# DANS LES ALPILLES, LES TERRES AGRICOLES,

On ne s'en friche pas!











# **SOMMAIRE**

#### Préambule:

- Les terres agricoles, un enjeu clé dans les Alpilles
- Contexte local
  - 1 Pourquoi remettre en culture les friches agricoles ?
    - 2 Tordre le cou aux idées reçues
      - 3 Je suis propriétaire, quelles sont mes obligations?
      - 4 Quel contrat choisir?

#### A. Généralités

Prêt à usage ou bail ? Entretien ou exploitation ? Quel formalisme ? Comment fixer le loyer ?

B. Le prêt à usage (gratuit)

C. Les locations (existence d'une contrepartie)

Le bail à ferme Le bail à ferme à long terme Le bail rural à clauses environnementales Le bail de petite parcelle La convention pluriannuelle de pâturage La convention de mise à disposition SAFER Tableau récapitulatif

- Vers des pratiques alliant biodiversité et viabilité des exploitations
- 6 Les étapes pour louer mon bien
- 7 Lexique
- 8 Ressources

Guide pratique à l'usage des propriétaires fonciers pour mobiliser les terres agricoles en friches Parc naturel régional des Alpilles - Septembre 2020

Directeur de publication : Jean Mangion, Président - Directeur de rédaction : Éric Blot, Directeur Rédaction : PNRA et ses partenaires

Conception et impression : De Rudder Imprimerie, 84000 Avignon - 4000 ex sur papier certifié PEFC Dépôt légal en cours - Crédit photos : PNRA sauf mention - Couverture : R. Serange - Page 2 : cec72 - stock.adobe



# Les terres agricoles, un enjeu clé dans les Alpilles

Les Alpilles sont un territoire où l'espace agricole et naturel occupe une place importante. La pérennité de notre cadre de vie, de notre paysage et de notre économie est liée au maintien des activités agricoles.

Le Parc naturel régional des Alpilles, en partenariat avec la Chambre d'agriculture des Bouches-du-Rhône, la SAFER Provence-Alpes-Côte d'Azur, Terre de Liens Provence-Alpes-Côte d'Azur, l'ADEAR des Bouchesdu-Rhône et CASA des Bouches-du-Rhône unissent leurs efforts en termes de protection et de remobilisation du foncier agricole à destination des agriculteurs à travers un projet FEADER, financé par l'Europe et la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur.



Projet financé avec le concours de l'Union européenne avec le Fond Européen Agricole pour le Développement Rural.

Ce quide, issu de ce travail partenarial, s'adresse à tous les acteurs publics et privés concernés, agriculteurs, propriétaires de terrains, collectivités territoriales. Sans pour autant être exhaustif, ce document montre l'intérêt pour un propriétaire de remettre en culture une friche agricole et présente les principales options adaptées à tous les cas de figure, permettant de conventionner avec un exploitant agricole.



# Contexte local

A l'origine de la richesse et de la diversité des paysages des Alpilles, l'agriculture occupe une place prédominante dans l'identité du Parc. Les activités agricoles et pastorales couvrent près de la moitié de notre territoire et contribuent au dynamisme économique de la région. Près de 9% de la population active travaille dans ce secteur qui produit une agriculture riche et diversifiée, valorisée par de nombreux labels et démarches de qualité. Le territoire des Alpilles est un espace rural dont la pérennité dépend en grande partie du maintien de l'agriculture.

La terre est le point de départ de l'activité agricole, et, malgré ses nombreux atouts, l'agriculture des Alpilles est soumise à de fortes pressions : étalement urbain, problème de transmission, difficultés économiques, vieillissement des exploitants, spéculation et rétention foncière. Ces pressions génèrent des difficultés économiques pour les agriculteurs et sont à l'origine de l'abandon de terres cultivables.

Bien qu'il soit difficile de quantifier précisément les surfaces en friches à l'échelle du Parc, on estime qu'elles représentent environ 10% du territoire agricole. La réhabilitation de zones agricoles à l'abandon est donc importante pour le bon fonctionnement de l'économie des Alpilles.

Le massif des Alpilles est particulièrement sensible aux incendies ce qui donne encore plus d'importance à la question de l'enfrichement. Les friches agricoles créent des continuités végétales entre les massifs, favorisant la propagation des incendies, d'où l'importance d'entretenir ces terres.



La richesse biologique des Alpilles est reconnue à l'échelle nationale et internationale, notamment par la présence des zones Natura 2000. Là encore, l'agriculture tient une place majeure. La mosaïque des paysages issue des pratiques agricoles est fondamentale pour le maintien de la biodiversité de notre territoire. Les friches constituent, dans un premier temps, un milieu favorable au développement de la biodiversité avec de nombreuses espèces spontanées qui s'approprient le milieu. Cependant l'absence d'utilisation et d'entretien prolongés conduit généralement à la fermeture des milieux et du paysage et à un appauvrissement de cette biodiversité.

Une pression foncière spéculative s'exerce de façon très appuyée sur une grande partie des terres agricoles et naturelles du territoire et reste préoccupante pour l'avenir même de l'agriculture des Alpilles. La rareté des terres disponibles, comme le prix élevé du foncier restreint la capacité d'installation des exploitants. Par ailleurs, les possibles changements de destination du sol lors de révision des Plans Locaux d'Urbanisme renforcent ce phénomène. Au final, le territoire connaît le paradoxe de voir les friches se développer alors qu'une demande agricole existe.

La résorption des friches agricoles répond donc à de nombreux enjeux sur le territoire des Alpilles pour dynamiser l'agriculture et l'économie locale, réguler et améliorer le fonctionnement du marché foncier agricole ainsi que pour limiter les départs de feux, conserver des paysages ouverts ou encore favoriser la biodiversité.

## Qu'est-ce qu'est une friche?

La friche correspond à un état transitoire, celui d'une terre anciennement cultivée ou pâturée, puis abandonnée qui évolue vers la forêt en trois étapes : envahissement par de grandes herbes, embroussaillement et boisement spontané. Généralement, on commence à appeler une friche, une parcelle abandonnée depuis 3 à 4 ans.

