



LES ZONES AGRICOLES PROTEGEES ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

Réunion de sensibilisation foncière

10/12/2024

chambre-agriculture83.fr



Introduction par M. Priarone, Adjoint au Maire – Urbanisme- Foncier - Patrimoine

chambre-agriculture83.fr





Déroulé de la présentation



Contexte des projets de ZAP et périmètres



Devenez acteurs de votre foncier agricole!



Intervention de la SAFER



Appui financier de la Commune à l'accompagnement de la
Chambre d'Agriculture du Var



Présentation des porteurs de projet en recherche de foncier

Contexte des projets de ZAP et périmètres

chambre-agriculture83.fr

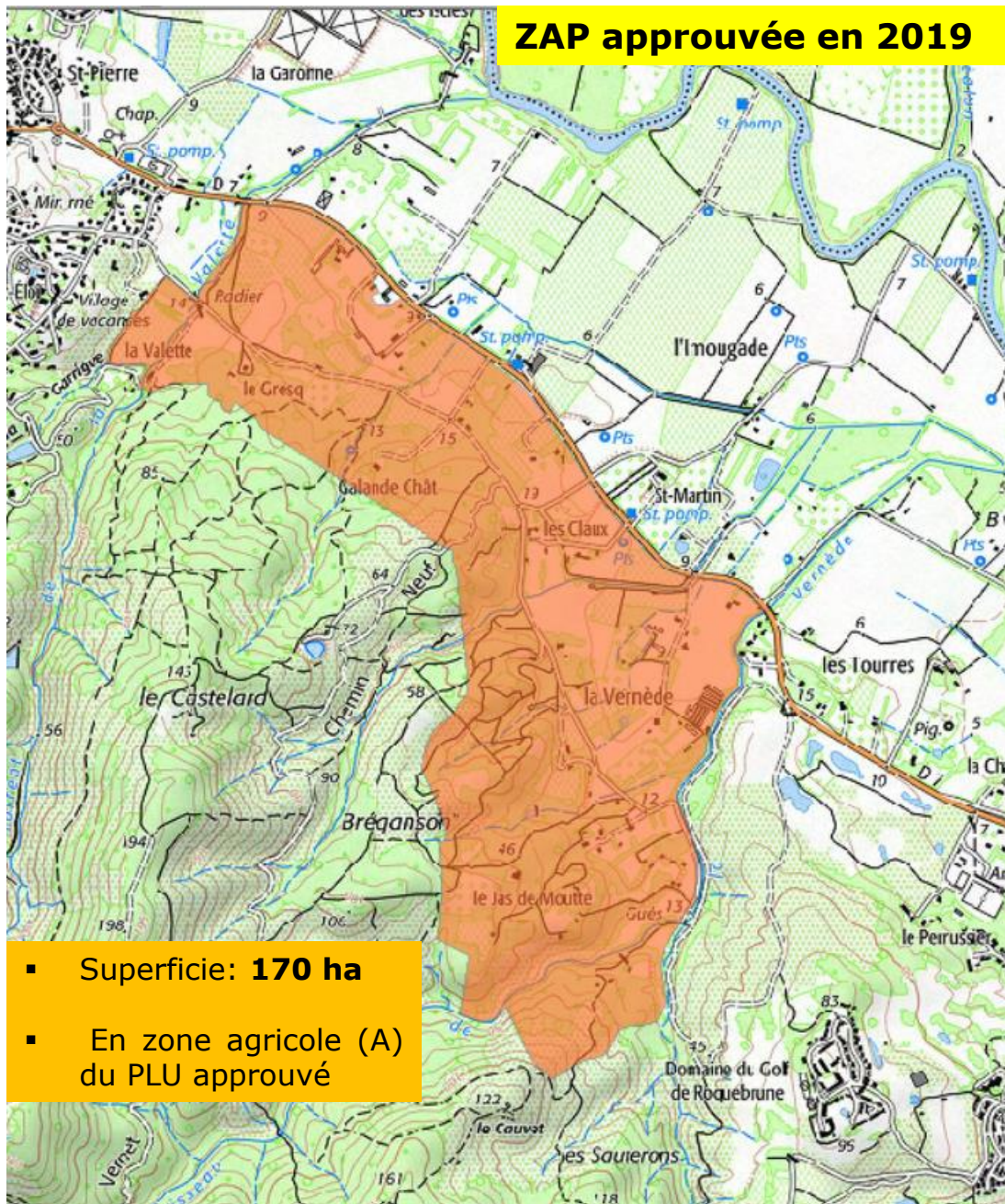


CHAMBRE
D'AGRICULTURE
VAR

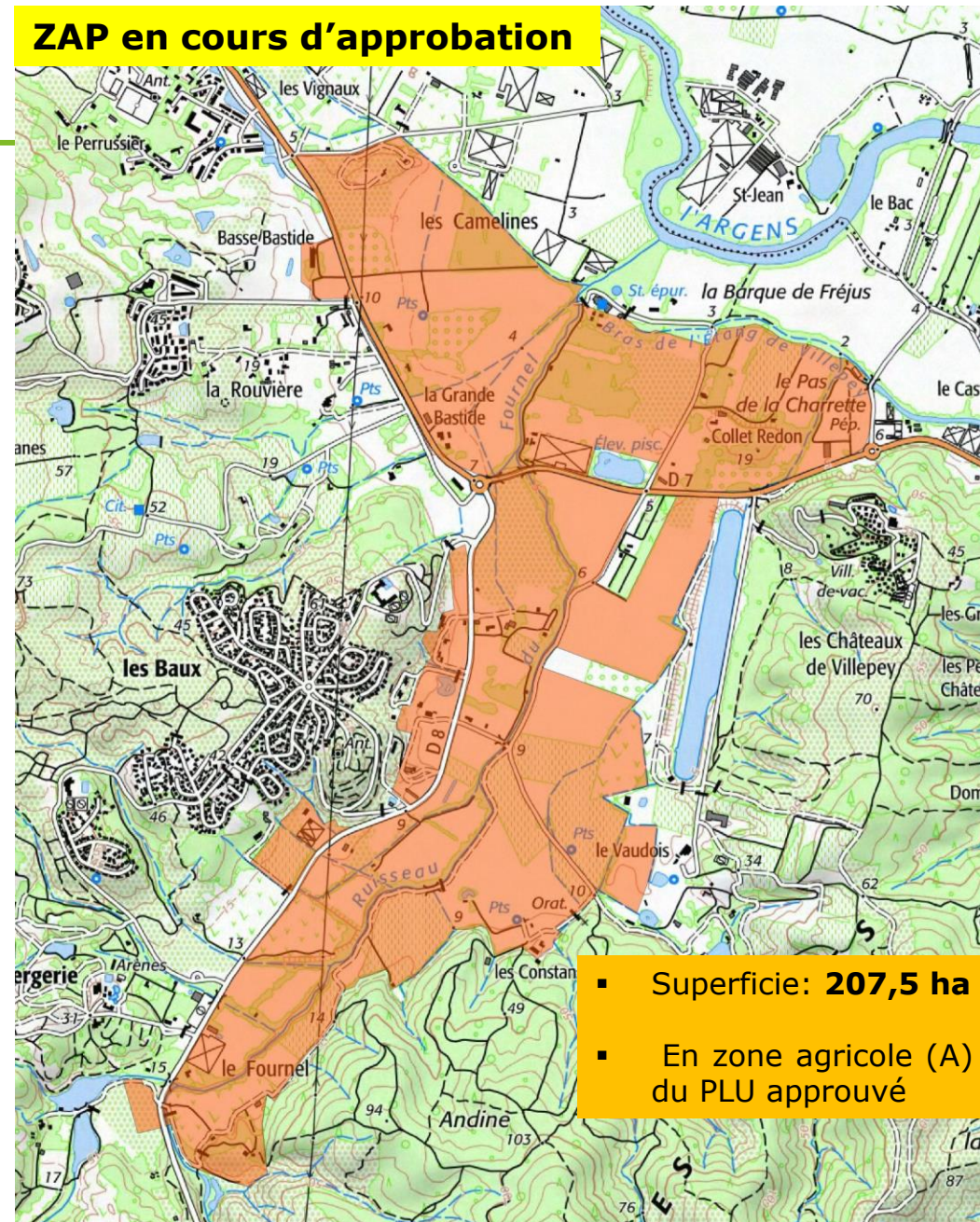
Les ZAP sur Roquebrune-sur-Argens

- La commune de Roquebrune sur Argens dispose déjà d'une ZAP approuvée en 2019 dans la Basse Vallée de l'Argens, sur un secteur moins soumis au risque d'inondation que le reste de la plaine agricole et, par-là, fortement soumis à la pression foncière.
- Elle a souhaité protéger un autre secteur de sa plaine agricole, présentant les mêmes caractéristiques que la 1^{ère} ZAP: le secteur du Fournel, ZAP en passe d'être approuvée.
- Ces secteurs ont été retenus de par la qualité et l'usage des terres et par le fait que qu'ils sont desservis par le réseau d'irrigation sous pression du Canal de Provence.

ZAP approuvée en 2019



ZAP en cours d'approbation



Qu'est ce qu'une ZAP? Qu'est-ce que ça implique?



