



Pays de la Loire

Coopération entre société et paysans pour la protection des espaces naturels

les outils contractuels de la mise à disposition du foncier

**La nature est dans le pré – CEN Pays de la Loire
La Flèche – 20 octobre 2016**



Terre de Liens ?

Un mouvement national de 10 000 personnes :
adhérents / bénévoles / donateurs / investisseurs solidaires

Réunis pour protéger le foncier agricole et faciliter son accès pour des projets respectueux de l'homme et de l'environnement. Avec 3 modes d'actions :

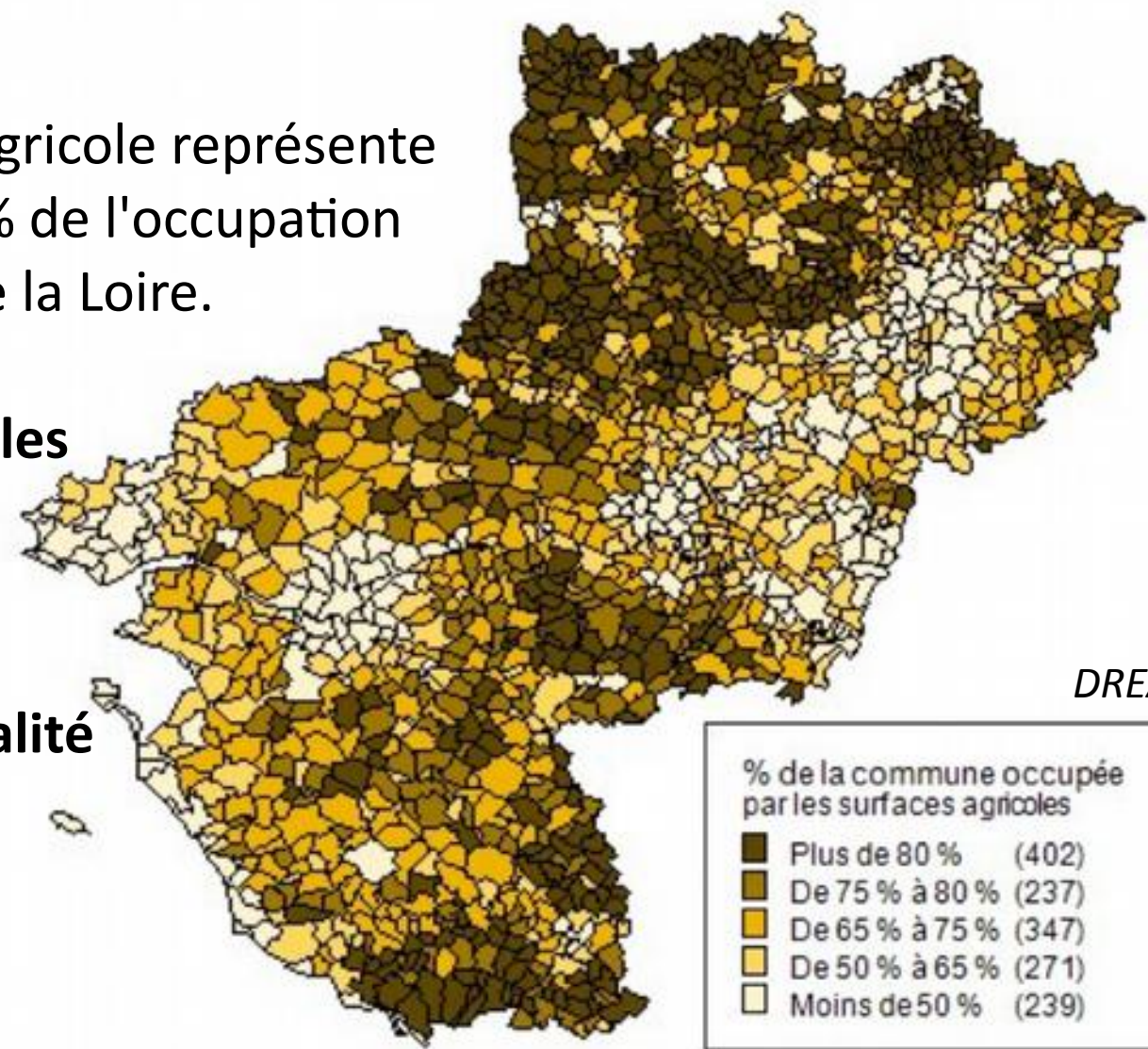
- ✓ L'accompagnement : porteurs de projets, cédants, élus territoriaux
- ✓ La maîtrise et la gestion collective de fermes : grâce aux dons et à l'épargne solidaire, louées à des agriculteurs biologiques
- ✓ Le dialogue territorial : participer à des projets de territoire en s'appuyant sur la mobilisation citoyenne



Foncier naturel ou agricole ?

