



Contacts utiles

Pour comprendre un document d'urbanisme

- Votre mairie ou votre communauté de communes
- Pour plus d'informations, les Schémas de Cohérences Territoriales (SCoT) SCoT Beaujolais : 04 74 65 74 40

Pour vous accompagner dans la recherche d'un exploitant

- Chambre d'agriculture, Répertoire Départements Installations : 04 78 19 60 80

Pour choisir le meilleur outil pour la location ou la vente de vos terrains

- FDSEA 69, juriste : 04 78 19 62 00
- SAFER Rhône-Alpes - Service Rhône : 04 78 19 62 30
- Association des Propriétaires de Biens Ruraux : 04 74 65 39 71

Pour savoir si une réflexion collective est en cours sur les communes de vos parcelles, pour plus d'informations sur les associations foncières

- Chambre d'agriculture : 04 74 02 22 30

Pour toute autre question

- Chambre d'agriculture, Domaine foncier : 04 78 19 61 20
- DDT 69, Service territorial Nord : 04 74 09 41 00
- DDT 69, Service territorial Sud : 04 78 44 98 00

Et sur internet

- Chambre d'agriculture : www.synagri.com/rhone → documentation
- Informations sur les PENAP dans le Rhône : http://www.rhone.fr/actualites/penap_enquetes_publicques
- Union des Vignerons du Beaujolais : www.unionvigneronsbeaujolais.com
- SAFER Rhône-Alpes : www.safer-rhone-alpes.com
- www.association-des-proprietaires.fr



Propriétaire foncier je préserve le potentiel agricole de mon terrain.

Vous êtes propriétaire, particulier ou collectivité locale, de terres agricoles en friche ou sous exploitées ? Vous souhaitez que vos terres soient mises en valeur par un agriculteur ou envisagez de vendre ces parcelles ?

Vous trouverez dans cette brochure quelques éléments de réponse, et des contacts utiles pour vous accompagner dans votre réflexion.

Je loue mon terrain, c'est un service mutuel : l'agriculteur entretient mon terrain et je n'ai plus besoin de le débroussailler.

Je favorise l'installation de jeunes viticulteurs ou agriculteurs car sans terrain, pas d'installation possible.

Je trouve un compromis pour permettre à l'exploitant d'envisager une situation durable. Nous établissons un contrat qui satisfait les deux parties.

Je participe au maintien d'un paysage ouvert et entretenu, et lutte ainsi contre le risque d'incendie.

Les 9 raisons d'agir !

J'augmente la valeur patrimoniale, agronomique, paysagère et environnementale de mon terrain par son entretien.

Je préviens les risques sanitaires qui pourraient ravager le vignoble (flavesence dorée, maladies diverses).

J'évite les problèmes d'ombre portée sur les parcelles voisines.

Je contribue au développement d'une activité professionnelle agricole. Indirectement, je deviens acteur de la ruralité.

Je conserve mon patrimoine familial et valorise le paysage.

A RETENIR
Je cède « l'usage » de mon terrain mais je reste propriétaire.



Vos questions...

Et si mon terrain devient constructible ?

Lorsque la destination des parcelles louées est modifiée (modification ou révision du document d'urbanisme), le propriétaire pourra résilier unilatéralement le bail sur ces parcelles, moyennant un congé adressé 12 mois à l'avance par acte d'huissier. L'exploitant a alors droit à une indemnité d'éviction, calculée comme en matière d'expropriation. En pratique, bien souvent les deux parties trouvent un accord à l'amiable.

Je n'ai pas les moyens financiers nécessaires pour défricher les parcelles...

La réalisation ou la prise en charge des travaux de remise en état des parcelles peuvent faire l'objet d'une négociation et d'un accord entre propriétaire et exploitant.

Dans certains cas, des opérations collectives peuvent permettre une optimisation des frais de remise en état.

Et si demain je veux replanter de la vigne ?

Pour replanter de la vigne vous devez avoir le statut d'exploitant agricole et être propriétaire ou titulaire d'un bail rural d'une durée minimale de 9 ans sauf clause de dédite prévue au Code Rural.

Il sera toujours plus facile de replanter et retravailler en vigne une parcelle exploitée par une autre culture ou du pâturage, plutôt qu'une parcelle laissée en friche pendant plusieurs années.

A part de la vigne, je ne vois pas ce qui peut pousser sur mon terrain...

Petite surface, pente, sol peu profond... Considérée seule, une parcelle agricole peut avoir une valeur agronomique discutable, mais englobée dans un tènement plus grand, avec des parcelles voisines, elle peut révéler un potentiel tout autre (accès à l'eau, surface intéressante pour replanter de la vigne ou d'autres cultures...).

Plusieurs porteurs de projet sont à la recherche de terrains pour s'installer et démarrer leur activité en viticulture ou autre, vos parcelles pourraient correspondre à leurs besoins...

Que dit la réglementation sur l'entretien des terrains ?

L'obligation d'entretien

L'article L.2213-25 du code général des collectivités territoriales prévoit une obligation pour le propriétaire (ou ses ayants droit) d'entretenir un terrain non bâti situé à l'intérieur d'une zone d'habitation ou à une distance maximum de 50 mètres des habitations, dépendances, chantiers, ateliers et usines lui appartenant.

La procédure de mise en valeur des terres incultes

Les articles L 125-1 et suivants du code rural imposent à chaque propriétaire de valoriser ses terres. 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. Sans réaction de sa part, un titre d'exploitation pourra être accordé à un tiers.

