

# GUIDE DU PROPRIÉTAIRE DE FONCIER AGRICOLE

Dieulefit  
Bourdeaux



COMMUNAUTÉ  
DE COMMUNES

- **Christelle Harmegnies** : Responsable du service Agriculture-Forêt-Gestion de l'Espace, 06.73.17.35.77, c.harmegnies@ccdb26.fr
- **Kévin Bazile** : Chargé de mission Projet Alimentaire Territorial, 06.30.41.95.25, k.bazile@ccdb26.fr



# PROPRIÉTAIRE : VOUS AVEZ UN RÔLE À JOUER

Vous êtes propriétaires de foncier à vocation agricole sur la Communauté de Communes Dieulefit Bourdeaux. Vous vous questionnez sur l'orientation et l'usage de votre foncier ? Ce guide a été conçu comme un outil d'aide à la réflexion, pour ouvrir le champ des possibles sur la gestion ou la cession de votre bien agricole.

Au-delà des « simples » obligations légales, vous détenez un rôle majeur dans la dynamique agricole et alimentaire du territoire, par la gestion de vos parcelles et les relations que vous nouez avec vos locataires : anticipation du départ en retraite d'un agriculteur-locataire, mise en location auprès d'un nouvel exploitant, orientation de vos parcelles selon un mode de gestion environnementale...

Ce document reste synthétique et ne peut se montrer complet sur les démarches administratives et juridiques à engager concernant le droit rural. Dans tous les cas, nous vous conseillons de vous rapprocher de votre collectivité ou d'un spécialiste des baux ruraux pour mener à bien toutes vos démarches.

## MOT DES ELUS

La Communauté de Communes est engagée depuis le début des années 2000 dans une politique foncière en faveur du maintien et du développement des activités agricoles.

L'agriculture occupe une place importante dans l'économie locale puisqu'elle représente plus de 11 500 ha et concerne quelque 305 actifs agricoles permanents sur le territoire (chiffres issus du RGA 2020).

Depuis juin 2021, elle porte un Projet Alimentaire Territorial permettant de traiter de la question de souveraineté alimentaire.

Le premier axe soutenu est la préservation du foncier agricole nourricier, affirmant ainsi la volonté du territoire de faciliter l'installation, la transmission et la reprise des exploitations agricoles, mais également à structurer un approvisionnement alimentaire local.

Pour ce faire, il apparaît que les propriétaires privés, détenteurs de ce foncier agricole, représentent des acteurs clés dans le maintien d'une agriculture locale dynamique et sont intégrés au dialogue territorial.

La rencontre des propriétaires privés a pour objectif d'ouvrir un espace d'échange autour de la gestion foncière agricole et de l'importance de préserver du foncier nourricier du territoire.

En complément de ces temps d'échange, nous avons souhaité éditer et diffuser ce guide pour qu'il puisse répondre au mieux aux différents questionnements des propriétaires. »

### Alain Jeune

Vice Président à l'agriculture de la CCDB



#### A savoir:

- 1 ou 2Ha peuvent suffire à consolider une installation
- 5000m<sup>2</sup> peuvent permettre à un maraîcher de se tester ou à un éleveur de devenir un peu plus autonome en fourrage

## SOMMAIRE

1. Propriétaire, vous avez un rôle à jouer.....p1
2. Contexte Local.....p3
3. Vos droits et obligations.....p5
4. Confier ses terres à un agriculteur.....p6
5. Les spécificités du bail rural.....p8
6. Le choix de l'agriculteur.....p11
7. Favoriser l'agro-écologie.....p13
8. Et si le terrain est en friche ?.....p14



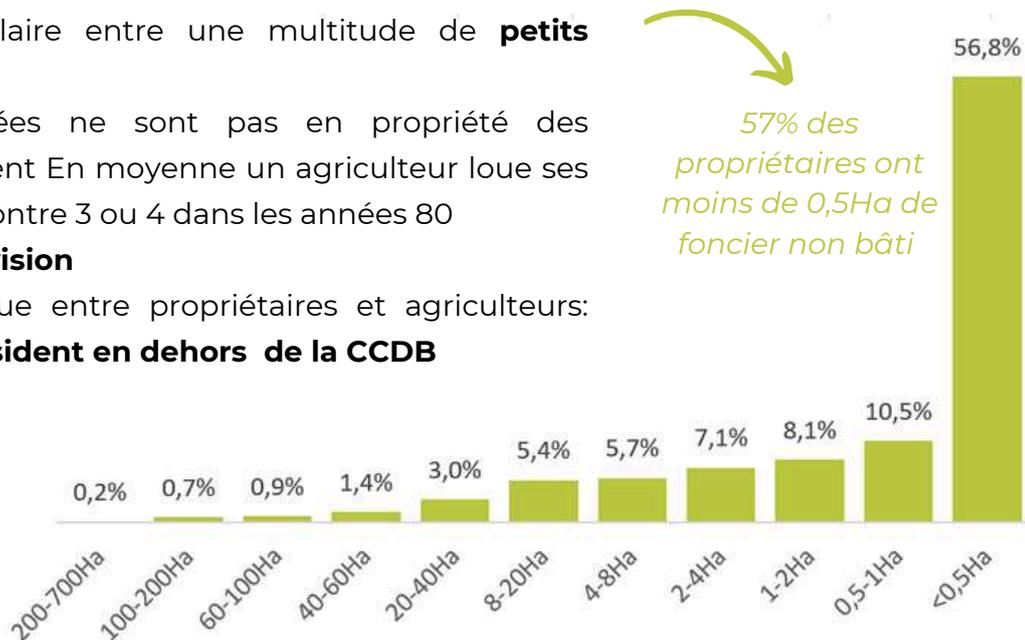
Ce guide a été rédigé par Terre de Liens Rhône Alpes, pour une commande des Communautés de Communes du Trièves et de la Matheysine, et avec l'appui d'Emma Duval. Nous remercions chaleureusement ces trois structures qui ont eu la gentillesse de nous partager le contenu de ce guide. Nous remercions également la SAFER pour ses précieux conseils.

