



LIFE19/NAT/FR/000828

LIVRABLE A2a

DIAGNOSTIC FONCIER : les outils

Auteur

Marc ROUSSIN, Chargé d'Etudes Foncières, LIFE Coteaux Gascons, Safer Occitanie

Structure

Safer Occitanie

Compléments sur le retour d'expérience

Aurélié BELVEZE, Coordinatrice du projet LIFE Coteaux Gascons, ADASEA 32

Baudouin Larivé, Chargé d'Etudes Foncières, LIFE Coteaux Gascons, Safer Occitanie

Date

Version 1 : 03/05/2022

Version 2 : décembre 2025

RESUME EN ANGLAIS

In order to meet the multiple land objectives of the LIFE Coteaux Gascons, such as the maintenance of certain agricultural uses, the consolidation, transmission or installation of livestock farms, proposals for strategic orientations were developed in Part VII of the LIFE Coteaux Gascons land study "Land study and operational recommendations on the perimeter of the LIFE Coteaux Gascons". These operational strategies call for multiple land tools.

This document aims to present all of these tools in the form of tool sheets containing the objective and interests of the tool, the methods of implementation, the regulatory framework into which it fits and, for some, feedback on their deployment as part of the LIFE Coteaux Gascons project

For greater readability, these tool sheets are classified according to the four major land issues to which they can provide a solution within the framework of the LIFE Coteaux Gascons. However, their use is not limited to these specific issues:

- 1/ To secure the agricultural and pastoral vocation of the area
- 2/ To mobilise land for management in accordance with the objectives of the LIFE Coteaux Gascons
- 3/ To manage the land in accordance with the commitments of the LIFE Coteaux Gascons
- 4/ To encourage the installation, consolidation and acquisition of agricultural land for farmers

TABLE DES MATIERES

Figurer la vocation agricole et pastorale de l'espace

I.	Fiches outil n°1 : La création de Zones Agricoles Protégées (ZAP).....	5
II.	Fiche outil n°2 : L'instauration de périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN).....	6
III.	Fiche outil n°3 : Le droit de préemption de la Safer	7
IV.	Fiche outil n°4 : La mise sous surveillance du foncier via Vigifoncier	10

Mobiliser du foncier pour une mise en gestion conforme aux objectifs du LIFE Coteaux Gascons

I.	Fiche outil n°5 : La procédure d'abandon manifeste.....	12
II.	Fiche outil n°6 : La procédure de mise en valeur des terres incultes ou manifestement sous-exploitées	14
III.	Fiche outil n°7 : Le repérage des biens potentiellement Vacants Sans Maîtres et leur incorporation au domaine communal.....	16
IV.	Fiche outil n°8 : Le portage et le stockage du foncier par la Safer Occitanie	18
V.	Fiche outil n°9 : Vigifriche, un outil d'identification des friches	19

Mettre en gestion le foncier dans le respect des engagements du LIFE Coteaux Gascons

I.	Fiche outil n°10 : Le prêt à usage ou commodat	20
II.	Fiche outil n°11 : Le bail rural ou fermage	22
III.	Fiche outil n°12 : Les baux de long terme / de carrière.....	24
IV.	Fiche outil n°13 : Le Bail Rural à clauses Environnementales (BRE).....	26
V.	Fiche outil n°14 : Le bail emphytéotique	30
VI.	Fiche outil n°15 : La Convention de Mise à disposition (CMD) et bail Safer	32
VII.	Fiche outil n°16 : Les Conventions d'Occupation Provisoire et Précaire (COPP)	34
VIII.	Fiche outil n°17 : Le cahier des charges Safer	0
IX.	Fiche outil n°18 : Les Obligations Réelles Environnementales (ORE).....	3

Favoriser l'installation, la consolidation et l'acquisition de foncier

I.	Fiche outil n°19 : le label installation de la Safer Occitanie pour identifier les structures d'exploitation transmissibles	4
III.	Fiche outil n°20 : La Foncière Agricole d'Occitanie.....	5
IV.	Fiche outil n°21 : Dispositifs d'installation par location.....	7

Quelques outils supplémentaires pour agir sur le foncier et la préservation des MOAP

I.	Fiche outil n°22 : Les Associations Foncières Agricoles et les Associations Foncières Pastorales	8
II.	Fiche outil n°23 : Le conventionnement de la Safer Occitanie avec collectivités dans le cadre de projets territoriaux.....	10
III.	Fiche outil n°24 : Les compensations agricoles collectives	11

Figurer la vocation agricole et pastorale de l'espace

I. FICHES OUTIL N°1 : LA CREATION DE ZONES AGRICOLES PROTEGEES (ZAP)

1) OBJET

La ZAP permet de protéger les zones agricoles qui présentent un intérêt général, en raison de leur localisation géographique ou de la nature et de la qualité de leur production. C'est un zonage de protection renforcée de l'agriculture qui se superpose aux zones A (Agricultures) du PLU et qui dispose d'un statut de servitude d'utilité publique.

2) INTERET



Protège la vocation agricole des terres sur le long terme,



Sécurise et favorise la relance de l'activité agricole (investissements, travaux du sol, remise en culture),



Permet de freiner les logiques spéculatives des propriétaires fonciers,



Cristallise l'identité agricole du territoire.

3) MODALITES

La ZAP est instaurée par arrêté préfectoral à la demande des communes. Elle est généralement mise en place à l'échelle communale mais peut également être mise en place dans un contexte intercommunal.

Sa mise en place implique que tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol qui pourrait altérer durablement le potentiel agronomique, biologique ou économique de la zone, est désormais soumis à l'avis de la Chambre d'agriculture et de la Commission d'orientation de l'agriculture. En cas d'avis défavorable de l'une d'entre elles, le changement ne peut être autorisé que sur décision motivée du préfet.

Ces dispositions ne concernent pas le changement de mode d'occupation du sol si celui-ci relève d'une autorisation au titre du Code de l'urbanisme ou si le terrain est situé à l'intérieur d'un document d'urbanisme.

4) REFERENCES LEGALES

Loi d'orientation agricole n° 1999-574 du 1999

Articles L.112-2 et R.112-1-4 à R.112-1-10 du Code Rural et de la Pêche Maritime

II. FICHE OUTIL N°2 : L'INSTAURATION DE PERIMETRES DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS PERIURBAINS (PAEN)

1) OBJET

Un PAEN est un périmètre de protection renforcée qui s'applique aux zones A et N des PLU, confortant leur vocation agricole et naturelle au-delà des révisions et modifications de SCoT ou de PLU(i) ; seul un décret interministériel permet une modification à la baisse du périmètre

2) INTERET

 Protection très forte puisque le périmètre ne peut être modifié que par décret d'Etat Interministériel,

 Mise en place conjointe d'un programme d'actions qui permet de proposer et mettre en œuvre un projet de développement agricole pour le territoire,

 Droit de préemption dédié permettant de compléter les modalités de maîtrise foncière.

3) MODALITÉS

Les périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN) sont instaurés par le Conseil Départemental avec l'accord de la ou les communes concernées et sur avis de la chambre d'agriculture. La délimitation du périmètre doit être compatible avec le SCoT et ne peut inclure de parcelles situées en zone urbaine ou à urbaniser délimitée par le POS/PLU ou dans un périmètre de zone d'aménagement différé (ZAD). Toute réduction de ce périmètre se réalise par décret d'Etat interministériel.

Un programme d'action est élaboré par le département, avec l'accord des communes et avis de la chambre d'agriculture (+ de l'Office national des forêts ONF, du PNR ou de l'organe de gestion du parc national, le cas échéant s'ils sont concernés). Ce programme d'actions précise les aménagements et les orientations de gestion permettant de favoriser l'exploitation agricole, la gestion forestière ainsi que la préservation et la valorisation des espaces naturels et des paysages.

A l'intérieur de ce périmètre, le département ou, avec son accord, une autre collectivité territoriale ou un Etablissement public de Coopération Intercommunale (EPCI), peut réaliser des acquisitions foncières à l'amiable, par expropriation ou par préemption.

En zone ciblée d'Espace Naturel Sensible (ENS), la préemption se fait par exercice du droit de préemption ENS ; hors zone ENS, par mobilisation du droit de préemption Safer, à la demande et au nom du Département, dans le cadre d'une convention département-Safer.

La préemption s'applique notamment sur tout terrain bâti ou non bâti faisant l'objet d'une aliénation à titre onéreux. Les biens acquis intègrent le domaine privé de la collectivité locale ou de l'établissement public et doivent être utilisés pour réaliser les objectifs du programme d'action. Ils ne peuvent être inclus dans une zone urbaine ou à urbaniser des documents d'urbanisme.

4) RÉFÉRENCES LÉGALES

Loi DTR n° 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux

Décret d'application n° 2006-821 du 7 juillet 2006

Articles L.143-1 à L.143-6 et R.143-1 à R.143-9 du Code de l'Urbanisme

III.FICHE OUTIL N°3 : LE DROIT DE PREEMPTION DE LA SAFER

1)OBJET

Le droit de préemption est le moyen accordé à la Safer de jouir d'un droit de préférence (ie de se substituer à l'acquéreur) sur les aliénations à titre onéreux de biens ruraux et éventuellement d'en corriger le prix.

2)INTERETS

-  Permet d'orienter la destination et l'usage du bien et imposer des pratiques compatibles avec la préservation de l'environnement.
-  Obligation du respect du cahier des charges : la force et la valeur du cahier des charges Safer résident dans les sanctions du non-respect des obligations qu'il contient et qui vont de la résolution au délaissement.

3)MODALITES

a. Principes de mise en œuvre :

En l'état des réglementations, on doit insister sur le fait que, dans tous les cas, la Safer exerce PAR DEFINITION son droit de préemption sur un bien ayant conservé un usage ou une vocation agricole, sur des terrains situés dans une zone agricole ou une zone naturelle et forestière délimitée par un document d'urbanisme (art L 143-1).

La Safer dispose de trois possibilités pour effectuer une préemption conforme aux orientations de gestion territoriale d'une collectivité :

La préemption se fondant sur des objectifs "classiques" de restructuration d'exploitation agricole, d'installation d'agriculteurs, etc., permet d'assurer un usage agricole pérenne du foncier concerné (bâti et non bâti) en l'attribuant à un exploitant agricole soumis à un cahier des charges sur une durée d'au-moins dix ans.

La commune peut éventuellement se voir attribuer ce bien, sous réserve qu'elle consente un bail à long terme à un exploitant choisi par les instances de la Safer.

La préemption motivée par "la lutte contre la spéculation foncière" induisant la réalisation d'une "offre d'achat", c'est-à-dire la proposition d'un prix beaucoup plus modéré par la Safer, le vendeur ayant la possibilité, en cas de désaccord, de retirer son bien de la vente (ou de faire fixer le prix par le tribunal compétent).

Cette possibilité permet une action de fond efficace dans la durée, sur des zones dont la commune souhaite préserver le caractère d'espace naturel et rural, en décourageant de fait toute tentative de recherche d'acquéreurs ayant pour projet de réorienter l'affectation du foncier (installation de cabane, de caravane ...).

La préemption fondée sur "la protection de l'environnement" pour éviter des opérations susceptibles d'affecter l'environnement dans des secteurs délimités ayant fait l'objet d'une enquête d'utilité publique et se traduisant par l'inscription de dispositions spécifiques de protection dans le PLU (zone N ou ND, par exemple), pour le cas de figure le plus simple.

Ces possibilités d'intervention peuvent se traduire, soit par une attribution au profit d'un exploitant agricole (soumis à un cahier des charges environnemental), soit par une attribution directe à la Collectivité.

