

MAÎTRISER L'USAGE DE BIENS

Vous souhaitez :

- orienter l'usage de biens situés au sein d'une zone à enjeu
- mettre en place des pratiques culturelles compatibles avec la préservation de l'environnement

LES OUTILS SAFER À VOTRE SERVICE

■ LE CAHIER DES CHARGES À CLAUSES ENVIRONNEMENTALES

• POURQUOI ?

Orienter l'usage d'un bien vendu

Garantir le respect des enjeux environnementaux

Pérenniser l'activité agricole

• DE QUOI S'AGIT-IL ?

Un contrat passé lors de la vente entre la Safer et l'acquéreur qui l'engage à maintenir l'usage agricole du bien et respecter les enjeux environnementaux.

• COMMENT ÇA MARCHE ?

Le cahier des charges à clauses environnementales est ajouté dans l'acte de vente lors de la signature notariée de l'acte.

La durée des engagements s'étend du minimum légal de 10 ans à un maximum de 30 ans.

Si l'acquéreur du bien est un apporteur de capitaux, une clause peut prévoir le maintien de la pratique agricole.

Le cahier des charges peut préconiser des modes de production, des pratiques agricoles ou des enjeux environnementaux à respecter.

Si l'acquéreur n'est pas l'exploitant, les clauses à faire figurer au *bail rural à clauses environnementales* pourront être prévues dans le cahier des charges.

En cas de non-respect du cahier des charges, les sanctions peuvent aller jusqu'à l'annulation de la vente.

Références : art. L. 141-1, III, R. 142-1 et L. 411-27 du code rural et de la pêche maritime (CRPM)

■ LE BAIL RURAL À CLAUSES ENVIRONNEMENTALES

• POURQUOI ?

Concilier enjeux agricoles et environnementaux

• DE QUOI S'AGIT-IL ?

Un bail rural (statut du fermage) prévoyant des pratiques agricoles respectueuses de l'environnement et des ressources naturelles.

• COMMENT ÇA MARCHE ?

La Safer, par sa connaissance des propriétaires bailleurs et des porteurs de projet sur le territoire, est en mesure de rapprocher les deux parties et de réaliser l'ensemble des démarches nécessaires à la mise en place du bail rural.

Des clauses environnementales peuvent être ajoutées au bail rural lorsque :

- le bailleur est une organisation publique ou privée en lien avec la protection de l'environnement ;
- les parcelles sont situées dans des espaces présentant un intérêt environnemental (réserves, parcs, littoral, captages, trames...) ;
- le bailleur souhaite pérenniser des pratiques vertes préexistantes.

La rédaction du bail doit s'appuyer sur la liste des 16 clauses prévues par la loi, comme par exemple le non-retournement des prairies, le maintien des haies ou l'interdiction de l'usage de produits phytosanitaires... Le contrat devra également préciser les modalités de suivi et de contrôle des mesures.

Le non-respect des clauses environnementales constitue un des trois cas de résiliation du bail.

Références : art. L. 411-27 et R. 411-9-11-1 et s. du CRPM

■ L'INTERMÉDIATION LOCATIVE

• POURQUOI ?

Trouver un exploitant agricole dont le projet respecte les enjeux de la zone

• DE QUOI S'AGIT-IL ?

La mise en lien d'un propriétaire et d'un exploitant qui cherche des terres à louer.

• COMMENT ÇA MARCHE ?

La Safer accompagne le propriétaire bailleur, public ou privé, ou l'exploitant souhaitant transmettre son exploitation. Ils peuvent mettre en location une ou plusieurs parcelles ou toute une exploitation agricole.

La Safer lance une publicité pour obtenir la candidature d'agriculteurs intéressés par une location par bail rural. Les candidatures sont examinées par les instances Safer. La Safer propose un candidat qui respecte les engagements spécifiques au bailleur.

Dans le cas d'une transmission d'exploitation ou d'une partie d'exploitation, la Safer organise le transfert ou l'établissement de baux grâce à l'intermédiation locative.

Les baux mis en place peuvent comporter des clauses environnementales.

Références : art. L. 141-1, II, 4° et L. 411-1 du CRPM (loi n°99-574 du 9 juillet 1999)

■ LA LOCATION TEMPORAIRE (CMD)

• POURQUOI ?

Faire exploiter un bien temporairement

• DE QUOI S'AGIT-IL ?

La location temporaire d'un bien par un propriétaire à un agriculteur *via* la Safer.

• COMMENT ÇA MARCHE ?

Le propriétaire met, par convention, un bien à disposition de la Safer. Ce bien peut alors être mis en location par la Safer pour une durée de 1 à 6 ans renouvelable une fois. Le respect de clauses environnementales peut être convenu avec le locataire. >>>

A l'issue de la convention, le propriétaire récupère son bien, entretenu et libre de tout engagement.

La Safer est garante du paiement du loyer, l'équivalent du montant d'un fermage.

Si le propriétaire est une collectivité, la CMD offre une solution d'attente avant la mise en œuvre d'un projet sur des terres.

Références : art. L. 142-6 du CRPM

■ L'OBLIGATION RÉELLE ENVIRONNEMENTALE (ORE)

• POURQUOI ?

Définir et pérenniser des mesures de protection de l'environnement

• DE QUOI S'AGIT-IL ?

Un contrat entre un propriétaire foncier et un tiers garant visant la protection de l'environnement à long terme.

• COMMENT ÇA MARCHE ?

La Safer, par sa connaissance des propriétaires fonciers et des porteurs de projet du territoire, est en mesure de rapprocher les deux parties et de réaliser l'ensemble des démarches nécessaires à la mise en place de l'ORE.

L'ORE vise la protection de l'environnement sur le long terme, jusqu'à 99 ans : les mesures sont attachées au bien et s'imposent aux propriétaires et détenteurs de droits successifs (vente, héritage, donation...).

Le contrat fixe des obligations de faire ou de ne pas faire et peut prévoir une rémunération pour le propriétaire.

Un accord préalable et écrit du fermier en place s'il y en a un est nécessaire.

L'ORE est mobilisable dans le cadre de la compensation environnementale.

La mise en place d'une ORE donne droit à des exonérations.

Un guide méthodologique est disponible [en cliquant sur ce lien](#)

Références : art. L. 132-3 du Code de l'environnement (loi de reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages du 8 août 2016)

La Safer vous accompagne dans la définition et la mise en œuvre de votre stratégie foncière.



- Retrouvez ces informations sur la page « [je préserve l'environnement sur mon territoire](#) » du site www.safer.fr
- Contactez votre Safer régionale : coordonnées sur www.safer.fr