# 1 Pourquoi remettre en culture les friches agricoles?

En remettant en culture une friche agricole vous contribuez :

# Au maintien des paysages qui font la renommée des Alpilles.

Les zones en déprise proches des villages participent à la dégradation du paysage, causant l'appauvrissement du cadre de vie et de l'attrait touristique. Les terres agricoles couvrent 42% du territoire des Alpilles, le développement des friches impacte donc fortement le paysage.

# A réduire le risque de propagation des incendies et les foyers parasitaires.

Dans les piémonts, les friches sont situées en lisière de massif forestier. Dans ces zones à fort risque incendie, les parcelles agricoles bien entretenues permettent de réduire la masse combustible, deviennent une barrière à l'expansion d'un feu et peuvent permettre d'épargner des secteurs habités.

La friche peut également représenter un réservoir de parasites et de maladies qui peut affecter les productions voisines.

# Au dynamisme économique des Alpilles.

Les exploitations du Parc génèrent un potentiel de production de l'ordre de 60 millions d'euros (PBS¹), soit 14% du potentiel de production départementale. Les bénéfices de l'agriculture (entretien des paysages, habitats pour la biodiversité, qualité des eaux...) et la diversification des exploitations (transformation et accueil à la ferme, circuits-courts de distribution...) concourent au dynamisme économique du territoire par leur valorisation en termes

L'agriculture représente 9 % de l'emploi dans le Parc des Alpilles, bien largement supérieur à la moyenne départementale (1%) ou régionale (1,7%)<sup>2</sup>. Une tendance néanmoins à la baisse sur le territoire.

d'emploi touristique et d'attractivité territoriale notamment.

# Au maintien d'une agriculture locale créatrice d'emplois.

On estime qu'un seul emploi sur une exploitation agricole engendre 3 à 5 emplois indirects (fabricants de matériels agricoles, d'engrais, l'industrie agroalimentaire, etc.). Ainsi entre 5 000 et 8 000 emplois indirects sont générés par les agriculteurs locaux des Alpilles.

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup>Production Brute Standard

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Source : Insee, RP2017 exploitation complémentaire, géographie au 01/01/2020



Comme de nombreux espaces ruraux en France, les Alpilles voient sa population active agricole vieillissante et des difficultés à transmettre les exploitations. La concurrence des usages et la spéculation, engendrant un coût élevé du foncier, et l'augmentation de la taille moyenne des exploitations sont les freins majeurs rendant difficile la transmission et l'installation de la nouvelle génération.

# -

#### A la création de liens sociaux sur le territoire.

La présence d'une agriculture dynamique, de produits locaux et le développement de circuits courts de proximité renforcent la création de liens sociaux entre agriculteurs, habitants et commerçants.

#### Le savez-vous?

Le Fond Départemental pour la Gestion de l'Espace Rural (FDGER), géré par le Département des Bouches-du-Rhône est un dispositif d'aide directe pour reconquérir les territoires agricoles abandonnés. Il permet de financer les travaux de défrichement de 40% et jusqu'à 80% en fonction de l'âge de l'exploitant (bonification pour les jeunes agriculteurs) et de l'intérêt du projet au regard de la biodiversité ou du patrimoine paysager rural.

Contacts disponibles à la fin de ce guide.

Vous êtes propriétaire d'une terre en friche mais vous n'êtes pas agriculteur? Pas de problème, vous pouvez faire cultiver vos parcelles par un exploitant!

La mise à disposition de vos terres non exploitées s'inscrit dans un rapport gagnant - gagnant avec l'exploitant agricole :

- C'est offrir à un exploitant agricole l'opportunité de s'installer durablement dans les Alpilles en établissant un contrat qui satisfasse les deux parties.
- En louant votre bien, vous confiez l'exploitation de vos terres à un agriculteur qui se charge de les entretenir.
- Vous conservez votre patrimoine familial pour vous et vos descendants.
- Vous augmentez la valeur financière, agronomique, paysagère et environnementale de votre terrain par son entretien.
- Vous dégagez un revenu par le biais d'un paiement de loyer en numéraire et/ou en nature avec une partie de la production. En fonction des contrats, il existe également des avantages fiscaux liés à l'exploitation professionnelle d'un terrain agricole.

# Tordre le cou aux idées reçues

# Je loue ma parcelle, je ne peux plus récupérer mon terrain.

Tout contrat vous engage pour une durée précise, y compris pour les prêts à usage.

Pour récupérer votre terrain, il existe deux cas possibles : le non-renouvellement ou la résiliation. Certains contrats entraînent un renouvellement automatique : il est possible de s'y opposer dans certains cas, si vous-même ou l'un de vos descendants souhaite l'exploiter, ou si le preneur atteint l'âge de la retraite par exemple. De même, la résiliation de façon unilatérale peut se faire selon des cas définis. Dans tous les cas, une résiliation à l'amiable, d'un commun accord entre propriétaire et locataire, est possible à tout moment.



# Je loue ma parcelle à un agriculteur par un bail à ferme, je ne peux pas mettre fin au bail s'il passe en terrain constructible.

Si le terrain loué devient constructible, le propriétaire peut le reprendre à n'importe quel moment avec un préavis d'une année.



# Une parcelle en friche est un réservoir de biodiversité.

En laissant votre terrain en friche, la biodiversité augmente les premières années par l'installation de la végétation spontanée. Puis progressivement, les milieux se referment, les animaux ne peuvent plus circuler, les rapaces chasser et la biodiversité peut diminuer.





# Je loue mon terrain à un agriculteur, je ne peux plus chasser dessus.

Le propriétaire conserve son droit de chasse ainsi que la possibilité de conférer le droit de chasse à une tierce personne par un bail de chasse. L'agriculteur locataire dispose également d'un droit de chasser sur les terres qu'il loue.



# J'ai le droit de laisser mon terrain en friche.

Le code rural impose à chaque propriétaire de valoriser ses terres. Si l'état d'inculture ou de sous-exploitation est constaté plus de 3 ans, le propriétaire peut être mis en demeure de procéder à la remise en valeur de ses terres et en cas de non-respect, un titre d'exploitation sera accordé à un tiers (Cf. Page 10).



# Je suis propriétaire, quelles sont mes obligations ?

En tant que propriétaire, j'ai des droits sur mon terrain mais aussi des devoirs.

