

ORGANISATION D'UNE MISE À DISPOSITION

Le Bail Rural Environnemental et sa clause "agriculture biologique"

Foncier • Installation • Conversion

Les terres agricoles disparaissent au rythme d'un département tous les sept ans, du fait de l'urbanisation et de la pression foncière. Or, les freins à l'installation sont nombreux : difficulté d'accès au foncier, notamment pour les hors cadre familiaux de plus en plus nombreux, critères d'éligibilité aux aides, inscription dans des dynamiques collectives, construction du projet et acquisition de compétences, etc. Dans le même temps, on estime qu'un cédant sur deux serait sans successeur familial, sur des fermes parfois mal adaptées à une reprise en l'état par un jeune agriculteur (surface, montant d'investissement, absence de vente du bâtiment d'habitation, etc.). De nombreuses exploitations en vente sont ainsi vouées à l'agrandissement d'exploitations voisines, ou encore à un changement de destination. Les difficultés d'accès au foncier concernent particulièrement les porteurs de projets en agriculture bio (1/3 des installés hors cadre familial sont en AB1).

Et pourtant, l'installation d'agriculteurs bio comporte des intérêts multiples pour les territoires, au-delà des bénéfices environnementaux : création d'emplois, redynamisation des territoires ruraux, préservation des terres agricoles ou reconstitution des ceintures vertes péri-urbaines, développement et diversification de la production alimentaire locale permettant par exemple d'approvisionner la restauration collective et les circuits de proximité...

Les collectivités locales peuvent agir sur le foncier et l'installation. Cette fiche s'intéresse plus particulièrement au Bail Rural Environnemental et à ses clauses environnementales.

DANS QUELS CADRES D'ACTION TERRITORIAUX ?

Une acquisition foncière s'inscrit dans un objectif de développement des surfaces en AB sur le territoire : cet objectif peut être affirmé par le biais de différents outils de planification en le reliant à d'autres enjeux : Agenda 21, Schéma de Cohérence Territoriale ou Plan Local d'Urbanisme (préservation des terres agricoles et des continuités écologiques), Plan Climat-Energie Territorial (PCET) (développement des modes de production et de consommation économes en énergie), aire d'alimentation de captage ou périmètres de protection de captages, Plan d'Aménagement et de Gestion Durable d'un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (préservation des eaux superficielles et souterraines), charte de Parc Naturel Régional (PNR), etc.

Le bail rural est un contrat qui organise "la mise à disposition, à titre onéreux, d'un bien à usage agricole, en vue de l'exploiter pour y exercer une activité agricole" (article L.411-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime). Il est conclu pour une durée minimale de 9 ans, renouvelable. La loi d'orientation agricole du 20 janvier 2006 et plus spécifiquement le décret de 2007 ont permis l'insertion de clauses environnementales dans les baux ruraux : on parle alors de Bail Rural Environnemental (BRE). Ces baux permettent notamment à certains propriétaires bailleurs de privilégier l'agriculture biologique sur leurs parcelles.

La mise en place d'un BRE à clause "Agriculture Biologique", lorsqu'elle s'inscrit dans une politique d'acquisition foncière par la collectivité, permet de contribuer à plusieurs enjeux pour le territoire : protéger la qualité de l'eau tout en maintenant l'activité agricole sur un périmètre de captage, garantir une production biologique locale pour approvisionner par exemple la restauration collective, etc.

La mise en place d'un tel bail gagne ainsi à s'inscrire dans une démarche transversale combinant amont (acquisitions foncières, accompagnement des producteurs) et aval (structuration des débouchés, consommation) pour ancrer l'installation ou la conversion bio dans le territoire, dans la restauration collective, etc.).

GOVERNANCE

Il est important de travailler avec l'agriculteur en amont de la rédaction du BRE, afin de déterminer avec lui les changements qu'il est prêt à effectuer par rapport à ses pratiques actuelles... De même que lors d'un projet d'installation, de l'accompagner dans ces sens et d'envisager avec lui les conditions d'exploitation de la parcelle et ses besoins en termes de stockage, de débouchés... Ainsi, plus le producteur se sentira impliqué et pourra bénéficier d'appui technique, mieux il pourra s'engager dans un changement de pratiques agricoles et plus il pourra s'intégrer dans une politique de territoire et de dialogue avec la collectivité : recherche de nouveaux débouchés, approvisionnement de la restauration collective, échange parcellaire, etc.