Dans l'hypothèse où la Safer exerce son droit de préemption dans le cadre du 8ème objectif de l'article L143-2 du CRPM (objectif environnemental), ce droit ne pourra s'exercer qu'après avis favorable de la DREAL et approbation des Commissaires du Gouvernement.

b. Les objectifs du droit de préemption de la Safer (article L 143-2 et suivants du CRPM) :

Les objectifs du droit de préemption sont définis par la loi. Il s'agit de :

-  L'installation, la réinstallation ou le maintien des agriculteurs.
-  La consolidation d'exploitations afin de permettre à celles-ci d'atteindre une dimension économique viable au regard des critères du Schéma Directeur Régional des Exploitations Agricoles et l'amélioration de la répartition parcellaire des exploitations existantes, dans les conditions prévues à l'article L 331-2 du Code rural.
-  La préservation de l'équilibre des exploitations lorsqu'il est compromis par l'emprise de travaux d'intérêt public.
-  La sauvegarde du caractère familial de l'exploitation.
-  La lutte contre la spéculation foncière.
-  La conservation d'exploitations viables existantes lorsqu'elle est compromise par la cession séparée des terres et bâtiments d'habitation ou d'exploitation.
-  La mise en valeur et la protection de la forêt ainsi que l'amélioration des structures sylvicoles dans le cadre de conventions préalablement passées avec l'État.
-  La protection de l'environnement, principalement par la mise en œuvre de pratiques agricoles adaptées, dans le cadre de stratégies définies par l'Etat, les Collectivités territoriales ou leurs établissements publics ou approuvées par ces personnes publiques en application du présent Code ou du Code de l'environnement.
-  La protection et la mise en valeur des espaces agricoles (dans les Périmètres de Protection et de Mise en Valeur des Espaces Agricoles et Naturels Périurbain).

c. Cas de figures où la Safer ne peut pas préempter (L 143-1 CR) :

- > Toutes les mutations à titre gratuit (dons, successions, etc)
- > Les ventes lorsque la cession a lieu entre parents ou alliés jusqu'au 4^{ème} degré
- > Les ventes dont le prix est converti en obligation de soins, nourriture, hébergement, etc (L 143-4 CR)
- > Dans le cadre d'un plan de cession en redressement judiciaire (L 143-4-7 CR)
- > Dans le cadre d'échanges
- > Dans le cadre d'une vente de la nue-propriété et de l'usufruit séparément

4) REFERENCES LEGALES

Article L 143-1 et suivants du Code Rural et de la Pêche Maritime (CRPM)

Article L 322-6 du CRPM (pour la cession de parts)

IV.FICHE OUTIL N°4 : LA MISE SOUS SURVEILLANCE DU FONCIER VIA VIGIFONCIER

1)OBJET

Pour connaître les projets de vente, en temps réel, une collectivité peut conventionner avec la Safer afin de bénéficier de son outil d'intelligence foncière Vigifoncier qui permet de recevoir l'information complète des projets de ventes sur l'espace agricole, naturel et forestier territoire grâce aux Déclarations d'Intentions d'Aliéner (DIA) notifiées par les notaires, aux appels à candidatures, rétrocessions et avis de préemption de la Safer.

2)INTERETS

-  La surveillance du foncier peut se faire à l'échelle d'une ou plusieurs communes ou sections cadastrales.
-  Les zonages d'urbanisme et zones à enjeux agricoles ou environnementaux peuvent être intégrés pour contextualiser vos interventions (zones agricoles protégées, zones inondables, protection de captage, zones humides, zones d'actions prioritaires du LIFE CG...)
-  La collectivité a également accès à l'observatoire foncier permettant de disposer d'indicateurs de dynamique foncière sur une période de 10 ans : évolution de l'occupation des sols, d'urbanisation et de démographie. Des indicateurs de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers sont disponibles à différentes échelles : commune, EPCI, Pays, SCoT, département.

3)MODALITES

Une convention de concours technique en application des articles L 141-5 alinéa 4 et R 141-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime (CRPM), concernant la communication d'informations relatives au marché foncier local doit être signée entre la collectivité et la Safer.

4)REFERENCES LEGALES

Article eL 141-5 alinéa 4 et R 141-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime

5)RETOUR D'EXPERIENCE LIFE COTEAUX GASCONS

VigiFoncier a été utilisé à l'échelle du territoire du LIFE Coteaux Gascons pour repérer les transactions concernant les MOAP : déclarations d'Intentions d'Aliéner (DIA) notifiées par les notaires, aux appels à candidatures, rétrocessions et avis de préemption de la Safer.

Les données cartographiques étaient traitées via un Système d'Informations Géographiques pour croiser avec différentes informations complémentaires selon les critères suivants (non exhaustifs) :

- localisation dans un secteur à enjeu ou à proximité (réservoir de biodiversité, cartographie des habitats, corridors Schéma Régional Cohérence Ecologique)
- vérification déclaration PAC sur différentes années
- contexte du MOAP : enjeu à maintenir si isolé au milieu de bois et/ou de grandes cultures
- cartographie des personnes intéressées par le LIFE Coteaux Gascons
- etc ...

Résultats : 159 notifications traitées

34 acquéreurs notifiés ont ainsi été enquêtés, contactés en direct ou par le biais des études notariales à la suite de la surveillance menée, une sensibilisation aux enjeux de préservation des milieux agro-pastoraux concernant leurs parcelles étant faite.

La très grande majorité projetait de conserver les prairies en place, certains souhaitant même en développer. Seuls 2 acquéreurs avaient pour projet de retourner des prairies ou des friches pour les exploiter. 12 notifications concernaient des acquéreurs exploitants, 7 étant éleveurs ou en cours d'installation pour de l'élevage.

La très grande majorité des notifications reçues pour des acquéreurs non exploitants concernait des personnes acquérant une habitation avec quelques hectares, laissés soit en fermage à un exploitant voisin, soit pour des animaux domestiques. À noter la forte proportion d'acquéreurs non exploitants qui achetaient en vue d'y mettre des chevaux (aucun projet de chevaux lourds), à savoir 7 sur les 22 acquéreurs non exploitants, ce qui souligne le développement de l'activité équine de loisir sur le périmètre du LIFE, avec des problématiques concernant la gestion des parcelles acquises.

À la suite de la sensibilisation des acquéreurs concernant des notifications pour lesquelles les parcelles portaient un intérêt certain, 3 rencontres ont été faites pour de l'accompagnement foncier, des conseils ou des travaux. Si 1 n'a pas abouti, 1 autre a permis de mettre en relation un éleveur avec des propriétaires de sa commune pour de la gestion de leurs parcelles en prairies, et 1 enfin a été accompagné pour des travaux par l'ADASEA.

La limite à cette surveillance foncière reste tout de même que certaines notifications portant un intérêt certain, n'ont pas abouti sur un contact avec le notaire a minima, pour savoir quel était le projet de l'acquéreur, du fait de l'absence de réponse de la part de certains notaires, par téléphone ou mail. En outre, certains acquéreurs n'ont pas été contactés directement car les notaires ne souhaitaient pas transmettre leurs coordonnées sans leur accord. La sensibilisation n'a donc pas pu être menée auprès de certains acquéreurs.

Mobiliser du foncier pour une mise en gestion conforme aux objectifs du LIFE Coteaux Gascons

I. FICHE OUTIL N°5 : LA PROCEDURE D'ABANDON MANIFESTE

1) OBJET

Face aux biens en état d'abandon, les communes disposent de la procédure de déclaration de parcelle en état d'abandon qui permet aux collectivités de faire cesser cet état par l'expropriation du propriétaire « au profit de la commune, d'un organisme y ayant vocation ou d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement [...] en vue soit de la construction ou de la réhabilitation aux fins d'habitat, ou de tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement » *Article L 2243-3 du CGCT.*

2) INTERETS



Procédure qui est utile aux communes pour lutter contre la multiplication des biens en état d'abandon.



Permet d'inciter les propriétaires défaillants à mettre fin à l'état d'abandon et ainsi à exploiter ou à faire exploiter leurs parcelles agricoles.



Permet également à la collectivité ou à un privé de récupérer un bâtiment et à la rénover pour en faire un local de production, de vente, etc.

3) MODALITÉS

La procédure est engagée par le maire :

- > Repérage des parcelles bâties ou non bâties dépourvues d'occupants à titre habituel et manifestement non entretenues ;
- > Le maire détermine la ou les parcelles concernées et recherche pour chacune de ces parcelles les propriétaires, les titulaires de droits réels et autres intéressés ;
- > Pour chaque parcelle concernée, le maire constate ensuite par un procès-verbal provisoire l'état d'abandon manifeste. Ce procès-verbal indique la nature des désordres affectant le bien auxquels il convient de remédier pour faire cesser l'état d'abandon manifeste.

Ce procès-verbal doit :

- > Être affiché pendant 3 mois à la mairie et sur les lieux de situation concernés ;

- > Être notifié aux propriétaires, titulaires de droits réels et autres intéressés (à peine de nullité, la notification doit reproduire intégralement les termes des articles L2243-1 à L2243-4 du CGCT, et lorsqu'une de ces personnes n'a pu être identifiée, ou si son domicile n'est pas connu, la notification la concernant est faite à la mairie du lieu de situation du bien) ;
- > Faire l'objet d'une insertion dans 2 journaux locaux diffusés dans le département

À compter de l'exécution de l'ensemble des mesures de publicité susvisées, les propriétaires disposent alors d'un délai de 3 mois pour se manifester.

3 cas sont envisageables :

Au terme du délai de 3 mois ou, à défaut de réalisation des travaux, au terme du délai fixé pour les réaliser (si cette date est postérieure), le maire constate l'état d'abandon manifeste de la parcelle par un procès-verbal définitif. Ce procès-verbal est tenu à la disposition du public. Le maire saisit à nouveau le conseil municipal qui décide de déclarer la parcelle en état d'abandon manifeste et d'en poursuivre l'expropriation au profit de la commune pour une destination déterminée.

NB : L'expropriation doit avoir pour but, soit la construction de logements, soit tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement. Le maire constitue un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût, qui est mis à la disposition du public (durée minimale d'un mois), appelé à formuler ses observations dans des conditions précisées par la délibération du conseil municipal.

NB : À la différence des immeubles menaçant ruine, cette procédure ne peut être utilisée que lorsque aucune menace imminente ou à moyen terme n'est prévisible

4) RÉFÉRENCES LÉGALES

Articles L2243-1, L2243-2, L2243-3 et L2243-4 du code général des collectivités territoriales
Article L411-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

II. FICHE OUTIL N°6 : LA PROCEDURE DE MISE EN VALEUR DES TERRES INCULTES OU MANIFESTEMENT SOUS-EXPLOITEES

1) OBJET

La procédure de mise en valeur des terres incultes est une procédure légale qui vise à remettre en valeur des parcelles agricoles non exploitées depuis au moins 3 ans. La procédure peut s'appliquer par suite de demandes individuelles ou sur initiatives publiques.

2) INTERETS



Action coercitive pour lutter contre la dynamique d'enfrichement et le gel du foncier agricole, pouvant concerner un grand nombre de propriétaires et de biens lors d'une seule procédure,



Faire prendre conscience aux propriétaires de friches et de MOAP en enfrichement, de l'importance d'une mise en gestion,



Favorise la mise en valeur des terres par les propriétaires eux-mêmes, ou à défaut, par un exploitant agricole bénéficiaire d'une autorisation préfectorale d'exploiter.

3) MODALITÉS

Les modalités de mise en œuvre de la procédure à l'initiative de personnes publiques sont explicitées ci-après (la procédure liée à une demande individuelle diffère de celle-ci).

Le conseil départemental, de sa propre initiative ou à la demande du préfet ou de la chambre d'agriculture ou d'un établissement public de coopération intercommunale, charge la commission départementale d'aménagement foncier, sur la base de l'inventaire des terres considérées comme des friches prévu à l'article L. 112-1-1 du Code Rural, de proposer le périmètre dans lequel il serait d'intérêt général de remettre en valeur des parcelles incultes ou manifestement sous-exploitées depuis plus de trois ans sans raison de force majeure. Le président du conseil départemental arrête, après différents avis, le ou les périmètres dans lesquels sera mise en œuvre la procédure de mise en valeur des terres incultes ou manifestement sous- exploitées.

Une commission communale ou intercommunale d'aménagement foncier est créée. Elle est chargée de dresser l'état des parcelles dont elle juge la mise en valeur agricole, pastorale ou forestière possible ou opportune. Les intéressés, propriétaires ou exploitants, sont entendus comme en matière d'aménagement foncier agricole et forestier (consultation publique d'une durée de 1 un mois). Le conseil départemental arrête l'état des parcelles après avis de la commission départementale d'aménagement foncier. Cet état est révisé tous les trois ans et publié dans les communes intéressées. Un extrait le concernant est notifié à chaque propriétaire.

Le Préfet procède à une publicité destinée à faire connaître aux bénéficiaires éventuels la faculté qui leur est offerte de demander l'attribution d'une autorisation d'exploiter. À terme de la procédure, après divers délais et si le propriétaire n'a pas remis ou fait remettre en valeur le fond, le préfet peut attribuer, après avis de la Commission départementale d'orientation de l'agriculture (CDOA) l'autorisation d'exploiter à l'un des demandeurs ayant présenté un plan de remise en valeur. L'autorisation d'exploiter emporte de plein droit l'existence d'un bail à ferme.

Les candidatures sont examinées et évaluées selon le SDREA (Schéma Directeur Régional des Exploitations Agricoles) et l'autorisation accordée prioritairement à un jeune en phase d'installation

- Si les biens convoités sont libres de location, le bénéficiaire de l'autorisation devient titulaire d'un bail à ferme.
- En cas de désaccord entre les parties, les conditions de ce bail sont fixées par le tribunal paritaire des baux ruraux.
- Si les biens étaient loués, ils deviennent libres dès la notification au fermier en place de l'autorisation donnée à l'attributaire

NB : La procédure peut durer entre 2 et 3 ans.

