalité à l'appréciation des collectivités locales	866
§ I La taxe d'aménagement	866
§ II Le versement pour sous-densité	868
§ III L'exonération temporaire de taxe foncière	870
Sous-section II - Les zones prioritaires d'aménagement	871
Section II - Le soutien financier en faveur des nouvelles constructions	872
Sous-section I - L'allègement du poids du foncier grâce aux droits réels temporaires ...	872
§ I La formalité de l'enregistrement et la taxe de publicité foncière	873
§ II La taxe foncière	874
§ III L'impôt annuel sur la fortune immobilière	874
§ IV La remise des constructions au bailleur en fin de bail	874
Sous-section II - Les aides à l'investissement immobilier	876
§ I Le financement de l'investissement	876
§ II L'incitation à l'investissement immobilier locatif	882

Sous-titre II

LA PRÉSERVATION DES MILIEUX NATURELS

CHAPITRE I

LA MAÎTRISE DE L'ÉTALEMENT URBAIN

Section I - L'adaptation de l'existant aux besoins réels	889
Sous-section I - La transformation de l'existant en logements	889
§ I Un taux d'IS réduit sur les plus-values de cession de bureaux, de commerces et de locaux industriels transformés en logements	889
§ II Une possible exonération temporaire de la taxe foncière	891
§ III Les subventions de l'ANAH	892
Sous-section II - La loi « Malraux » en faveur de la restauration de certains quartiers urbains	892
Sous-section III - La rénovation de logements à l'aide d'un bail à réhabilitation	895
Section II - L'occupation de l'existant	896
Sous-section I - Le dispositif « Cosse ancien »	896
Sous-section II - La fiscalisation des biens inoccupés	897
§ I La taxe sur les logements vacants	897
§ II La taxe sur les friches commerciales	899
Sous-section III - La majoration de la taxe d'habitation des résidences secondaires ...	900
Sous-section IV - La location ou sous-location d'une partie de la résidence principale ..	901

§ I La location ou sous-location d'une partie de la résidence principale du bailleur	901
§ II La nature de la location	901
CHAPITRE II	
LA COMPENSATION DES ATTEINTES AUX MILIEUX NATURELS	
Section I - La compensation écologique	903
Sous-section I - <i>L'évolution de la compensation écologique</i>	903
§ I La compensation écologique : un principe général repris dans des réglementations spécifiques	904
§ II Le renforcement de l'obligation de compensation écologique pour la reconquête de la biodiversité ..	905
Sous-section II - <i>La pratique de la compensation écologique</i>	906
§ I Les mesures compensatoires	906
§ II L'exécution des mesures compensatoires	907
Section II - Les compensations sectorielles	914
Sous-section I - <i>La compensation collective agricole</i>	914
Sous-section II - <i>La compensation forestière</i>	917

Liste des rubriques

Exemples, pratiques et focus

Accès à la propriété :

- Résidence principale:des surprises en Europe 3209

Accession immédiate :

- Proposition de clauses d'accession 1485

Activité agricole :

- L'exploitant en société, le foncier et l'IFI 4027
- Exemples pratiques d'obligations à la charge du prestataire de services 1760 ; 1761
- La procédure de demande d'autorisation d'exploiter 1630
- La procédure de la déclaration préalable 1631
- Les originalités de l'agriculture hors-sol à l'étranger 3478
- L'exploitant individuel, les terres et l'IFI 4026
- L'incidence du contrôle des structures sur certains contrats 1635
- Nouvelles énergies et crise de l'identité agricole 2621
- Quels matériels ? 1747
- Un périmètre variable de la prestation de services 1754
- Un travail à façon, deux rôles et trois stratégies 1767

Activités accessoires :

- La diversification de l'activité agricole en Europe 4137

Agriculture durable :

- Lexique des agricultures éco-responsables 1462

Amélioration agroforestière :

- Proposition de clause d'indemnisation des améliorations agroforestières 1482

Amortissement :

- Distinction entre les plus-values professionnelles à court terme et à long terme 4105
- Méthode d'amortissement au Danemark : système du pool 4105

Appropriation du territoire agricole :

- Le notariat et la procédure des successions vacantes : une solution pour les parcelles agricoles abandonnées 1168

Association syndicale de gestion forestière :

- L'ASGF facilite la maîtrise d'ouvrage forestière 2440

Attribution préférentielle :

- Les effets pratiques de l'attribution préférentielle en jouissance 1363

Autoconsommation collective :

- Façade photovoltaïque et habitation collective 2613

Autorisation de défrichement :

- Antériorité de l'autorisation de défrichement sur toute autre demande administrative 2275

Autorisation de production :

- Importance des seuils de production d'énergie 2502
- Installation intégrée à l'existant 2529
- Lien entre puissance et surface pour l'autorisation de panneaux photovoltaïques 2536

Autorisation d'urbanisme :

- Exemple de géothermie soumise à autorisation 2577
- Prise illégale d'intérêts 2542

Bail à long terme :

- Bail à long terme au profit d'un proche parent associé exploitant 4030
- Bail à long terme au profit d'un proche parent exploitant individuel 4029
- Clauses particulières des baux à long terme 2595

Bail rural :

- Exemple d'état des lieux 1515

Bail rural (AFAFA) :

- La mise en demeure : une précaution indispensable 1108

Bail rural agroforestier :

- Proposition de clause d'autorisation d'exploitation agroforestière 1478
- Proposition de clause d'indemnisation des améliorations agroforestières 1482

Bâtiment agricole :

- Distinction entre les plus-values professionnelles à court terme et à long terme 4105
- Dualité de régimes d'imposition et ventilation du prix des terres et des bâtiments 4103

Bénéfice agricole :

- La moyenne triennale en chiffres 4159
- Le GAEC et les seuils du micro-BA 4150
- Le seuil du micro-BA en chiffres 4144
- L'étalement du revenu exceptionnel en chiffres 4162

Bien professionnel :

- Le traitement des plus-values et des terres dans les autres pays européens 4101
- L'exploitant individuel, les terres et l'IFI 4026
- Plus-value et bien migrant 4096
- L'exploitant en société, le foncier et l'IFI 4027

Biens des AFAFAF :

- Le droit d'usage des propriétaires sur les ouvrages réalisés 1085
- L'impossibilité de faire supporter la taxe d'aménagement au fermier 1085

Biotope :

- Aux grands maux les grands remèdes 3450

BRE :

- Proposition de clause de maintien des pratiques existantes 1508
- Synthèse des conditions de mise en place d'un BRE 1510

Centre-ville :

- Les tests séquentiels britanniques 3596

Certificat d'économies d'énergie (CEE) :

- Un dispositif prépondérant au Royaume-Uni 4465

Certification :

- L'enregistrement international de la marque 1564
- Les marques collectives communautaires 1570

Chemin rural :

- Aliénation d'un chemin rural et avis de la Direction de l'immobilier de l'État 1191
- La désignation des chemins dans les actes translatifs de propriété 1190
- L'aliénation des chemins ruraux et le notariat 1197

Clause :

- Clauses particulières des baux à long terme 2595
- Proposition de clause d'accession 1485
- Proposition de clause d'autorisation de sous-location 3323
- Proposition de clause d'autorisation d'exploitation agroforestière 1478
- Proposition de clause de destination de l'immeuble favorisant la multifonctionnalité 3260
- Proposition de clause de maintien des pratiques existantes 1508
- Proposition de clause d'exclusion d'activités 3261
- Proposition de clause d'indemnisation des améliorations agroforestières 1482
- Proposition de clause d'indivisibilité 3328
- Proposition de clauses d'accession 1485
- Proposition de clauses environnementales 1507

Compensation écologique :

- Les mitigation banks ou banques de compensation 4718

Contribution économique territoriale (CET) :

- Exemple de calcul de la CET 4320

Contrôle de l'activité agricole :

- La procédure de demande d'autorisation d'exploiter 1630
- La procédure de la déclaration préalable 1631
- L'incidence du contrôle des structures sur certains contrats 1635

Coopérative d'utilisation de matériel agricole :

- Quels matériels ? 1747

Coupe des arbres :

- Coupes d'arbres dans un EBC 2312
- Proposition de clauses d'accession 1485
- PSG et coupes réglées 2068

crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) :

- Calcul du crédit d'impôt pour la transition énergétique 4411

Déduction fiscale :

- La déduction pour aléas en chiffres 4165
- La déduction pour investissement en chiffres 4164
- Le plafond DPI/DPA en chiffres 4167

Défrichement :

- Antériorité de l'autorisation de défrichement sur toute autre demande administrative 2275

Démarche Bimby :

- Des accents anglo-saxons pour la location 3519

Démembrement de propriété forestière :

- Les solutions contractuelles 2086

DPI - DPA :

- La déduction pour aléas en chiffres 4165
- La déduction pour investissement en chiffres 4164
- Le plafond DPI/DPA en chiffres 4167

Droit de préférence des riverains :

- Contenu de la notification au voisin 2176

Droit de préférence du voisin :

- Boisé au cadastre : comment être sûr ? 2163

Droit de priorité :

- Hiérarchie des droits de priorité en cas de vente d'une propriété boisée 2217

Droit d'eau :

- Preuve des « droits fondés en titre » 2609

Droit fondé en titre :

- Preuve des « droits fondés en titre » 2609

Écologie :

- Comparaison avec l'Allemagne 2486
- Exemples de projets soumis à étude d'impact 2552
- Les mitigation banks ou banques de compensation 4718
- Lexique des agricultures éco-responsables 1462
- L'importance de l'étude d'impact en cas de recours 2554
- L'influence de l'Union européenne sur l'évaluation environnementale 2546
- Proposition de clauses environnementales 1507

Énergie renouvelable :

- Agrivoltaïque et vitivoltaïque 2623
- Assurances de l'ouvrage 2602
- Conséquence de la nature d'ouvrage public de production d'électricité 2600
- Droit à l'expropriation 2591
- Influence européenne 2497
- La croissance du solaire français 2489
- La gestion de l'obsolescence des installations d'énergie renouvelable 2625
- L'éolien en France 2488
- Les bioénergies en France 2492
- L'hydroélectricité française 2487
- Permis d'aménager pour les éoliennes 2540

Éolienne :

- Exemple d'éoliennes ICPE 2561
- La gestion de l'obsolescence des installations d'énergie renouvelable 2625
- Le châtelain se bat contre des moulins à vent 2582
- Permis d'aménager pour les éoliennes 2540

Espace classé boisé :

- Coupes d'arbres dans un EBC 2312

Évaluation environnementale :

- Exemples de projets soumis à étude d'impact 2552
- L'importance de l'étude d'impact en cas de recours 2554
- L'influence de l'Union européenne sur l'évaluation environnementale 2546

Exploitant :