# CONTEXTE LOCAL

## QUELLES RÉALITÉS POUR LE FONCIER AGRICOLE DE LA CCDB?

### 1 Le foncier aux mains d'une myriade de propriétaires

- morcellement du parcellaire entre une multitude de **petits propriétaires**
- 65% des terres exploitées ne sont pas en propriété des agriculteurs qui les cultivent. En moyenne un agriculteur loue ses terres à 14 propriétaires, contre 3 ou 4 dans les années 80
- 43% des parcelles en **indivision**
- éloignement géographique entre propriétaires et agriculteurs: **48% des propriétaires résident en dehors de la CCDB**



Les propriétaires de foncier non bâti sur la CCDB

#### 3 chiffres clés

37 031 parcelles

11 293 propriétaires

8 519 comptes de propriété

### 2 Des usages concurrentiels

- **Urbanisation** : 5 Ha de terres agricoles urbanisées chaque année
- Du foncier accaparé pour des **usages non nourriciers et spéculatifs** : peu de foncier agricole disponible à la location ou la vente, augmentation des prix ...

### 3 Un devenir incertain pour de nombreuses terres

- **La moitié des terres agricoles est détenue par des propriétaires de plus de 65 ans.** Les héritages pourraient accentuer le morcellement des terres (en moyenne, une succession amène à multiplier le nombre de propriétaires par 2) et à transformer les propriétés en indivisions, ce qui peut compliquer la gestion de ces terres pour un agriculteur.
- **49% des agriculteurs ont plus de 50ans:** il y a une incertitude sur le devenir des terres, notamment en location car on constate qu'en moyenne une ferme sur trois est aujourd'hui transmise, et les deux tiers des surfaces libérées lors des départs en retraite sont intégrées à des exploitations déjà existantes. De fait, le nombre de fermes s'effondre et la taille moyenne des exploitations a augmenté de 25% en 10 ans.

# CONTEXTE LOCAL

## L'AGRICULTURE DE LA CCDB, QUELQUES CHIFFRES

### Combien d'installations en 10 ans ?

- 53 installations entre 2013 et 2023
  - 24 nouvelles installations (création d'activité)
  - 20 reprises familiales
  - 9 reprises Hors Cadre Familial

### Combien de cessations en 10 ans ?

- 67 cessations entre 2013 et 2023 dont 29 sans reprise:
  - 20 départs à l'agrandissement
  - 9 fins totales d'activités