4) RÉFÉRENCES LÉGALES

Articles L.125-1 à L.125-15 du Code Rural et de la Pêche Maritime

Article L. 112-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime

5) RETOUR D'EXPERIENCE LIFE COTEAUX GASCONS

Cette procédure a été lancée dans le cadre du LIFE Coteaux Gascons pour environ 80 ha de prairies et de landes abandonnées depuis les années 2015 dans le cadre d'une propriété en indivision familiale avec une situation foncière bloquée malgré le besoin de surfaces de plusieurs agriculteurs locaux pour extensifier leurs pratiques.

La rencontre avec les 3 maires de communes concernées par ces parcelles non gérées a permis le lancement de la procédure à leur initiative.

Déroulement :

Lettre de demande de remise en valeur par les 3 maires : 26/04/24

Réunion de la Cellule Départementale d'Aménagement Foncier pour examen de la demande : 28/05/24 :

Visite terrain de la commission d'expertise pour statuer sur l'état d'inculture : 20/06/24

Réunion de la Cellule Départementale d'Aménagement Foncier suite à la commission et publicité: 23/07/2024

Mise en demeure de l'indivision propriétaire de remise en valeur du fond : 21/08/2024

Arrêté préfectoral constatant la renonciation à la mise en valeur : 26/11/2024

Appel à candidatures pour la remise en valeur : 31/12/2024 au 11/03/2025

Avis de la commission départementale d'orientation agricole : 25/03/2025

Arrêtés préfectoraux valant autorisation d'exploiter : 10/05/2025 pour 5 agriculteurs candidats pour gérer les parcelles

III.FICHE OUTIL N°7 : LE REPERAGE DES BIENS POTENTIELLEMENT VACANTS SANS MAITRES ET LEUR INCORPORATION AU DOMAINE COMMUNAL

1) OBJET

Que ce soit dans le cadre de projets agricoles, forestiers ou environnementaux, la mobilisation des Biens Vacants et Sans Maître (BVSM) est un levier permettant de mener à bien des projets d'aménagement de l'espace et d'**augmenter le patrimoine foncier des communes**. Une fois incorporés au domaine privé communal, **ces biens peuvent être mis en gestion ou être cédés à des exploitants agricoles, afin de dynamiser l'économie locale**

Le repérage des biens potentiellement vacants et leur intégration au domaine communal se révèlent complexes en raison de la diversité juridique des biens. Les procédures d'intégration demandent une importante rigueur administrative à toutes les étapes réglementaires et doivent être adaptées à la nature des biens. Des juristes spécialisés appuyer les collectivités pour la réalisation des vérifications auprès des services d'état civils, de conservation des hypothèques, de la publicité foncière, pour la rédaction des actes administratifs et les mesures de publicités obligatoires à la maîtrise des biens vacants et sans maître.

2) INTERETS



L'étude de repérage réalisée par la Safer permet d'établir un état des lieux foncier cartographié et d'aller droit au but pour lancer des procédures d'incorporation efficaces avec ciblage et priorisation des parcelles,



L'incorporation des biens permet d'augmenter le patrimoine foncier de la collectivité,



Le foncier acquis peut ensuite être rétrocédé à des exploitants avec un cahier des charges spécifique (exemple maintien en MOAP).

3) MODALITÉS

Le Code général de la propriété des personnes publiques identifie **3 types de Biens Vacants et Sans Maître**. En effet, sont considérés comme n'ayant pas de maître les biens immobiliers (ainsi que les terres agricoles) qui :

- ◇ Article L.1123-1 1° CGPPP : « **font partie d'une succession ouverte depuis plus de 30 ans** et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté » ;
- ◇ Article L.1123-1 2° CGPPP : « sont des immeubles qui n'ont **pas de propriétaire connu et pour lesquels depuis plus de 3 ans la taxe foncière sur les propriétés bâties n'a pas été acquittée** ou a été acquittée par un tiers » ;
- ◇ Article L.1123-1 3° CGPPP : « sont des immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu, qui ne sont pas assujettis à la taxe foncière sur les propriétés bâties et pour lesquels, depuis plus de 3 ans, la taxe foncière sur les propriétés non bâties n'a pas été acquittée ou a été acquittée par un tiers ».

À la suite de l'étude de repérage, une enquête préalable doit être diligentée pour ~~du~~ compte de propriété retenu. La mise en œuvre des procédures d'incorporation peut ensuite être réalisées.

Dans le cas où la commune ne souhaiterait pas rester propriétaire de ces biens, la Safer pourra accompagner la commune, si elle souhaite rétrocéder ces parcelles avec maintien des vocations agricoles, forestières ou environnementales.

Les tarifications pour l'identification et l'incorporation des BVSM sont les suivantes :

- ◇ Étude de repérage et restitution : 1 750€ HT
- ◇ Analyse juridique des comptes de propriétés : 64€ HT par compte étudié
- ◇ Mise en œuvre de la procédure d'incorporation : 150€ HT
- ◇ Etablissement de l'acte authentique d'incorporation en la forme administrative : 280€ HT

4) RÉFÉRENCES LÉGALES

Loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales

Loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt Article

L1123-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques

IV.FICHE OUTIL N°8 : LE PORTAGE ET LE STOCKAGE DU FONCIER PAR LA SAFER OCCITANIE

1) OBJET

Pour améliorer les chances de réussite d'une animation foncière, la création d'ilots fonciers structurés et aménagés et pour faciliter l'installation agricole, la Safer peut réaliser un stockage sélectif de foncier, moyennant conventionnement avec une collectivité ou une structure économique. Le concours de ces dernières portera sur la prise en charge des frais de portage (frais financier de stockage, frais réels, frais de gestion) et sur la garantie de bonne fin.

Le portage et le stockage du foncier par la Safer sont deux dispositifs d'acquisition temporaire du foncier par la Safer : nous parlerons de **portage du foncier lorsque l'attributaire final est connu** au moment de la mise en réserve et de **stockage quand l'attributaire n'est pas connu**.

2) INTERETS

-  Permet à des porteurs de projets agricoles (notamment hors cadre familial) de différer la date d'acquisition du foncier nécessaire à l'installation afin d'alléger les investissements de départ et commencer à financer le foncier quand leur capacité de remboursement est plus importante,
-  Facilite les échanges de foncier,
-  Permet de stocker des terres à fort potentiel (par exemple des MOAP à forts enjeux écologiques) à l'occasion de cession d'exploitation et dans l'attente d'un porteur de projet,
-  Permet une mise en gestion temporaire du foncier stocké via la mise en œuvre de Conventions d'Occupation Provisoires et Précaires (COPP).

3) MODALITES

Une convention de concours technique en application de l'article L141-5 du Code Rural et de la pêche Maritime (CRPM), concernant l'aide à la mise en œuvre et au suivi des politiques foncières en zone rurale et de l'article L142-5 du CRPM pour le stockage du foncier doit être signée entre le maître d'ouvrage local et la Safer.

Dans le cadre de cette convention, la Safer a comme mission :

- de négocier auprès des propriétaires les conditions de vente des propriétés et decontractualiser un accord via une promesse de vente,
 - de stocker temporairement les biens,
 - de gérer les propriétés pendant la durée de stockage,
 - de procéder à la cession de terrains en respectant les règles légales de fonctionnement de la Safer.
- Le stockage est prévu pour une durée de 5 ans (en cas de prolongation, sous réserve d'accord de la Safer, de décision expresse des CDG et que la convention soit encore en cours de validité, il ne pourra dépasser un délai maximum de 15 ans).

Préalablement à toute rétrocession, la Safer doit respecter les obligations légales et réglementaires applicables en matière d'attribution. En particulier, la Safer devra procéder aux formalités de publicité légale, organiser la consultation de ses instances (comité restreint, comité technique départemental et conseil d'administration) et obtenir l'approbation des Commissaires du Gouvernement auprès de la Safer.

V. FICHE OUTIL N°9 : VIGIFRICHE, UN OUTIL D'IDENTIFICATION DES FRICHES

1) OBJET :

La reconquête des friches agricoles constitue une véritable opportunité pour **la revitalisation des territoires** et l'installation de nouveaux porteurs de projets.

Les risques sanitaires et d'incendies, le mitage du territoire, la fermeture des paysages, et surtout la perte de potentiel de production sont des moteurs à la reconquête de ces espaces délaissés au profit de l'agriculture et de l'élevage traditionnels et/ou de nouvelles activités (production de fourrage, maraîchage).

S'engager dans leur revalorisation implique préalablement de les identifier pour sensibiliser leurs propriétaires à l'intérêt de leur remise en valeur ou pour les maîtriser, par l'achat ou la location, afin de leur trouver une nouvelle valorisation.

C'est pourquoi, la Safer Occitanie a développé Vigifriche, une application mobile collaborative dédiée à la géolocalisation des friches agricoles : elle permet de localiser et de qualifier les friches selon une typologie pré établie, d'un simple clic. Cet outil embarqué, utilisable sur smartphone et tablette, permettra de coconstruire un observatoire régional des terres incultes, partagé entre les membres de la Communauté Régionale des Friches Agricoles d'Occitanie « CRéFAO ».

2) INTERETS



Constituer une base de données ouverte et enrichie en temps réel,



Favoriser la réflexion et la production de stratégies foncières,



Quantifier les surfaces abandonnées et prioriser les zones de reconquête,



Initier des démarches de sensibilisation auprès des propriétaires pour favoriser la mobilisation des surfaces délaissées.

3) MODALITES

Tout organisme public ou privé porteur de missions en lien avec la mise en valeur agricole, l'aménagement durable du territoire et la préservation de la biodiversité peut demander à rejoindre la CRéFAO et avoir accès à l'outil Vigifriche (et aux bases de données friches).

Les bénéficiaires du LIFE CG peuvent ainsi alimenter la base de données Vigifriche lors de leurs visites terrains. Cet inventaire peut permettre d'initier des projets d'animation foncière (dans le cadre du LIFE CG ou d'autres projets de territoire) afin de remettre en gestion des espaces délaissés.

Mettre en gestion le foncier dans le respect des engagements du LIFE Coteaux Gascons

I. FICHE OUTIL N°10 : LE PRÊT A USAGE OU COMMODAT

1) OBJET

Le prêt à usage, appelé commodat, est une **formule souple** qui permet à un propriétaire **de mettre un bien foncier à disposition d'un exploitant**. Il peut en faire librement usage, sous réserve de le rendre en l'état.

NB : Dès lors qu'il conserve son caractère de prêt, il est exclu du statut du fermage.

2) INTERETS

Permet un engagement entre deux parties sur le court terme et de manière peu contraignante



Intérêt pour l'emprunteur : bénéficiaire de terres à titre gratuit avec pour seule contrepartie d'en assurer l'entretien. Cadre très souple quant à l'utilisation du bien et sa durée.



Intérêt pour le propriétaire : possibilité de reprendre son bien à une date fixée dans le contrat ou à chaque échéance du contrat (tous les ans) s'il en a besoin.

3) MODALITÉS

Ce contrat peut être conclu à l'oral ou plus classiquement à l'écrit.

4) OBLIGATIONS DES PARTIES

L'emprunteur est tenu de veiller, en bon père de famille, à la garde et à la conservation de la chose prêtée. Il ne peut s'en servir qu'à l'usage déterminé par sa nature ou par la convention ; le tout à peine de dommages-intérêts s'il y a lieu,

Le preneur est donc tenu de conserver en bon état le bien qui lui est prêté en assumant toutes les dépenses relatives à son entretien, à l'exception des dégradations causées par un usage normal et répété sur la durée ou des « grosses réparations »,

Si, pendant la durée du prêt, l'emprunteur a été obligé, pour la conservation de la chose, à quelque dépense extraordinaire, nécessaire, et tellement urgente qu'il n'ait pas pu en prévenir le prêteur, celui-ci sera tenu de la lui rembourser.

5) RESTITUTION :

Le preneur a une obligation de restitution si demande est faite par le propriétaire,

Si le contrat de commodat dispose d'une date d'expiration, le preneur s'engage à restituer l'objet du contrat au propriétaire sans aucune nécessité de se livrer à un formalisme quelconque. Aucune demande de congé n'est nécessaire, contrairement aux baux.

Si aucune date de fin n'est prévue à l'avance, c'est le principe de la tacite reconduction qui s'applique. Un délai de préavis de 6 mois est alors légalement obligatoire si une partie souhaite mettre fin au commodat.

Néanmoins, si, pendant ce délai, ou avant que le besoin de l'emprunteur ait cessé, il survient au prêteur un besoin pressant et imprévu de sa chose, le juge peut, suivant les circonstances, obliger l'emprunteur à la lui rendre.