L'espace à usage agricole représente entre 60 % et 80 % de l'occupation des sols en Pays de la Loire.

**Les espaces agricoles et naturels sont le plus souvent Indissociables
→ multifonctionnalité de l'espace**

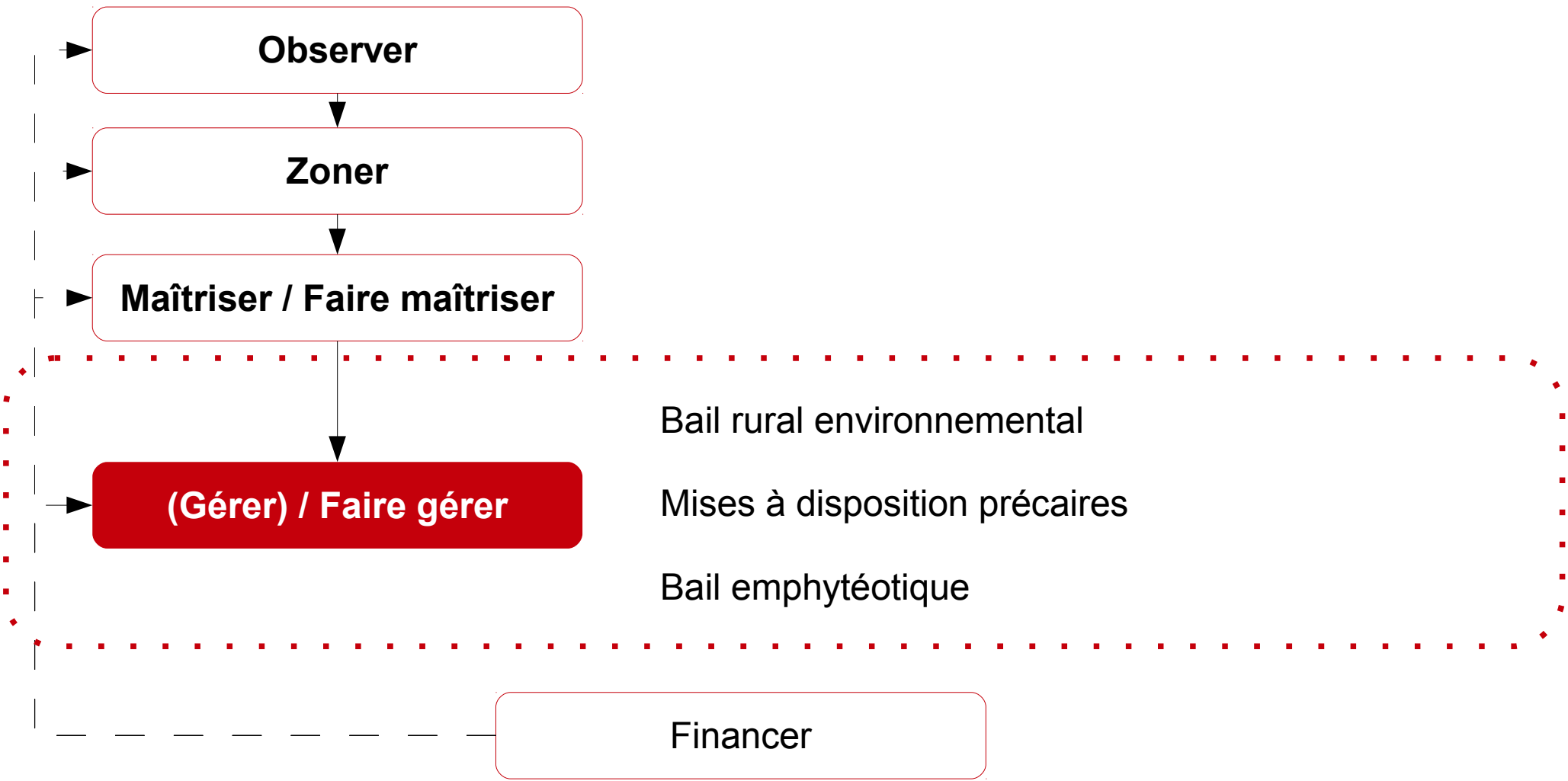


DREAL PDL, 2015

% de la commune occupée par les surfaces agricoles	
■ Plus de 80 %	(402)
■ De 75 % à 80 %	(237)
■ De 65 % à 75 %	(347)
■ De 50 % à 65 %	(271)
■ Moins de 50 %	(239)