- Le régime des plus-values de l'article 151 septies B du CGI 4086
- Les seuils de diversification en chiffres 4131
- Appréciation du seuil des plus-values de l'article 151 septies du CGI 4085
- La déduction pour aléas en chiffres 4165
- La déduction pour investissement en chiffres 4164
- La diversification de l'activité agricole en Europe 4137
- La moyenne triennale en chiffres 4159

- Le GAEC et les seuils du micro-BA 4150
- Le plafond DPI/DPA en chiffres 4167
- Le seuil du micro-BA en chiffres 4144
- L'étalement du revenu exceptionnel en chiffres 4162
- L'exploitant en société, le foncier et l'IFI 4027
- L'exploitant individuel, les terres et l'IFI 4026

Fiscalité :

- Choix de l'inscription des terres : cas particulier du terrain à bâtir 4089
- Distinction entre les plus-values professionnelles à court terme et à long terme 4105
- Exemple de calcul du loyer plafonné 4620
- La déduction pour aléas en chiffres 4165
- La déduction pour investissement en chiffres 4164
- La moyenne triennale en chiffres 4159
- Le GAEC et les seuils du micro-BA 4150
- Le plafond DPI/DPA en chiffres 4167
- Le régime des plus-values de l'article 151 septies B du CGI 4086
- Le seuil du micro-BA en chiffres 4144
- Le traitement des plus-values et des terres dans les autres pays européens 4101
- Les impôts dus par un particulier lors de la cession d'un terrain à bâtir en chiffres 4523
- Les seuils de diversification en chiffres 4131
- L'étalement du revenu exceptionnel en chiffres 4162
- L'exploitant en société, le foncier et l'IFI 4027
- L'exploitant individuel, les terres et l'IFI 4026
- Méthode d'amortissement au Danemark : système du pool 4105
- Plus-value et bien migrant 4096

Fiscalité de la biomasse :

- Un risque de basculement vers l'impôt sur les sociétés 4378

Fiscalité locale :

- Les impôts dus par un particulier lors de la cession d'un terrain à bâtir en chiffres 4523
- Calcul du versement pour sous-densité 4546
- La taxe foncière majorée en chiffres 4506
- Logements vacants ou non vacants ? 4672

Fiscalité locale de l'exploitant agricole :

- Exemple de calcul de la CET 4320

Foncier agricole :

- La détention du foncier en Europe 1393
- Le modèle Terre de Liens s'exporte à l'international 1374

Formule :

- Clauses particulières des baux à long terme 2595
- Proposition de clause d'accession 1485
- Proposition de clause d'autorisation de sous-location 3323
- Proposition de clause d'autorisation d'exploitation agroforestière 1478
- Proposition de clause de destination de l'immeuble favorisant la multifonctionnalité 3260
- Proposition de clause de maintien des pratiques existantes 1508
- Proposition de clause d'exclusion d'activités 3261
- Proposition de clause d'indemnisation des améliorations agroforestières 1482
- Proposition de clause d'indivisibilité 3328
- Proposition de clauses d'accession 1485
- Proposition de clauses environnementales 1507

Gaec :

- Les seuils de diversification en chiffres 4131

Géothermie :

- Exemple de géothermie soumise à autorisation 2577

Gestion forestière :

- Comment se calculent les vingt-cinq hectares du plan simple de gestion ? 2401
- GIEEF, ASGF, coopératives, OGEC et OP : des poupées russes ! 2468
- L'ASGF facilite la maîtrise d'ouvrage forestière 2440

Groupement foncier agricole familial :

- Un exemple : le couple GFA investisseur et bail cessible pour une rentabilité du capital investi 4386

ICPE :

- Extrait de la nomenclature des ICPE en agriculture 1415

Immeuble :

- Proposition de clause de destination de l'immeuble favorisant la multifonctionnalité 3260
- Proposition de clause d'exclusion d'activités 3261

Immeuble de tourisme :

- La réduction d'impôt en faveur de la réhabilitation des immeubles de tourisme 4626

Incendie :

- La défense des forêts contre l'incendie (DFCI) 2343

Indivision forestière :

- Règles de vote : deux tiers ou unanimité 2096

Information :

- L'absence de contrôle local 1558
- L'information des autres États membres 1557

Information et préemption SAFER :

- Le notaire est-il tenu d'attendre deux mois entre le moment où il a informé la SAFER et le moment où il régularise une cession non soumise au droit de préemption ? 1271

Installation classée :

- Exemple d'éoliennes ICPE 2561

Investissement exploitant agricole :

- La déduction pour aléas en chiffres 4165
- La déduction pour investissement en chiffres 4164
- Le plafond DPI/DPA en chiffres 4167

Investissement immobilier :

- La réduction d'impôt en faveur de la réhabilitation des immeubles de tourisme 4626

Investissement locatif :

- Exemple de calcul du loyer plafonné 4620

Marque :

- L'enregistrement international de la marque 1564
- Les marques collectives communautaires 1570

Multifonctionnalité de la ville :

- Proposition de clause d'autorisation de sous-location 3323
- La mobilité pédestre à New York 3254
- Proposition de clause de destination de l'immeuble favorisant la multifonctionnalité 3260
- Proposition de clause d'exclusion d'activités 3261
- Proposition de clause d'indivisibilité de la location 3328

Mutation à la CCAF avant l'adoption du plan (AFAFAF) :

- Le mandat légal du notaire chargé de la mutation 1091

Mutation des biens non délimités :

- La désignation des BND 1201

Nitrate :

- La France n'est pas le seul « mauvais élève » en Europe 1435

OGM :

- L'absence de contrôle local 1558
- L'information des autres États membres 1557
- OGM et plan de prévention des risques technologiques 1552

Organisations de producteurs :

- GIEEF, ASGF, coopératives, OGEC et OP : des poupées russes ! 2468

PAC :

- La politique agricole des autres grandes puissances 4220

Panneaux photovoltaïques :

- Façade photovoltaïque et habitation collective 2613
- L'abondance d'arnaques 2618
- Lien entre puissance et surface pour l'autorisation de panneaux photovoltaïques 2536

Parcelle en état d'abandon :

- Le choix anticipé des procédures utilisées 1171

Permis de construire :

- Prise illégale d'intérêts 2542

Plan simple de gestion :

- Comment se calculent les vingt-cinq hectares du plan simple de gestion ? 2401

Plantation :

- Distinction entre les plus-values professionnelles à court terme et à long terme 4105
- Dualité de régimes d'imposition et ventilation du prix des terres et des bâtiments 4103

Plantation d'arbres :

- Proposition de clause d'autorisation d'exploitation agroforestière 1478

PLU énergies renouvelables :

- Correspondance entre la puissance et la surface 2535
- Le cadastre solaire 2522

Plus-value professionnelle :

- Appréciation du seuil des plus-values de l'article 151 septies du CGI 4085
- Distinction entre les plus-values professionnelles à court terme et à long terme 4105
- Le régime des plus-values de l'article 151 septies B du CGI 4086
- Le traitement des plus-values et des terres dans les autres pays européens 4101
- Méthode d'amortissement au Danemark : système du pool 4105
- Plus-value et bien migrant 4096

Portage familial :

- Les effets pratiques de l'attribution préférentielle en jouissance 1363
- Un exemple : le couple GFA investisseur et bail cessible pour une rentabilité du capital investi 1386

Portage privé :

- Le modèle Terre de Liens s'exporte à l'international 1374

Portage public :

- Les exemples de partenariats conclus avec la SAFER 1371

Pratique culturelle environnementale :

- Proposition de clause de maintien des pratiques existantes 1508
- Proposition de clauses environnementales 1507

Préemption du preneur en place :

- La vente de biens excédant les biens loués 1348
- Les principes gouvernant la réitération de la vente après préemption 1352
- L'indispensable notification post-vente 1346
- L'information due au tiers acquéreur 1336

Préemption SAFER :

- Exemples de terrains ayant perdu leur vocation agricole 1283
- La combinaison des délais de préemption et droits prioritaires 1313
- La date de réitération de la vente suite à l'exercice du droit de préemption de la SAFER 1310
- Le lien familial en cas de pluralité de vendeurs ou d'acquéreurs 1319

Prestation de services :

- Exemples pratiques d'obligations à la charge du prestataire de services ; 1760 ; 1761
- Un périmètre variable de la prestation de services 1754
- Un travail à façon, deux rôles et trois stratégies 1767

Production d'énergie :

- Assurances de l'ouvrage 2602
- Conséquence de la nature d'ouvrage public de production d'électricité 2600
- Correspondance entre la puissance et la surface 2535
- Droit à l'expropriation 2591
- Façade photovoltaïque et habitation collective 2613
- Importance des seuils de production d'énergie 2502
- Installation intégrée à l'existant 2529
- La personne compétente pour le raccordement aux réseaux 2614
- La vente de l'installation et l'obligation d'achat 2615
- Le cadastre solaire 2522
- Lien entre puissance et surface pour l'autorisation de panneaux photovoltaïques 2536
- Nouvelles énergies et crise de l'identité agricole 2621
- Permis d'aménager pour les éoliennes 2540

Propriétaire :

- Résidence principale:des surprises en Europe 3209

Prospection par la SAFER :

- Le respect de la purge des droits de priorité 1237

Protection contre les risques :

- La défense des forêts contre l'incendie (DFCI) 2343

Réglementation environnementale (ECIR) :

- La cession ou reprise du contrat MAEC 1134

Réitération de la vente :

- Les principes gouvernant la réitération de la vente après préemption 1352

Report du bail rural (ECIR) :

- Le consentement du preneur 1129

SAFER :

- Les exemples de partenariats conclus avec la SAFER 1371
- Les améliorations apportées par l'exploitant 1260

Sous-location :

- Proposition de clause d'autorisation de sous-location 3323
- Proposition de clause d'indivisibilité de la location 3328

Soutien à l'agriculture :

- En Allemagne : des aides pour un projet énergétique et non pour un équipement 4453
- La politique agricole des autres grandes puissances 4220

Statut de l'exploitation agricole :

- Extrait de la nomenclature des ICPE en agriculture 1415

Statut du fermage :

- Agrivoltaïque et vitivoltaïque 2623
- Exemple d'état des lieux 1515

Substitution SAFER :

- Les notifications au preneur en cas de substitutions multiples 1252

Sûretés et transfert de propriété (AFAFAF) :

- Le renouvellement des inscriptions hypothécaires sur les biens attribués 1100

Terrain à bâtir :

- Choix de l'inscription des terres : cas particulier du terrain à bâtir 4089
- Le traitement des plus-values et des terres dans les autres pays européens 4101
- Les impôts dus par un particulier lors de la cession d'un terrain à bâtir en chiffres 4523

Transfert des biens AFAFAF :

- Vérification de la procédure 1086

Transition énergétique :

- Comparaison avec l'Allemagne 2486
- Influence européenne 2497
- La croissance du solaire français 2489
- L'éolien en France 2488
- Les bioénergies en France 2492
- L'hydroélectricité française 2487