Enfin, dans les cas de figure où soit aucune durée du prêt à usage n'a été déterminée lors de la conclusion du contrat, ou que celui-ci existe sous forme verbale, le propriétaire du bien prêté est en droit de le récupérer à l'emprunteur-exploitant sans aucune motivation ni justification, sur la base d'une simple demande faite à son preneur. Aucun congé n'a besoin d'être délivré.

6) RÉFÉRENCES LÉGALES

Article 1875 à 1891 du Code Civil :

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006136396/

II.FICHE OUTIL N°11 : LE BAIL RURAL OU FERMAGE

1) OBJET

Le bail rural est le contrat par lequel le propriétaire agricole met à disposition de l'exploitant des terres ou des bâtiments en contrepartie d'un loyer ou d'un partage de récolte.

2) INTERÊTS



Permet un engagement entre deux parties sur le long terme.



Intérêt pour le fermier : bénéficier de terres sur le long terme avec la possibilité d'y apporter des aménagements dont il bénéficiera durablement (sur accord du propriétaire),



Le fermier est prioritaire à l'achat dans le cas d'une vente des terres louées.



Intérêt pour le bailleur : s'intégrer dans un contrat de long terme avec le fermier et percevoir un loyer,



La rupture du contrat de fermage ainsi que la vente des terres sont soumises à de nombreuses conditions spécifiques au bail rural.

3) MODALITES

Le contrat de bail rural doit obligatoirement être écrit, soit sous seing privé (acte rédigé et signé par des particuliers), soit par acte notarié (obligatoire si la durée du bail dépasse 12 ans).

Et il doit être accompagné d'un état des lieux contradictoire dressant l'inventaire et l'état des terres et des bâtiments loués.

Les 2 parties peuvent toutefois conclure un bail rural verbal (néanmoins plus risqué en cas de litige), ce contrat ne sera valide que s'il est exécuté à titre onéreux.

a. Obligations du fermier :

- Payer un loyer (fermage) ou partager la récolte (métayage)
- Exploiter le bien pour y exercer une activité agricole
- Avertir le bailleur de toute usurpation du bien agricole par un tiers (appropriation indue)
- Respecter des pratiques culturales (préservation de la ressource en eau ou des paysages par exemple) dans le cas d'un bail rural environnemental
- Obtenir une autorisation écrite et expresse du bailleur pour effectuer tout changement non prévu par le contrat de bail et visant à améliorer l'exploitation.

b. Obligations du bailleur :

- Entretenir le bien loué
- Effectuer les réparations urgentes
- Payer la prime d'assurance contre l'incendie et l'impôt foncier.

c. Durée du bail :

Le bail rural est conclu pour une durée minimale de **9 ans** (avec renouvellement tacite pour 9 ans).

d. Reprise et résiliation du bail :

Au moment du renouvellement du bail (soit après 9 ans minimum), il est possible d'introduire une clause de reprise en cours de bail dans le nouveau contrat de bail. À la fin de la 6^e année du bail renouvelé, cette clause peut permettre de reprendre le bien loué, à condition qu'il soit exploité par l'une des personnes suivantes :

- ◇ Conjoint du bailleur,
- ◇ Partenaire pacsé,
- ◇ Descendant : Enfant, petit-enfant, arrière petit-enfant.

Le propriétaire qui souhaite exercer la reprise en cours de bail doit notifier le congé au preneur 2 ans au moins à l'avance.

NB : La vente du bien immobilier ne constitue pas une cause de reprise ou de résiliation du bail : le vendeur vend son bien occupé. Le droit de reprise ne peut pas bénéficier à un acquéreur à titre onéreux jusqu'à l'expiration du bail en cours lors de l'acquisition.

NB : Le bailleur et le locataire peuvent mettre fin au contrat à l'amiable. C'est-à-dire que l'exploitant et le bailleur peuvent se mettre d'accord sur les termes de celle-ci (date de résiliation, montant de l'indemnité d'éviction).

NB : Le bailleur peut mettre fin au bail en saisissant par voie judiciaire le tribunal paritaire des baux ruraux dans les cas suivants (non exhaustifs) :

- Le locataire commet une faute, par exemple deux non-paiements du fermage après à l'expiration d'un délai de 3 mois suite à 2 mises en demeure par acte d'huissier.
- Lorsque le locataire a eu des agissements de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds loué
- En cas de non-respect par le locataire des clauses visant la préservation de la ressource en eau, de la biodiversité, des paysages, de la qualité des produits, des sols et de l'air, etc

◇ **Sont exclus du bail rural :**

- Les locations concluent pour assurer l'entretien d'un terrain à proximité d'un immeuble d'habitation (dépendance),
- Le bail de petite parcelle (< 5ha)
- La vente d'herbe (vente à un tiers de la production d'herbe, de fourrage ou de foin d'une parcelle, à charge pour ce tiers de récolter) si elle n'a pas un caractère permanent,
- Le contrat de prise en pension d'animaux (une personne accepte pendant une période donnée de loger et de nourrir des bêtes moyennant une rémunération).

4) REFERENCES LEGALES :

Code rural et de la pêche maritime : articles L411-1 à L411-78
Code rural et de la pêche maritime : articles D410-1 à R411-27
Code rural et de la pêche maritime : article L491-1

Code de procédure civile : articles 880 à 892

Bail rural verbal : L411-4 du Code rural

[Bail rural | entreprendre.service-public.fr](http://Bail_rural_|_entreprendre.service-public.fr)

III. FICHE OUTIL N°12 : LES BAUX DE LONG TERME / DE CARRIERE

1) OBJET

Les baux ruraux de long terme sont des contrats de bail rural avec une durée minimale prolongée et des conditions de reprise ou de résiliation légèrement différentes. Le bail de long terme peut être de 3 types : bail de 18 ans, bail de 25 ans et bail de carrière.

2) INTERÊTS

- ◇ Identiques à ceux du bail rural classique
- ◇ Pour le propriétaire : dans le cadre du bail de 25 ans et du bail de carrière, l'absence de renouvellement tacite du bail facilite la reprise du foncier.
- ◇ Pour le fermier : apporte davantage de sécurité quant à l'exploitation des terres

3) MODALITES

Les baux ruraux à long terme doivent obligatoirement être rédigés par un acte authentique (acte notarié). De plus celui-ci doit faire l'objet d'une publication au bureau des hypothèques. Un état des lieux doit également être établi et le preneur doit solliciter une autorisation préalable d'exploiter.

a. Obligations du bailleur et du fermier :

Identiques à celles du bail rural.

b. Reprise et résiliation du bail :

Quel que soit le type de bail, le propriétaire ne peut donner congé à son locataire que 18 mois avant le terme du bail qui est en droit de rester sur les terres jusqu'à l'expiration du bail. Toute reprise du bail est donc impossible avant le terme du contrat. De même, toutes clauses convenues entre le preneur et le bailleur pour organiser une reprise, même prévues au préalable, seront réputées non écrites : les règles encadrant le bail rural étant d'ordre public (règles obligatoires). Ce régime est très protecteur envers l'exploitant.

c. Le bail de 18 ans :

Ce type de bail peut être rallongé à 24 ans au maximum, et se renouvelle par tacite reconduction (9 années supplémentaires).

Pendant la durée initiale de 18 ans, le bailleur ne peut pas exercer son droit de reprise et contrairement au bail classique de 9 ans, la reprise triennale ou sexennale n'est pas autorisée. Le bailleur a, toutefois, la possibilité, au moment du renouvellement, de reprendre les biens loués pour exploiter lui-même son fonds ou faire exploiter un descendant ou son conjoint mais sous certaines conditions très strictes (engagement d'exploiter personnellement pendant 9 ans, ...).

NB : lorsque le fermier se trouve à moins de 5 ans de l'âge de la retraite, le preneur à long terme ne peut pas différer le droit de reprise du bailleur.

d. Le bail de 25 ans :

Le second, est le bail de 25 ans, il ne peut normalement pas être résilié et ne comprends pas de tacite reconduction.

Ce type de bail se termine donc à la fin de son terme sans que le bailleur n'ait besoin de délivrer congé à l'exploitant. Cependant il est possible que les parties prévoient une clause pour le renouveler (la résiliation est alors possible à tout moment).

e. Le bail de carrière :

Ce bail, d'une durée minimale de 25 ans, est lié à la vie professionnelle de l'exploitant et expire à la fin de l'année de son âge de retraite.

NB : La date d'effet de la résiliation peut varier selon que l'événement intervient à plus ou moins de 9 mois de l'année culturale.

NB : Il est nécessaire de préciser que dans certains cas une indemnité de sortie devra être verser à l'exploitant sortant (exemple si investissements ou aménagements apportés sur les terres).

4) REFERENCES LEGALES

Code rural et de la pêche maritime : articles L411-1 à L411-78 Code rural et de la pêche maritime : articles D410-1 à R411-27 Code rural et de la pêche maritime : article L491-1

Code de procédure civile : articles 880 à 892

IV. FICHE OUTIL N°13 : LE BAIL RURAL A CLAUSES ENVIRONNEMENTALES (BRE)

1) OBJET

Il s'agit d'un bail rural dont l'intérêt réside dans le **respect de pratiques agricoles permettant de préserver l'environnement**. Le fermier ne reste pas nécessairement libre du type de culture qu'il pratique.

Ces pratiques ont pour objet l'exercice d'une activité compatible avec les contraintes environnementales du site, et peuvent également viser la préservation de la ressource en eau, de la biodiversité, des paysages, de la qualité des produits, des sols et de l'air, la prévention des risques naturels, ou encore la lutte contre l'érosion ou le maintien des infrastructures écologiques (haies, bosquets, arbre isolés, murets, etc.).

L'ensemble des conditions relatives au statut du fermage sont valables pour le bail rural à clauses environnementales puisque celui-ci n'en constitue qu'un cas particulier.

2) INTERETS



Permet au fermier de poursuivre son activité sur le long terme (reconduction tacite du bail rural). Celui-ci bénéficie d'un loyer aménagé tenant compte de ces contraintes environnementales,



Permet d'allier sur un même territoire production agricole et préservation de l'environnement, favorisant ainsi la multifonctionnalité de l'espace,



Pérennise la mise en œuvre de pratiques vertueuses pour l'environnement : le bail rural à clauses environnementales est tenu de respecter le statut du fermage, celui-ci est établi sur le temps long : un minimum de 9 ans, avec une reconduction quasi systématique tacite,



Comparé à la maîtrise foncière classique, cet outil présente l'intérêt d'avoir un faible coût et de moindres procédures.

3) MODALITÉS

Le contrat de bail rural doit obligatoirement être écrit (sous seing privé ou acte notarié) afin que fermier et bailleur prennent acte de clauses environnementales.

NB : des **clauses environnementales** peuvent également être intégrées aux baux ruraux de long terme (18 ans, 25 ans ou de carrière).

a. Obligations du fermier et du propriétaire :

Identiques à celles du bail rural classique à auxquelles s'ajoute le respect de l'ensemble des engagements environnementaux décrits dans le contrat.

b. Reprise et résiliation du bail :

Conditions identiques à celles du bail rural classique.

c. Contenu des clauses :

Le principe en matière de rédaction de la clause est la liberté encadrée puisque pour atteindre les objectifs de préservation il est nécessaire de « piocher » dans la liste de clause définies à l'Article R.411-9-11-1 du Code Rural :

- . Le non-retournement des prairies ;
- . La création, le maintien et les modalités de gestion des surfaces en herbe ;
- . Les modalités de récolte ;
- . L'ouverture d'un milieu embroussaillé et le maintien de l'ouverture d'un milieu menacé par l'embroussaillage ;
- . La mise en défens de parcelles ou de parties de parcelle ;
- . La limitation ou l'interdiction des apports en fertilisants ;
- . La limitation ou l'interdiction des produits phytosanitaires ;
- . La couverture végétale du sol périodique ou permanente pour les cultures annuelles ou les cultures pérennes ;
- . L'implantation, le maintien et les modalités d'entretien de couverts spécifiques à vocation environnementale ;
- . L'interdiction de l'irrigation, du drainage et de toutes formes d'assainissement ;
- . Les modalités de submersion des parcelles et de gestion des niveaux d'eau ;
- . La diversification de l'assolement ;
- . La création, le maintien et les modalités d'entretien de haies, talus, bosquets, arbres isolés, arbres alignés, bandes tampons le long des cours d'eau ou le long des forêts, mares, fossés, terrasses, murets ;
- . Les techniques de travail du sol ;
- . La conduite de cultures ou d'élevage suivant le cahier des charges de l'agriculture biologique ;
- . Les pratiques associant agriculture et forêt, notamment l'agroforesterie.

La clause définira de façon plus ou moins précise les contours de la pratique imposée. Cela peut se traduire par une obligation de faire ou ne pas faire.

Pour les espaces situés dans un espace remarqué alors les clauses choisies doivent être conformes au document de gestion officiel de l'espace protégé considéré.