Spécificité vignoble Beaujolais

L'arrêté préfectoral du 4 mars 2014 sur la lutte contre la flavescence dorée impose aux propriétaires ou exploitants de parcelles de vignes au sein du Périmètre de Lutte Obligatoire (PLO) la suppression des repousses de porte-greffe et des vignes abandonnées.

Quelles sont les conséquences si mon terrain est classé en ZAP* ou PENAP** ?

Ces deux outils de préservation des espaces agricoles et naturels permettent une protection à très long terme (durée indéterminée) des parcelles classées puisque la destination de ces parcelles (modification des documents d'urbanisme et passage en zone constructible) ne peuvent être modifiées que par décret interministériel pour les PENAP et par arrêté préfectoral après avis de la commission départementale d'orientation agricole et la Chambre d'agriculture pour les ZAP.

La recherche de repreneurs par le biais du Répertoire départements Installation

La Chambre d'agriculture gère le Répertoire Départements Installations (RDI), outil de mise en relation de propriétaires en recherche de repreneurs et de candidats à l'installation en recherche de foncier. Le RDI peut donc vous accompagner pour :

- Constituer une offre de reprise (modalités financières, potentiel de production...),
- Prospecter et trier des candidats à l'installation en fonction de vos critères,
- Vérifier de la faisabilité technico- économique et financière du projet du candidat,
- Faciliter les échanges et les discussions entre les propriétaires et les porteurs de projets jusqu'à la reprise,
- Faire des demandes d'aides financières (sous réserve des enveloppes disponibles).

*ZAP : Zone Agricole Protégée

**PENAP : Protection des Espaces Naturels Agricoles et Périurbains

Le bail rural soumis au statut du fermage

Il concerne la mise à disposition à titre onéreux d'un bien à usage agricole en vue de l'exploiter. Le contrat est conclu pour une durée de 9 ans minimum, avec tacite reconduction. Il sera de préférence écrit (sous seing privé ou notarié).

En tant que propriétaire, il vous est possible de résilier le bail rural :

- A défaut de paiement du fermage (moyennant une procédure devant les tribunaux),
- Dans le cas d'un mauvais entretien du fond loué,
- Dans le cas d'une sous location prohibée,
- S'il y a changement de destination du sol (ex : passage de la parcelle en zone constructible).

La convention de mise à disposition avec la SAFER (CMD)

La CMD permet d'assurer l'exploitation d'un fonds de manière temporaire, dans l'attente d'une vente, d'une mise en location, d'un changement de destination ...

Le propriétaire met ses terres à disposition de la SAFER afin qu'elles soient mises en valeur par un exploitant (trouvé par la SAFER). La SAFER assure la gestion locative (bail SAFER) et s'engage à verser au propriétaire la redevance annuelle.

La vente de terrains agricoles par le biais de la SAFER

Après avoir informé la SAFER de votre projet de vente, un conseiller foncier visite et évalue votre bien. Vous vous engagez ensuite librement à vendre votre bien à la SAFER et convenez avec elle des conditions de la vente (délai, prix, modalités de paiement...). La SAFER recherche des acquéreurs et examine ces candidatures dans le cadre d'un Comité Technique composé de représentants de la profession agricole, de collectivités territoriales et de l'Etat. Une fois la décision prise, la signature de l'acte de vente a lieu chez le notaire.



POUR RESUMER

- Soumis au statut du fermage : le bail rural
- Partiellement exclu du statut du fermage : le bail de petites parcelles
- Exclu du statut : la convention de mise à disposition de la SAFER

Quels outils pour louer mon terrain ?

Le bail de petites parcelles

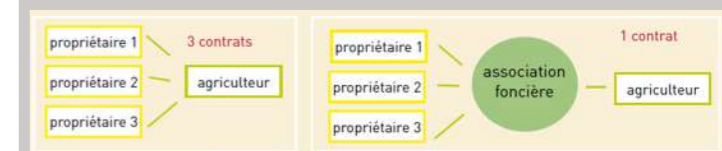
Les petites parcelles échappent de fait au statut du fermage lorsque 3 conditions sont réunies :

- Avoir une superficie inférieure au seuil maximal fixé par arrêté préfectoral (50 ares dans le Rhône, spécificités en viticulture : 10 ares sans bâtiment ou 5 ares si la parcelle est incluse dans un îlot de plus de 10 ares),
- Ne pas constituer un corps de ferme,
- Ne pas être une partie essentielle de l'exploitation.

Le prix et la durée du bail sont librement fixés par les parties. Une jurisprudence est toutefois en vigueur. Veillez à bien vous renseigner au préalable sur les modalités d'usage de ce bail.

Se structurer en association foncière

L'association foncière est constituée de propriétaires d'un périmètre défini, qui se regroupent sous forme associative (libre ou autorisée par arrêté préfectoral) pour gérer leurs propriétés. Chaque membre reste propriétaire de son terrain. L'association est la seule interlocutrice de l'agriculteur. Elle propose le mode de location qu'elle souhaite. Elle peut aussi solliciter des aides financières pour la remise en état et l'aménagement des parcelles.



D'autres outils tels que le prêt à usage, ou commodat, existent. Ce dernier se traduit par un engagement moral entre un agriculteur et un propriétaire, qui décident ensemble d'une durée d'utilisation du bien sans contre partie financière. Bien qu'il existe, il est toutefois important de noter que ce type d'arrangement n'est pas adapté pour l'agriculteur. Trop précaire, avec un risque d'expulsion du jour au lendemain, il ne permet pas de construire une stratégie d'exploitation sur le long terme. De plus, il est insuffisant pour prouver que l'exploitant possède le minimum de surfaces nécessaires pour être reconnu comme professionnel auprès des administrations. Aussi nous préconisons l'utilisation d'autres outils simples pour la location d'un terrain.