Travaux en cours :

- Vente de bois et forêts et travaux en cours 2021

Trouble de voisinage :

- Le châtelain se bat contre des moulins à vent 2582

TVA immobilière :

- Choix de l'inscription des terres : cas particulier du terrain à bâtir 4089

Végétalisation de la ville :

- Aux grands maux les grands remèdes 3450

Vente de bois et forêts :

- Vente de bois et forêts et travaux en cours 2021

Vente d'électricité :

- La personne compétente pour le raccordement aux réseaux 2614
- La vente de l'installation et l'obligation d'achat 2615

Vente directe aux consommateurs :

- Les circuits courts 1788

Vente d'une propriété boisée :

- Hiérarchie des droits de priorité en cas de vente d'une propriété boisée 2217

Versement pour sous-densité :

- Calcul du versement pour sous-densité 4546

Verticalité :

- Les originalités de l'agriculture hors-sol à l'étranger 3478

Ville compacte :

- Des accents anglo-saxons pour la location 3519
- La mobilité pédestre à New York 3254
- New York City et Los Angeles, les deux extrêmes 3023

Ville étendue :

- New York City et Los Angeles, les deux extrêmes 3023

Zone d'échange (ECIR) :

- La notion de contiguïté et les régimes matrimoniaux 1119

**Liste des principaux sigles, acronymes et abréviations
du rapport du 114^e Congrès des notaires de France**

A.	Arrêté
AAPPMA	Association agréée de pêche et de protection des milieux aquatiques
<i>Actes prat. ing. immobilière</i>	<i>Actes pratiques et ingénierie immobilière</i>
<i>Actes prat. strat. patrimoniale</i>	<i>Actes pratiques et stratégie patrimoniale</i>
ADEME	Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie
AFAF	Aménagement foncier agricole et forestier
AFAFAF	Association foncière d'aménagement foncier agricole et forestier
AFDR	Association française de droit rural
<i>AJCT</i>	<i>Actualité juridique des collectivités territoriales</i>
<i>AJDA</i>	<i>Actualité juridique de droit administratif</i>
<i>AJDI</i>	<i>Actualité juridique de droit immobilier</i>
AMF	Autorité des marchés financiers
AN	Assemblée nationale
ANAH	Agence nationale de l'habitat
ann.	annexe
<i>Ann. loyers</i>	<i>Annales des loyers</i>
ANRU	Agence nationale pour la rénovation urbaine
AOP	Appellation d'origine protégée
AOP	Association d'organisations de producteurs
APCA	Assemblée permanente des chambres d'agriculture
APL	Aide personnalisée au logement
APPB	Arrêté préfectoral de protection de biotope
A. préf.	Arrêté préfectoral
ARCEP	Autorité de régulation des communications électroniques et des postes
ASA	Association syndicale autorisée
ASAGF	Association syndicale autorisée de gestion forestière
ASGF	Association syndicale de gestion forestière
ASL	Association syndicale libre
ASLGF	Association syndicale libre de gestion forestière
ATEXA	Assurance des accidents du travail des exploitants agricoles
AVAP	Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine
BA	Bénéfices agricoles
BCAE	Bonnes conditions agricoles et environnementales
<i>BDCF</i>	<i>Bulletin des conclusions fiscales</i>
<i>BDEI</i>	<i>Bulletin du droit de l'environnement industriel</i>
BER	Bassin d'emploi à redynamiser
BIC	Bénéfices industriels et commerciaux
BIM	<i>Building information modeling</i>

BIMBY	<i>Build In My BackYard</i>
<i>BJDU</i>	<i>Bulletin de jurisprudence du droit de l'urbanisme</i>
BNC	Bénéfices non commerciaux
BND	Biens non délimités
<i>BO</i>	<i>Bulletin officiel</i> (des différents ministères)
<i>BOFiP</i>	<i>Bulletin officiel des finances publiques-impôts</i>
<i>BOI</i>	<i>Bulletin officiel des impôts</i>
BRE	Bail rural environnemental
BRIOLO	Bail réel immobilier relatif au logement
BRLT	Bail rural à long terme
BRS	Bail réel solidaire
<i>Bull. civ.</i>	<i>Bulletin des arrêts des chambres civiles de la Cour de cassation</i>
CA	Cour d'appel
CAA	Cour administrative d'appel
CasDAR	Compte d'affectation spéciale pour le développement agricole et rural
Cass. 1 ^{re} , 2 ^e , 3 ^e civ.	Cour de cassation (1 ^{re} , 2 ^e ou 3 ^e chambre civile)
Cass. ch. réunies	Cour de cassation, chambres réunies
Cass. com.	Cour de cassation, chambre commerciale
Cass. crim.	Cour de cassation, chambre criminelle
Cass. req.	Cour de cassation, chambre des requêtes
Cass. soc.	Cour de cassation, chambre sociale
C. assur.	Code des assurances
CCAF	Commission communale d'aménagement foncier
CCH	Code de la construction et de l'habitation
C. civ.	Code civil
C. com.	Code de commerce
C. communes	Code des communes
C. consom.	Code de la consommation
CDAC	Commission départementale d'aménagement commercial
CDAF	Commission départementale d'aménagement foncier
CDOA	Commission départementale d'orientation de l'agriculture
C. dom. Ét.	Code du domaine de l'État
C. douanes	Code des douanes
CDPENAF	Commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers
CE	Conseil d'État
CEDH	Cour européenne des droits de l'homme
C. éduc.	Code de l'éducation
CEE	Certificat d'économie d'énergie
CEL	Compte épargne-logement

C. énergie	Code de l'énergie
C. env.	Code de l'environnement
CEREMA	Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement
CET	Contribution économique territoriale
C. expr.	Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique
CFE	Centre de formalités des entreprises
CFE	Cotisation foncière des entreprises
C. for.	Code forestier
CGAAER	Conseil général de l'agriculture, de l'alimentation et des espaces ruraux
CGCT	Code général des collectivités territoriales
CGEDD	Conseil général de l'environnement et du développement durable
CGI	Code général des impôts
CGPPP	Code général de la propriété des personnes publiques
CIAF	Commission intercommunale d'aménagement foncier
CIFA	Compte d'investissement forestier et d'assurance
Circ.	Circulaire
CITE	Crédit d'impôt pour la transition énergétique
CJA	Code de justice administrative
CJCE	Cour de justice des Communautés européennes
CJUE	Cour de justice de l'Union européenne
CMD	Convention de mise à disposition
C. minier	Code minier
C. monét. fin.	Code monétaire et financier
CMP	Code des marchés publics
CNAC	Commission nationale d'aménagement commercial
CNEFAF	Conseil national de l'expertise foncière agricole et forestière
CNPF	Centre national de la propriété forestière
CNSEL	Carnet numérique de suivi et d'entretien du logement
CODOA	Certificat ouvrant droit à l'obligation d'achat
COFRAC	Comité français d'accréditation
Comm. UE	Commission de l'Union européenne
Cons. CE	Conseil des Communautés européennes
Cons. const.	Conseil constitutionnel
<i>Constr.-Urb.</i>	<i>Construction-Urbanisme</i>
Cons. UE	Conseil de l'Union européenne
Conv.	Convention
Conv. EDH	Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales
<i>CPACCP</i>	<i>Actualité de la commande et des contrats publics (L')</i>
C. patr.	Code du patrimoine

CPC	Code de procédure civile
C. pén.	Code pénal
CPI	Code de la propriété intellectuelle
CRFB	Commission régionale de la forêt et du bois
CRIDON	Centre de recherches, d'information et de documentation notariales
CRPA	Code des relations entre le public et l'administration
CRPF	Centre régional de la propriété forestière
C. rur. pêche marit.	Code rural et de la pêche maritime
C. santé publ.	Code de la santé publique
CSFB	Conseil supérieur de la forêt et du bois
CSN	Conseil supérieur du notariat
CSPE	Contribution au service public de l'électricité
CSS	Code de la sécurité sociale
C. tourisme	Code du tourisme
C. transports	Code des transports
CUMA	Coopérative d'utilisation de matériel agricole
C. urb.	Code de l'urbanisme
CVAE	Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises
C. voirie routière	Code de la voirie routière
<i>D.</i>	<i>Recueil Dalloz</i>
D.	Décret
DAAC	Document d'aménagement artisanal et commercial
<i>DAUH</i>	<i>Droit de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'habitat</i>
DDAF	Direction départementale de l'agriculture et de la forêt
DDT	Direction départementale des territoires
DDT	Dossier de diagnostic technique
<i>Defrénois</i>	<i>Répertoire du notariat Defrénois</i>
Délib.	Délibération
DFCI	Défense des forêts contre l'incendie
DGCCRF	Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes
DGFîP	Direction générale des finances publiques
<i>DH</i>	<i>Dalloz hebdomadaire (de 1924 à 1940)</i>
<i>Dict. perm.</i>	<i>Dictionnaire permanent</i>
Dir.	Directive
DJA	Dotations jeunes agriculteurs
DMTG	Droits de mutation à titre gratuit
Doc. adm. DGI	Documentation administrative de base de la Direction générale des impôts
Doc. fr.	La Documentation française
<i>DP</i>	<i>Dalloz périodique (jusqu'en 1940)</i>

DPA	Déduction pour aléas
DPB	Droits à paiement de base
DPEC	Diagnostic de performance énergétique collectif
DPI	Déduction pour investissement
DFU	Droit à paiement unique
DRAAF	Direction régionale de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt
<i>Dr. adm.</i>	<i>Droit administratif</i>
DREAL	Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
<i>Dr. env.</i>	<i>Droit de l'environnement</i>
<i>Dr. et patrimoine</i>	<i>Droit et patrimoine</i>
<i>Dr. et proc.</i>	<i>Droit et procédure</i>
<i>Dr. famille</i>	<i>Droit de la famille</i>
<i>Dr. fisc.</i>	<i>Droit fiscal</i>
DTG	Diagnostic technique global
DUP	Déclaration d'utilité publique
EARL	Entreprise agricole à responsabilité limitée
EBC	Espace boisé classé
ECIF	Échanges et cessions amiables d'immeubles forestiers
ECIR	Échanges et cessions amiables d'immeubles ruraux
<i>EDCE</i>	<i>Études et documents du Conseil d'État (rapport public annuel du Conseil d'État)</i>
EDD	État descriptif de division
EFPE	Entrepôt fiscal de produits énergétiques
EIRL	Entreprise individuelle à responsabilité limitée
<i>Énergie-Env. Infrastr.</i>	<i>Énergie-Environnement-Infrastructure</i>
ENS	Espace naturel sensible
EPCI	Établissement public de coopération intercommunale
EPF	Établissement public foncier
ERP	Établissement recevant du public
ERT	Établissement recevant des travailleurs
EURL	Entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée
FAO	Organisation des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture
FART	Fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés
FCTVA	Fonds de compensation de la taxe sur la valeur ajoutée
FDSEA	<i>Fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles</i>
FEADER	Fonds européen agricole pour le développement rural
FEAMP	Fonds européen pour les affaires maritimes et la pêche
FEDER	Fonds européen de développement régional