# L'obligation de valoriser mon bien

Le Code rural et de la pêche maritime oblige les propriétaires de terrains agricoles à valoriser leur bien pour limiter le développement des friches et les impacts qu'elles peuvent générer (risques incendies, prolifération de parasites, difficultés d'installations agricoles etc.). Une procédure de mise en valeur des terres incultes ou manifestement sous exploitées est prévue dans le Code rural. Elle peut s'appliquer aux propriétaires de terrains en friche inexploités ou sous-exploités depuis plus de trois ans et vise à remettre en valeur les parcelles agricoles. Elle s'applique suite à des demandes individuelles ou sur initiatives publiques.

Si le propriétaire du terrain ne procède pas à son entretien ou sa remise en culture, les services de l'État peuvent procéder à une mise en demeure et, si nécessaire, attribuer une autorisation d'exploiter les terres à un tiers.



# 🔷 L'obligation légale de débroussaillement, OLD

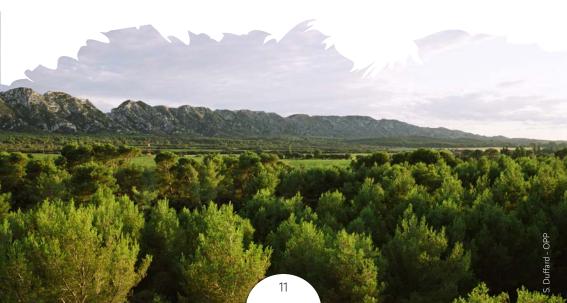
Le territoire des Alpilles est fortement soumis au risque incendie. En tant que propriétaire dans les Alpilles, votre terrain peut être soumis à l'obligation légale de débroussaillement s'il est situé à moins de 200 mètres de bois et forêts.

Cela consiste à éclaircir la végétation pour limiter l'intensité et la propagation des incendies, protéger les habitations et faciliter l'intervention des services de secours. Ces travaux sont obligatoires et sont à la charge des propriétaires.

Si vous ne respectez pas l'obligation de débroussailler, la commune peut vous mettre en demeure de le faire, vous avez alors 1 mois pour exécuter les travaux. Passé ce délai, le maire peut faire exécuter d'office les travaux à vos frais et vous risquez une amende administrative pouvant aller jusqu'à 30 € par m² non débroussaillé. N'hésitez pas à contacter votre mairie pour plus de renseignements.

# Si vous êtes concerné par l'OLD, vous devez débroussailler :

- ✓ Sur une profondeur de 50 mètres autour de votre habitation (100 mètres sur arrêté du maire).
- ✓ Le long des voies d'accès à votre terrain (route, sentier, chemin privatif) sur une profondeur fixée par le préfet dans une limite maximale de 10 mètres de chaque côté de la voie.



# 4 Quel contrat choisir?

Vous n'êtes pas exploitant agricole ? Pas de problème : plusieurs contrats existent, à plus ou moins long terme, pour faire cultiver votre bien. Alors, quel contrat choisir ? Nous vous aidons à identifier le type de contrat répondant au mieux à vos besoins.

Il existe plusieurs solutions pour faire cultiver sa terre par un agriculteur. Elles se divisent en deux grandes catégories : **le prêt (gratuit) et les locations (payant)**. S'il n'existe qu'un seul type de prêt à usage, il existe en revanche plusieurs sortes de locations ou baux qui répondent chacune à des règles spécifiques.



# A. GÉNÉRALITÉS

## Prêt à usage ou location?

La différence est la gratuité.

Le prêt à usage est gratuit. Le bien est prêté, rien n'est fourni en échange. Les locations en revanche impliquent une contrepartie en échange de la mise à disposition des terres. Il peut s'agir notamment du versement d'un loyer en argent, du paiement de taxes à la place du propriétaire, de la remise de denrées ou de l'exécution d'une prestation, par exemple: tailler les oliviers autour du mas du propriétaire alors que l'agriculteur loue une autre parcelle.

## **Entretien ou exploitation?**

Dans tous les cas, prêt ou location, l'agriculteur a l'obligation d'entretenir les biens mis à sa disposition. S'il s'agit de parcelles cadastrales entières, il a alors l'obligation d'entretien de l'ensemble du bien : la partie exploitée mais aussi les chemins, les fossés ou encore les haies en bordure de parcelle notamment. Il ne s'agit pas d'une contrepartie : toute personne qui occupe un bien gratuitement ou contre un loyer doit entretenir ce bien pour pouvoir le rendre en bon état.

L'exploitation du bien est la finalité du prêt ou de la location. Lorsqu'on met un bien agricole à la disposition d'un agriculteur, c'est pour qu'il l'exploite dans le cadre de son activité professionnelle.

# Quel formalisme?

Tous les contrats qui sont détaillés ici (à l'exception du bail à long terme et de la convention SAFER) existent et sont valables sans qu'il y ait besoin de signer un écrit (contrat et état des lieux). Il s'agit alors d'un prêt verbal ou d'un bail verbal.

Le simple fait qu'un propriétaire autorise un agriculteur à exploiter sa terre suffit à former un prêt. Si l'agriculteur paye un loyer il y a alors un bail.

Le problème lorsqu'il n'y a pas d'écrit est qu'on ne sait pas de quel type de contrat il s'agit : s'il y a un loyer, il y a alors location, mais laquelle ? Un bail à ferme ? Une convention de pâturage ? Sans écrit il est impossible de connaître la volonté des parties. De même, comment savoir ce qui était loué et dans quel état ? Ou le niveau de loyer convenu ? Comment connaître la date d'effet du contrat ? Sa durée ?

Autant d'informations indispensables.

Un écrit est donc particulièrement important pour servir de preuve et permettre de connaître les obligations de chacun parfois des années après la conclusion du contrat.

Par exception, tous les contrats de plus de 12 ans et les baux à long terme doivent impérativement être rédigés par un notaire.



# Comment fixer le loyer?

Le montant du loyer dépend de la capacité du bien loué à générer du revenu et non de la valeur vénale du bien. Le loyer dépend donc de la valeur agronomique du sol, des cultures qu'il sera possible d'y faire, des équipements (vergers, système d'irrigation par exemple), de la présence et de la nature des bâtiments, de la durée du bail, de l'emplacement des terres etc.