Démarche d'action sur le foncier





Le statut du fermage

Statut d'ordre public lorsqu'il y a :

- 1) Mise à disposition
- 2) À titre onéreux
- 3) D'un fond agricole
- 4) En vu de l'exploiter

- Un loyer encadré par arrêté préfectoral
- Une durée minimal de 9 ans (ou 18 ans ou 25 ans ou jusqu'à la retraite)
- Une tacite reconduction à l'échéance (sauf baux de 25 ans et carrière)
- La transmission du bail aux héritiers directs
- L'impossibilité pour le propriétaire de donner congé sauf s'il s'engage à exploiter personnellement pendant 9 ans ou si le terrain devient constructible



Le bail rural environnemental

Tout bailleur :

- pour maintenir une pratique environnementale préexistante.
- pour imposer une nouvelle pratique environnementale si le terrain loué est dans une zone remarquable. Le bail doit alors être conforme au document de gestion adopté sur la zone.

Personnes morales de droit public, associations agréées de protection de l'environnement, entreprises solidaires et fondations reconnues d'utilité publique :

- quelle que soit la zone concernée et même en l'absence de pratique environnementale préexistante.



Les clauses du BRE

Article R411-9-11-1

- 1° Le non-retournement des prairies ;
- 2° La création, le maintien et les modalités de gestion des surfaces en herbe ;
- 3° Les modalités de récolte ;
- 4° L'ouverture d'un milieu embroussaillé et le maintien de l'ouverture d'un milieu menacé par l'embroussaillage ;
- 5° La mise en défens de parcelles ou de parties de parcelle ;
- 6° La limitation ou l'interdiction des apports en fertilisants ;
- 7° La limitation ou l'interdiction des produits phytosanitaires ;
- 8° La couverture végétale du sol périodique ou permanente pour les cultures annuelles ou les cultures pérennes ;
- 9° L'implantation, le maintien et les modalités d'entretien de couverts spécifiques à vocation environnementale ;
- 10° L'interdiction de l'irrigation, du drainage et de toutes formes d'assainissement ;
- 11° Les modalités de submersion des parcelles et de gestion des niveaux d'eau ;
- 12° La diversification de l'assolement ;
- 13° 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 ;
- 14° Les techniques de travail du sol ;
- 15° La conduite de cultures ou d'élevage suivant le cahier des charges de l'agriculture biologique ;
- 16° Les pratiques associant agriculture et forêt, notamment l'agroforesterie.



La pratique du BRE

L'insertion de clause dans un contrat n'en assure pas l'application :

- signer ce type de baux avec des acteurs volontaires.
- la charge du contrôle est au propriétaire.
- un accompagnement au changement de pratique du fermier peut-être aussi nécessaire.

Prix du loyer d'un BRE peut être abaissé en dessous de la fourchette de l'arrêté préfectoral pour compenser les éventuelles pertes de revenu liées aux clauses environnementales.

Il n'y a aucune jurisprudence jugée à ce jour autour du BRE. Sa pratique recouvre donc un risque juridique.



Les mises à disposition précaires

Il existe un certain nombre de contrat de mise à disposition non soumis au statut du fermage, laissant plus de souplesse dans l'établissement du contrat :

- Le prêt à usage (à titre gratuit)
- Les baux de petite parcelle (lorsque la surface est en dessous d'un seuil fixé par département)
- Les conventions de mise à disposition (CMD) de la SAFER
- Les conventions de pâturage (sur des espaces à usage principalement non agricole, par exemple camping)

Terres sur le domaine publique des collectivités et établissements publics, ne relèvent pas du statut du fermage -> conventions administratives.