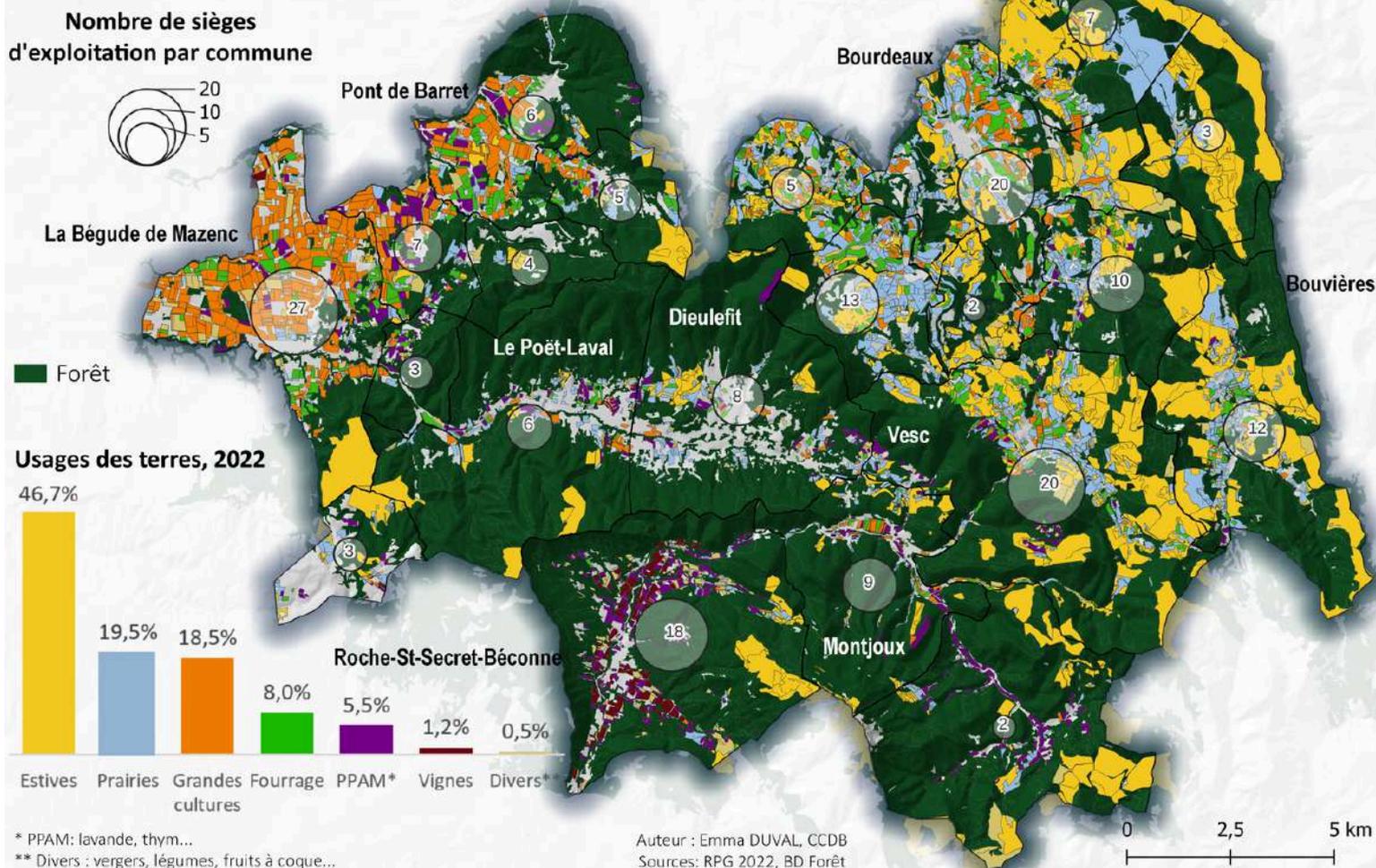
### Qui travaille les terres agricoles de la CCDB ?

- 234 exploitants du territoire: 193 sièges d'exploitation (entreprise individuelle, EARL, GAEC) dont 151 déclarants PAC
- 72 exploitants extérieurs (Marsanne, Mornans, Cléon, Valréas...)

### 49% des agriculteurs de la CCDB ont plus de 50ans



### La Communauté de Communes Dieulefit-Bourdeaux dominée par le foncier agricole et forestier



# VOS OBLIGATIONS ET VOS DROITS

## VOS DEVOIRS

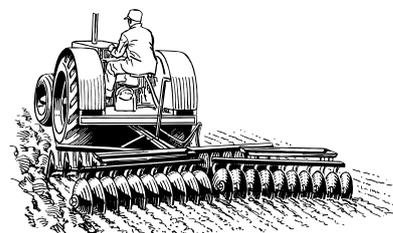
### L'obligation d'entretien



(Article L. 2213-25 du Code général des collectivités territoriales)

Tout propriétaire de biens fonciers à vocation agricole a l'obligation légale de les entretenir et de ne pas les laisser en friche. Dans la majorité des cas, cet entretien est assuré par l'activité agricole. S'il n'y a pas d'occupant, c'est le propriétaire qui a la responsabilité légale d'en assurer l'entretien. Les obligations d'entretien sont motivées par des mesures d'ordre public, comme par exemple :

- lutte contre le risque d'incendie
- lutte contre le développement de plantes allergisantes
- lutte contre des dépôts d'ordures sauvages
- lutte contre la cabanisation, occupations illégales



### L'obligation de maintien de la vocation agricole

(Article L. 125-1 et suivant du Code rural)

Le Code rural oblige à la mise en valeur agricole afin de garantir que les terres potentiellement productives ne restent pas inutilisées ou sous-exploitées, mais qu'elles contribuent bien à l'activité agricole ou à d'autres utilisations bénéfiques pour la collectivité et l'environnement. Une surface agricole ne devrait donc pas perdre sa vocation première, à l'exception de quelques cas particuliers (constructibilité,...). S'il est établi que le terrain est manifestement incultivé ou sous exploité depuis plus de 3 ans, le propriétaire peut être sommé de le mettre en valeur ou de faire exploiter son terrain (voir p.12, procédure de mise en valeur des terres incultes ou non cultivées).



On considère qu'une activité est agricole lorsqu'elle est support d'une activité professionnelle (un pré avec des chevaux de loisir ne peut être considéré comme une activité agricole).