Lorsque le contrat choisi oblige à respecter une fourchette préfectorale, le loyer devra être fixé dans cette fourchette en prenant en compte ces différents éléments. Le maximum de la fourchette est destiné aux terres plantées en cultures pérennes (vergers, oliviers...).

Le loyer peut parfois sembler faible, mais un loyer de 150€ par an pour un hectare de prairie peut représenter un rendement de 1%, soit plus que le Livret A.

Quel que soit le contrat choisi, une bonne communication et une bonne compréhension des règles entre propriétaire et exploitant sont indispensables pour instaurer une relation de confiance. La qualité de cette relation est la garantie de l'exploitation sereine du fond et de la pérennité de l'exploitation agricole.



# **B. LE PRÊT À USAGE (GRATUIT)**



#### Durée et renouvellement :

Les parties sont libres de choisir ce qui leur convient. En cas de contrat verbal, il est réputé conclu pour un an et se renouvelle tacitement, c'est à dire sans rien faire et aussi longtemps qu'il n'est pas remis en cause.



#### Loyer:

Aucun. Le prêt est un contrat gratuit, il n'y a aucune contrepartie qu'elle soit en argent, nature ou service.



#### **Préemption:**

Aucune.



#### Cession du contrat et sous-prêt :

Le prêt est une faveur faite à l'emprunteur. Il ne se transmet pas.



## Fin du prêt:

Le prêt s'arrête selon les modalités (formalités et préavis) prévues dans le contrat. Il est possible de prévoir les modalités de reprise anticipée par l'emprunteur. En cas de prêt verbal, le prêteur peut également reprendre ses biens en respectant un préavis.



#### Travaux:

Les dépenses faites par l'emprunteur pour utiliser le bien restent à sa charge. En revanche, les constructions, ouvrages et plantations faits par l'emprunteur avec l'accord du propriétaire doivent lui être indemnisés en fin de contrat.

Le prêt à usage permet plus de souplesse aux parties qui peuvent choisir librement notamment la durée et les modalités de renouvellement ou résiliation anticipée. Elles sont engagées à hauteur de ce qu'elles auront convenu. Toutefois il ne s'agit pas d'un outil pensé pour les entreprises, c'est un contrat précaire. Il est donc plutôt adapté à une situation temporaire.

## C. LES LOCATIONS (EXISTENCE D'UNE CONTREPARTIE)

L'ensemble des locations conclues dans le but de l'exploitation d'un bien agricole par un exploitant professionnel forme la catégorie des « baux ruraux ». Les principales locations sont présentées ici de manière synthétique. Sans être exhaustif, ce chapitre donne un aperçu de la diversité des contrats qui peuvent s'adapter aux besoins de chacun. Pour en savoir plus, rendez-vous aux rubriques « contacts » ou « ressources » de ce document.



#### Le bail à ferme



#### **Conditions:**

Par défaut, tout bail portant sur un bien agricole au profit d'un exploitant agricole est un bail à ferme. L'ensemble des règles qui encadre les droits et obligations du bailleur et du preneur dans le cas d'un bail à ferme sont regroupées dans le statut du fermage.



#### Durée et renouvellement :

9 ans minimum, renouvellement automatique par période de 9 ans.



#### Loyer:

Il est fixé en argent et doit respecter une fourchette fixée par arrêté préfectoral. Il est ensuite actualisé chaque année selon l'indice national des fermages.

Il peut être complété par un remboursement partiel des impôts fonciers.



## **Préemption:**

Tout preneur qui est exploitant agricole depuis plus de 3 ans a un droit de préemption. En cas de vente des terres, il pourra les acheter en priorité sur tout autre acheteur, sauf les parents et alliés du propriétaire jusqu'au 3e degré inclus.



#### Cession de bail et sous-location :

Interdite, sauf transmission au conjoint ou aux descendants.



# ZOOM

Certaines dispositions (loyers, seuil d'application...) des baux à ferme, baux de petites parcelles et des conventions pluriannuelles de pâturage varient selon les départements et figurent dans des arrêtés préfectoraux. Elles sont actualisées chaque année par la publication de nouveaux arrêtés. Ils sont téléchargeables sur le site de la préfecture des Bouches-du-Rhône ou celui de la Chambre d'Agriculture de Provence-Alpes-Côte d'Azur.



## Le bail à ferme



#### Fin du bail:

Le bail se renouvelle automatiquement à chaque fin de période. Le Code rural autorise les parties à mettre fin au bail dans certains cas limitatifs, par exemple :

- ✓ Le fermier atteint l'âge de la retraite,
- Le terrain devient constructible, dans ces cas, c'est une résiliation partielle concernant seulement les parcelles devenant constructibles.
- Le bailleur ou l'un de ses descendants souhaite exploiter professionnellement le bien.

Selon le cas, le bail s'arrêtera en cours de période de 9 ans ou au moment du renouvellement après un préavis. Si bailleur et preneur sont d'accord pour mettre fin au bail, une résiliation amiable est possible à tout moment.



#### Travaux:

Tout preneur qui a, par son travail ou son investissement, apporté des améliorations aux biens loués, a le droit d'en demander l'indemnisation en sortie de bail. Selon les travaux, il devra avoir au préalable informé ou demandé l'autorisation de son bailleur pour bénéficier de cette indemnisation. La preuve de l'amélioration nécessite d'avoir fait un état des lieux consciencieux au début du bail.

C'est le bail de référence dans le monde agricole. Il permet de construire une relation durable qui permet à la fois de sécuriser l'entreprise agricole et une exploitation stable du bien.





## Le bail à ferme à long terme



#### Particularités :

Il s'agit d'une forme spéciale du bail à ferme qui offre des avantages fiscaux : une exonération des droits de mutation à titre gratuit (en cas de donation ou succession) et la non prise en compte des biens loués dans l'assiette de l'IFI (ex-ISF).



#### Durée et renouvellement :

- Bail cessible : Première période de 18 ans avec renouvellement par 9 ans et possibilité pour le locataire de céder le bail à un tiers.
- Bail à long terme classique : durée minimum de 18 ans avec renouvellement par 9 ans.
- Bail à long préavis : première période de 25 ans avec renouvellement par un an, préavis de 4 ans sans motif
- Bail de 25 ans : 25 ans sans renouvellement.