BÉNÉFICIAIRES

- **Les porteurs de projet en agriculture biologique** : pour leur mettre à disposition des terres via des baux et à moindre frais
- **Les agriculteurs bio en place** : pour conforter leur activité en renforçant leur surface
- **Les agriculteurs en conversion** : pour leur permettre d'accéder à des terres agricoles tout en s'engageant dans un changement de système vertueux pour la qualité de l'eau.

étape par étape méthodologie

1 Compétence et champ d'application

La mise en place d'un bail rural environnemental peut se faire dans deux cadres précis :

- Lorsque le bailleur est une personne morale de droit public, une association agréée de protection de l'environnement, une entreprise solidaire ou une fondation reconnue d'utilité publique : les collectivités locales et les syndicats de gestion des eaux propriétaires de terrains agricoles peuvent ainsi les mettre en place.
- Lorsque les parcelles sont situées dans des zones à enjeu environnemental et sanitaire, tout bailleur peut introduire des clauses environnementales. Ces zones sont :
 - zones humides d'intérêt environnemental particulier (ZHIEP)
 - zones de rétention des crues
 - zones de mobilité des cours d'eau
 - zones humides stratégiques pour la gestion de l'eau (ZSGE)
 - terrains du Conservatoire du littoral
 - parc national
 - réserve naturelle ou dans le périmètre de protection d'une réserve
 - site classé ou inscrit
 - site Natura 2000
 - périmètre de protection des captages d'eau potable
 - zone d'érosion
 - zones soumises à un plan de prévention des risques naturels prévisibles.

Points de vigilance et clefs de réussite

- Disposer de foncier et conduire parallèlement une politique d'acquisition
- Connaître la nature, les spécificités et l'usage antérieur des parcelles mises à disposition
- Mener un travail préalable de concertation avec les agriculteurs concernés pour évaluer leur volonté de s'engager dans une conversion bio
- Accompagner le producteur dans son changement de pratiques, en s'appuyant notamment sur le réseau bio pour son suivi technique, la construction économique du projet, la connaissance des débouchés...
- Inscrire l'action de mobilisation du foncier dans un projet plus large de développement de l'agriculture biologique et de protection de l'eau : développement des débouchés, notamment des produits bio en restauration collective, animation et accompagnement des agriculteurs conventionnels vers l'agriculture biologique, sensibilisation de la population, gestion sans pesticide des espaces publics, etc.

focus Flins-Aubergenville, des BRE de longue durée

En 2008, les 180 ha de la ferme de La Haye sont classés en zone d'aménagement différée et préemptés par l'Établissement Public Foncier des Yvelines en vue de construire un circuit de Formule 1. Mais la ferme est située sur la plus grande nappe phréatique d'Île de France : face à la mobilisation du monde agricole, le projet est abandonné en 2009 et les terres, rétrocédées à la Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural (SAFER). Rachetées par l'Agence des Espaces Verts d'Île de France en 2010, avec le soutien financier de l'Agence de l'eau Seine-Normandie, les terres sont attribuées à trois agriculteurs biologiques (deux légumiers et un céréalière) et à la mairie des Mureaux pour des jardins familiaux. Des BRE de longue durée (de 18 à 24 ans) et à clause "AB" sont signés avec les agriculteurs, leur assurant une réelle pérennité d'exploitation dans une région où le foncier agricole est une denrée rare.

2 Clauses environnementales

Les 15 clauses pouvant être insérées (une ou plusieurs à la fois) dans un bail rural environnemental¹, à la discrétion du propriétaire :

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, mares, fossés, terrasses, murets
14. Les techniques de travail du sol
15. La conduite de cultures suivant le cahier des charges de l'agriculture biologique.

Ces clauses peuvent être localisées sur des parcelles distinctes mises à bail.

Insertion au bail

Les clauses environnementales ne peuvent être introduites que lors de la signature du bail. Il n'est donc pas possible d'inclure des clauses environnementales en cours de bail. Si elles sont introduites par avenant ou lors du renouvellement, il s'agit alors d'un nouveau bail.