Différents types de contrats et leurs spécificités					
	Convention pluriannuelle de pâturage (CPP)	Prêt à usage ou Comodat	Convention de mise à disposition (CMD) pour les terrains en portage foncier par une Safer	Bail Safer pour les propriétés sur lesquelles la SAFER dispose d'une CMD	Convention d'usage du CELRL ou autorisation conventionnelle d'usage agricole
Références juridiques	Articles L481-1 à L481-4 du CRPM	1875 et 1891 du Code civil	Articles L142-6 du CRPM (propriétaires privés et communes) Articles L142-7 et svt du CRPM (collectivités)		L.322-9 du Code de l'environnement
Contractants	Tout type de personne physique ou morale de droit public ou privé	Tout type de personne physique ou morale de droit public ou privé	Safer et exploitant		Le CELRL, le gestionnaire et l'agriculteur.
Mobilisation	Très répandue dans les zones pastorales extensives (zones de montagne et zones intermédiaires).	Fréquemment utilisé par les gestionnaires d'espaces naturels et les collectivités dans le cadre des politiques d'ENS avec des agriculteurs	De plus en plus utilisés		Fréquemment utilisé
Clauses environnementales	La CPP peut contenir un cahier des charges avec des clauses « environnementales » garantissant la préservation des milieux pâturés. Ce cahier des charges peut par exemple fixer la période de pâturage et l'effectif maximum autorisé, un plan de « pâturage tournant », les zones de mises en défens, etc.	Introduction de clauses environnementales, au travers de plans de gestion et de cahiers des charges avec un accord entre les cocontractants	La COOP et le bail Safer peuvent introduire des clauses environnementales.		Introduction de clauses environnementales, au travers de plans de gestion et de cahiers des charges avec un accord entre les cocontractants
Périmètre concerné	Zone de montagne et département faisant l'objet d'un arrêté préfectoral	National	National		National
Loyer	Respect des minima et maxima de l'arrêté préfectoral. A défaut l'arrêté préfectoral relatif aux fermages des baux ruraux devient le cadre référent.	Gratuit	Loyer dans la fourchette du barème prévu par la statut du fermage		
Durée	5 ans minimum sauf durée supérieure fixée par l'arrêté préfectoral s'il y a lieu.	Sans durée minimale ni maximale. Généralement de courte durée.	Une CMD ne peut excéder 3 ans sauf pour une superficie inférieure à deux fois la SMI, pour une location située dans un PAEN ou pour un usage de pâturage extensif saisonnier.		Généralement courte de 1 à 3 ans. Toutefois, modulée en fonction du type de production et des investissements requis (exemple : arboriculture 15 ans, vigne 25 ans...)

Source :
CEREMA 2014



Le bail emphytéotique

Bail immobilier de très longue durée :

- de 18 à 99 ans.
- confère au preneur un droit réel sur la chose donnée à bail.
- à charge pour lui d'entretenir voire d'améliorer le fonds.
- loyer modique, les améliorations bénéficiant au bailleur en fin de bail sans que ce dernier ait à indemniser l'emphytéote.

Attention :

- Pas de clauses environnementales.
- cessible sans droit de regard du propriétaire.

→ A n'utiliser qu'avec une personne morale dont les statuts garantissent l'objectif environnemental sur le très long terme.



