

À SAVOIR ...

La friche

Si un terrain est mal entretenu, le propriétaire (ou son locataire), peut-être mis en demeure d'intervenir et l'entretien peut être commandité aux frais du responsable. (Terres incultes ou manifestement sous-exploitées : code rural L 125-1 et suivants) Et si le développement de la friche est causé par le locataire, l'état des lieux initial réalisé au moment du bail permet au propriétaire de le justifier.

Echange de propriété (échanges fonciers)

Pour améliorer sa propriété, un échange peut-être fait avec un autre propriétaire, avec un soutien financier du département pour les frais de notaire (Aide pour l'échange ou la cession de parcelles agricoles et forestières (ECIF-ECIR)).

Gérer avec d'autres : les organisations collectives de gestion de foncier agricole

Les propriétaires peuvent s'associer pour gérer à plusieurs le foncier agricole. Cela peut améliorer l'attractivité du foncier pour sa mise en valeur agricole.

Quelques-unes des formes d'association de propriétaires :

- GFA, Groupement Foncier Agricole
- AFP, Association Foncière Pastorale
- AFA, Association Foncière Agricole
- Coopérative foncière

Vendre sa propriété

La vente de foncier agricole est possible en respectant les prix courants. Pour permettre des installations de nouveaux agriculteurs ou conforter les fermes existantes, des structures comme Terre de Lien ou le Groupement Foncier Agricole de Chartreuse peuvent acheter du foncier agricole pour le louer ensuite à des agriculteurs. En cas de vente à un prix excessif, la SAFER (Société d'aménagement foncier et de l'espace rural) peut intervenir pour réguler la vente. Elle peut aussi acheter à l'amiable pour rétrocéder ensuite à un agriculteur.

POUR EN SAVOIR PLUS ...

VOS CONTACTS :

Chambre d'Agriculture

• Point Accueil Transmission/foncier :

Orientation, renseignements, dans le cadre d'une installation/transmission.

• **Isère** : 04 76 20 67 72

• **Savoie Mont Blanc** : 04 50 88 18 62

• Conseil juridique

Avec un juriste spécialisé en droit rural

• **Isère** : Permanences téléphoniques, les lundis et vendredis de 10h à 12h.

Tel : 04 76 20 67 33

• **Savoie Mont Blanc** : Plateforme téléphoniques les mardis et vendredis de 9h à 12h

Tel : 08 99 18 58 68

Syndicat départemental de la propriété privée rurale

• Isère

Tel : 04 76 05 96 32

Mail : sdppr38secretariat@gmail.com

• Savoie

Tel : 06 45 07 20 03

Mail : president.ppr73@gmail.com

Départements

• Isère

Département de l'Isère,
Direction de l'Aménagement,
9, rue Jean Bocq BP 1096
38022 GRENOBLE Cedex 1
Tel : 04 76 00 30 05

• Savoie

Département de la Savoie
Château des Ducs de Savoie
CS 31802
73018 Chambéry cedex
Tel : 04 79 96 73 73

DDT (Direction Départementale des Territoires)

Renseignement sur les autorisations d'exploiter

• **Isère** Tel : 04 56 59 45 33

• **Savoie** Tel : 04 79 71 74 25

ET AUSSI :

Association des Agriculteurs de Chartreuse

Maison du Parc à Saint Pierre de Chartreuse
Tel : 04 76 88 75 20

SAFER

Accompagnement à la vente

• **Antenne Isère** Tel : 04 38 49 91 30

• **Antenne Savoie** Tel : 04 79 28 74 27

Le Groupement Foncier Agricole (GFA) mutuel de Chartreuse:

Un outil collectif pour l'acquisition et la gestion des parcelles agricoles.
groupementfoncieragricole.chartreuse@orange.fr

Terre de Liens Rhône-Alpes

Tel : 09 70 20 31 40

<https://terredeliens.org/>

Etre propriétaire de foncier agricole en Chartreuse

C'est être acteur du développement de l'agriculture locale !



UN TERRITOIRE AGRICOLE...

La Chartreuse est un territoire fortement agricole qui connaît aujourd'hui de profondes évolutions, sources de contraintes et de nouvelles opportunités, au carrefour de tous les enjeux du territoire, alimentation, économie, paysage, tourisme.... La terre, le foncier, est la première ressource des agriculteurs. Entre pression urbaine et déprise, cet élément essentiel est à préserver.



DES ACTEURS : PROPRIÉTAIRES, AGRICULTEURS, COMMUNES, EPCI...