#### Loyer:

Il est fixé selon les règles applicables aux baux ordinaires de 9 ans avec toutefois une majoration qui peut aller jusqu'à 30%, 50% pour les baux cessibles.



#### Préemption:

Tout preneur qui est exploitant agricole depuis plus de 3 ans a un droit de préemption. En cas de vente des terres, il pourra les acheter en priorité sur tout autre acheteur, sauf les parents et alliés du propriétaire jusqu'au 3° degré inclus.



# Cession de bail et sous-location :

Interdite, sauf transmission à son conjoint ou à ses descendants. Le bail cessible peut être transmis à toute personne, même à un tiers.



#### Fin du bail:

Les règles du bail à ferme ne s'appliquent pas toujours. Le bailleur qui souhaite reprendre ses terres doit respecter les règles de préavis fixées pour son type de bail à long terme.



#### Travaux:

Les mêmes règles que le bail à ferme s'appliquent.



#### Formalités:

Il doit être obligatoirement rédigé par un notaire et publié au bureau des hypothèques.

Outil précieux pour préparer la transmission de son patrimoine en optimisant les coûts fiscaux, ce bail permet de développer des projets sur du long terme, notamment lorsqu'il s'agit de plantations.



#### sur le bail rural à clauses environnementales

Il s'agit d'un bail à ferme classique ou à long terme avec des clauses particulières.

Il existe 2 cas dans lesquels le bailleur peut imposer des pratiques culturales par le biais de clauses environnementales :

- Il est une personne morale de droit public (une commune par exemple).
- Il est une personne physique et :
  - ✓ Ses biens sont à l'intérieur d'un zonage de protection (sites naturels classés, sites Natura 2000, Parcs naturels régionaux ou zones de captage des eaux par exemple)
  - ✓ Ses biens sont à l'extérieur d'un tel zonage, mais il y a déjà des infrastructures écologiques ou des pratiques environnementales en place sur les biens que le propriétaire souhaite maintenir (par exemple, le fermier précédent pratiquait le non retournement des prairies).

Dans ces 2 cas, le propriétaire peut choisir d'introduire des clauses environnementales dans le bail à ferme : il s'agit alors d'un bail à clauses environnementales. Il relève du régime du bail à ferme, classique ou à long terme. La seule différence est l'obligation pour le fermier de respecter ces clauses sous peine de voir son bail résilié en cas de manquement. En contrepartie, le loyer est diminué de 10%.

Le choix des clauses n'est pas libre : le bailleur ne peut imposer ces mesures que si elles permettent d'atteindre l'objectif de protection du zonage ou le maintien des pratiques existantes et si elles portent sur l'une des 16 pratiques culturales fixées par le Code rural à l'article R. 411-9-11-1 dont les plus couramment utilisées sont :

- Le non-retournement des prairies ;
- 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 ;
- 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.



## Le bail de petite parcelle



#### Particularités :

Pour conclure un bail de petite parcelle, il faut que les terres mises en location soient plus petites qu'un seuil fixé par arrêté préfectoral, qu'elles ne soient pas une partie essentielle de l'exploitation du locataire et qu'elles ne portent pas de corps de ferme. C'est une version allégée du bail à ferme.



#### Durée et renouvellement :

Les parties sont libres de choisir ce qui leur convient. En cas de contrat verbal, il est réputé conclu pour un an et se renouvelle tacitement, c'est à dire sans rien faire et aussi longtemps qu'il n'est pas remis en cause.



#### Loyer:

Il est libre.



#### Préemption:

Aucune.



#### Cession de bail et sous-location :

Interdite, sauf transmission à son conjoint ou à ses descendants.



#### Fin du bail:

Le bail s'arrête selon les modalités prévues par les parties. Si un renouvellement est prévu ou si le bail est verbal, il se renouvelle automatiquement à chaque fin de période, sauf à ce que le bailleur ait envoyé un courrier avec Accusé de Réception pour s'y opposer 6 mois avant. Il n'y a pas besoin de justifier d'un motif.



#### Travaux:

Les même règles que le bail à ferme s'appliquent.

Ce contrat échappant en partie au statut du fermage, il permet une plus grande liberté dans sa rédaction. Mais il est précaire par nature. Il ne permet pas de sécuriser une exploitation. Il n'est pas possible de conclure ce type de bail avec un jeune agriculteur qui s'installerait principalement ou exclusivement sur les terres louées.



# Dans les Bouches-du-Rhône, les seuils de petites parcelles sont les suivants :

- Cultures maraîchères avec au moins 2 rotations par an et assimilées, y compris tunnels plastiques : 0.5 ha
- Vignes, cultures fruitières, cultures légumières en plein champ : 1.5 ha
- Polycultures, terres labourables, prairies, oliveraies et amandaies : 3 ha
- Landes, coussouls, bois : 36 ha





## La convention pluriannuelle de pâturage



#### Particularités :

La convention pluriannuelle de pâturage (CPP) entre l'éleveur (ou le groupement pastoral) et le propriétaire ne relève pas du statut du fermage. Elle s'applique sur les parcours, pâtures, landes et bois. Les terres louées sont uniquement destinées à la pâture et la production de fourrage. Une CPP ne peut donc pas s'appliquer sur des terrains cultivés, sauf pour l'utilisation de « sous-produits » comme les regains, l'herbe entre vergers.... Le preneur n'a la jouissance des terres que pendant une période de pâture prévue dans le contrat. Le reste de l'année, le bailleur peut disposer du terrain ou le louer pour un autre usage. La CPP précise la durée du contrat qui peut correspondre aux contrats agri-environnementaux, la période de pâturage, la liste des équipements...Un cahier des charges décrivant les conditions d'occupation peut également être annexé à la convention (taille du troupeau, interactions avec d'autres activités telles que la chasse...).



#### Durée et renouvellement :

5 ans minimum, renouvelable automatiquement par périodes de 3 ans.



#### Loyer:

Il doit être fixé en respectant une fourchette fixée par arrêté préfectoral.



#### Préemption:

Aucune.



#### Cession de bail et sous-location :

Libre. Les parties peuvent le spécifier dans le contrat.