### L'obligation du respect de la liberté d'entreprendre de l'agriculteur



Le propriétaire ne doit pas interférer avec la conduite de l'activité agricole par le fermier en place. Dans le cadre d'un bail rural, les propriétaires n'ont pas la possibilité de changer de fermier et/ou d'imposer au fermier en place un cahier des charges (ex : agriculture biologique).

## VOS DROITS

Vous gardez évidemment la main sur votre bien pour différents aspects :

- L'exploitation de ces terres par vous-même ou par un membre de votre famille
- La récupération de votre bien dans certains cas précisés par la loi : non-respect des clauses, constructibilité... (voir partie "les spécificités du bail rural")
- Le maintien d'un droit de regard sur certains investissements réalisés par l'agriculteur (constructions, plantations, destruction d'arbres,...) même en cas de bail

# CONFIER SES TERRES À UN AGRICULTEUR

## LES DIFFERENTS OUTILS

### 1. La mise à disposition gratuite

Les règles de ce « prêt à usage » ou « commodat » sont définies librement entre les parties (durée, modalités d'entretien,...). Dans ce cas, c'est au propriétaire de payer l'impôt foncier. Si sa durée a été déterminée, le prêteur est tenu de laisser son bien à disposition jusqu'au terme convenu. Toutefois en cas de force majeure, il peut le récupérer par décision judiciaire s'il justifie d'un besoin pressant et imprévu. Si aucun terme n'est prévu, le prêteur peut mettre fin à la convention à tout moment en respectant un préavis raisonnable



Cette mise à disposition est très inconfortable pour l'agriculteur qui ne peut investir, conforter son cheptel, planter sur le long terme... ou obtenir des aides à l'installation. Faire ce choix a un impact certain sur le dynamisme agricole d'un territoire.

### 2. La convention d'occupation précaire

Il s'agit d'une mise à disposition de terres de manière temporaire dans les situations suivantes très spécifiques : entretien du bien compris dans une succession en cours d'instance, maintien du preneur à l'expiration du bail, exploitation temporaire d'un bien dont l'utilisation principale n'est pas agricole ou dont la destination doit être changée (article L.411-2 du Code rural)



Le non-respect du caractère gratuit par paiement monétaire ou même en nature peut entraîner la requalification en bail.

### 3. La convention de mise à disposition

Vous pouvez déléguer la gestion locative de vos terres à la SAFER. Cela passe par une convention de mise à disposition (CMD) d'une durée de 1 à 6 ans, renouvelable une fois, soit une durée maximale de 12 ans. La Safer publie un appel à candidature et sélectionne un candidat avec qui elle signe un bail, non soumis au statut de fermage. Cela permet de recevoir un revenu locatif auquel il faut déduire les frais payés à la Safer et d'être accompagné dans le choix de l'agriculteur à installer. Pour plus de renseignement, contactez Elisabeth Palayer de la SAFER AURA (07 86 21 11 20).



**Vous souhaiteriez faire appel à une entreprise prestataire pour effectuer les travaux agricoles de vos parcelles ?** Cette possibilité est conditionnée : vous devez avoir le statut d'exploitant agricole et être en règle avec la réglementation (cf : contrôle des structures).

# CONFIER SES TERRES À UN AGRICULTEUR

## 4. La convention pluriannuelle de pâturage

Dans les zones de montagne, des conventions pluriannuelles de pâturage peuvent être souscrites entre un éleveur et un ou des propriétaires sur une durée de 5 à 9 ans qui peut être consentie à titre gratuit ou avec versement d'un loyer annuel (encadré par arrêté préfectoral). Le propriétaire peut donner congé au terme de la CPP. L'arrêté préfectoral drômois en vigueur a toutefois prévu un mécanisme de tacite reconduction. Le propriétaire conserve la liberté d'utiliser les terres à d'autres fins, les autres périodes de l'année. Il s'agit d'un usage alterné ou concurrent du terrain dans une même année (pastoralisme, chasse, tourisme...).

Pour plus de renseignement, contactez l'ADEM (accueil@adem-drome.fr / Tél : 04 75 22 20 39)

## 5. Le bail rural

Régi par le Code rural, le bail rural instauré en 1946 par la loi sur le fermage est rapidement devenu la norme des relations entre propriétaires et agriculteurs. Il s'agit d'une mise à disposition à titre onéreux d'une terre ou d'un bâtiment agricole en vue d'y exercer une activité agricole. Tout contrat écrit ou oral remplissant ces caractéristiques est un bail rural.



*Ce statut du fermage sécurise ainsi l'accès des fermiers à leur « outil de production » et à leur lieu de vie, en leur fournissant un accès aux biens agricoles sur le long terme, à un prix raisonnable, et sans intrusion excessive des propriétaires dans la conduite des activités agricoles.*

## POURQUOI LOUER SES TERRES À UN AGRICULTEUR OU UNE AGRICULTRICE ?

**Relation gagnant-gagnant !**



Je diminue les risques et les coûts liés à des :

- conflits de voisinage (si développement d'espèces invasives par exemple)
- occupations illégales
- départs d'incendies
- dépôts sauvages

J'augmente la valeur agronomique, paysagère et environnementale de votre terrain

Même si mon terrain devient constructible un jour, je permets, en attendant, d'aider un agriculteur à vivre de son métier

Je me décharge du coût et du temps d'entretien

Je participe au développement de mon territoire en favorisant l'installation de nouveaux agriculteurs-rices

Je peux choisir un locataire qui partage mes attentes



**Dans le cas d'un bail rural, le propriétaire est gagnant financièrement** : pas de prestation d'entretien à payer, perception d'un loyer annuel et possibilité d'imputer une partie du montant de la taxe foncière à son locataire.