Obligation du fermier

La signature du bail engage le fermier à respecter les clauses qui y figurent. La présence de ces clauses dans le bail peut par ailleurs entraîner une réduction du loyer de la parcelle (par rapport aux minimas/maximas départementaux) si elle implique des contraintes pour l'agriculteur. En cas de manquement à l'une des clauses figurant dans le bail, celui-ci peut être résilié à tout moment par le bailleur.

¹ Décret n° 2007-326 du 8 mars 2007 relatif aux clauses visant au respect de pratiques culturales pouvant être incluses dans les baux ruraux – Article R. 411-9-11-1 du code rural et de la pêche maritime

exemples réussis

EAU DE PARIS : DES BAUX RURAUX, FACTEURS DE DÉVELOPPEMENT

Depuis plusieurs années, la régie municipale de la ville de Paris en charge de l'eau potable, Eau de Paris, conduit une politique d'acquisition foncière de terrains situés dans les zones vulnérables des aires d'alimentation et des périmètres de protection de captages. L'objectif est de limiter les risques de pollution des nappes, en assurant le maintien en herbe de parcelles en bordure de cours d'eau ou de gouffres mais aussi en développant l'agriculture biologique. Ainsi, 16 BRE ont été conclus par la régie sur quatre bassins différents situés en région Ile-de-France, Bourgogne et Centre. 250 hectares sont ainsi mis à disposition d'agriculteurs locaux à un tarif symbolique, dont 170 hectares en agriculture biologique. A ce titre, Eau de Paris a pu installer un jeune agriculteur dans l'Yonne sur 80 hectares ou encore conforter des exploitations en agriculture biologique en apportant davantage de surface à cultiver. De plus, des surfaces moyennes (entre 20 et 40 hectares) mises à bail à des agriculteurs locaux ont permis d'inciter progressivement à la conversion d'une grande partie ou de la totalité de leur exploitation.

SAINT-AVÉ, UN VERGER BIO POUR PROTÉGER L'EAU

56 • 10559 HABITANTS

A Saint-Avé et Meucon (Morbihan), le Syndicat intercommunal d'alimentation d'eau potable (SIAEP) possède deux sites de production d'eau potable. En 2005, un arrêté préfectoral établit trois périmètres de protection de ces captages d'eau souterraine (492 ha) : périmètre immédiat ; périmètre rapproché, zone complémentaire ; périmètre rapproché, zone sensible. Les périmètres sont en grande partie boisés, mais le SIAEP reste soucieux de préserver une activité agricole : le SIAEP est lié par une convention avec la SAFER depuis 2002 et renouvelée en 2007. Cette convention a permis au syndicat de procéder à des échanges parcellaires avec les agriculteurs exploitant des terres sur un des périmètres et d'acquérir un verger de 4,3 hectares (3 ha de pommes à cidre et 1,3 ha de prairie) en zone complémentaire, en 2009. Un couple d'agriculteurs bio s'est installé sur le verger en 2012. Ils ont signé un bail rural environnemental de 9 ans qui notifie le respect du cahier des charges AB comme condition d'exploitation. Le prix du fermage est fixe les trois premières années (600€ par an), puis ensuite assorti d'une part proportionnelle au prix de vente de la production.

Pour aller plus loin

DES FICHES À LIRE SUR DEVLOCALBIO.ORG

FICHES EXPÉRIENCES : PNR de l'Avesnois • Niort • Bruz • Strasbourg • CASE • Eau de Paris

FICHES ACTIONS : Portage foncier • acquisition foncière • conversion • installation • régie agricole • Transformation • vente directe et circuits courts • restauration collective • filières longues

FICHES OUTILS : Agenda 21 • PCET • Charte de PNR • Urbanisme • Eau potable • Biodiversité

FICHE MÉTHODOLOGIE

DES DOCUMENTS À CONSULTER

Terre de liens, "Agir sur le foncier agricole. Un rôle essentiel pour les collectivités locales. Guide pratique et retours d'expériences", 2013

DES SITES WEB À VISITER

<http://terredeliens.org>
www.safer.fr

Agriculture Biologique & Développement Local : une boîte à outils pour les collectivités territoriales. Une réalisation 2014 de la Fédération Nationale d'Agriculture Biologique. www.devlocalbio.org & www.fnab.org

Crédits photos : Saint-Avé, Paimpol Goelo, Emmanuel Houeix

Autres initiatives à découvrir