#### Fin du bail:

Le bailleur peut s'opposer au renouvellement automatiquement par un courrier avec Accusé de Réception 6 mois avant la fin de la période. Il n'y a pas besoin de motif.



#### Travaux:

Les travaux faits par le preneur avec l'accord du bailleur doivent lui être indemnisés en fin de contrat.

Ce bail permet de valoriser des terres qui n'ont pas d'intérêt agronomique comme les sous-bois ou des parcelles de collines au sol pauvre. Il est donc un outil particulièrement intéressant dans la lutte contre les incendies, les animaux en pâture assurant le débroussaillage de ces espaces. Il est notamment adapté pour les grandes propriétés à vocation pastorale mais reste utile pour des petites surfaces.



La fourchette 2019-2020 de la valeur locative pour les coussouls et marais de Crau est de 10,47 €/ha/an à 41,91 €/ha/an, celle des herbes de printemps et cultures fourragères est de 261,88 €/ha/an à 523,77 €/ha/an et celles des bois, landes et enganes est de 0,10 €/ha/an à 10,47 €/ha/an





# La convention de mise à disposition SAFER



#### Particularités:

Le propriétaire loue ses biens à la SAFER, qui les donne ensuite en location à un exploitant. C'est une relation tripartite. La SAFER fait ici de l'intermédiation locative. Si par la suite le propriétaire souhaite continuer à louer, le locataire en place depuis plus de 6 ans est prioritaire et bénéficiera d'un bail à ferme.



#### Durée et renouvellement :

6 ans maximum, renouvelable une seule fois.



#### Loyer:

Il doit être fixé en respectant la fourchette fixée par arrêté préfectoral pour le bail à ferme.



#### Préemption:

Aucune.



#### Cession de bail et sous-location :

Interdite.



#### Fin du bail:

Le bail se termine au terme convenu ou se renouvelle selon les modalités prévues dans le contrat.



#### Travally 5

Les travaux faits par le preneur avec l'accord du bailleur doivent lui être indemnisés en fin de contrat.



#### Formalités:

Un écrit est obligatoire, il est établi par la SAFER et un état des lieux fortement recommandé.

Ce contrat permet un engagement limité dans le temps, mais le bailleur n'a pas le choix de son fermier. C'est la SAFER qui propose le fermier au propriétaire. Du fait de sa durée limitée, ce n'est pas une formule pérenne pour installer un agriculteur. Ce format est adapté dans les phases transitoires comme par exemple dans l'attente d'une future installation d'un membre de la famille.



	Prêt à usage	Bail à ferme	Bail à clauses environnementales
Durée	Libre	9 ans	9 ans
Renouvellement	Libre	Automatique	Automatique
Loyer	Aucun	Selon arrêté préfectoral	Selon arrêté préfectoral Réduction de 10% par rapport au bail classique
Droit de préemption	Non	Oui	Oui
Cession de bail	Non	Non sauf au conjoint ou au descendant	Non sauf au conjoint ou au des- cendant
Formalisme	Ecrit recommandé	Ecrit recommandé Enregistrement recommandé	Ecrit recommandé Enregistrement recommandé
Dispositions particulières	Gratuit peu protecteur de l'entreprise agricole		Selon les circons- tances, des clauses imposant des pratiques culturales sont possibles

Bail à long terme	Bail de petites parcelles	Convention pluriannuelle de pâturage	Convention SAFER
18 ans et plus	Libre	5 ans	Maximum 6 ans
Automatique	Libre	Automatique par 3 ans	Renouvelable une seule fois
Selon arrêté préfectoral Majoration jusqu'à 50% par rapport au bail classique	Libre	Selon arrêté préfectoral	Selon arrêté préfectoral
Oui	Non	Non	Non
Non sauf au conjoint ou au descendant Oui pour le bail cessible	Non sauf au conjoint ou au descendant	Non sauf clause contraire	Non
Acte notarié	Ecrit recommandé	Ecrit recommandé	Ecrit obligatoire
Exonération des droits de mutation à titre gratuit et non prise en compte des biens loués dans l'assiette de l'IFI	Terres plus petites qu'un seuil préfectoral, non essentielles pour le locataire et sans corps de ferme	Uniquement pâturage et fourrage Possibilité d'usage partagé sur l'année	Intermédiation locative par la SAFER

# Vers des pratiques alliant biodiversité et viabilité des exploitations

Au-delà de la préservation des paysages, l'ambition du Parc naturel régional des Alpilles est de contribuer au développement d'une agriculture durable, respectueuse de l'environnement, compétitive et pourvoyeuse d'emplois au travers de nombreuses actions : valorisation du pastoralisme, promotion des pratiques agricoles alternatives, valorisation des circuits courts, maîtrise foncière...

Le Parc des Alpilles a ainsi vocation à accompagner les acteurs agricoles vers des pratiques agroécologiques. C'est une façon de concevoir des systèmes de production qui s'appuient sur les fonctionnalités écologiques des écosystèmes. Par exemple, implanter des bandes herbeuses et florales en bordure de parcelles ou délimiter ses parcelles par des haies, sont des pratiques consistant à créer des infrastructures rendant des services écosystémiques à l'agriculture.

Il existe des contrats encadrant et favori-

sant la mise en place de pratiques ou d'actions en faveur de la biodiversité comme l'Obligation Réelle Environnementale (ORE) ou le Contrat de Prestation de Services Environnementaux (CPSE).

# Un Parc naturel régional, quesaco?

C'est un territoire à l'équilibre remarquable et fragile, riche et menacé faisant l'objet d'un projet de développement fondé sur la préservation et la valorisation du patrimoine naturel, culturel et humain. Cette démarche de concertation et de dialogue est exposée dans une charte que collectivités et État signent pour 15 ans. Cette charte n'implique pas de contrainte réglementaire mais fixe des orientations pour l'avenir du territoire.