FIA	Fonds d'investissement alternatif
FNSAFER	Fédération nationale des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural
FNSEA	Fédération nationale des syndicats d'exploitants agricoles
FSE	Fonds social européen
GAEC	Groupement agricole d'exploitation en commun
GAJC	<i>Grands arrêts de la jurisprudence civile</i> (Dalloz)
<i>Gaz. cnes</i>	<i>Gazette des communes</i>
<i>Gaz. Pal.</i>	<i>Gazette du Palais</i>
GF	Groupement forestier
GFA	Groupement foncier agricole
GFI	Groupement forestier d'investissement
GFP	Gestionnaire forestier professionnel
GFR	Groupement foncier rural
GFV	Groupement foncier viticole
GIE	Groupement d'intérêt économique
GIEE	Groupement d'intérêt économique et environnemental
GIEEF	Groupement d'intérêt économique et environnemental forestier
GRIDAUH	Groupement de recherche sur les institutions et le Droit de l'Aménagement, de l'Urbanisme et de l'Habitat
GUFA	Groupement d'utilisation de financement agricole
HCB	Haut Conseil des biotechnologies
HCCA	Haut Conseil de la coopération agricole
HLM	Habitation à loyer modéré
HQE	Haute qualité environnementale
HVE	Haute valeur environnementale
ICHN	Indemnité compensatrice de handicap naturel
ICPE	Installation classée pour la protection de l'environnement
IFER	Imposition forfaitaire sur les entreprises de réseaux
IFI	Impôt sur la fortune immobilière
IGE	Inspection générale de l'environnement
IGF	Inspection générale des finances
IGH	Immeuble de grande hauteur
IGN	Institut national de l'information géographique
IGP	Indication géographique protégée
INAO	Institut national de l'origine et de la qualité
INRA	Institut national de la recherche agronomique
INSEE	Institut national de la statistique et des études économiques
Instr. techn.	Instruction technique
IOTA	Installations, ouvrages, travaux ou activités ayant une incidence sur l'eau
IR	Impôt sur le revenu

IRSTEA	Institut national de recherche en sciences et technologies pour l'environnement et l'agriculture
IS	Impôt sur les sociétés
ISF	Impôt sur la fortune
<i>JCl.</i>	<i>JurisClasseur Encyclopédie</i>
<i>JCP A</i>	<i>JurisClasseur périodique</i> , édition Administration et collectivités territoriales
<i>JCP E</i>	<i>JurisClasseur périodique</i> , édition Entreprise et affaires
<i>JCP G</i>	<i>JurisClasseur périodique</i> , édition Générale
<i>JCP N</i>	<i>JurisClasseur périodique</i> , édition Notariale et immobilière
<i>JO</i>	<i>Journal officiel</i> de la République française
<i>JOAN Q</i>	<i>Journal officiel</i> de l'Assemblée nationale (Réponses ministérielles à questions écrites)
<i>JO Sénat CR</i>	<i>Journal officiel du Sénat</i> (Débats parlementaires et réponses ministérielles à questions orales)
<i>JO Sénat Q</i>	<i>Journal officiel du Sénat</i> (Réponses ministérielles à questions écrites)
<i>JOUE</i>	<i>Journal officiel de l'Union européenne</i>
<i>Journ. not.</i>	<i>Journal des notaires et des avocats</i>
L.	Loi
L. const.	Loi constitutionnelle
L. fin.	Loi de finances
L. fin. rect.	Loi de finances rectificatives
LAAF	Loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt
LOA	Loi n° 2006-11 du 5 janvier 2006 d'orientation agricole
Loi ACTPE	Loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises
Loi ALUR	Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
Loi DALO	Loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale
Loi DTR	Loi n° 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux
Loi LEC	Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté
Loi LMA	Loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche
Loi LTECV	Loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte
Loi MAPTAM	Loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles
Loi MOP	Loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée
Loi NOTRe	Loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République
Loi SRU	Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains
<i>Loyers et copr.</i>	<i>Loyers et copropriété</i>
<i>LPA</i>	<i>Les Petites affiches</i>

LPF	Livre des procédures fiscales
MAEC	Mesures agroenvironnementales et climatiques
<i>Mon. TP</i>	<i>Moniteur des travaux publics et du bâtiment</i>
MSA	Mutualité sociale agricole
OAP	Orientations d'aménagement et de programmation
OCDE	Organisation de coopération et de développement économiques
ODG	Organisme de défense et de gestion
OENAF	Observatoire des espaces naturels, agricoles et forestiers
OFS	Organisme de foncier solidaire
OGEC	Organisme de gestion et d'exploitation en commun des forêts
OGM	Organismes génétiquement modifiés
OMPI	Organisation mondiale de la protection intellectuelle
OMS	Organisation mondiale de la santé
ONF	Office national des forêts
OP	Organisation de producteurs
Ord.	Ordonnance
ORE	Obligation réelle environnementale
PAC	Politique agricole commune
PACS	Pacte civil de solidarité
PADD	Projet d'aménagement et de développement durable
PAEN	Périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains
PAS	Prêt à l'accession sociale
PAZ	Plan d'aménagement de zone
PCG	Plan comptable général
PDIPR	Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée
PDRH	Programme de développement rural hexagonal
PE et Cons. UE	Parlement européen et Conseil de l'Union européenne
PEFA	Proposition d'entrée en file d'attente
PEFC	<i>Program for Endorsement of Forest Certification</i>
PEL	Plan épargne-logement
PLAI	Prêt locatif aidé d'intégration
PLI	Prêt locatif intermédiaire
PLS	Prêt locatif social
PLU	Plan local d'urbanisme
PLU-H	Plan local d'urbanisme et de l'habitat
PLUi	Plan local d'urbanisme intercommunal
PLUS	Prêt locatif à usage social
PNFB	Programme national de la forêt et du bois
PPAS	Programme pluriannuel d'activité de la SAFER

PPFCI	Plan de protection des forêts contre les incendies
PPRDF	Plan pluriannuel régional de développement forestier
PPRN	Plan de prévention des risques naturels
POPN	Personnes qualifiées en matière de faune, flore et de la protection de la nature
Préc.	Précité
PRFB	Programme régional de la forêt et du bois
<i>Prop. intell.</i>	<i>Propriété intellectuelle</i>
PSG	Plan simple de gestion
PSLA	Prêt social de location-accession
PSVM	Plan de sauvegarde et de mise en valeur
PTE	Proposition technique et financière
PTZ	Prêt à taux zéro
PUP	Projet urbain partenarial
PVAP	Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine
QE	Question écrite
QPC	Question prioritaire de constitutionnalité
QPPV	Quartiers prioritaires de la politique de la ville
RAE	Revue des affaires européennes
Rapp.	Rapport
<i>RDC</i>	<i>Revue des contrats</i>
<i>RD imm.</i>	<i>Revue de droit immobilier</i>
<i>RD rur.</i>	<i>Revue de droit rural</i>
<i>Rec. CE</i>	<i>Recueil des décisions du Conseil d'État</i>
<i>RED env.</i>	<i>Revue européenne de droit de l'environnement</i>
Règl.	Règlement
<i>Rép. alph. enreg.</i>	<i>Répertoire alphabétique de l'enregistrement</i>
<i>Rép. civ. Dalloz</i>	<i>Répertoire de droit civil Dalloz (Encyclopédie)</i>
Rép. min.	Réponse ministérielle
RES	Rescrit
<i>Rev. for. française</i>	<i>Revue forestière française</i>
<i>Rev. hab. fr.</i>	<i>Revue de l'habitat français</i>
<i>Rev. IRSEA</i>	<i>Revue de l'Institut de recherche en sémiologie et éthologie appliquée</i>
<i>Rev. jur. env.</i>	<i>Revue juridique de l'environnement</i>
<i>Rev. Lamy dr. civ.</i>	<i>Revue Lamy Droit civil</i>
<i>Rev. loyers</i>	<i>Revue des loyers</i>
<i>Rev. proc. coll.</i>	<i>Revue des procédures collectives, civiles et commerciales</i>
<i>Rev. sc. crim.</i>	<i>Revue de science criminelle et de droit pénal comparé</i>
<i>Rev. sociétés</i>	<i>Revue des sociétés</i>
<i>RFDA</i>	<i>Revue française de droit administratif</i>
<i>RFP</i>	<i>Revue fiscale du patrimoine</i>

<i>RID comp.</i>	<i>Revue internationale de droit comparé</i>
<i>RI éco. soc.</i>	<i>Revue internationale de l'économie sociale</i>
<i>RJEP</i>	<i>Revue juridique de l'économie publique</i>
<i>RJF</i>	<i>Revue de jurisprudence fiscale</i>
RNU	Règlement national d'urbanisme
<i>RTD civ.</i>	<i>Revue trimestrielle de droit civil</i>
<i>RTD com.</i>	<i>Revue trimestrielle de droit commercial et de droit économique</i>
<i>RTDE</i>	<i>Revue trimestrielle de droit européen</i>
<i>RTD imm.</i>	<i>Revue trimestrielle de droit immobilier</i>
RTE	Réseau de transport d'électricité
RTG	Règlement type de gestion
RTM	Restauration des terrains en montagne
S.	<i>Recueil Sirey</i>
SA	Société anonyme
SAFER	Société d'aménagement foncier et d'établissement rural
SAGE	Schéma d'aménagement et de gestion des eaux
SARL	Société à responsabilité limitée
SAS	Société par actions simplifiée
SAU	Surface agricole utile
SAURM	Surface agricole régionale moyenne
SCEA	Société civile d'exploitation agricole
SCI	Société civile immobilière
SCoT	Schéma de cohérence territoriale
SCPI	Société civile de placement immobilier
SDAGE	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
SDREA	Schéma directeur régional des exploitations agricoles
SEF	Société d'épargne forestière
SEMOP	Société d'économie mixte à opération unique
SEP	Société en participation
SICA	Société d'intérêt collectif agricole
SIE	Surface d'intérêt écologique
SIQO	Signes d'identification de la qualité et de l'origine
SIS	Secteur d'information sur les sols
SNC	Société en nom collectif
SPR	Site patrimonial remarquable
SRADDET	Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires
SRCAE	Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie
SRCE	Schéma régional de cohérence écologique
SRE	Schéma régional éolien