# LES SPÉCIFICITÉS DU BAIL RURAL

## ZOOM SUR... LA DURÉE DES BAUX



Selon la loi du fermage, la durée d'un bail est de 9 ans minimum. Dans la majorité des cas, c'est le bail rural de 9 ans qui est conclu entre les parties. Mais il existe des baux plus longs qui peuvent être choisis pour permettre à l'agriculteur de voir à plus long terme (cf tableau en annexe). Le bail rural de 9 ans est tacitement reconductible ; il est aussi cessible par le locataire à un descendant ou un conjoint qui justifie d'un statut d'agriculteur. Un bail se reconduit donc de manière automatique de 9 ans en 9 ans.

Le propriétaire qui veut récupérer son bien doit justifier d'un motif légitime pour mettre fin à la tacite reconduction ou à la cessibilité : constructibilité, exploitation en direct, faute du locataire... (voir détails plus bas).

## ZOOM SUR... LE MONTANT DU LOYER DU BAIL RURAL DE 9 ANS



Pour définir le prix du fermage d'un bail rural, il est nécessaire de :

Consulter l'arrêté départemental des fermages : un arrêté préfectoral fixe une fourchette de prix par catégorie de terres et de bâtiments. Chaque département définit plusieurs catégories de parcelles (selon la qualité agronomique, la facilité de travail ou d'accès, ...) et fixe une valeur locative par hectare comprenant un minima et un maxima.

Définir la catégorie des parcelles et des bâtiments loués : Au regard des critères édictés par l'arrêté préfectoral, vous devrez donc catégoriser chaque parcelle ou bâtiment. Si la tâche est trop difficile ou source de contestation entre le fermier et le bailleur, vous pourrez recourir à un expert foncier afin de définir la catégorie de chaque parcelle louée.

Définir le loyer en euros pour les parcelles concernées et les éventuels bâtiments

Appliquer chaque année l'indice national des fermages : le montant du loyer des terres agricoles et des bâtiments d'exploitation est actualisé chaque année selon la variation de l'indice national des fermages. L'arrêté départemental annuel de fermages se trouve sur le site de la DDT ci-dessous. Les fourchettes étant généralement très larges, il est conseillé de s'informer sur les prix pratiqués localement.

<https://www.drome.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Agriculture.-forets-et-developpement-rural/Agriculture/Foncier-agricole/Fermage>



*Le bail s'applique très souvent à la totalité de l'exploitation agricole : les terres, les bâtiments et même la maison d'habitation lorsque celle-ci est indissociable du reste de l'exploitation.*



Les fermages sont payés aux échéances fixées dans le bail d'un commun accord entre les parties. A l'expiration d'un délai de trois mois après mise en demeure de payer une échéance du bail, le propriétaire peut considérer qu'il y a défaut de paiement.

# LES SPECIFICITES DU BAIL RURAL

## ET SI... VOTRE TERRAIN DEVIENT CONSTRUCTIBLE?



Si votre parcelle devient constructible, **vous pouvez résilier le bail rural en cours** pour le vendre ou y édifier une construction. Le classement en zone constructible doit être **attesté par le document d'urbanisme** (par exemple le plan local d'urbanisme de la commune).



Pour récupérer ainsi l'usage de votre bien, vous devez en **informer le fermier au moins 12 mois avant la reprise et impérativement par voie d'huissier**. Une indemnité d'éviction est due au fermier si la résiliation intervient en cours de bail. Le fermier ne peut être contraint de quitter les lieux avant l'expiration de l'année culturale en cours. Votre notaire peut vous accompagner pour chiffrer l'indemnité d'éviction.

## ET SI... VOUS, OU UN MEMBRE DE VOTRE FAMILLE, SOUHAITEZ EXPLOITER LE TERRAIN?

Lorsque vous souhaitez exploiter vous-même une parcelle ou en confier l'exploitation à votre conjoint ou à un descendant, vous pouvez reprendre votre terre en suivant une procédure définie. **Le repreneur doit justifier avoir la capacité professionnelle** d'assurer l'exploitation des terres agricoles (diplôme agricole, expérience professionnelle de 5 ans...) et **s'engager sur 9 ans à exploiter les terrains**.



Le propriétaire devra rédiger un courrier au locataire dont le contenu est clairement inscrit au Code Rural et doit être scrupuleusement respecté.

- En fin de bail : le courrier doit être envoyé au moins 18 mois avant la fin du contrat.
- En cours de bail : il faut attendre 6 ans après la signature du bail pour lancer cette démarche de récupération, avec des préavis équivalents.