En tout état de cause il est nécessaire de prévoir les modalités de suivi et le cas échéant de contrôle des mesures.

d. Sanctions en cas de non-respect des clauses :

Conformément aux dispositions de l'article L.411-31 du Code Rural, le non-respect des clauses environnementales constitue un des trois cas de résiliation du bail.

Compte tenu de la sanction en jeu, il est impératif d'apporter un soin tout particulier à la clause.

Le reste de la réglementation du droit de l'environnement et du statut du fermage demeurent applicables. A ce titre l'article L.411-11 du Code rural prévoit que l'on doit tenir compte de ces pratiques et qu'au surplus le montant minimal du fermage ne s'applique pas sur ces baux.

4) RÉFÉRENCES LÉGALES

Articles L.411-27 et R.411-9-11-1 et suivants du Code Rural et de la Pêche Maritime Article R.411-9-2 du Code Rural, Article L.411-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime

5) RETOUR D'EXPERIENCE LIFE COTEAUX GASCONS

Dans le cadre du LIFE Coteaux Gascons il a été mis en place un modèle de bail rural à clauses environnementales.

Parmi les 16 grandes de clauses définies par l'article R411-9-11-1 du Code Rural :

- 4 clauses sont systématiquement retenues pour la préservation des milieux ouverts agro-pastoraux
 - o le non-retournement des MOAP
 - o la création, le maintien et les modalités de gestion des MOAP
 - o les moyens de gestion contre l'embroussaillage
 - o la création, le maintien et la gestion des IAE : haies, talus, bosquets, arbres isolés, bandes tampons, mares, fossés, murets, etc.
- 4 clauses sont optionnelles
 - o restriction des traitements phytosanitaires et de la fertilisation
 - o mise en défens de parcelles ou de parties de parcelle
 - o engagement en Agriculture Biologique
- 8 clauses sans objet (modalité de récolte, couverture du sol, couverts à vocation environnementale, gestion des niveaux d'eau, diversification de l'assolement, travail du sol, agroforesterie)

Une cartographie en annexe du document facilite la visualisation des engagements.

Une visite terrain préalable avec les parties prenantes permet de discuter sur place des clauses à activer et d'en préciser le contenu pour assurer une bonne gestion des milieux intégrant les besoins de chaque partie prenante (propriétaire et fermier)..

Résultats : 3 baux uraux avec des clauses environnementales ont été accompagnés

Exemple d'un accompagnement réalisé dans le cadre du LIFE Coteaux Gascons

Un accompagnement foncier avec des engagements environnementaux



- **Février 2023** : question de l'exploitant cédant à propos de la continuité de ses MAEC ?



- **Mars 2023** : repérage et prise de contact des propriétaires et proposition d'éleveurs locaux + proposition de BRCE



- **Avril 2023** : visite préalable *in situ* pour discuter du BRCE avec les propriétaires et le nouveau fermier



- **Mai 2023** : transfert PAC et reprise des engagements MAEC par le nouvel exploitant + nouvelles contractualisations sur ses parcelles contigües








- **Mai - Juin 2023** : rédaction d'une trame de BRCE et relecture par le service juridique de la SAFER




- **Juillet 2023** : signature du BRCE par toutes les parties prenantes



- **Septembre 2023** : finalisation du diagnostic agroécologique et des conseils de gestion en lien avec les MAEC



- **Courant 2024** : accompagnement technique LIFE à la réouverture de certaines landes, la restau-ration des mares, etc.




- **Mai - Juin 2023** : rédaction d'une trame de BRCE et relecture par le service juridique de la SAFER

- **Juillet 2023** : signature du BRCE par toutes les parties prenantes



- **Septembre 2023** : finalisation du diagnostic agroécologique et des conseils de gestion en lien avec les MAEC

- **Courant 2024** : accompagnement technique LIFE à la réouverture de certaines landes, la restauration des mares, etc.

V.FICHE OUTIL N°14 : LE BAIL EMPHYTEOTIQUE

1)OBJET

Le bail emphytéotique, ou emphytéose, est un bail de longue durée. Il permet au preneur (ou l'emphytéote) de jouir des droits de propriété sur un bien immobilier ou un terrain, agricole ou non, pendant une période définie par la loi (entre 18 et 99 ans). En contrepartie de l'exploitation du bien, le locataire est tenu de verser une redevance mensuelle au bailleur. Le montant de cette compensation financière est fixé par les deux parties.

2)INTERETS

- ◇ L'objectif principal du bail emphytéotique est de permettre au propriétaire de valoriser son bien, en permettant (non pas en obligeant) au titulaire du bail emphytéotique d'y réaliser divers investissements visant à l'améliorer ou en tout cas éviter d'en diminuer la valeur.
- ◇ Permet au locataire d'effectuer des travaux de rénovation, d'aménagement le bâtiment et d'exploiter le bien immobilier. Il est par exemple possible d'imaginer la réfection d'un bâtiment (ou même la construction/démolition d'un bâtiment) qui aura vocation à servir de local de vente directe pour les produits de la ferme.

3)MODALITÉS

- Lors de la conclusion d'un bail emphytéotique, un notaire doit obligatoirement être sollicité. **Article 13-2 de la loi 2008.**
- La durée légale d'un bail emphytéotique est fixé dans *l'Art L451-1 du Code rural et de la pêche maritime*

a. Droits et obligations du propriétaire :

Le propriétaire est dans son droit lorsqu'il souhaite vendre les droits qu'il tient du bail emphytéotique.

Consentir librement une servitude passive ainsi qu'acquérir une servitude active.

b. Droits et obligations du locataire :Le locataire est libre de :

- Effectuer des travaux de rénovation et aménager le bien,
- Exploiter le bien,
- Louer ou sous-louer les constructions qu'il édifie,
- Exercer personnellement son droit d'emphytéose ou le céder mais en aucun cas vendre le bien faisant l'objet du bail.

c. Il s'engage à :

- Prendre en charge l'entretien du bien,
- Verser la redevance (dans les délais et le fonds doit être exécuté selon les conditions du bail). Aucune réduction de la redevance ne peut être demandée pour cause de perte du fond, de privation de récolte ou autre,
- Ne pas profondément changer ou détériorer le bien par une action délibérée du locataire,

- Payer la taxe de publicité foncière lors de la rédaction de l'acte constitutif du bail,
- Réaliser les réparations sur les constructions faisant partie du contrat originel. Seuls les cas fortuits, de force majeure ou les vices de construction antérieurs au bail peuvent justifier que l'emphytéote ne prenne pas à sa charge les réparations.

d. Reprise et résiliation :

Contrairement au contrat de bail classique, l'emphytéose ne peut pas faire l'objet d'une résiliation. Seuls 2 cas de figures permettent la résiliation du bail emphytéotique avant échéance : non-paiement de la redevance pendant 2 ans consécutives ou détérioration du bien.

4) RÉFÉRENCES LÉGALES

Article 13-2 de la loi 2008.

Article L451 n° 1 à 14 du Code Rural et de la Pêche Maritime

VI. FICHE OUTIL N°15 : LA CONVENTION DE MISE A DISPOSITION (CMD) ET BAIL SAFER

1) OBJET

La convention de mise à disposition (CMD) permet la **mise à disposition temporaire d'un bien par un propriétaire** (privé ou public) auprès de la Safer, charge à celle-ci de mettre à disposition temporairement ce bien à un agriculteur, via un bail « Safer ».

Cette formule originale de location temporaire, spécifique à la Safer, permet d'assurer l'exploitation d'un fonds en attente d'une vente ou d'un changement de destination. Ce dispositif permet au propriétaire de retrouver son bien libre et correctement entretenu à l'échéance de la convention. Il n'y a pas de congé à donner.

D'une durée pouvant aller d'un à six ans, renouvelable une fois, cet outil convient particulièrement aux propriétaires en situation transitoire (transmission d'exploitation, attente en vue de reclassement au PLU, héritage du bien par suite d'une succession, attente d'une affectation définitive.) et permet notamment la lutte contre l'enfrichement.

Un cahier des charges spécifique (environnemental, cynégétique, etc.) peut être intégré au bail, permettant une mise en valeur adaptée aux enjeux locaux.

2) INTERETS



Permet une mise en gestion souple du foncier public et privé,



La CMD déroge au statut du fermage : la convention de mise à disposition a l'avantage d'être temporaire donc sans engagement du propriétaire et de l'exploitant dans la durée, mais n'a donc pas un statut protecteur comme celui du fermage,



Le bail temporaire qui doit être passé exclusivement par un exploitant permet d'assurer la valorisation agricole du bien (durée possible de 1 an et plus, dans la limite de la durée de la CMD).

3) MODALITÉS

La durée de la convention est dérogatoire du statut du fermage. La convention a une durée allant de 1 à 6 ans, renouvelable une fois (soit 12 ans au maximum), et ce quel que soit la surface du bien. A l'issue de la convention, le propriétaire récupère son bien, libre de tout engagement envers un producteur. Le loyer est encadré par le statut du fermage. La Safer perçoit un pourcentage de la redevance en contrepartie de la gestion technique et administrative de la CMD (rédaction des contrats, collecte de la redevance, ...).

La convention de mise à disposition peut contenir des clauses environnementales afin de mettre en œuvre certaines pratiques agricoles en faveur de la préservation des ressources naturelles (les contraintes peuvent être prises en compte par une baisse du loyer).

L'attribution de la CMD passe par la procédure classique Safer avec appel à publicité, réception des candidatures et passage en comité technique pour valider l'attribution.

Obligations du locataire :

Le locataire s'engage exploiter les terres à respecter les engagements écrits dans la CMD sous peine d'entraîner la résiliation du contrat et de devoir verser des indemnités compensatoires.

A l'issue de convention, il peut y avoir conclusion d'un bail rural soumis au statut du fermage, mise en vente du bien ou le propriétaire peut reprendre tous ses droits et conserver son foncier, la décision étant de son ressort.

4) RÉFÉRENCES LÉGALES

Article L. 142-6 du Code Rural et de la Pêche Maritime

5) RETOUR D'EXPERIENCE LIFE COTEAUX GASCONS

Dans le cadre du LIFE Coteaux Gascons il a été mis en place un modèle de clauses environnementales qui comprend :

- 2 engagements principaux avec pour chacun une liste d'actions autorisées et/ou interdites :
 - Conserver, maintenir et entretenir les MOAP
 - Conserver les structures agroécologiques (haies, mares, fossés, bosquets, etc.)
- 5 recommandations
 - Conserver, maintenir et entretenir les prairies, les pelouses sèches et les landes :
 - Conserver et entretenir les structures agroécologiques
 - Gestion de la biodiversité, les dates à privilégier
 - Remise en herbe de cultures soumises à des enjeux forts d'érosion et/ou d'inondabilité
 - Maintenir et favoriser l'ouverture des milieux

Une cartographie en annexe du document facilite la visualisation des engagements.

Une visite terrain préalable avec les parties prenantes permet de discuter sur place des clauses à activer et d'en préciser le contenu pour assurer une bonne gestion des milieux intégrant les besoins de chaque partie prenante (propriétaire et fermier).

Ce modèle peut être utilisé dans le cadre de convention de mise à disposition, de convention d'occupation provisoire et précaire ou de vente.

Résultats : 14 conventions de mises à disposition avec clauses environnementales.

La limite du dispositif est qu'il ne peut pas être imposé ni au propriétaire ni au preneur et qu'en cas de concurrence il ne peut pas être utilisé pour départager deux candidatures (application des règles du schéma directeur régional des exploitations agricoles).

VII.FICHE OUTIL N°16 : LES CONVENTIONS D'OCCUPATION PROVISOIRE ET PRECAIRE (COPP)

1)OBJET

Pour assurer le bon entretien de parcelles mises en réserve, dans le cadre d'une convention de stockage du foncier, la Safer peut consentir des Conventions d'Occupation Provisoires et Précaires (COPP) prévues par l'article L 142-4 du Code Rural.

2)INTERETS



Le montant du loyer perçu par la Safer est reversé au maître d'ouvrage détenteur de la convention de stockage ce qui permet à ce dernier de couvrir une partie des frais de portage (frais financiers, frais réels et frais de gestion),



Permet de valoriser les stocks de foncier détenus par la Safer dans la période qui précède l'attribution.

3)MODALITES

La signature des COPP intervient après avis du Comité Technique Départemental (CTD) et approbation des Commissaires du Gouvernement pour le choix de l'agriculteur titulaire de la convention.