SRGS	Schéma régional de gestion sylvicole
SRRRER	Schéma régional de raccordement au réseau des énergies renouvelables
ss dir.	Sous la direction de
STG	Spécialité traditionnelle garantie
TA	Tribunal administratif
T. civ.	Tribunal civil
T. confl.	Tribunal des conflits
TFPNB	Taxe foncière sur les propriétés non bâties
TGI	Tribunal de grande instance
TI	Tribunal d'instance
T. paix	Tribunal de paix
UNECE	Commission économique des Nations unies pour l'Europe
V.	Voir
V°	Verbo
VEFA	Vente en l'état futur d'achèvement
VIR	Vente d'immeuble à rénover
ZAC	Zone d'aménagement concerté
ZAFR	Zone d'aide à finalité régionale
ZAP	Zone agricole protégée
ZDE	Zone de développement de l'éolien
ZEE	Zone économique exclusive
ZFU-TE	Zone franche urbaine territoire-entrepreneurs
ZHIEP	Zone humide d'intérêt environnemental particulier
ZNIEFF	Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique
ZPS	Zone de protection spéciale
ZRD	Zone de restructuration de la défense
ZRE	Zone de répartition des eaux
ZRR	Zone de revitalisation rurale
ZRU	Zone de redynamisation urbaine
ZSC	Zone spéciale de conservation
ZUP	Zone à urbaniser en priorité
ZUS	Zone urbaine sensible



Emmanuel CLERGET
Président
du 114^e Congrès des notaires de France

« Plus généralement, la France, sur le plan économique, se portait bien. Devenue un pays surtout agricole et touristique, elle avait montré une robustesse remarquable lors des différentes crises qui s'étaient succédé, à peu près sans interruption, au cours des vingt dernières années. Ces crises avaient été d'une violence croissante, d'une imprévisibilité burlesque – burlesque tout du moins du point de vue d'un Dieu moqueur, qui se serait amusé sans retenue de convulsions financières plongeant subitement dans l'opulence, puis dans la famine, des entités de la taille de l'Indonésie, de la Russie ou du Brésil : des populations de centaines de millions d'hommes. N'ayant guère à vendre que des hôtels de charme, des parfums et des rillettes – ce qu'on appelle un art de vivre –, la France avait résisté sans difficultés à ces aléas. » (1)

Puisque le thème « Demain, le territoire » est avant tout une invitation à penser la France de demain, la convocation d'un des plus visionnaires et iconoclastes de nos écrivains en exergue de cet avant-propos est légitime. Le rapport que vous tenez dans les mains n'est pas, bien évidemment, une œuvre d'anticipation. Mais l'exercice demandé à l'équipe des rapporteurs du 114^e Congrès des notaires de France nécessitait de faire la part entre mythes et réalités d'un monde à venir.

La France de Michel Houellebecq est devenue en 2040 un paradis touristique. Celle que nous avons envisagée pour proposer le droit de demain a su conserver un espace agricole et promouvoir de nouveaux modèles d'exploitation. Elle a réussi le défi de la transition énergétique, longtemps freinée par les contempteurs des énergies fossiles et autres sceptiques envers le réchauffement climatique. Les métropoles et grandes villes se sont verticalisées, embrassant dans un même élan végétalisation et mixité sociale. Quant aux territoires ruraux et aux villes moyennes, cette « France périphérique », celle des populations invisibles et oubliées, ils ont endigué leur déclin mortifère et intégré l'économie mondialisée.

Cette vision de la France n'est pas utopiste. Les défis qu'elle doit relever ne sont pas les fruits d'hallucinations de quelque nouveau don Quichotte. Ils sont clairement identifiés et la

(1) M. Houellebecq, *La carte et le territoire*, Flammarion, 2010, p. 415 et 416.

raison doit vaincre les défenseurs d'un modèle exsangue qui n'ont pour dernière arme que leur négation.

Ces défis, quels sont-ils ?

- Accompagner les mutations du monde agricole

L'agriculture doit bien évidemment continuer d'assurer à la France son indépendance alimentaire par une production croissante. Mais cet objectif doit également prendre en compte de nouvelles exigences que sont la protection des sols et la mise sur le marché de produits sains.

Les agriculteurs doivent être justement rémunérés pour cette production. Il en va de leur survie, mais aussi de celle des territoires ruraux, tant leurs destins sont intimement liés.

- Accélérer la transition énergétique

L'épuisement des énergies fossiles, mais surtout leur contribution au réchauffement climatique, obligent l'humanité à s'engager dans une course contre la montre et à développer massivement des énergies renouvelables. La maîtrise de la consommation d'énergie doit être également recherchée par des incitations à la rénovation.

- Réduire les fractures territoriales, sociales et culturelles

Le thème du congrès « Demain, le territoire », ne laisse place à aucune ambiguïté ; il ne peut y avoir, comme le relevait Fernand Braudel, de nation sans unité, tant ces deux notions sont consubstantielles l'une de l'autre. Dès lors, aucun espace, centres de villes moyennes ou territoires ruraux, ne doit être abandonné.

S'interroger sur ce que sera demain le territoire, c'est convoquer tout à la fois la géographie, la sociologie, le politique et l'économie. Mais ces mutations, ces transitions qu'il connaîtra ne pourront se faire sans l'encadrement et la sécurisation qu'offre le droit.

Le présent rapport tente d'en donner les premiers fondements. Il est l'œuvre de huit notaires, venus comme chaque année de toute la France, la représentant dans toute sa diversité et toute sa richesse. Tout au long de cette rédaction ils ont su marier passion, humilité, curiosité, rigueur et travail acharné, pour mon plus grand bonheur. Qu'ils en soient ici justement et pleinement remerciés. Mes remerciements s'adressent également à leur famille et à leurs proches.

Quant à Antoine Bouquemont, rapporteur général, c'est à la puissance huit qu'il a conjugué toutes ces qualités, trouvant en plus le temps de me rendre compte quotidiennement de l'avancée des travaux. Son investissement n'a eu d'égal que son talent et sa gentillesse. Merci Antoine.

Que les membres du directoire et les permanents de l'Association du Congrès des notaires de France trouvent eux aussi dans ces lignes l'expression de ma profonde gratitude pour leur enthousiasme, leur engagement sans faille, témoignés au profit d'un objectif ultime : le rayonnement du notariat.

Mon souhait est maintenant que vous ayez autant de plaisir à lire ce rapport que d'envie de débattre à Cannes, pour dessiner ensemble le territoire de demain.

Demain, le territoire



Antoine BOUQUEMONT
Rapporteur général
du 114^e Congrès des notaires de France

Le thème conçu par notre président Emmanuel Clerget est universel. Quel que soit le lieu où nous vivons, l'activité que nous y exerçons, il nous concerne tous. Il véhicule au surplus des valeurs fondamentales telles que la protection de l'environnement, la multifonctionnalité et le partage des espaces. Cette dimension sociologique n'éclipse nullement les implications pratiques du sujet. Ainsi, tous horizons confondus, les notaires trouveront dans ce rapport des réponses concrètes aux interrogations de leurs clients. Quatre commissions se succèdent logiquement : l'agriculture, l'énergie, la ville et le financement.

I - Demain, l'agriculture

État des lieux

Après avoir dressé un état des lieux de l'agriculture française, mettant notamment en exergue la chute vertigineuse du nombre d'exploitations et la diminution de la surface agricole, Guillaume Lorisson et Rachel Dupuis-Bernard abordent le territoire agricole sous deux angles : son appropriation et son exploitation.

L'appropriation du territoire agricole

- **L'aménagement du territoire agricole.** - Les instruments permettant d'aménager et de développer de façon pérenne nos terres nourricières existent. L'aménagement foncier agricole et forestier fait à ce titre l'objet d'une attention particulière. Il permet en effet de mettre en valeur les exploitations, en réduisant notamment l'éloignement des terres du siège de l'exploitation. La prise en compte de l'environnement est un élément majeur de cet outil, favorisant le maintien des continuités écologiques et le développement de la biodiversité. Les échanges et cessions amiables d'immeubles ruraux contribuent également à cet objectif, en préservant nos paysages et la diversité des milieux agricoles. La mise en œuvre de ces procédures est parfois complexe, mais le notariat bénéficie aujourd'hui d'un ouvrage lui permettant d'en maîtriser les rouages.

- **L'accroissement du territoire agricole.** - L'accroissement de notre territoire agricole implique la conquête d'espaces délaissés. La promotion des terres incultes ou manifestement sous-exploitées, ainsi que l'appropriation des biens sans maître, répondent à cette

nécessité (1). Néanmoins, la lourdeur des procédures mise en évidence dans le rapport est susceptible de décourager les meilleures volontés. Ainsi, nous appelons de nos vœux des mesures de simplification.

- **La SAFER.** - Lorsque l'on évoque les mutations en milieu rural, la SAFER entre immédiatement en scène. Disons-le sans ambages, nombre de notaires sont devenus méfiants à l'égard de cette institution, dont les missions relèvent pourtant de l'intérêt général. Celles-ci s'articulent aujourd'hui autour de quatre axes principaux (C. rur. pêche marit., art. L. 141-1, I) :

1. la protection des espaces agricoles ;
2. la protection de l'environnement ;
3. le développement durable des territoires ruraux ;
4. et la transparence du marché foncier rural.

L'accroissement des missions de la SAFER au gré des réformes ne devrait pas émouvoir. Il s'agissait au fond de les adapter à l'évolution naturelle des notions d'agriculture et de territoire rural. En revanche, le statut et le financement des SAFER laissent perplexe. Il s'agit en effet de sociétés anonymes dont les ressources financières proviennent principalement des commissions dégagées à l'occasion de leurs actions foncières. Les subventions publiques ont en effet aujourd'hui totalement disparu (2). Le temps est peut-être venu de réfléchir à l'évolution de cet acteur incontournable.

- **Le portage du foncier.** - L'appropriation du territoire agricole est enfin appréhendée sous l'angle du portage du foncier. Du droit de préemption accordé au preneur en place aux nouvelles formes de portage collectif, il existe aujourd'hui une multitude d'outils permettant d'acquérir les terres, notamment grâce à des montages familiaux ou en recourant à des investisseurs extérieurs. Il existe néanmoins de nombreuses pistes d'amélioration. Certaines feront l'objet de propositions à Cannes.

L'exploitation du territoire agricole

- **De nouveaux défis.** - En ce début de 21^e siècle, nos agriculteurs ont un cortège de défis à relever en matière d'exploitation : continuer à nourrir la population en quantité et qualité suffisantes et moyennant un prix accessible, procéder à la transition agroécologique, diversifier leurs activités pour accroître leurs revenus, créer de véritables entreprises pour les optimiser.

- **La transition agroécologique.** - La transition agroécologique est devenue une nécessité. Elle permet en effet d'assurer à la fois la protection des sols et la qualité des produits. Ainsi, la réglementation ICPE s'applique-t-elle à certaines activités agricoles. La protection de l'eau est également assurée grâce à une législation contraignante. Mais ce *corpus* législatif ne saurait suppléer la volonté des hommes. Les exploitants ont aujourd'hui l'obligation morale de s'engager chacun à leur rythme dans l'agriculture durable, en adoptant des méthodes culturelles respectueuses de l'environnement. Les bailleurs ont également la possibilité d'accompagner cette évolution grâce au bail rural environnemental, dont les modalités d'application sont détaillées dans le rapport.