## ET SI... VOUS ESTIMEZ QUE LE LOCATAIRE A COMMIS UNE FAUTE



En cas de faute de l'agriculteur, **le propriétaire peut demander la résiliation d'un bail pour certains motifs** spécifiquement prévus par le code rural ([article L 411-31](#)):

- Après 2 défauts de paiement et 3 mois après mise en demeure
- Agissements du fermier pouvant compromettre la bonne exploitation du fonds
- Non respect des clauses environnementales du bail, le cas échéant
- Sous-location ou cession irrégulière du bail rural
- Manquements aux obligations d'information du bailleur pour les mises à disposition, échanges, ...



La résiliation doit se faire par assignation du preneur devant le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux. Elle peut prendre effet au cours de la vie du bail contrairement au non-renouvellement du bail ou au droit de reprise qui ne peut prendre effet qu'au terme du bail ou d'un de ses renouvellements.

# LES SPÉCIFICITÉS DU BAIL RURAL

## ZOOM SUR ... LE DÉPART À LA RETRAITE DE MON LOCATAIRE



Dans le cas du bail rural de 9 ans, l'agriculteur qui a atteint l'âge de la retraite peut résilier son bail à la fin de l'une des périodes annuelles suivant laquelle il a atteint l'âge requis.



Dans ce cas, le locataire doit **notifier sa décision au propriétaire au moins 12 mois avant l'échéance annuelle du bail**. Si le preneur ne respecte pas ce délai, le bail se poursuit juridiquement avec toutes les conséquences qui en découlent.

### Cession du bail au profit d'un.e conjoint.e

Le fermier peut également demander au propriétaire la cession du bail rural au profit de son conjoint, partenaire de Pacs participant à l'exploitation ou ses descendants majeurs ou émancipés. Cependant, il lui faudra obtenir l'accord préalable de son propriétaire ou à défaut l'accord du Tribunal paritaire des baux ruraux.

### Congé-retraite

Lorsque son fermier atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse agricole mais qu'il souhaite rester, le propriétaire peut délivrer à son fermier un congé-retraite, c'est-à-dire demander à récupérer les parcelles en location. En effet, il peut, soit refuser le renouvellement du bail au motif que le fermier a atteint l'âge de la retraite, soit limiter le renouvellement de son bail à l'expiration de la période triennale au cours de laquelle il a atteint l'âge de la retraite.



Le bailleur doit notifier son intention de refuser le renouvellement du bail au moins dix-huit mois à l'avance par acte d'huissier de justice.



# LE CHOIX DE L'AGRICULTEUR

Choisir un locataire n'est pas chose aisée... Il est recommandé de solliciter les conseils d'organisations professionnelles agricoles pour se doter de références et éventuellement constituer un jury.

## QUELQUES REGLES À CONNAÎTRE



- Toute cession de bail est interdite, sauf au profit du conjoint ou des descendants du preneur ayant atteint l'âge de la majorité et avec l'accord du propriétaire. Un locataire ne peut vous imposer une reprise de bail par un confrère agriculteur.
- Les sous-locations sont interdites.
- Si vous héritez d'un bien agricole avec un bail en cours, vous ne pouvez pas résilier le bail pour changer de locataire.
- La législation relative au contrôle des structures agricoles (article L.331-1 à 10 du code rural) peut imposer une autorisation administrative à celui qui s'installe, qui s'agrandit ou qui réalise une réunion d'exploitation. Pour connaître la façon dont s'applique ce contrôle, voir : *Guide de la propriété foncière agricole responsable, Terre de Liens, Annexe 1 p.176 à 178*



A partir du moment où vous encaissez des paiements pour des terres agricoles, vous concluez, de fait, un bail avec l'agriculteur qui vous paye le fermage.

## EN CAS DE DÉSACCORD



### Intervention du pouvoir judiciaire

Dans certaines situations juridiques, conflictuelles ou non, l'intervention du pouvoir judiciaire peut se révéler nécessaire. Les juridictions compétentes varient en fonction de l'objet de la demande :

- **droit des baux ruraux** : Tribunal paritaire des baux ruraux (TPBR).
- **droit de la propriété** (empiètement, conflit autour d'une servitude, conflit de voisinage etc.) : Tribunal d'instance (TI) (si le montant du litige est inférieur ou égal à 10 000 euros) ou Tribunal de grande instance (TGI) (si le montant du litige est supérieur à 10 000 euros).
- **droit de l'urbanisme, droit du contrôle des structures** : Tribunal administratif(TA)



### Le fonctionnement du Tribunal Paritaire des Baux Ruraux

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1793>

Le Tribunal paritaire des baux ruraux siège de manière ponctuelle au sein du Tribunal d'instance. Il a compétence pour trancher les conflits entre bailleurs et locataires. Il se compose d'un magistrat du Tribunal d'instance et de juges non professionnels représentant les bailleurs et les fermiers nommés par les organisations syndicales agricoles pour des mandats de six ans).