La Safer est chargée de :

- Choisir l'exploitant temporaire susceptible d'utiliser les fonds durant toute la période de stockage par « *occupation précaire* » des lieux. Le montant de ces occupations précaires fera l'objet d'un état annuel reflétant la réalité de l'encaissement opéré par la Safer. Il sera indexé sur le prix des fermages défini annuellement par arrêté préfectoral,
- La responsabilité juridique liée à la propriété du bien,

4)REFERENCES LEGALES

Article L142-4 du Code Rural et de la Pêche Maritime

5)RETOUR D'EXPERIENCE LIFE COTEAUX GASCONS

Dans le cadre du LIFE Coteaux Gascons il a été mis en place un modèle de clauses environnementales qui comprend :

- 2 engagements principaux avec pour chacun une liste d'actions autorisées et/ou interdites :
 - Conserver, maintenir et entretenir les MOAP
 - Conserver les structures agroécologiques (haies, mares, fossés, bosquets, etc.)
- 5 recommandations
 - Conserver, maintenir et entretenir les prairies, les pelouses sèches et les landes :
 - Conserver et entretenir les structures agroécologiques
 - Gestion de la biodiversité, les dates à privilégier
 - Remise en herbe de cultures soumises à des enjeux forts d'érosion et/ou

d'inondabilité

- **Maintenir et favoriser l'ouverture des milieux**

Une cartographie en annexe du document facilite la visualisation des engagements.

Une visite terrain préalable avec les parties prenantes permet de discuter sur place des clauses à activer et d'en préciser le contenu pour assurer une bonne gestion des milieux intégrant les besoins de chaque partie prenante (propriétaire et fermier).

Ce modèle peut être utilisé dans le cadre de convention de mise à disposition, de convention d'occupation provisoire et précaire ou de vente.

Résultats : 2 conventions d'occupation provisoires et précaires avec clauses environnementales.

La limite du dispositif est qu'il ne peut pas être imposé ni au propriétaire ni au preneur et qu'en cas de concurrence il ne peut pas être utilisé pour départager deux candidatures (application des règles du schéma directeur régional des exploitations agricoles).

Tableau de synthèse des différents contrats de location :

	Bail à ferme	Bail à long terme (18 ans, 25 ans, bail de carrière)	Bail de petite parcelle	Prêt à usage / Commodat	Convention d'occupation (provisoire) précaire	Convention pluriannu d'expl ou pâturage	CMD / Bail Safer	Concession temporaire
Durée	9 ans	Au moins 18 ans	Liberté contrat	Liberté contrat	Liberté contrat	5 ans	1 à 6 ans	Mini 1 an
Reconduction	Tacite par période de 9 ans	Tacite par période de 9 ans (sauf 25 ans)	Liberté contrat	Liberté contrat	Liberté contrat	Liberté contrat	Possible une fois	Préavis d'1 an
Obligation locataire	Entretien par l'agri, paiement loyer	Entretien par l'agri, paiement loyer	Entretien par l'agri, paiement loyer	Entretien par agriculteur	Entretien par l'agri, paiement redevance occupation	Entretien par l'agri, paiement loyer	Entretien par l'agri, paiement redevance occupation	Entretien par l'agri, paiement redevance occupation
Paiement loyer	Oui	Oui	Possible	Non	Possible mais < fermage	Oui	Oui	Possible
Droit préemption	Oui	Oui	Non mais peut être prévu	Non mais peut être prévu	Non	Non	Non	Non
Cession du bail	Non sauf conjoint ou descendant NB : droit préemption fermier complexe	Non sauf conjoint ou descendant Sous location possible si prévue dans contrat.	Non	Non	Non	Oui sauf si indiqué dans la convention	Non	Non
Formalisme	Bail verbal, sous seing privé ou authentique. Enregistrement non obligatoire.	Bail authentique. Enregistrement et publication au Service publicité foncière	Bail verbal, sous seing privé ou authentique. Enregistrement non obligatoire.	Contrat verbal, sous seing privé ou authentique. Enregistrement non obligatoire.	Convention, sous seing privé ou authentique. Enregistrement non obligatoire.	Bail verbal, sous seing privé ou authentique. Enregistrement non obligatoire.	Convention écrite	Convention écrite
Autre usage du sol	Non	Non	Oui. Parcelles peuvent servir à autre usage.	Non, obligation respecté l'usage décrit.	Non	Non	Non	Non
Dispositions particulières	B.C Environ, à métayage, à comptant, ... Quand prop publiq => candidature et ordre priorité	Bail emphytéotique avec autres spécificités	Parcelles non indispensables à l'exploitation			Peut prévoir un partage des investissements pour exploit		Uniquement possible sur les réserves foncières
Sécurité pour Exploitant Propriétaire	FORT FAIBLE	FORT MOYEN	FORT FORT	MOYEN MOYEN	FAIBLE FORT	MOYEN FORT	MOYEN FORT	FAIBLE MOYEN
Références juridiques	L411-1 et les suivants du CRPM	L416-1 et les suivants du CRPM	L411-3 et les suivants du CRPM	Art 1875 et suivants du CCivil	L411-2 et les suivants du CRPM	L481-1 et les suivants du CRPM	L142-6 du CRPM	L221-1 du Code de l'Urbanisme

VIII. FICHE OUTIL N°17 : LE CAHIER DES CHARGES SAFER

1) OBJET

Les Safer ont pour mission de maintenir et développer la production agricole et forestière tout en intégrant les fonctions environnementales et sociales de ces activités et en organisant leur coexistence avec les activités non agricoles ; elles doivent également concourir à la diversité des paysages, à la protection des ressources naturelles et au maintien de la diversité biologique en vertu de l'art. L 141 1 du CRPM.

Pour ce faire, les Safer disposent d'un **instrument spécifique d'orientation du foncier rural** : le **cahier des charges**, inséré dans tout acte de rétrocession réalisé par ses soins.

2) PRES-REQUIS :

- L'engagement du maintien **de l'usage agricole ou forestier ou de la qualité environnementale des biens rétrocédés**,
- L'interdiction des cessions à titre onéreux en propriété ou en jouissance des biens rétrocédés, sans accord préalable de la Safer et l'interdiction de réaliser des morcellements à la suite d'une cession à titre onéreux ou gratuit entre vifs, pendant **un délai minimal de dix ans**.

Dans le cas le cas d'une opération à visée environnementale claire, en vertu de l'article R 142 1 du code rural et de la pêche maritime, une obligation supplémentaire peut être indiquée :

- Le cahier des charges peut prévoir que l'attributaire est tenu au **respect d'engagements visant à la mise en œuvre de pratiques agricoles adaptées ou concourant à la protection de l'environnement ou à la mise en valeur des paysages**.
- La durée de ces engagements est adaptée en fonction de l'enjeu à protéger et des stratégies définies par l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ou approuvées par ces personnes publiques.
- Le **délai maximal** de ce cahier des charges environnemental est de **30 ans**.

Le cahier des charges environnemental constitue **une obligation pour l'acquéreur**, ce dernier s'engageant à mettre en œuvre des **pratiques agricoles adaptées ou concourant à la préservation de l'environnement**, précisées sous la forme de **clauses spécifiques**.

L'engagement de l'acquéreur se fait au moment de la signature de l'acte authentique de transfert de propriété puisque le cahier des charges est annexé à l'acte de vente et donc, publié au Service de la Publicité Foncière. Ainsi, lesdits engagement ont la nature d'obligations personnelles, certes, mais attachées aux immeubles vendus, et donc, opposables aux éventuels tiers acquéreurs.

3) INTERETS



Le cahier des charges permet d'orienter les pratiques, d'encadrer et de suivre les attributions réalisées, d'atteindre des objectifs environnementaux, tout en favorisant le maintien des systèmes agricoles locaux.



Le cahier des charges est un outil flexible : les clauses environnementales qui y sont ajoutées peuvent prendre des formes variables et adaptables.



En cas de revente, le cahier des charges permet de garantir la maîtrise d'usage pendant toute la durée prévue car il s'impose au nouvel acquéreur,



La force et la valeur du cahier des charges environnemental résident dans les sanctions en cas

de non-respect des obligations de l'acquéreur, qui peuvent aller, après rappels à l'ordre préalables, de la résolution au délaissement, et donc, à l'annulation de la vente, avec les conséquences notamment fiscales, que cela peut entraîner pour l'attributaire défaillant.

4) MODALITÉS

a. Éléments communs à tous les cahiers des charges Safer

Pendant la période de 10 an minimum, à compter de la date du présent acte et sauf dispense particulière accordée expressément par la Safer selon les modalités fixées au paragraphe « demande de dérogation au cahier des charges », l'attributaire agréé par la Safer sera tenu d'exécuter fidèlement, ainsi qu'il s'y engage, en obligeant également ses ayants droit, les conditions spéciales ci-après :

- Nature et destination du bien acquis : le bien acquis, tel qu'il est constitué à la date du présent acte, ne devra pas être morcelé ou loti, sauf application des dispositions de l'article L 411-42 du Code rural et de la Pêche Maritime, et conservera une destination conforme aux dispositions de l'article L 141-1 du Code rural et de la Pêche Maritime.
- Interdiction d'aliéner sous réserve d'exception : l'acquéreur ne pourra pas aliéner à titre onéreux ou par donation entre vifs, à l'exception des donations faites aux descendants ou ascendants en ligne directe de l'acquéreur jusqu'au 2^{ème} degré, ni louer, ni apporter en société ou échanger le bien vendu. En cas d'aliénation à titre onéreux, la Safer fait réserve à son profit d'un pacte de préférence.
- Mise à disposition à la société conditionnée : l'exploitant, personne physique ne pourra pas mettre le bien acquis à la disposition d'une société ou en faire apport qu'à la condition expresse de faire partie de ladite société avec le statut d'associé exploitant. Il s'engage sur simple réquisition de la Safer et pendant toute la durée fixée au cahier des charges à justifier son statut.
- Interdiction de cession de part sociale sans autorisation Safer : l'exploitant, personne morale constituée pour l'acquisition du bien vendu, s'interdit toute cession de parts sociales à un non associé sans autorisation de la Safer.
- Interdiction de cession intégrale des parts sociales à une tierce personne sans autorisation de la Safer : si l'acquéreur est une personne morale déjà exploitante avant l'acquisition du bien vendu, le ou les associés ne pourront céder l'intégralité de leurs parts sociales à des tiers sans l'autorisation de la Safer.

b. Éléments spécifiques au cahier des charges environnemental

- Justification du statut permettant la mise en valeur du bien : l'attributaire s'engage à justifier, dans les six mois, à l'égard des biens acquis, du statut lui permettant de mettre en valeur le bien conformément au projet et à conserver ce statut jusqu'au terme du cahier des charges
- Destination du bien en veillant à la protection de l'environnement : l'attributaire utilisera le bien acquis selon la destination qui lui a été dévolue par la Safer en veillant tout particulièrement au respect des dispositions de protection définies dans le cadre d'une réglementation spécifique ou issues d'un projet décidé par une collectivité à savoir : reprendre les clauses du cahier des charges inhérent au site et/ou les annexer.
- Décharge sur la réglementation en matière de protection de l'environnement : l'attributaire reconnaît être parfaitement informé de la réglementation applicable en matière environnementale sur ces parcelles, du fait de leur classement en zone xxx. Il s'engage dès à présent et à minima pendant toute la durée du cahier des charges à respecter les règles d'exploitation en vigueur, qui se trouvent annexées aux présentes.

Pour assurer le **suivi du cahier des charges**, la Safer s'appuie sur les organismes partenaires (organisme certificateur (agriculture biologique, HVE..), syndicat de gestion des eaux (PPR, AAC), CEN, ADASEA....

L'attributaire choisi par la Safer peut également mettre en gestion via un bail rural environnemental, optant alors pour un statut de propriétaire bailleur, avec pour obligation de consentir ce bail au profit d'un exploitant choisi par la Safer, et apportant les garanties requises de respect du cahier des charges.

5) RÉFÉRENCES LÉGALES

Article L.141-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime

Article R.142-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime

Article L.411-27 Code Rural et de la Pêche Maritime

6) RETOUR D'EXPERIENCE LIFE COTEAUX GASCONS

Dans le cadre du LIFE Coteaux Gascons il a été mis en place un modèle de clauses environnementales qui comprend :

- 2 engagements principaux avec pour chacun une liste d'actions autorisées et/ou interdites :
 - Conserver, maintenir et entretenir les MOAP
 - Conserver les structures agroécologiques (haies, mares, fossés, bosquets, etc.)
- 5 recommandations
 - Conserver, maintenir et entretenir les prairies, les pelouses sèches et les landes :
 - Conserver et entretenir les structures agroécologiques
 - Gestion de la biodiversité, les dates à privilégier
 - Remise en herbe de cultures soumises à des enjeux forts d'érosion et/ou d'inondabilité
 - Maintenir et favoriser l'ouverture des milieux

Une cartographie en annexe du document facilite la visualisation des engagements.

Une visite terrain préalable avec les parties prenantes permet de discuter sur place des clauses à activer et d'en préciser le contenu pour assurer une bonne gestion des milieux intégrant les besoins de chaque partie prenante (propriétaire et fermier).