- **Les signes de qualité.** - Concernant l'utilisation des nouvelles technologies et le développement de l'agronomie, les agriculteurs n'ont pas attendu nos suggestions. Leurs com-

(1) D'autres modes d'appropriation de biens délaissés tels que la procédure des successions vacantes et la déclaration de parcelle en état d'abandon font également l'objet de développements, V. nos 1166 et s.

(2) À l'exception de celles accordées aux SAFER de Corse, Martinique, Guadeloupe et La Réunion, en difficultés financières.

pétences forcent l'admiration. Elles permettent d'augmenter considérablement la qualité des produits. En revanche, la communication fait parfois défaut. Les pouvoirs publics seraient bien inspirés de prendre le relais, afin de mettre en place des signes de qualité simples et lisibles par tous.

- **La régulation des exploitations.** - Si la transition agroécologique est un défi majeur, il convient également de rénover les règles régissant la régulation de l'exploitation agricole. Dans sa forme actuelle, le contrôle des structures n'est plus adapté aux enjeux. Un permis d'exploiter prenant notamment en compte la viabilité économique du projet, son impact environnemental et sa cohérence territoriale, pourrait opportunément le remplacer. Cette proposition vous sera présentée lors du Congrès.

- **Le statut du fermage.** - S'agissant ensuite du statut du fermage, la stabilité qu'il confère au preneur est essentielle. Elle lui permet en effet d'investir durablement dans son exploitation. Cependant, dans sa configuration actuelle, il profite principalement aux exploitations familiales, seules les cessions intrafamiliales étant autorisées. Or, les installations hors cadre familial montent en puissance. Le bail cessible n'ayant pas connu le succès escompté, il est indispensable d'assouplir les règles de cessibilité contenues dans le statut, sans pour autant porter atteinte à l'équilibre contractuel.

- **Le développement de véritables entreprises agricoles.** - Les outils permettant de développer de véritables entreprises agricoles existent, notamment en matière sociétaire. Le lecteur trouvera dans cet ouvrage les clés lui permettant de conseiller au mieux ses clients.

II - Demain, l'énergie

État de lieux

La forêt couvre environ un tiers du territoire métropolitain. Sa surface a doublé en deux siècles, notamment au détriment des terres agricoles. Paradoxalement, elle est sous-exploitée. Cette situation s'explique en partie par son morcellement. Pour demain, le principal défi à relever est l'optimisation de la gestion forestière. Au niveau mondial, le bois constitue en effet la première énergie renouvelable. Mais les forêts n'ont pas vocation à fournir la totalité de l'énergie nécessaire au fonctionnement d'un pays. Aussi, face à l'épuisement programmé des énergies fossiles et à la pollution qu'elles engendrent, il convient de développer les énergies renouvelables liées aux technologies modernes.

Antoine Gence et Éric Meiller travaillent sur deux thèmes inédits dans l'histoire de notre congrès. Concernant les énergies renouvelables, ils « défrichent » véritablement le droit positif, pour offrir au notariat un guide de travail, le premier du genre, permettant d'appréhender des matières aussi diverses que le droit de l'environnement ou le droit de l'énergie.

De la protection à l'exploitation de la forêt

- **La multifonctionnalité de la forêt.** - La forêt a trois fonctions essentielles : une fonction économique classique, liée à la production du bois ; une fonction écologique évidente, liée à l'absorption du carbone et à la préservation de la biodiversité ; et une fonction sociale, liée à l'accueil du public et aux loisirs. Il convient de préserver avec force ces finalités diverses, et ainsi notre patrimoine commun.

- **Le droit de propriété forestier.** - La concurrence des droits d'usage issus de l'Ancien droit porte parfois atteinte au caractère absolu du droit de propriété forestier. Citons pêle-mêle l'affouage, le marronnage, le droit de pâturage ou de pacage. Ces droits d'usage, détaillés dans le rapport, ont une nature juridique hybride, entre la servitude et l'usage. La jurisprudence encore abondante démontre l'actualité immuable du sujet.

– **L’usufruit des arbres.** – Les articles du Code civil régissant l’usufruit sur les arbres n’ont pas été modifiés depuis 1804 (C. civ., art. 590 à 594). Or, les méthodes de sylviculture ont largement évolué. Les sapinières et les peupleraies étaient par exemple inconnues au 18^e siècle. Les charges liées à la forêt ont également augmenté. Pour pallier cette inadéquation, il existe des solutions contractuelles que le lecteur pourra apprécier dans le rapport. Néanmoins, une mise à jour législative s’impose. Elle sera débattue à Cannes.

– **Les sociétés forestières.** – Les personnes morales détiennent en propriété un quart des forêts privées de plus d’un hectare. Pour l’essentiel, il s’agit des groupements forestiers, dont le succès ne faiblit pas depuis leur création en 1954. Ces structures sont des sociétés civiles régies par des règles singulières. Elles constituent une solution heureuse, notamment pour lutter contre le morcellement de la forêt. Par ailleurs, depuis 2001, afin de mobiliser des capitaux en faveur de la forêt, les épargnants ont la possibilité de souscrire au capital de sociétés d’épargne forestière. Certains freins sont néanmoins à lever afin que ce placement connaisse l’engouement qu’il mérite.

– **Les droits de priorité forestiers.** – Afin de lutter contre le morcellement de la forêt, le législateur a créé une multitude de droits de priorité depuis 2010. Ce maquis fait l’objet d’une étude détaillée dans le rapport. Mais nous ne pouvions pas passer à côté d’une proposition de réforme, dont nous débattons lors du Congrès.

– **L’aménagement foncier et les biens sans maître en forêt.** – Toujours animé par la volonté de réparer les dommages engendrés par le morcellement de la forêt française, le législateur a étendu les procédures d’aménagement foncier et d’appropriation des biens sans maître au territoire forestier. Les spécificités concernant les bois et forêts sont traitées par cette commission, tandis que des renvois sont opérés vers la première commission s’agissant des règles générales, communes avec le territoire agricole.

– **Le défrichement et le boisement.** – Le défrichement consiste cumulativement à détruire volontairement l’état boisé d’un terrain et à supprimer sa destination forestière. Sauf exemptions, le défrichement fait l’objet d’une procédure d’autorisation contraignante. En outre, toute autorisation de défrichement comporte une ou plusieurs mesures destinées à compenser les atteintes portées à la forêt. Mais le boisement est également contrôlé, afin de favoriser une répartition optimale des territoires entre l’agriculture, les espaces naturels, la forêt et les espaces habités en milieu rural. Cette législation participe pleinement au maintien d’un équilibre entre nos divers territoires.

– **La protection du territoire forestier.** – La forêt bénéficie de nombreux dispositifs de protection, en raison notamment de sa fonction environnementale. Un territoire peut ainsi être classé en forêt de protection, en espace boisé classé, ou encore être protégé au titre des espaces naturels sensibles. La biodiversité forestière est également protégée grâce aux zones Natura 2000, aux réserves naturelles et aux arrêtés préfectoraux de protection des biotopes. Enfin, les risques d’incendie, les forêts de montagne et les dunes du littoral font l’objet de dispositions singulières.

– **La gestion durable des forêts privées.** – En matière de gestion durable de la forêt privée, le plan simple de gestion est l’outil le plus utilisé. La majorité des forêts relevant de l’obligation de souscription d’un PSG en disposent. Ainsi, les bois et forêts d’une surface supérieure ou égale à vingt-cinq hectares (3) sont souvent exploités de façon efficiente. L’arbre ne doit cependant pas cacher la forêt : de nombreuses petites parcelles sont inexploitées, engendrant un sur-stockage de bois sur pied néfaste pour la qualité des bois et pour l’environnement.

(3) Sauf exceptions.

- **L'exploitation groupée de la forêt.** – Les outils favorisant le regroupement de la forêt et sa gestion durable sont évidemment nécessaires. Mais ils sont insuffisants pour accélérer rapidement la mobilisation du stock de bois sur pied, permettant de répondre aux enjeux de demain. Aussi, il convient d'encourager le regroupement de la gestion. Des organismes tels que les associations syndicales de gestion forestière existent déjà, mais il faut aller plus loin, plus vite. Une proposition en ce sens sera présentée à Cannes.

Les énergies renouvelables liées aux technologies modernes

- **La transition énergétique.** – Les énergies renouvelables reposent sur des ressources *a priori* inépuisables : l'eau, le vent, le soleil, etc. Deux inconvénients ont longtemps freiné leur développement :

- leur coût, mais les progrès industriels tendent désormais à les rendre compétitives face aux énergies traditionnelles ;
- et leur intermittence. Cette difficulté demeure, mais sera réglée lorsque les différentes énergies renouvelables se compenseront entre elles.

La France est en retard par rapport à ses voisins européens. Chez nous, les énergies renouvelables couvrent environ 18 % de l'énergie consommée, alors que l'Espagne approche les 40 %, l'Allemagne et l'Italie les 35 %. Au niveau mondial, 25 % de l'électricité est renouvelable.

- **Le poids des différentes énergies renouvelables en France.** - L'hydroélectricité constitue la deuxième source d'électricité en France après le nucléaire. Elle représente près de 13 % de la production. L'éolien représente 25 % de la puissance électrique renouvelable installée en France. Les installations solaires ont une production variable selon les saisons. Elles couvrent environ 0,5 % de la consommation nationale d'électricité pendant le mois de décembre, et près de 3,5 % en août. Les bioénergies couvrent 1,5 % de l'électricité consommée en France. Ce résultat est obtenu aux deux tiers par la méthanisation, et le surplus par la biomasse. Enfin, la géothermie demeure un phénomène marginal en France.

- **La mise en place d'une énergie renouvelable.** – Sur le plan juridique, les énergies renouvelables relèvent de matières diverses : le droit de l'énergie, le droit de l'urbanisme et le droit de l'environnement. Le Code de l'énergie contient une multitude de règles relatives aux autorisations nécessaires pour produire de l'énergie. Mais il existe également des législations spécifiques à chaque énergie. Le droit de l'urbanisme régit notamment l'implantation et la construction des installations. Enfin, le droit de l'environnement commande de prendre en compte les impacts négatifs sur l'environnement engendrés par l'installation d'une énergie renouvelable. Toutes les énergies renouvelables disposent à ce titre de règles spécifiques.

- **Les impératifs du voisinage.** – Le trouble anormal de voisinage est une notion utilisée dans le cadre du contentieux suite à l'installation d'une énergie renouvelable. Elle est souvent invoquée en cas d'échec d'un recours contre une autorisation administrative. Certains de nos concitoyens sont en effet favorables aux énergies renouvelables, mais uniquement lorsqu'elles sont installées loin de chez eux...