# LE CHOIX DE L'AGRICULTEUR

## A QUI S'ADRESSER?

### 1 Vous souhaitez installer un agriculteur

#### Chambre d'agriculture de la Drôme Point Accueil Transmission

Nathalie GAY  
04 27 24 01 61  
nathalie.gay@drome.chambagri.fr



#### Adear Drome

#### Structure d'accompagnement des porteurs de projet agricole

Pauline Raguenet  
07 82 39 28 05  
pauline.raguenet@adeardrome.fr



### 2 Vous souhaitez conforter l'installation d'un agriculteur

Vous pouvez directement prendre contact avec les agriculteurs des alentours, votre mairie ou le service Agriculture, Forêt, Gestion de l'Espace de la Communauté de Communes.



Il est possible que l'agriculteur choisi par vos soins ait à déposer une demande d'autorisation d'exploiter soumis au contrôle des structures. Si demande concurrentielle d'agriculteurs, alors le Schéma Directeur Régional des Exploitations Agricoles définira l'agriculteur ayant la priorité sur ces terres.

### 3 Vous souhaitez vendre ou léguer votre foncier en vous assurant que sa destination reste agricole ?

Si vous n'avez pas d'héritier, vous disposez librement de l'intégralité de vos biens et droits à titre gratuit. Si vous avez des héritiers, vous devez leur réserver une part d'héritage et ne pouvez donner ou léguer à un tiers qu'une partie de la somme ou du bien.

#### • La SAFER : déléguer la gestion de la vente de votre bien



Elle peut acheter et stocker du foncier agricole le temps de trouver des porteurs de projet ou agriculteurs souhaitant s'y installer.

Contact : Elisabeth Palayer, 07 86 21 11 20, e.palayer@safer-aura.fr

#### • Terre de Liens : léguer ou vendre vos terres à un projet associatif et citoyen



En mobilisant de l'épargne solidaire, des dons, des legs et des donations, Terre de Liens acquiert des terres agricoles. Terre de Liens s'engage ensuite à trouver des profils paysans aux pratiques agricoles respectueuses des sols et de l'environnement pour s'y installer via des baux à carrière de 18 à 25ans.

Contact : Association Terre de Liens Rhône Alpes, 09 70 20 31 40 ou sur ra@terredeliens.org. Remplissez en amont une demande d'accompagnement sur le site Objectif-terre (rubrique "Etre accompagné")

# FAVORISER L'AGRO-ÉCOLOGIE

Une fois le bien loué, vous n'avez aucun droit de regard sur la manière dont le fermier travaille, tant que celui-ci maintient la vocation agricole du bien et l'exploite raisonnablement, c'est-à-dire en le laissant "dans l'état où il l'a reçu" et sans "compromettre la bonne exploitation du fonds". Le respect de l'environnement ou le respect du cahier des charges de l'agriculture biologique ne font pas partie des motifs de rupture de bail.

## LE BAIL RURAL ENVIRONNEMENTAL

**Pour faire évoluer les pratiques culturales de vos parcelles les possibilités sont :**

- D'attendre la fin du bail en cours et chercher des porteurs de projets pratiquant l'agro-écologie
- D'aller à la rencontre de votre fermier pour voir s'il est possible d'inclure des clauses environnementales, par exemple celles qui figurent parmi les 16 mesures du bail rural environnemental (**BRE**). Toutefois la possibilité de contracter un BRE pour un propriétaire privé ne peut se faire que lorsque le bien est situé dans une zone à enjeu environnemental (telle que listées dans l'article L.411-27 du code rural) par exemple d'une zone Natura 2000, d'un parc naturel régional ou d'un arrêté préfectoral de protection.



*Une clause de création ou de maintien d'infrastructures écologiques telles que des haies, bosquets, mares peut être inclus dans un BRE*



En savoir plus sur le BRE : <https://www.ccdb26.fr/download/fiche-memo-bail-rural-a-clauses-environnementales/>

## L'OBLIGATION REELLE ENVIRONNEMENTALE

La législation continue d'évoluer en la matière, avec la possibilité récemment inscrite dans le Code de l'environnement (article L132-3) pour un propriétaire de **grever un bien d'obligations pour la protection de l'environnement** (obligation réelle environnementale ou **ORE**) pour une durée jusqu'à 99 ans et qui s'appliquent aux propriétaires ultérieurs.

**L'ORE est un contrat qui rassemble deux cocontractants devant notaire :**

- le propriétaire qui engage sa propriété d'une part
- une collectivité publique, un établissement public ou une personne morale de droit privé à vocation environnementale, qui accompagne le propriétaire d'autre part.



en savoir plus sur l'ORE : <https://www.cerema.fr/fr/actualites/decouvrir-obligations-reelles-environnementales-ore>

# ET SI LE TERRAIN EST EN FRICHE?

Vous êtes propriétaires de parcelle en friches et vous vous questionnez sur leur avenir ? Votre préoccupation rejoint celle des territoires, convaincus qu'il y a de forts enjeux à limiter la propagation des friches.