Les obligations réglementaires environnementales

Pays de la Loire

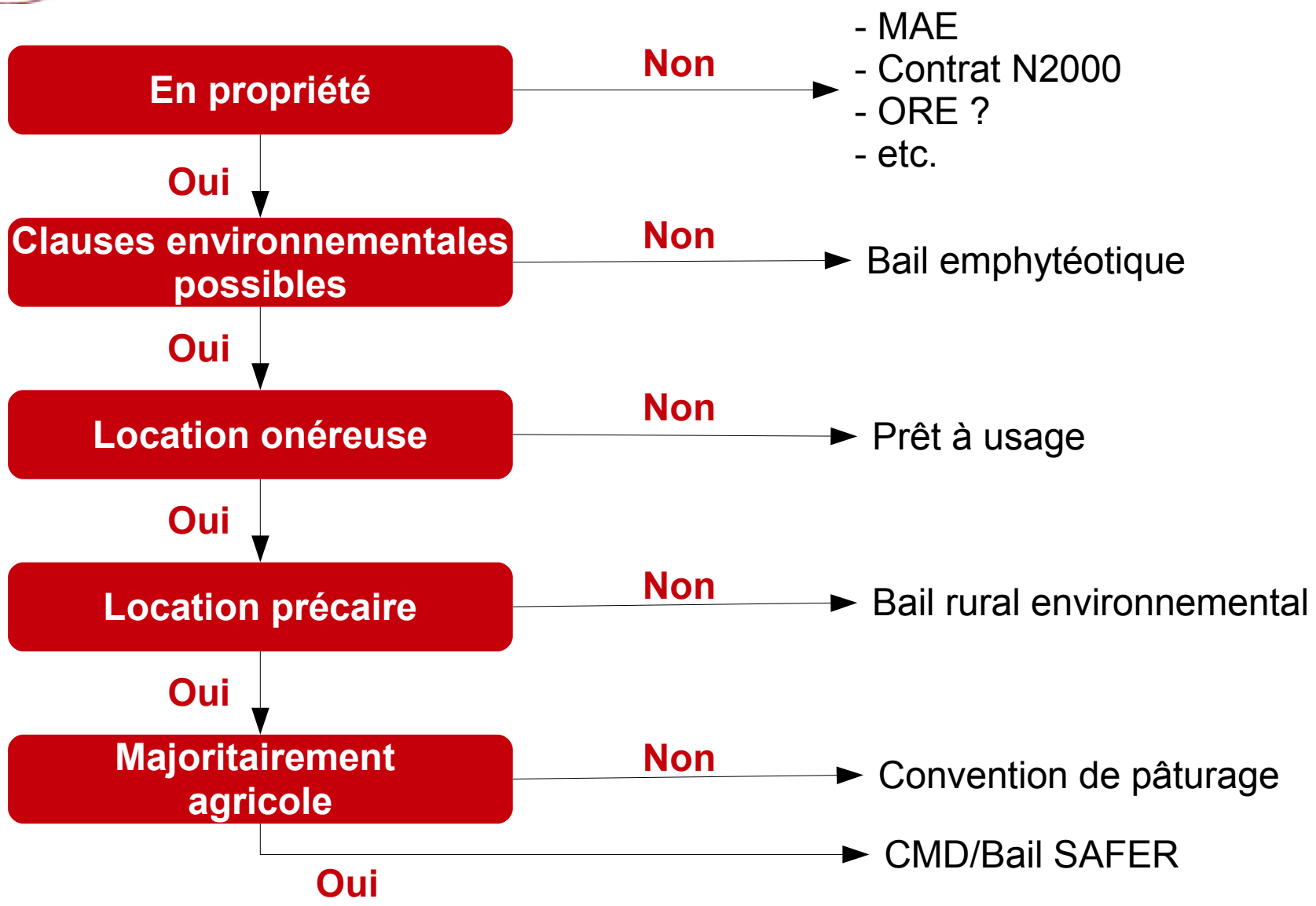
Article L132-3 du code de l'environnement

Les propriétaires de biens immobiliers peuvent conclure un contrat avec une collectivité publique, un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement en vue de faire naître à leur charge, ainsi qu'à la charge des propriétaires ultérieurs du bien, les obligations réelles que bon leur semble, dès lors que de telles obligations ont pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques. [...]

Le propriétaire qui a consenti un bail rural sur son fonds ne peut, à peine de nullité absolue, mettre en œuvre une obligation réelle environnementale qu'avec l'accord préalable du preneur et sous réserve des droits des tiers. [...]



Schéma récapitulatif





Favoriser une agriculture environnementale

Au delà des contrats et chartes, compléter l'action sur le foncier par des politiques publiques permettant :

- Le suivi des pratiques, notamment agricoles, à l'échelle du territoire et la mise en place d'indicateurs de moyen et/ou de résultat
- Des mesures incitatives au changement de pratiques
- De mesures d'accompagnement et de formation au changement de pratiques
- Un cadre globalement favorable à une agriculture respectueuse de l'environnement et à la formation et l'installation d'agriculteurs sensibilisés et convaincus

Considérer le paysan comme un gestionnaire d'espace naturel



Pays de la Loire

Exemple du Pré-Tords (85)

Acquisition d'une exploitation de 50 ha dans le Marais Breton par la Foncière Terre de Liens. Bail rural environnemental au profit d'une installation en caprin laitier et transformation fromagère.