- **L'exploitation d'une énergie renouvelable.** – L'exploitation d'une énergie renouvelable suppose en premier lieu de maîtriser le foncier, support de l'installation. Outre l'acquisition, les techniques contractuelles usuelles à ce titre sont le bail à construction et le bail emphytéotique. Le droit réel de jouissance spéciale offre néanmoins des perspectives nouvelles. Il convient ensuite d'édifier l'ouvrage, dont la qualification meuble ou immeuble emporte des conséquences importantes. Enfin, la source d'énergie doit être contrôlée, ce qui nécessite parfois une autorisation.

– **Le sort de la production.** – L'énergie produite est vendue ou autoconsommée. Jusqu'alors, le faible coût de l'électricité conjugué aux mécanismes publics de soutien rendait la revente de l'électricité produite plus rentable. Mais l'augmentation des tarifs de l'électricité traditionnelle, la baisse corrélative du prix de rachat de l'énergie produite et des coûts d'installation des unités de production augmentent considérablement l'intérêt de l'autoconsommation. Le choix varie également en fonction de l'identité de l'exploitant : particulier, professionnel ou agriculteur.

– **L'arrêt de l'exploitation.** – La fin de l'exploitation d'une énergie renouvelable est un sujet majeur, insuffisamment appréhendé par notre législation. Afin d'éviter que nos paysages soient défigurés par des champs d'éoliennes en friche dans trente ans, nous vous proposerons à Cannes la mise en place d'une solution pérenne.

III - Demain, la ville

État des lieux

Depuis 2007, la population mondiale compte plus de citadins que de ruraux. Ce phénomène irréversible s'accroît quotidiennement. Les scientifiques prédisent en effet que près de 80 % de la population mondiale vivra en zone urbaine en 2050. Ces pourcentages se rapportant à une population mondiale elle-même en constante augmentation, les défis à relever en matière de logement, d'infrastructures et de protection de l'environnement sont immenses. Sur ces questions, la France n'est pas différente du reste du monde.

– **L'analyse des villes existantes.** – Christophe Sardot et Antoine Teitgen mettent en exergue la coexistence de deux catégories de cités sur notre territoire : les villes compactes et les villes étendues. Les solutions permettant d'accompagner l'évolution des unes et des autres diffèrent. En revanche, pour être attractive, chaque cité devra à l'avenir satisfaire aux besoins individuels de ses habitants : logement, nourriture, soins, emploi, numérique, etc., sans sacrifier les nécessités collectives : protection de l'environnement, lutte contre l'artificialisation des sols, mixité sociale, multifonctionnalité des espaces, etc.

Les villes compactes

– **La densification des villes compactes.** – Le besoin de loger davantage d'individus dans un espace contraint nécessite d'optimiser l'utilisation des ressources foncières, en densifiant raisonnablement les espaces constructibles. Ces ressources proviennent à la fois du foncier non bâti et du foncier bâti. Le rapport analyse avec précision les difficultés liées à la densification, résultant principalement de la complexité et du manque d'efficacité des règles d'urbanisme. Par exemple, le traitement des recours abusifs contre les permis est déficient. Une proposition d'amélioration du dispositif sera débattue à Cannes.

– **L'urbanisme de projet.** – Il n'existe pas de définition précise de l'urbanisme de projet. Cette notion devrait selon nous, permettre un assouplissement ponctuel des règles contenues dans un PLU. Une vision plus extensive encore, consisterait à permettre la mise en place d'une procédure simplifiée et rapide de modification des règles d'urbanisme locales incompatibles avec un projet d'intérêt général. L'exemple du Grand Paris, certes atypique, prouve néanmoins que les pouvoirs publics sont capables de déplacer des gratte-ciel lorsqu'ils estiment que le jeu en vaut la chandelle...

– **La densification du foncier bâti.** – Les immeubles bâtis constituent une source de réserves foncières importante. Toute construction laisse en effet de la place à ses confins, situés en dessous, au-dessus et aux alentours. Les restructurations d'immeubles vieillissants ou délaissés permettent également d'en densifier l'occupation. Toutes ces opérations sont en général coûteuses et soulèvent d'innombrables difficultés juridiques. Le lecteur en

prendra la mesure dans le rapport. Elles sont pourtant indispensables dans le cadre d'un développement harmonieux de la ville de demain. Ainsi, nous appelons de nos vœux des mesures de simplification applicables immédiatement.

– **La mixité sociale.** – La politique sociale de la ville est faite d'échecs successifs, justifiant que sans cesse sur le métier l'ouvrage soit remis. Le dernier outil en date est le bail réel solidaire, reposant sur la dissociation du sol et du bâti. Les modalités de ce contrat sont détaillées dans le rapport, afin que le notariat s'en empare et apporte ainsi sa pierre à l'édifice de la mixité sociale.

– **La multifonctionnalité de l'immeuble.** – La multifonctionnalité est un enjeu majeur pour la ville de demain. À l'échelle d'un quartier, elle se traduit par l'addition d'immeubles hébergeant chacun une activité différente. Dans un immeuble, il s'agit de permettre l'utilisation multiple d'un même local dans le temps. Le développement de la multifonctionnalité soulève son lot de contraintes juridiques, notamment au regard des règles régissant la copropriété. À ce titre, les clauses de destination figurant dans les règlements de copropriété constituent souvent un frein. Leur modification implique en effet l'adhésion unanime des copropriétaires. La promotion de la multifonctionnalité invite aujourd'hui à réfléchir à un adoucissement de cette règle. La libéralisation de la volumétrie constitue également une solution dans l'air du temps.

– **Le partage de l'occupation de l'immeuble.** – Le partage de l'occupation de l'immeuble se manifeste de deux façons : conjointement ou alternativement. La première hypothèse recouvre des situations aussi diverses que la colocation, la sous-location partielle, la mise à disposition d'une partie de sa résidence principale, l'hébergement intergénérationnel contre services ou encore les tiers-lieux de travail. L'occupation alternative vise principalement la location touristique temporaire et l'occupation partagée des places de stationnement. Ces phénomènes en plein essor méritent une attention particulière, justifiant des développements dans le rapport.

– **Les villes vertueuses.** – Cette notion un peu floue recouvre en pratique de nombreuses acceptions. Ainsi, la *smart city* est un mode de développement durable des villes basé sur le numérique, et permettant d'optimiser la gestion des déchets, de l'électricité, de l'eau, des transports et du stationnement. Les villes durables s'appuient sur la sobriété énergétique et les immeubles évolutifs. Enfin, l'objectif principal des villes vertes est la végétalisation. La somme de toutes ces villes ne doit-elle pas être celle de demain ?

– **L'agriculture urbaine.** – L'agriculture urbaine n'est plus un phénomène isolé, réservé à quelques privilégiés. En effet, pas une semaine ne passe sans qu'un nouveau projet ne voie le jour. Au-delà des vertus de ce nouveau mode cultural, il convient de répondre aux interrogations juridiques qu'il suscite. En particulier, l'application systématique du statut du fermage à l'agriculture intra-muros laisse perplexe. Son développement nécessite en effet plus de souplesse. Un plaidoyer pour l'autonomie contractuelle sera présenté à Cannes.

Les villes étendues

– **La lutte contre l'étalement urbain.** – La lutte contre l'étalement urbain est une question existentielle. Il y a encore peu de temps, la consommation de terres agricoles pour construire de nouveaux logements, commerces et infrastructures diverses, semblait être la solution universelle, plus ou moins acceptée par tous. Mais la prise de conscience collective a fait son chemin. Nombre de zones doivent aujourd'hui être sanctuarisées, notamment grâce au développement des PAEN. Et même si elle n'est pas systématiquement condamnable, notamment lorsqu'elle n'est qu'une adaptation proportionnée à la croissance démographique, la consommation d'espaces agricoles et naturels doit être maîtrisée. Il convient à

ce titre de combattre le mitage dans les zones urbaines. L'excellente démarche BIMBY va dans ce sens. Mais là encore, des freins sont à lever, notamment celui de la question de la caducité des cahiers des charges des lotissements.

- **La redynamisation des centres des villes moyennes.** – À l'exception des métropoles, le taux de vacance des locaux commerciaux dans les dix dernières années est en constante augmentation dans les centres-villes. Le rapport évoque de nombreuses pistes afin de sortir de ce cercle vicieux : contrôler le développement des zones périphériques, favoriser le tourisme, rénover les bâtiments remarquables, faciliter le stationnement, mobiliser davantage les acteurs locaux, etc. Au vrai, prises une à une, ces solutions sont insuffisantes. Une vision d'ensemble s'impose, car aucune demi-mesure ne sera efficace.

- **La revitalisation des zones rurales.** – Certains territoires ruraux sont en déclin. Des zones de « l'hyper-ruralité » sont même au bord de l'effondrement. Malgré l'amour que la France porte à la campagne et à ses habitants, les moyens consacrés ne sont pas à la hauteur des défis à relever. L'apport du numérique est une première étape indispensable à la sauvegarde de ces espaces délaissés.

- **Les villes de montagne et du littoral.** – La troisième commission achève son tour de France en évoquant les spécificités des villes de montagne et du littoral. Comment rendre un meilleur hommage à la ville qui nous accueillera du 27 au 30 mai prochain ?

IV - Demain, le financement

État des lieux

Christophe Le Guyader et Marie-Lore Treffot étudient les aspects fiscaux et financiers des sujets évoqués dans les trois premières commissions. Une vision d'ensemble s'impose. Depuis des décennies, les politiques publiques façonnent en effet notre territoire. Ainsi, un développement harmonieux implique une cohérence de ces politiques. Or, cette exigence fait souvent défaut, qu'il s'agisse des règles régissant l'agriculture, la sylviculture, les nouvelles énergies ou la ville.

Du patrimoine agricole à l'exploitation sylvicole

- **La fiscalité des mutations à titre onéreux en agriculture.** – Il existe de nombreux régimes de faveur en matière de mutations à titre onéreux en agriculture. Sous certaines conditions, le preneur bénéficie d'un taux réduit de 0,70 % lorsqu'il acquiert les terres qu'il prend à bail. Toujours sous certaines conditions, les échanges d'immeubles ruraux bénéficient d'une exonération des droits d'enregistrement, à l'exception des soultes soumises au tarif prévu pour les ventes d'immeubles. Enfin, les cessions réalisées par la SAFER sont dispensées de toute perception au profit du Trésor. Les objectifs poursuivis par le législateur sont divers : favoriser l'acquisition des terres par les agriculteurs qui les cultivent, faciliter la restructuration du foncier et donner aux SAFER les moyens de mettre en œuvre leurs missions.