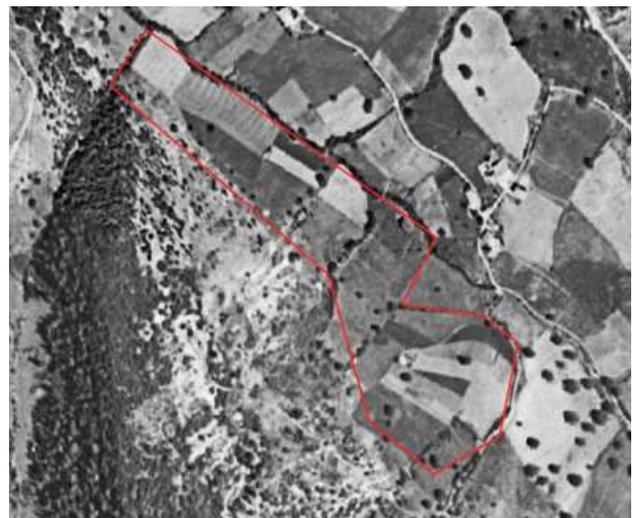
## DE QUOI PARLE-T-ON?

Les terrains en friche sont des parcelles autrefois pâturées, voire cultivées, souvent délaissées car jugées « difficiles » par les agriculteurs installés ayant d'autres ressources, ou abandonnées suite au morcellement ou à des successions.

En 2023, à la suite d'ateliers communaux, 23 friches ont été identifiées sur 11 communes dont 18 potentiellement valorisables (62Ha).

## COMMENT VOIR SI MA PARCELLE ÉTAIT AUPARAVANT AGRICOLE?

Le site [Remonter le temps \(ign.fr\)](https://remonter-le-temps.ign.fr), vous permet de voir l'évolution de vos parcelles depuis les années 1940



Photographies d'une zone de 7Ha anciennement cultivée et aujourd'hui reboisée à Bouvières

## POURQUOI REMOBILISER VOS FRICHES ?

L'image des friches, dont on a longtemps dit « qu'elles ne valaient rien », évolue. Il y a des avantages à les remettre en culture, pour vous propriétaires et pour les territoires :

Eviter la propagation des incendies

Eviter que le bien perde de la valeur (agricole et vénale)

Favoriser l'installation ou la confortation des fermes. Les terres en friche sont une perte économique et sociale pour le territoire.

Eviter les sanctions (procédure de mise en valeur des terres incultes)

Protéger les patrimoines : vergers, bâti rural, pastoralisme...



Lutter contre la fermeture des paysages (gain de luminosité, de visibilité et de sécurité..)

# ET SI LE TERRAIN EST EN FRICHE?

## QUE DIT LA LOI?



En tant que propriétaire, vous êtes tenu au maintien de la vocation agricole de votre terrain. ( articles L 125-1 et suivants du Code rural)

**Un propriétaire peut être mis en demeure de mettre en valeur ou de faire exploiter son terrain** s'il est reconnu que celui-ci est manifestement sous exploité ou en état d'inculture depuis au moins trois ans. Cette mise en demeure est faite par le préfet via la demande d'une collectivité ou d'un tiers. Un accompagnement peut permettre d'obtenir un accord à l'amiable afin d'éviter cette procédure dite « terres incultes ». A la suite du constat d'inculture une procédure est lancée : soit le propriétaire remet son bien en état, soit il le cède via un bail ou il le vend.

## ZOOM SUR... LE SYLVOPASTORALISME

La pratique du pâturage en forêt est historiquement présente sur le territoire drômois et prend de nouvelles formes afin de concilier les enjeux écologiques et économiques des éleveurs et des forestiers.

Le **sylvopastoralisme** est pratiqué en milieu forestier. Il permet de faciliter l'entretien des forêts par l'action de pâturage d'un troupeau et en parallèle d'assurer la gestion forestière par des coupes de bois ponctuelles et plus douces, favorisant ainsi l'ouverture des milieux et le maintien d'une ressource herbagère pour l'éleveur.

Le territoire développe **l'écopastoralisme** dans des zones naturelles telles que les ripisylves (forêts en bords de rivière) situées dans des zones plus urbanisées.

Ces pratiques sont un moyen de lutter contre les incendies (régulation de la végétation).



## LES ASSOCIATIONS FONCIERES AUTORISÉES



- ne portent pas atteinte au droit de propriété, les propriétaires conservent leurs droits (vente, hypothèque, donation...),
- ne représentent pas des intérêts privés mais l'intérêt général,
- permettent la mise en commun des moyens (éligibilité à des subventions de rénovation pastorale),
- permettent la mise en place un programme d'action pour garantir l'ouverture des paysages et son maintien.
- nécessite une enquête publique préalable à l'autorisation
- Une absence de réponse à l'enquête publique est considérée comme une réponse favorable
- 50 % des propriétaires possédant au moins 50 % de la surface des terres incluses dans le périmètre doivent se prononcer favorablement



*Dienlefit  
Bourdeaux*



COMMUNAUTÉ  
DE COMMUNES