



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.



Les 7 raisons d'agir !

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

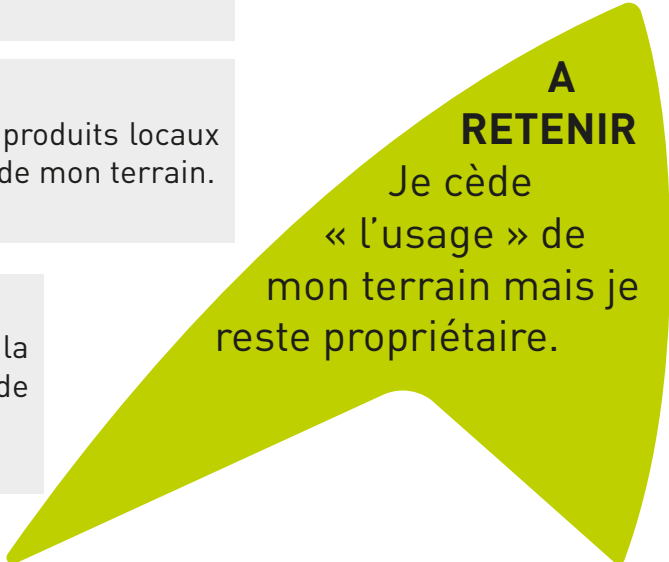
Je contribue au développement d'une activité professionnelle agricole. Indirectement, je deviens acteur de la ruralité.

Je favorise l'installation de nouveaux agriculteurs car sans terrain, pas d'installation possible.

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

J'ai accès à des produits locaux de qualité issus de mon terrain.

Je préserve mon patrimoine familial et augmente la valeur agronomique, paysagère et environnementale de mon terrain par son entretien.



**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 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.

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, 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.

*Loi relative au développement des territoires ruraux du 23 février 2005



Mon terrain est sur le périmètre PENAP (Protection des Espaces Naturels et Agricoles Périurbains)

Qu'est-ce qu'un périmètre PENAP ?

Le Département du Rhône a délimité en 2014 sur l'Ouest Lyonnais des périmètres d'intervention pour protéger durablement (durée indéterminée) les espaces agricoles et naturels de l'urbanisation*. Ainsi, le changement de destination des parcelles agricoles incluses dans ces périmètres ne pourra être décidé que par décret interministériel. Ce périmètre est assorti d'un programme d'actions destiné à accompagner l'adaptation et le développement de l'activité agricole et valoriser des espaces naturels à 20-30 ans.

La politique PENAP dans l'Ouest lyonnais

A ce jour, le Conseil Départemental a validé sur l'Ouest Lyonnais la préservation de 35 000 ha sur 43 communes.

Pour plus d'informations sur les périmètres : http://www.rhone.fr/developpement_innovation/environnement/les_penap



© agence d'urbanisme - Lyon

Quels outils pour louer mon terrain ?

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 un changement de destination du sol (ex : passage de la parcelle en zone constructible),
- Dans le cas où vous souhaiteriez reprendre le terrain pour l'exploiter vous-même.

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

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.

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.

La recherche de repreneurs par le biais du Répertoire Départ Installation (RDI) de la Chambre d'agriculture

La Chambre d'agriculture gère le Répertoire Départ Installation, 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...),
- Rechercher des candidats à l'installation selon vos critères,
- Vérifier la faisabilité technico-économique et financière du projet du candidat,
- Faciliter les échanges entre les propriétaires et les porteurs de projets jusqu'à la reprise.

La recherche d'exploitants via l'Espace Test Agricole (ETA) en archipel du Rhône de l'ADDEAR

L'ADDEAR du Rhône accompagne des porteurs de projets agricoles pour leur permettre de tester en situation réelle une ou plusieurs activités agricoles afin d'obtenir les compétences indispensables à leur futur métier de paysan. L'installation via un ETA facilite la création d'un réseau professionnel local et permet un démarrage progressif de l'activité en vue d'une installation. Vous devenez un acteur de votre territoire en aidant une installation agricole paysanne.

L'ADDEAR du Rhône peut vous accompagner pour :

- Etudier le potentiel de vos terrains pour un projet agricole en test (durée de 3 ans maximum si pas d'installation durable ou installation définitive sur le site),
- Rechercher des candidats pour le démarrage du test sur votre terrain,
- Elaborer une convention de fonctionnement du lieu test (Exploitant – VOUS – Autres acteurs) et accompagner le porteur de projet.

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 contrepartie 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. Ces outils sont donc fortement déconseillés car non adaptés aux agriculteurs.



Contacts utiles

Pour comprendre un document d'urbanisme

- Votre mairie
- Le Syndicat de l'Ouest Lyonnais – SOL : 04 78 48 37 47

Pour vous accompagner dans la recherche d'un exploitant

- Chambre d'agriculture, Répertoire Départ Installation : 04 78 19 60 80
- L'animatrice territoriale de votre territoire : Lucie GIRARD - 04 72 31 59 62
- L'ADDEAR du Rhône : Marion FRICHET - 07 63 02 83 48

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 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
- Informations sur les PENAP dans le Rhône : http://www.rhone.fr/actualites/penap_enquetes_publicques
- SAFER Rhône-Alpes : www.safer-rhone-alpes.com
- www.association-des-proprietaires.fr