- **La fiscalité des mutations à titre gratuit en agriculture.** – Les transmissions à titre gratuit bénéficient également de régimes fiscaux de faveur. Outre la loi Dutreil, applicable aux entreprises ayant une activité agricole, les droits de mutation à titre gratuit pour les biens donnés à bail rural à long terme sont partiellement exonérés sous certaines conditions, à hauteur de 75 % de leur valeur jusqu'à 101 897 € et 50 % au-delà. La transmission de parts de GFA bénéficie d'une exonération partielle similaire, soumise au respect de conditions propres.

- **L'inscription des terres au bilan.** – L'exploitant individuel a la faculté d'inscrire ses terres au bilan de son exploitation ou de les conserver dans son patrimoine privé. Cette

option engendre des conséquences importantes en matière d'imposition des plus-values de cession. Le Code général des impôts instaure en effet plusieurs régimes d'exonération. Hormis le cas particulier des terrains à bâtir, il est en général plus avantageux de ne pas opter pour la conservation des terres dans le patrimoine privé de l'exploitant.

- **L'imposition des bénéfiques agricoles.** - Le droit commun de l'imposition des bénéfiques agricoles est constitué par le micro-BA et le régime réel, simplifié ou normal. Les exploitants dépendent de l'un ou de l'autre en fonction de seuils de recettes. Par ailleurs, les exploitants au réel bénéficient de dispositifs spécifiques, justifiés par la variabilité du revenu, soumis à des cycles plus prononcés que le reste de l'économie et à des aléas climatiques. Ainsi, les régimes de moyenne triennale et d'étalement des revenus exceptionnels permettent de lisser les revenus, tandis que les régimes de déduction incitent à l'investissement et à l'épargne. Ces dispositifs complexes font l'objet de développements détaillés dans le rapport. Une proposition de simplification sera présentée à Cannes.

- **La PAC, horizon 2020.** - Les aides de la PAC se décomposent en deux piliers.

Le premier pilier concerne le soutien à la production. Il incarne la solidarité européenne envers le secteur agricole. Le second pilier concerne l'environnement, l'aménagement du territoire et la cohésion sociale. L'originalité de la PAC actuelle tient à l'existence de paiements connexes aux droits à paiement de base, conditionnant pour partie l'octroi des aides découplées à l'accomplissement de pratiques environnementales vertueuses. Ces nouvelles conditions entraînent un verdissement du premier pilier. Les frontières entre les deux piliers deviennent ainsi de plus en plus poreuses. Une attention particulière est portée au régime des droits à paiement de base dans le rapport, dont le transfert intéresse particulièrement le notariat.

- **L'acquisition de la forêt.** - Les transmissions à titre onéreux de parcelles boisées sont imposées sous le régime de droit commun des mutations à titre onéreux d'immeubles. En effet, tant que les arbres ne sont pas abattus, les coupes de bois taillis et de futaies sont des immeubles par nature, taxables à ce titre (C. civ., art. 521). En revanche, les bois sur pied sont des meubles dont la vente échappe à la taxe de publicité foncière. Pour favoriser le regroupement de la propriété, les cessions de parts de groupements forestiers sont enregistrées au droit fixe de 125 €, quel que soit le montant du prix de cession. Les mutations à titre gratuit de bois et forêt bénéficient également d'un régime fiscal de faveur, communément dénommé régime « Monichon ». L'exonération partielle est de 75 %, sans limitation de montant. Elle profite tant aux parcelles de bois et forêts qu'aux parts de groupements forestiers. Pour en bénéficier, il convient de remplir certaines conditions. En particulier, un engagement de gestion durable doit être souscrit et respecté.

- **La propriété de la forêt.** - Les propriétaires de parcelles en nature de bois et forêts et de parts de groupements forestiers sont exonérés d'impôt sur la fortune immobilière à concurrence des trois quarts de leur valeur (CGI, art. 976). Cette exonération est subordonnée aux mêmes conditions que celles relatives aux exonérations partielles de droits de mutation à titre gratuit, notamment l'engagement d'appliquer une garantie de gestion durable. En matière de taxe foncière, de nombreuses exonérations profitent aux bois et forêts. Par ailleurs, les impôts directs d'un montant inférieur à 12 € par article de rôle ne sont jamais mis en recouvrement (CGI, art. 1657, 2). Or, en pratique, la taxe foncière sur les parcelles boisées est modique pour les petites surfaces. Ainsi, de nombreuses parcelles de bois et forêts échappent à cet impôt. Une fiscalisation inciterait peut-être certains propriétaires à les céder, ce qui favoriserait leur regroupement et, *in fine*, leur exploitation.

- **La cession de la forêt.** – Les plus-values engendrées par la cession de bois et forêts ou de parts de sociétés forestières relèvent soit du régime des plus-values immobilières des particuliers, soit du régime des plus-values professionnelles. Un abattement spécifique représentatif du forfait forestier d'un montant de 10 € par année de détention et par hectare cédé s'applique sous certaines conditions. L'ensemble de ces dispositifs est détaillé dans le rapport.

- **L'imposition des revenus forestiers.** - Un système d'imposition singulier s'applique généralement aux revenus forestiers, compte tenu des années nécessaires à leur perception et à leur importance lorsqu'ils surviennent : il s'agit du régime du forfait forestier. Ce dispositif est particulièrement adapté au cycle long de la forêt.

- **Les dispositifs d'encouragement à l'investissement en forêt.** - Plusieurs dispositifs de réductions et de crédits d'impôt profitent aux personnes physiques réalisant des opérations forestières. Ces dispositifs sont connus sous les dénominations « DEFI acquisition », « DEFI assurance », « DEFI travaux » ou encore « DEFI contrat de gestion ». Ils concourent tous à une meilleure gestion de la forêt.

- **La fiscalité de la vente d'énergie renouvelable.** - Les bénéfices issus de la vente d'énergie renouvelable sont imposés à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des BIC ou à l'impôt sur les sociétés. Le régime des « micro-BIC » est applicable aux entreprises réalisant un chiffre d'affaires annuel n'excédant pas 170 000 € hors taxes. Ainsi, en pratique, de nombreux contribuables en bénéficient.

- **Une fiscalité allégée pour certains microprojets.** - Les propriétaires individuels et les copropriétaires dans un immeuble collectif ont la faculté de produire de l'électricité grâce à l'installation de panneaux solaires ou d'éoliennes domestiques. Dans ce cadre, ils bénéficient d'une fiscalité particulière. Par exemple, sous certaines conditions relativement souples, les personnes physiques qui vendent de l'électricité produite uniquement par des panneaux photovoltaïques sont exonérées d'impôt sur le revenu.

- **L'agriculteur producteur d'énergie renouvelable.** – Les agriculteurs sont des acteurs incontournables de la production d'énergie renouvelable. Les espaces dont ils disposent leur permettent en effet d'implanter aisément des panneaux solaires et des éoliennes. Ils bénéficient à ce titre d'une fiscalité spécifique. L'article 75 du Code général des impôts permet en effet aux exploitants de rattacher aux bénéfices agricoles les produits des activités accessoires, commerciales et non commerciales, réalisés sur l'exploitation, sous réserve de respecter certains seuils. Les agriculteurs producteurs de biomasse bénéficient également d'un régime spécifique.

- **Le soutien des pouvoirs publics.** - Malgré les progrès technologiques, le développement des énergies renouvelables nécessite encore un soutien financier. Ce soutien résulte de la garantie de vendre l'électricité moyennant un prix assurant un équilibre avec l'investissement réalisé, notamment grâce aux contrats d'achat. D'autres dispositifs complétant ces aides sont également détaillés dans le rapport.

- **Les aides favorisant la rénovation énergétique.** – Le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) et les subventions versées par l'ANAH sont les principaux dispositifs favorisant la rénovation énergétique. Malheureusement, il s'agit plus de saupoudrage ponctuel que d'aides à la rénovation globale des logements. Pour rendre les dispositifs efficaces, nous pourrions nous inspirer de l'Allemagne, où le montant des aides est corrélé avec le gain énergétique procuré par les travaux.

- **La nécessité de construire de nouveaux immeubles.** – L'édification de nouveaux immeubles implique l'utilisation de nouveaux espaces constructibles, provenant notamment

des terrains à bâtir et de la surélévation des bâtiments existants. Or, la fiscalité actuelle des terrains à bâtir n'incite pas à leur libération. En effet, la taxe foncière sur les propriétés non bâties est en général modérée, alors que les impositions en cas de vente sont souvent très élevées (4). Concernant les droits de surélévation des bâtiments existants, une exonération temporaire des plus-values incite en revanche à leur cession.

- **Le soutien à l'investissement immobilier locatif.** - Le soutien à l'investissement immobilier locatif se traduit par des réductions ou des crédits d'impôt sur le revenu. Il s'agit des dispositifs « Duflo-Pinel », « Censi-Bouvard » et « Girardin », dont les modalités sont détaillées dans le rapport. Ils permettent de soutenir le secteur locatif intermédiaire, l'hébergement des personnes âgées, des étudiants et des touristes, et le logement dans les départements d'outre-mer.

- **La compensation des atteintes aux milieux naturels.** - La démographie actuelle engendre des besoins croissants en logements et en infrastructures diverses. Même si elle est essentielle, la densification des espaces déjà urbanisés n'est pas suffisante. Or, l'artificialisation de nouveaux espaces porte nécessairement atteinte à l'environnement. La loi sur la protection de la nature du 10 juillet 1976 a intégré pour la première fois le respect de préoccupations environnementales dans les procédures d'autorisation de travaux ou d'aménagements. À ce titre, la demande d'autorisation doit comprendre les mesures envisagées permettant d'éviter les atteintes à l'environnement, à défaut, de les réduire au maximum et, enfin, de compenser les conséquences dommageables pour l'environnement. Il s'agit du triptyque « éviter, réduire, compenser ». L'évitement et la réduction ne sont pas toujours possibles ou malheureusement insuffisamment appréhendés par le maître d'ouvrage. Ainsi, la compensation censée intervenir en ultime ressort est fréquente en pratique. Plusieurs législations ont repris ce principe. Certaines pour limiter les atteintes environnementales à des sites ou des espèces spécifiques, d'autres pour lutter contre la raréfaction des terres servant de support à des activités vitales telles que l'agriculture. Il existe ainsi plusieurs formes de compensation, classées en deux catégories : la compensation écologique, propre à la biodiversité, et les compensations sectorielles, relatives à l'agriculture et à la forêt. Ce sujet passionnant, qui aurait pu être traité par chaque commission, fera l'objet d'une proposition à Cannes.

Il m'est impossible de clore cet avant-propos sans remercier un homme extraordinaire qui nous accompagne à travers les chemins de traverse depuis deux ans : Monsieur le Professeur Hubert Bosse-Platière. Je me souviens d'une de nos premières rencontres au cours de laquelle il m'a remémoré cette citation d'Antoine de Saint-Exupéry qui sied si bien à notre congrès : « Nous n'héritons pas de la terre de nos ancêtres, nous l'empruntons à nos enfants. ».

(4) Impôt de plus-value et taxes sur les terrains devenus constructibles.