Ce modèle peut être utilisé dans le cadre de convention de mise à disposition, de convention d'occupation provisoire et précaire ou de vente.

Résultats : 9 ventes avec clauses environnementales.

La limite du dispositif est qu'il ne peut pas être imposé ni au propriétaire ni au preneur et qu'en cas de concurrence il ne peut pas être utilisé pour départager deux candidatures (application des règles du schéma directeur régional des exploitations agricoles).

IX. FICHE OUTIL N°18 : LES OBLIGATIONS REELLES ENVIRONNEMENTALES (ORE)

1) OBJET

L'obligation réelle environnementale (ORE) est un **contrat entre un propriétaire foncier et un tiers garant** (collectivité publique, un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement), qui a pour but de maintenir ou développer la biodiversité sur un bien cadastré.

Les ORE visent le **maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité** ou fonctions écologiques. Elles sont mises en place sur le long terme, pour une durée allant jusqu'à 99 ans.

2) INTERETS

- ◇ Permet de stabiliser, sur une très longue durée des mesures et actions environnementales sur des terrains quels que soient les différents propriétaires ou détenteurs de droits successifs,
- ◇ Offre une grande souplesse quant à sa mise en œuvre : définition des mesures, montant de rémunération, contrôle et suivi des mesures, sanctions en cas de non-respect, etc.

3) MODALITÉS

L'ORE est transmissible, c'est-à-dire qu'elle s'attache au bien et s'impose aux propriétaires et détenteurs de droits successifs (vente, héritage, donation, etc.).

Avant sa mise en place, s'il existe un détenteur de droit (fermier en place notamment) sur la terre faisant l'objet d'une ORE, un accord préalable et écrit de ce dernier est nécessaire. Il se fait sous réserve du droit des tiers. L'absence de réponse du détenteur de droits sous deux mois vaut acceptation. De même, tout refus doit être motivé. L'ORE ne doit pas remettre en cause ni les droits liés à l'exercice de la chasse, ni ceux relatifs aux réserves cynégétiques.

Pour être modifiée par la suite, les deux parties doivent être d'accord.

L'ORE est un contrat de droit réel, qui renferme une obligation de faire ou de ne pas faire. Le texte n'établit pas de sanctions précises, celles-ci relevant du droit privé.

L'enregistrement du contrat doit obligatoirement fait au service de publicité foncière. La mise en place d'une ORE donne droit à des exonérations liées à l'enregistrement au service de publicité foncière, tels que les droits d'enregistrement et la taxe de publicité foncière.

L'ORE est utilisable à des fins de compensation environnementale.

4) RÉFÉRENCES LÉGALES

Article L.132-3 code de l'environnement (loi de reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages du 8 août 2016)

Favoriser l'installation, la consolidation et l'acquisition de foncier

I. FICHE OUTIL N°19 : LE LABEL INSTALLATION DE LA SAFER OCCITANIE POUR IDENTIFIER LES STRUCTURES D'EXPLOITATION TRANSMISSIBLES

1) OBJET

Le Label Installation est un outil en cours de développement par la Safer Occitanie. Il se donne comme objet d'être :

- Un outil d'aide à la décision interne, pour orienter et si besoin stocker un bien présentant les potentialités ad hoc pour un projet d'installation,
- Un moyen d'information à destination des porteurs de projets, afin de présenter le foncier, le contexte et les conditions d'acquisition,
- Un instrument de communication externe afin de mettre en valeur les actions de la Safer en faveur de l'installation, dont l'objectif est de favoriser l'orientation du foncier vers l'installation agricole pour contribuer à **la vitalité des territoires**.

2) INTERETS

-  Évaluer et qualifier les capacités d'une propriété foncière à permettre une installation agricole,
-  Construire une grille d'analyse adaptée aux besoins des projets d'installation et aux besoins des territoires,
-  Pour éclairer la décision de la Safer quant à l'immobilisation, le stockage ou le portage de la propriété foncière,
-  Communiquer auprès des porteurs de projet à l'installation et donner de la visibilité à du foncier,
-  Accompagner le renouvellement des générations sur le Gers et éviter une sortie des terres du circuit de l'élevage.

3) MODALITES

Propriétés bâties ou non bâties, parcelles ou ilots structurés sont labellissables :

- **Une exploitation agricole** dont les caractéristiques (état, surface, prix, potentiel de production...) **sont adaptées immédiatement** à une installation,
- **Un outil de production** nécessitant une **réorientation d'usage**, en lien avec un Projet Agricole Territorial ou des filières en développement sur un territoire,
- **Du foncier** nécessitant des aménagements ou des travaux (travaux préparatoires des sols, restructuration foncière, irrigation, construction de bâtiment, ...)

Des outils d'analyses dédiées ont été créés par la Safer pour permettre l'identification de biens labellissables afin d'en favoriser la mise en réserve : des grilles d'analyse du potentiel d'installation, du risque à stocker et une grille d'éligibilité au label.

Un travail spécifique, en partenariat avec les élus et la profession agricole, permettra d'adapter ces grilles au territoire du LIFE CG, afin de donner de la pertinence à cet outil novateur

II. FICHE OUTIL N°20 : LA FONCIERE AGRICOLE D'OCCITANIE

1) OBJET

La Foncière Agricole d'Occitanie est une Société Anonyme par Actions Simplifiées (SAS) filiale de la SEM ARAC (actionnaires : SEM ARAC, Safer Occitanie, Crédit Agricole, Caisse d'Épargne, Coopération Agricole de France Occitanie, Chambre Régionale Agriculture Occitanie) dont l'objectif est de **soutenir l'installation de nouveaux agriculteurs sur les territoires grâce à un accès au foncier différé** (portage du foncier).

La Foncière Agricole d'Occitanie a pour objet sur le territoire de la région Occitanie le portage foncier pour une durée limitée, comprenant l'acquisition, la gestion, la location, la cession d'emprises foncières agricoles (foncier et bâtiments agricoles essentiels à l'exploitation) en vue de :

- Favoriser des projets d'installation, ou de confortation présentés dans les premières années de l'installation d'agriculteurs,
- Favoriser des projets « d'agriculture durable » et pour une alimentation durable et de proximité,
- Développer des projets de territoire qui contribuent à l'activité économique sur l'ensemble du territoire de la région Occitanie, comprenant notamment les zones rurales agricoles et des zones agricoles péri-urbaines.

La société a également pour objet le suivi et l'accompagnement des agriculteurs pendant la période de portage.

2) INTERETS :

- ◇ La Foncière acquiert en lieu et place du porteur de projet et finance l'acquisition par un mixte fonds propres/emprunts,
- ◇ Permet un lancement et un essor de l'activité sans la pression financière du prêt bancaire pour le porteur de projet pendant 6 à 9 ans,
- ◇ Au terme du portage, l'agriculteur acquiert au prix initial le foncier (déduit des montants épargnés pendant la durée de portage).

3) MODALITES :

- Bénéficiaires :

Tout porteur de projet à l'installation ayant les connaissances et compétences professionnelles (inscrit dans un parcours de formation et/ou ayant une expérience professionnelle agricole). Âgé de moins de 45 ans et portant un projet d'agriculture durable (AB, HVE, SIQO, Circuit Court, ...).

Fonctionnement opérationnel

Du projet d'installation à l'acquisition finale, un processus plusieurs étapes :

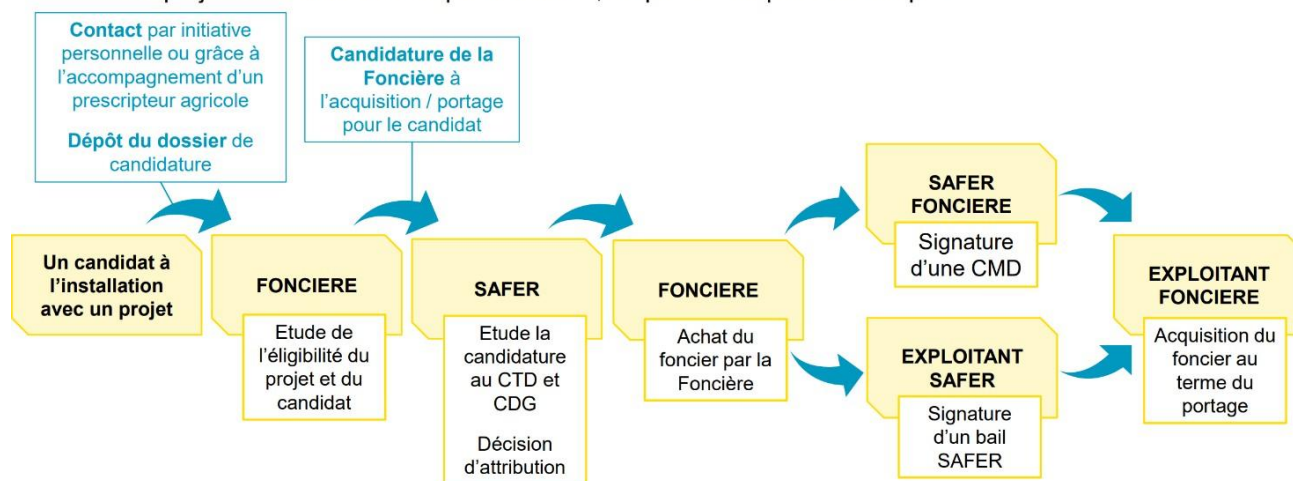
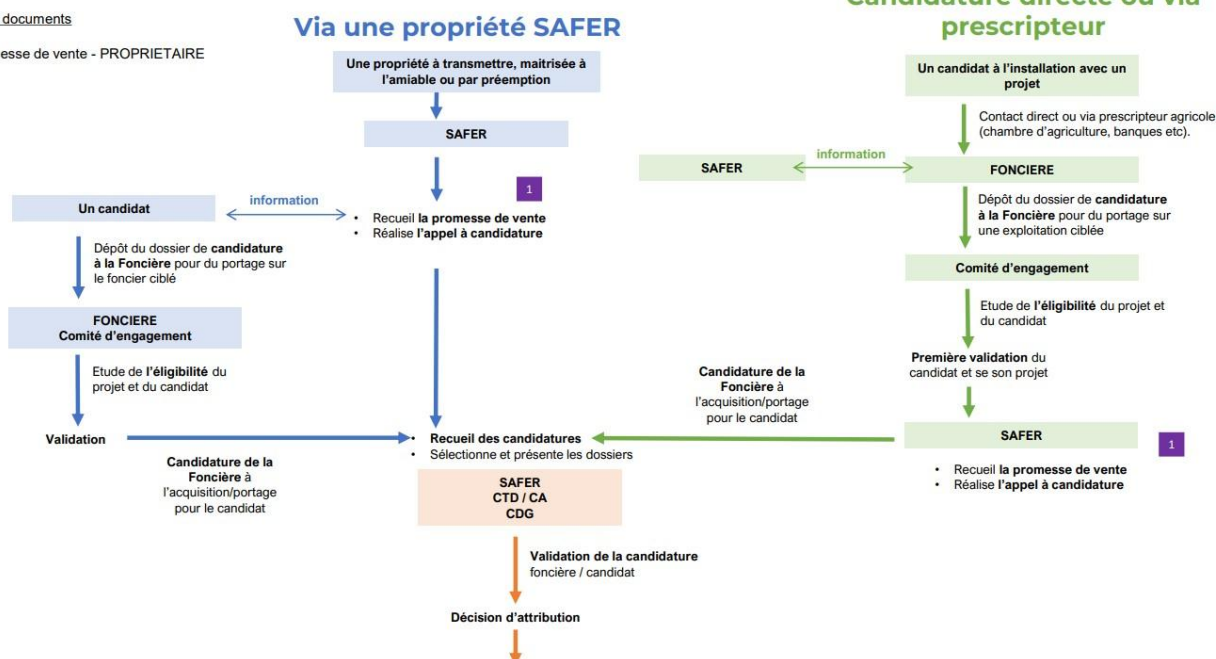


Schéma du fonctionnement opérationnel

Deux points d'entrée du bénéficiaire du portage

Liste des documents

1 Promesse de vente - PROPRIETAIRE



Source : Dossier de présentation de La Foncière d'Occitanie (ARAC Occitanie).

4) REFERENCES :

[La Foncière Agricole d'Occitanie, nouvelle filiale de l'ARAC - Arac Occitanie \(arac-occitanie.fr\)](http://arac-occitanie.fr)

III. FICHE OUTIL N°21 : DISPOSITIFS D'INSTALLATION PAR LOCATION

1) OBJET

Certains dispositifs permettent d'éviter l'acquisition du foncier au moment de l'installation par la mise à disposition du foncier soit par bail rural soit par CMD / Bail Safer. Le foncier est acheté soit par des apporteurs de capitaux privés soit il n'est pas vendu et conservé par son propriétaire.