Pour en savoir plus, www. parc-alpilles.fr/



**Une ORE** est contractée par le propriétaire foncier pour une durée pouvant aller jusqu'à 99 ans. Elle est attachée au bien, et perdure même en cas de changement de propriétaire. Le contrat ORE engage le propriétaire à réaliser des actions dont la finalité est le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de services écosystémiques et donne lieu à une contrepartie comme une assistance technique, une indemnité financière ou en nature par exemple. Une grande souplesse existe quant aux choix des obligations, pourvu qu'elles permettent de préserver l'environnement. Une ORE peut être contractée avec une collectivité ou un établissement public, ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement. Elles peuvent être utilisées pour mettre en œuvre différentes politiques publiques de l'État (la protection des captages d'eau potable, la préservation des milieux humides, la trame verte et bleue...) ou pour mettre en œuvre des mesures de compensation écologique.

Le CPSE est contracté par l'exploitant agricole. Il a pour but de rémunérer les actions positives des agriculteurs en faveur de l'environnement (maintien ou création d'Infrastructures Agroécologiques, fauches tardives, entretien de zones humides...). Les parties se mettent d'accord ensemble sur les mesures à mettre en œuvre : durée, rémunération, cahier des charges et obligations dans le respect des règles du droit commun des contrats.

Le bail rural à clauses environnementales et le cahier des charges de la convention de pâturage peuvent également prévoir des obligations environnementales que le preneur devra respecter.

# Les Infrastructures Agroécologiques (IAE)

Les IAE sont des habitats semi-naturels présents dans un agroécosystème, spontané ou créé par l'Homme. Elles sont gérées de manière la plus « naturelle », avec le moins de perturbation. Il existe de nombreuses IAE comme les haies, les bandes enherbées, les arbres isolés, les arbres morts, les mares ou encore les prairies humides... Les IAE existantes sont à maintenir et à protéger car leurs bénéfices sont nombreux et aujourd'hui largement reconnus par la communauté scientifique : régulation biologique (par exemple contrôle des ravageurs), protection des sols (réduction de l'érosion, brise-vent...), stockage du carbone et de l'azote, participation au cycle de l'eau, augmentation de la fertilité des sols...

Si une parcelle est dépourvue d'IAE, il est possible d'en créer de nouvelles afin de faire bénéficier à la production agricole leurs effets positifs.

# 6 Les étapes pour louer son bien

1. Je m'assure du potentiel agricole de mon bien.

Je peux me faire accompagner par la Chambre d'Agriculture, l'ADEAR, la SAFER ou Terre de liens.

#### Attention!

Vos droits ne sont pas les mêmes si vous êtes propriétaire seul ou avec votre conjoint, si vous êtes en indivision, usufruitier ou nu-propriétaire.

Je réalise un état des lieux du bien avec l'exploitant.



2. Je réfléchis à mon offre (quel type de contrat, quelle durée, quel loyer, etc. ?) et je m'assure de sa faisabilité.

Je peux me faire accompagnes par un juriste compétent en droit rural : un juriste de CASA, un avocat ou un notaire pas exemple.



3. Je recherche un exploitant, il peut être un porteur de projet agricole ou un agriculteur déjà installé.

Je peux me rapprocher de la SAFER, de la Chambre d'Agriculture, de l'ADEAR ou de Terre de liens



4. J'affine le cadre du contrat avec le futur exploitant et je rédige ou fais rédiger le contrat. J'effectue les formalités de publicité si nécessaire.

Le bail à long terme est publié au registre des hypothèques par le notaire. Dans tous les autres cas, il n'y a pas de formalité obligatoire. Toutefois, il est possible de faire enregistrer le contrat au service enregistrement des impôts à Aix-en-Provence. Cette formalité payante permet de donner une date certaine au contrat et donc un pouvoir de preuve plus fort en cas de différend. Elle rend le contrat opposable aux tiers : les personnes qui sont extérieures au contrat devront quand même respecter son existence.

## UN ETAT DES LIEUX, une étape à ne pas négliger!

## Pourquoi faire?

Il sert à connaître précisément le bien loué ou prêté (des terres et des bâtiments le cas échéant) : quelle est sa valeur agronomique ? quel est l'âge des arbres, des vignes ? quel était le rendement des années précédentes ? y a-t-il des bâtiments ? quels sont leurs usages ? leurs équipements ? quel est son état ? celui de la terre, mais aussi celui des abords (chemins, haies, fossés, bornes etc). Des travaux seront-ils nécessaires pour son exploitation et/ou sa conservation ?

Il permet parfois de négocier le loyer. Il sert surtout de référence : grâce à lui on peut savoir si des dégradations ou au contraire des améliorations ont été faites et en tirer des conséquences. Sans lui, on ne peut rien prouver.

Il est donc très utile, mais il n'est pas obligatoire. S'il n'existe pas, le contrat (prêt ou bail) reste valable.

# Par qui?

Par les parties elles-mêmes, elles le réalisent ensemble, ou avec un expert qu'elles choisissent. Elles partagent les frais.

## Quand?

Il peut être fait avant la signature du contrat ou dans les semaines qui suivent. Dans le cas du bail à ferme, il peut être réalisé par l'une des parties seule si elles n'ont pas pu le faire ensemble dans le mois qui suit la signature du bail. Elle l'envoie alors à la partie absente qui pourra faire des observations si elle le souhaite. Dans tous les cas, l'état des lieux est annexé au contrat.

# 7 Lexique

Acte sous seing privé : Contrat rédigé par les parties ou par un juriste sans recours au notaire.

Acte notarié: Contrat rédigé par un notaire.

Améliorations: Plus-value acquise par le bien loué par bail à ferme à la suite de travaux ou investissements faits par l'occupant. Il peut s'agir d'une remise en état de terres incultes, de plantations d'arbres fruitiers ou d'installation d'un système d'irrigation incorporé au sol par exemple.

Bail verbal : Contrat de location qui existe sans que les parties n'aient signé un écrit.

Bailleur : Propriétaire qui loue son bien. Le cas échéant, c'est l'usufruitier qui a la qualité de bailleur. C'est le bailleur qui doit respecter les obligations liées au bail et qui encaisse le loyer.

Bail rural : Catégorie de locations qui regroupe tous les contrats de locations portant sur des biens agricoles.

Cession de bail: Transmission du bail à un autre exploitant.

Droit de mutation à titre gratuit : Impôt du lorsqu'un bien immobilier change de propriétaire lors d'une donation ou d'une succession.

Emprunteur: Personne qui exploite un bien qui lui est prêté.