Détenteur de certains droits, le propriétaire possède les clés de la bonne répartition de cet espace entre agrandissement et nouvelles installations. Par conséquent, en conscience, ce qu'il décide de faire ou pas de son bien, aura une incidence non négligeable et une répercussion à long terme sur le devenir de l'agriculture du territoire...

Osez demander conseil !

Des relations stables et claires entre propriétaire et agriculteur permettent à chacun d'assumer ses responsabilités, tout en assurant à l'agriculteur des perspectives durables à son projet d'exploitation.

Le propriétaire est responsable de l'entretien de son bien, surtout à proximité des habitations et dans les zones sensibles aux incendies.

Il peut la déléguer à un agriculteur qui la valorisera dans le cadre de son activité économique.

Pour la gestion des territoires, la destination à terme des parcelles est définie par les documents d'urbanismes, lesquels rappellent aussi les zonages et règle-

ments environnementaux, les zones de risques naturels et d'aléas en vigueur...

C'est le cas pour le PLUi valant SCOT¹ sur le territoire Cœur de Chartreuse : ce document d'urbanisme encadre l'utilisation des terrains, en particulier pour la construction. **Pour en savoir plus, contacter la Communauté de communes Cœur de Chartreuse, ou votre mairie.**

LES RELATIONS ENTRE PROPRIÉTAIRES ET AGRICULTEURS



Autour de la contractualisation :

Choisir à qui louer son bien, c'est possible lorsqu'il n'y a pas de locataire en place, ou lorsque l'agriculteur occupant prend sa retraite. Il y a intérêt réciproque à établir un contrat entre les 2 parties pour clarifier les relations. Par ailleurs, des demandes d'autorisation préalables d'exploiter (DAPE) sont nécessaires pour tout nouvel acte de location.

Les « contrats » les plus courants aujourd'hui sont :

🔗 « Libre »

Sans échange monétaire ou de service = **prêt à usage GRATUIT**

🔗 Le bail rural

9 ans minimum. Mais il existe aussi le bail 18 ans, le bail 25 ans, le bail de carrière.

L'état des lieux

Avec photos. À joindre au bail, comme pour un appartement. Il permet de partir sur de bonnes bases.

Pour mieux comprendre les avantages et les inconvénients, pour vous, propriétaire, des différents contrats et vous aider dans leur rédaction vous pouvez rencontrer le conseiller juridique de la Chambre d'Agriculture (voir contact au dos du document)

Autour de l'information :

L'agriculteur a des obligations d'information vis-à-vis du propriétaire, qui en retour, doit attester avoir été informé.

🔗 **Autorisation d'Exploiter (DAPE) :**

C'est une autorisation administrative que le repreneur d'un terrain agricole doit faire avant son installation, afin d'éviter un agrandissement trop important des exploitations (au détriment des plus petites). Le schéma régional des structures donne le cadre.

Vous devez être **informé** de la démarche mais la signature d'un document stipulant que vous êtes informé de la demande d'un agriculteur pour exploiter vos terrains ne vous engage pas à louer les terrains par la suite. Il formule simplement une demande d'exploiter votre surface qui ne vaut en aucun cas un bail rural.

L'autorisation du propriétaire et l'autorisation administrative (dite « d'exploiter ») vont de pair. En aucun cas, un agriculteur ne peut rentrer sur les terres d'un propriétaire sans son accord ou avec comme seul document, l'autorisation administrative de la DDT.

🔗 **Echange de cultures :**

Lorsqu'un exploitant « s'arrange » avec son voisin, vous devez en être informé (par courrier recommandé). Par contre, votre locataire (celui qui paye le loyer) ne change pas. **Ne pas confondre avec la sous-location qui est interdite.**

🔗 **Transfert des aides PAC lors des transmissions d'exploitation :**

Pour cela l'attestation de bail verbal ou le contrat de location sont nécessaires à l'exploitant agricole.

🔗 **Bulletin de mutation MSA :**

La MSA gère les aspects sociaux de l'agriculture. C'est en fonction des terrains déclarés que sont ajustées les cotisations pour l'exploitant. Le propriétaire doit signer le document de mutation pour qu'un agriculteur puisse toucher sa retraite (Un agriculteur ne peut pas conserver plus de 2ha en Isère et 1ha en Savoie pour sa parcelle de subsistance). Parallèlement, ce transfert permet au repreneur de s'affilier à la MSA comme agriculteur.

¹ SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale, établi à l'échelle de 1 ou plusieurs intercommunalités. Celui de la Région Grenobloise est établi pour la période 2010-2030