2) INTERETS

-  Permet l'installation d'agriculteurs ou la consolidation d'exploitations agricoles sans l'investissement financier majeur que cela représente,
-  L'acquéreur du foncier reste propriétaire des terres et a ainsi un droit de regard sur les pratiques de l'exploitant (bail à clause environnementale, cahier des charges, etc),
-  La mise à disposition du foncier à l'exploitant reste pérenne grâce à la contractualisation de baux ruraux.

3) MODALITE

Différentes formules émergent sur le territoire national. Les modalités d'acquisition, le profil des porteurs de projet accompagnés ainsi que la contractualisation entre la partie diffèrent d'un système à l'autre.

Quelques exemples

- **Terre de Liens** : La Foncière Terre de Liens est un outil permettant d'émettre des actions afin de recueillir de l'épargne citoyenne. Celle-ci est utilisée pour acquérir des fermes en vue de l'installation de paysans pratiquant l'agriculture paysanne, biologique ou biodynamique. Les agriculteurs louent les terres à Terre de Liens selon les principes du fermage. Terre de Liens signe avec ses fermiers des baux ruraux environnementaux, qui possèdent des clauses obligeant le fermier à respecter des règles environnementales (agriculture biologique, préservation de haies, mares, zones humides..)
- **Terra Hominis** : Via l'investissement participatif ou « crowdfunding », Terra Hominis permet de donner vie à de nouveaux domaines, d'implanter de nouveaux vigneron, mais aussi de permettre à des vignerons installés de financer leur exploitation en donnant l'opportunité à des amateurs de les accompagner pour un investissement plaisir.
Cet investissement n'est versé qu'une seule fois. La part est valable à vie et cessible aux héritiers. Pour chacun des vignobles, une SICA ou GFA est mise en place avec un bail accordé à un vigneron qui prend en charge la responsabilité financière et juridique de l'exploitation. L'investissement est unique et définitif. La propriété des vignes et leur exploitation sont dissociées garantissant ainsi le « capital associé ». L'exploitant verse aux associés un loyer fixe annuel dit fermage. Celui-ci est toujours payé en nature (bouteilles de vin), et un tarif privilégié est accordé aux associés, sur l'ensemble des vins des divers domaines. La valeur de chacune des parts peut être revalorisée régulièrement par un expert-comptable.
- **Le Printemps des terres** : Acquisition de terres agricoles avec pour objectif la mise en place, par un locateur, de pratiques agricoles fortement captatrices de carbone. Après une durée de portage définie préalablement le bien est revendu à l'exploitant.

Quelques outils supplémentaires pour agir sur le foncier et la préservation des MOAP

I. FICHE OUTIL N°22 : LES ASSOCIATIONS FONCIERES AGRICOLES ET LES ASSOCIATIONS FONCIERES PASTORALES

1) OBJET

La constitution d'une Association Foncière Agricole (AFA) permet de **rendre un usage au foncier en regroupant des propriétaires** de terrains au sein d'une association syndicale, dans le but de réaliser des aménagements fonciers en commun et la mise à disposition à un ou plusieurs exploitants agricoles.

Il existe trois types d'AFA :

Les associations libres (ASL)

Les associations autorisées (ASA)

Les associations constituées d'office (ASCO)

La principale distinction entre ces trois statuts juridiques réside en leur caractère plus ou moinscoercitif (présentées ici par ordre croissant).

Les ASL sont constituées par la volonté et le consentement de tous les associés, sans intervention de l'administration même si une collectivité locale propriétaire de terrains peut y prendre part. Les fondssont gérés de manière privée et les associés peuvent attendre des retombées économiques positives dans un intérêt collectif et privé.

Les ASA sont un groupement de propriétaires constitué sous le contrôle de l'administration disposantde la capacité à exécuter certains travaux d'intérêt général. À la demande d'une collectivité, les services départementaux étudient la faisabilité d'un tel projet en réalisant une enquête, notamment auprès des divers usagers de la zone et des propriétaires. Si, au terme de l'enquête, l'opportunité et lapossibilité de la constituer sont démontrées, alors le préfet en autorise la création. Cette association est un établissement public qui doit, dans ce cadre, servir l'intérêt général et répondre à l'utilité publique.

Une ASCO est constituée d'office par le préfet et possède la qualité d'établissement public. Cela est possible lorsque l'état d'abandon des terres ou leur défaut d'entretien peut constituer un danger pourcelle-ci ou pour les terres voisines et que les deux autres types d'association n'ont pu voir le jour.

2) INTERETS



Permet une restructuration foncière pour un meilleur usage (exemple mise en commun du foncier à l'échelle de tout un pan de coteaux),



Gage de sécurisation du foncier pour l'exploitant et le propriétaire,



Permet le maintien de l'activité agricole et pastorale sur des terres en déprise,



Permet la réduction des charges d'exploitation liées à l'acquisition et l'entretien du foncier par les exploitants,



Facilite l'installation de nouveaux exploitants dans des secteurs où la maitrise du foncier par l'achat est compliquée.

3) MODALITÉS

La constitution d'une AFA permet à un propriétaire de donner en gestion tout ou partie de ses terrains agricoles à l'association qui établira une convention pluriannuelle avec un agriculteur, comprenant un cahier des charges spécifiques pour le bon usage et l'entretien du terrain.

En engageant des travaux permettant une valorisation des potentialités agricoles et forestières, elle permet de développer directement des filières économiques. L'AFA peut assurer l'exécution de travaux ou d'ouvrages qui contribuent au développement rural, même à des fins autres qu'agricoles ou forestières (entretien de sentiers de randonnées, la réfection du patrimoine bâti (moulins, murets en pierre), etc.

Une AFA a deux types de compétences :

- Prendre en charge la réalisation et l'entretien d'équipements collectifs (pistes d'accès, clôtures, aménagements de points d'eau, débroussaillage, etc.). Afin de ne pas freiner les projets, ces équipements peuvent être imposés par une majorité (comme pour toute association syndicale ordinaire) ;
- Proposer des prestations de services aux membres (les propriétaires), qui ne sont pas tenus de les utiliser, pour la gestion et l'exploitation des fonds (comme un régisseur ou une entreprise de travaux agricoles ou forestiers).

Tous les actes des propriétaires sont indépendants de l'AFA : achat, vente, échange, location. La valeur des terres reste celle du marché, suivant son classement dans le document d'urbanisme communal.

La constitution d'une AFA n'intervient en rien dans la destination des terrains, le document d'urbanisme reste prioritaire. Elle n'empêche pas de construire (une parcelle constructible peut être sortie de l'AFA).

L'AFA ne peut assurer la gestion des fonds inclus de son périmètre que sur mandat individuel de chacun des propriétaires intéressés. Ils qui demeurent toujours libres de confier ou non tout ou partie des opérations de gestion de leur fonds à l'AFA (aux conditions stipulées par le mandat).

Les propriétaires gardent le droit de gérer eux-mêmes leur exploitation comme ils l'entendent. L'association est régie par des statuts, votés par l'Assemblée Générale (AG), elle-même constituée des propriétaires fonciers. C'est l'AG qui élit le syndicat en charge de l'organisation administrative de l'AFA et de l'exécution des décisions de l'AG.

L'AFA bénéficie de manière automatique de fonds de l'État pour le démarrage, et des subventions de toute autre collectivité qui le souhaite. Ensuite, elle vit grâce aux recettes des locations des terrains mis en gestion (dont une partie revient au propriétaire), aux cotisations des adhérents et leur participation aux travaux (définies par l'AG).

4) RÉFÉRENCES LÉGALES

Articles L.136-1 à L.136-12 et R.136-1 à R.136-11 du Code rural

II. FICHE OUTIL N°23 : LE CONVENTIONNEMENT DE LA SAFER OCCITANIE AVEC COLLECTIVITES DANS LE CADRE DE PROJETS TERRITORIAUX

1) OBJET

De nombreux projets territoriaux autour de l'alimentation, la biodiversité ou l'agriculture émergent sur le territoire Gersois. Nous pouvons par exemple citer le projet du Parc Naturel Régional Astarac ou encore le Projet Alimentaire Territorial mené par le Pays d'Armagnac. Ces deux projets sont à l'interface entre alimentation (proposer sur leur territoire une alimentation locale et de qualité) et agriculture (développer les pratiques agroécologiques sur le territoire). Ces projets sont par conséquent en lien avec la biodiversité, notamment pour la préservation du patrimoine écologique. Aussi, pour les collectivités qui portent ces projets l'enjeu foncier est incontournable étant donné :

- Leur volonté d'installer de nouveaux exploitants pour favoriser l'accès à une matière première locale (par exemple des légumes locaux et de la viande locale pour la restauration collective)
- La nécessité de développer certaines pratiques agricoles requérant plus d'espaces ou des espaces différents (par exemple, produire de la viande labellisée bio nécessite de faire pâturer les bêtes une grande partie de l'année et demande ainsi plus de surface en herbe).

La Safer Occitanie peut **intervenir dans ces projets territoriaux** pour accompagner les acteurs locaux, par le biais de **conventions de concours techniques**.

2) MODALITES

Ces conventions précisent les objectifs du maître d'ouvrage et définissent le cadre technique et financier des missions : surveillance du foncier (via Vigifoncier, par exemple sur des zones humides à forts enjeux), maîtrises foncières ciblées (par exemple pour orienter l'usage de terres), stockage, mise en gestion.

De nombreuses collectivités et institutions portent des projets de territoire pouvant entrer en synergie avec les objectifs du LIFE CG (protection des milieux, renouvellement des générations, ...).

III. FICHE OUTIL N°24 : LES COMPENSATIONS AGRICOLES COLLECTIVES

1) OBJET

L'article L.112-1-3 du Code Rural, issu de la Loi d'Avenir en faveur de l'Agriculture, l'Alimentation et de la Forêt de 2014, inscrit l'application du principe ERC (éviter/réduire/compenser) à l'agriculture : « Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés qui, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des conséquences négatives importantes sur l'économie agricole font l'objet d'une étude préalable comprenant au minimum une description du projet, une analyse de l'état initial de l'économie agricole du territoire concerné, l'étude des effets du projet sur celle-ci, les mesures envisagées pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet ainsi que des mesures de compensation collective visant à consolider l'économie agricole du territoire ».

L'étude préalable et les mesures de compensation sont prises en charge par le maître d'ouvrage. Les conclusions de l'étude sont présentées en CDPENAF. Les compensations agricoles peuvent par exemple se matérialiser par **la restauration de milieux non exploités** (friches) pour une redirection vers usage agricole (activité de pâturage), par des accompagnements de filières, des financements de projets (matériel agricole, travaux d'irrigation, création de circuits de commercialisation, etc). Le **financement d'une animation foncière** peut également être envisagée afin de mobiliser du foncier à restaurer puis mettre à disposition d'agriculteurs.

2) INTERETS

- ◇ Peut représenter une source de financement supplémentaire pour la restauration de MOAP,
- ◇ Peut permettre le financement d'une animation foncière ciblée afin de mobiliser puis restaurer des terres,
- ◇ Peut financer des projets territoriaux agricoles d'intérêt général (par exemple financement d'une partie d'un abattoir, ou le financement pour la création de nouveaux circuits de commercialisation).

3) MODALITES

Ces mesures CCA sont distinctes des mesures compensatoires écologiques et des mesures compensatoires individuelles.

4) L'ETUDE PREALABLE EST REALISEE QUAND LES 3 CONDITIONS CUMULATIVES SUIVANTES SONT AVEREES

:

1/ Le projet est soumis à une étude d'impact environnementale systématique (article R 122-2 du Code de l'environnement).

2/ L'emprise du projet doit être localisée :

- Sur une zone agricole, forestière ou naturelle ou sur une zone à urbaniser, délimitée par un document d'urbanisme qui est ou a été affectée, au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'approbation ou d'adoption du projet, à une activité agricole (article L 311-1 du Code rural) effective depuis 5 ans pour une zone agricole, forestière ou naturelle et depuis 3 ans pour une zone à urbaniser.
- Ou en l'absence de document d'urbanisme délimitant ces zones, sur toute surface qui a ou a été affectée à une activité agricole dans les 5 ans précédant le projet.

3/ La surface d'emprise est supérieure au seuil départemental fixé par arrêté préfectoral et établie à 1ha dans le Gers.

5) REFERENCES LEGALES

Article L 112-1-3 du code rural, issu de la Loi d'Avenir en faveur de l'Agriculture, l'Alimentation et de la Forêt de 2014,

Article L 311-1 du Code rural

Loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014

[CETIAC : Études d'impact agricole et compensation agricole collective \(compensation-agricole.fr\)](http://compensation-agricole.fr)



FINANCÉ PAR



DÉPARTEMENT
DU GERS



PORTÉ PAR