Fermage : Régime juridique applicable au bail à ferme prévu par les articles L411-1 et suivant du Code rural

IFI : Impôt sur la Fortune Immobilière (ancien Impôt de Solidarité sur la Fortune).

Mise en demeure : C'est un moyen de pression s'inscrivant dans un cadre juridique et exercé par une personne, une entreprise ou une collectivité afin qu'une autre personne ou entreprise remplisse ses obligations.

Occupant : Personne qui exploite le bien de quelqu'un d'autre dans le cadre d'un prêt ou d'une location.

Préemption (droit de): Droit d'acheter un bien en priorité sur un autre acheteur.

Preneur / fermier : Exploitant qui exploite le bien loué par un bail rural.

Prêteur: Propriétaire qui prête son bien.

Propriétaire : Personne qui détient la propriété d'un bien et a le pouvoir de s'en servir, de le mettre à bail, d'en tirer des revenus, de le vendre ou le détruire.

Nu-propriétaire : Personne qui détient le pouvoir de vendre ou détruire un bien mais pas celui de s'en servir ou de le louer.

**Usufruitier**: Personne qui détient le pouvoir de se servir d'un bien, d'en tirer des revenus ou de le louer, mais pas celui de le vendre ou de le détruire.



# 8 Ressources

Pour en savoir plus sur :



#### Page de service public sur le bail à ferme :

https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F31643



## Les arrêtés préfectoraux des Bouches-du-Rhône :

http://www.bouches-du-rhone.gouv.fr/Politiques-publiques/Agriculture-foret-et-developpement-rural/Agriculture/Structures-agricoles/Baux-ruraux

# Les différents contrats évoqués ici sont régis par des articles du Code civil ou du Code rural et de la pêche maritime :

- ✓ Prêt à usage : 1875 du Code civil
- ✓ Bail à ferme : il relève d'un chapitre entier qui commence à l'article L411-1 du Code rural et de la pêche maritime. On peut notamment retrouver les dispositions sur :
  - La durée du bail à l'article L 411-5
  - Le droit au renouvellement aux articles L411-46 et L411-50
  - Le loyer à l'article L411-1
  - La résiliation en cas de passage en zone constructible à l'article L411-32
  - Les pratiques culturales environnementales mises en place volontairement par le fermier à l'article L411-27
  - Le bail rural à clauses environnementales aux articles L411-27 et R. 411-9-11-1
  - L'autorisation et l'indemnisation des améliorations réalisées par le fermier aux articles L411-69, L411-71 et L411-73
- ✓ Bail à long terme : L416-1 et -3 du Code rural et de la pêche maritime
- ✓ Bail cessible : L418-1 du Code rural et de la pêche maritime
- ✓ Bail de petite parcelle : L411-3 du Code rural et de la pêche maritime
- √ Convention pluriannuelle de pâturage : L481-1 du Code rural et de la pêche
  maritime
- ✓ Convention SAFER : L142-6 du Code rural et de la pêche maritime



# L'obligation réelle environnementale est encadrée par l'article L. 132-3 du Code de l'environnement :

Plus d'information sur le site du ministère de la transition écologique : https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/obligation-reelle-environnementale

#### Plus d'informations sur les obligations des propriétaires :

La mise en valeur des terres incultes ou manifestement sous-exploitées est régie par le Code rural et de la pêche maritime par les articles L125-1 à L125-15.

Obligation légale de débroussaillement régit par le titre III « Défense et lutte contre les incendies de forêt » du livre I « Dispositions communes à tous les bois et forêts » du Code forestier :



## Site de la préfecture des Bouches-du-Rhône :

http://www.bouches-du-rhone.gouv.fr/Politiques-publiques/ Agriculture-foret-et-developpement-rural/Foret/Debroussaillement/Le-de-broussaillement-une-obligation-legale

#### Site de l'observatoire de la forêt méditerranéenne :

https://www.ofme.org/debroussaillement/



# Plus d'information sur le Fonds Départemental de Gestion de l'Espace Rural :

Site du département de Bouches-du-Rhône :

https://www.departement13.fr/nos-actions/agriculture/les-dispositifs/le-fonds-departemental-de-gestion-de-lespace-rural-fdger/



## CONTACTS POUR VOUS ACCOMPAGNER DANS VOS DÉMARCHES

#### Choisir le contrat adapté et le rédiger :

- CASA Bouches-du-Rhône (Conseil Assistance Service en Agriculture)

Maison des Agriculteurs - 22 avenue Henri Pontier - 13626 Aix-en-Provence 04 42 99 08 10

- Un notaire, un juriste ou un avocat spécialisé en droit rural

Conseil Assistance Service en Agriculture 13

#### Plus de renseignements sur : Convention de pâturage :

CERPAM - Centre d'Étude et de Réalisation Pastorales Alpes Méditerranée des Bouches-du-Rhône Maison des Agriculteurs, 22 avenue Henri Pontier, 13626 Aix-en-Provence

04 42 23 86 14 - 06 11 65 12 87 - sdebit@cerpam.fr



#### Convention de mise à disposition :

SAFER - Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural Antenne départementale - Le Mercure B, Zone Industrielle des Milles

13851 Aix-en-Provence Cedex 3 04 88 78 00 13 - dds13@safer-paca.com



## Trouver un agriculteur qui souhaite s'installer :

 Chambre d'Agriculture des Bouches-du-Rhône Répertoire Départ Installation Maison des Agriculteurs - 22 avenue Henri Pontier 13626 Aix-en-Provence 04 42 23 86 37 - c.borel@bouches-du-rhone.chambagri.fr

- Terre de Liens Provence-Alpes-Côte d'Azur 556 chemin des Semailles, Montfavet, 84000 Avignon 09 70 20 31 24 - paca@terredeliens.org
- ADEAR Bouches-du-Rhône Association pour le Développement de l'Emploi Agricole et Rural Maison des Paysans - 2 avenue du Colonel Reynaud - 13660 Orgon 04 90 55 17 90 / 06 95 65 32 37 - mlecunff@adear13.org





## Pour tout autre renseignement:

Parc naturel régional des Alpilles 2 boulevard Marceau - 13210 Saint-Rémy-de-Provence 04 90 90 44 00 www.parc-alpilles.fr - contact@parc-alpilles.fr