+ *environnement humain*



*Convention de
gestion durable*



Pays de la Loire

**GIEE :
Gens du Marais**

*Appui technique
Insertion pro*

**Collectif
Court-Circuit**

*Débouchés
(Amap)*

MAE

*Financement
des bonnes pratiques*

Fermier / Gestionnaire

*Convention
de coopération*

Foncière



Appui technique



BRE

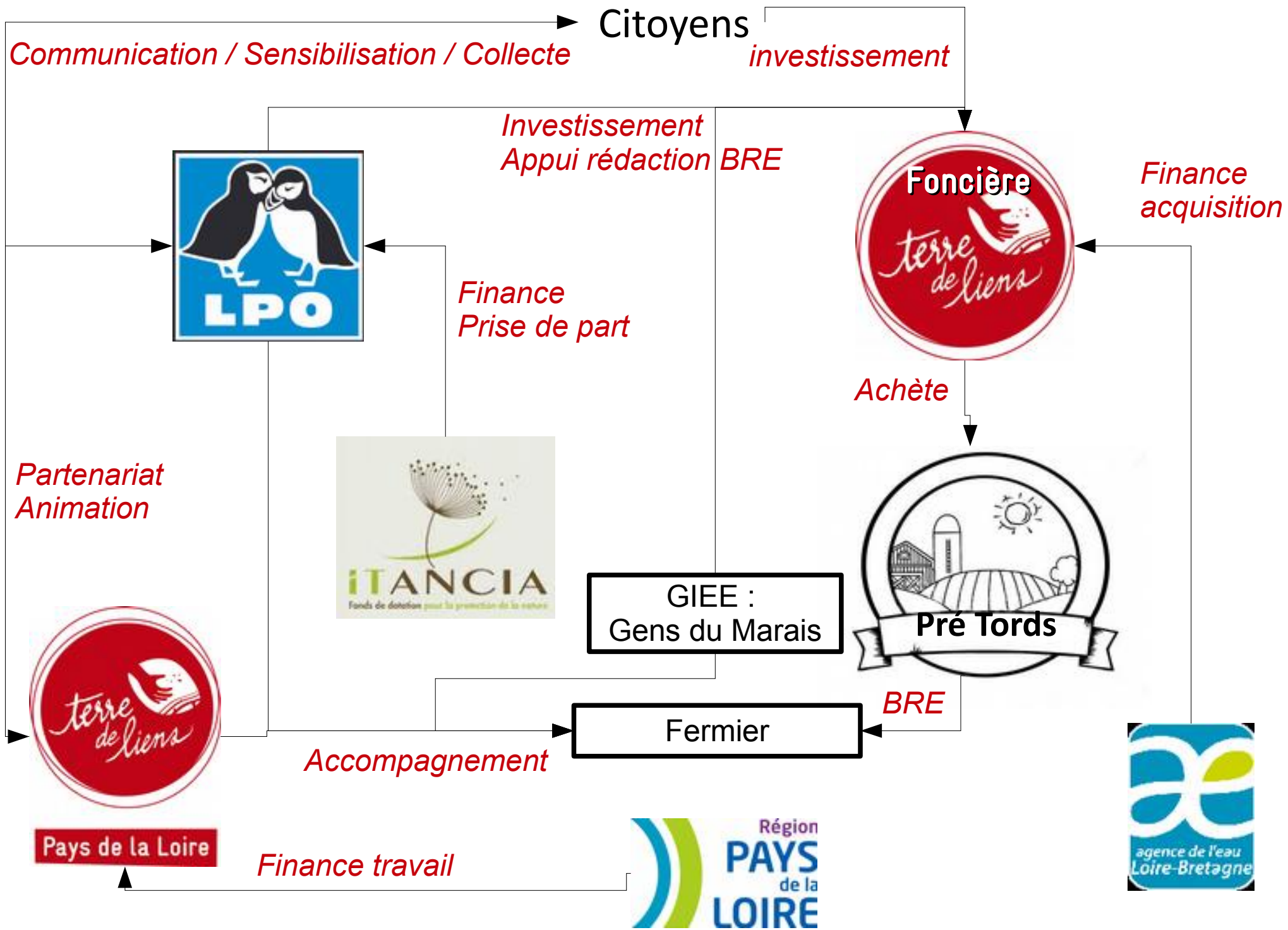


Merci de votre attention

Pays de la Loire

Nous contacter : pdl@terredeliens.org - 06 61 45 49 88

Acquisition Ferme du Pré Tords au Perrier en Marais Breton zone N2000





Baux ruraux de long terme et/ou cessibles

Il est possible d'augmenter la durée du bail. On parle de baux de long terme. Ils doivent être obligatoirement notariés. On peut y limiter la transmission familiale du bail et y majorer le loyer :

- Bail de 18 ans (renouvelé tous les 9 ans ensuite) ;
- Bail de 25 ans (reconduction différente) ;
- Bail de carrière, s'arrête lorsque le fermier atteint l'âge légal de la retraite (sous condition particulière).

Il est possible de rendre le bail cessible, ce qui limite la possibilité du propriétaire de choisir son fermier. Possibilité majorer le fermage jusqu'à 50 % et de donner congé plus facilement. Ce bail est lié à l'idée de fonds agricole et à la transmission complète de l'exploitation agricole.