« Zones dont la préservation présente **un intérêt général** en raison, soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique, soit de leur qualité agronomique qui peuvent faire l'objet d'un classement en zones agricoles protégées »



Délimitation de zone que l'on soustrait à la pression foncière



Renforce à très long terme la vocation agricole d'une zone



Changement d'affectation du sol soumis à l'avis de la Chambre d'Agriculture et CDOA. Si avis défavorable: décision motivée du Préfet

Aucune contrainte supplémentaire: application du document d'urbanisme en vigueur

- ⇒ Lutter contre la pression foncière
- ⇒ Sécuriser à long terme les exploitations agricoles et le foncier agricole
- ⇒ Mobiliser le foncier en friche

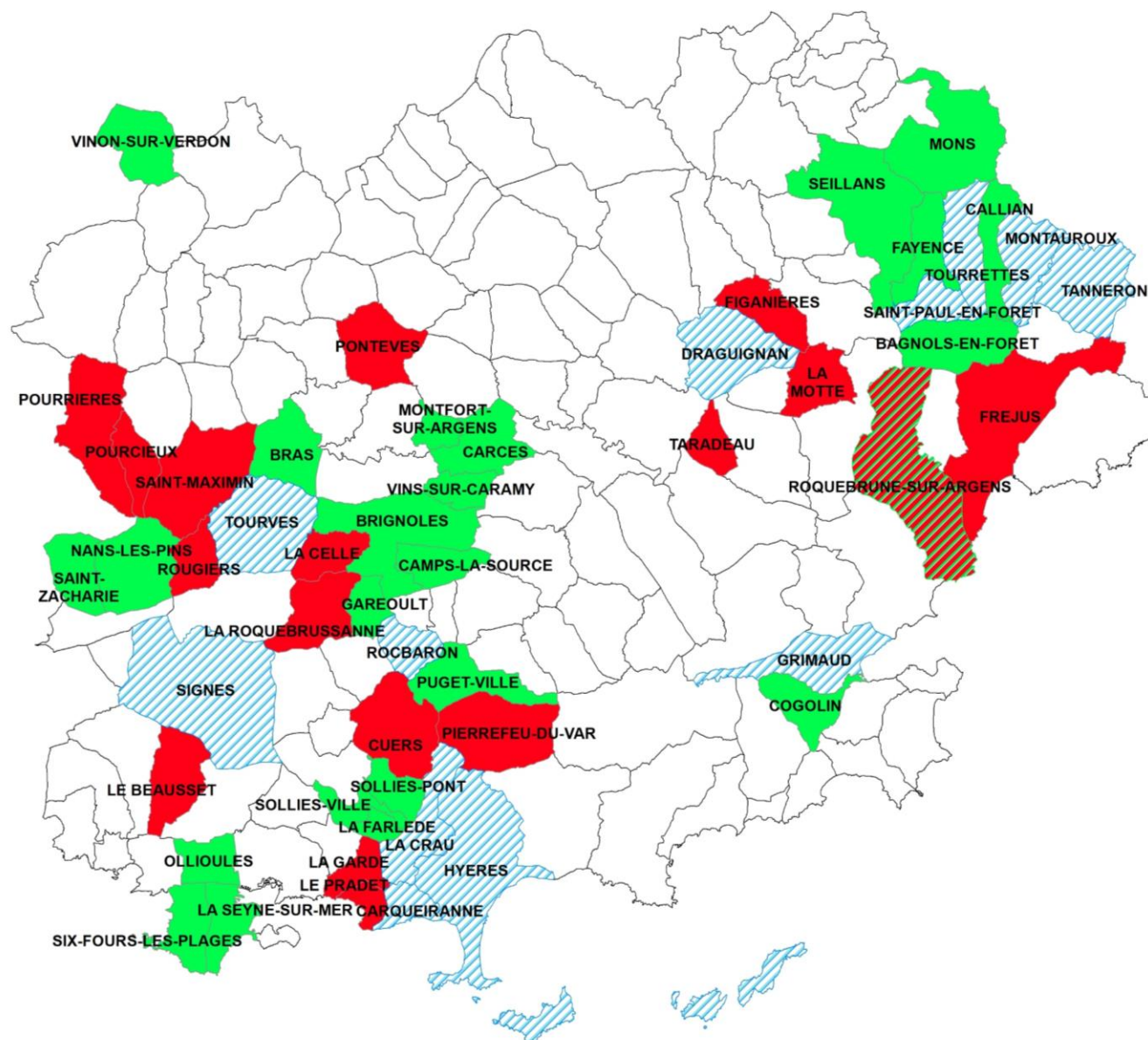
Retour d'expérience sur l'outil ZAP

chambre-agriculture83.fr



➤ Dans le département du Var

- **Approuvées : 17 communes / 13 427 ha**
- **En phase procédure administrative: 24 communes / 14 944 ha**
- **En projet: 12 communes**



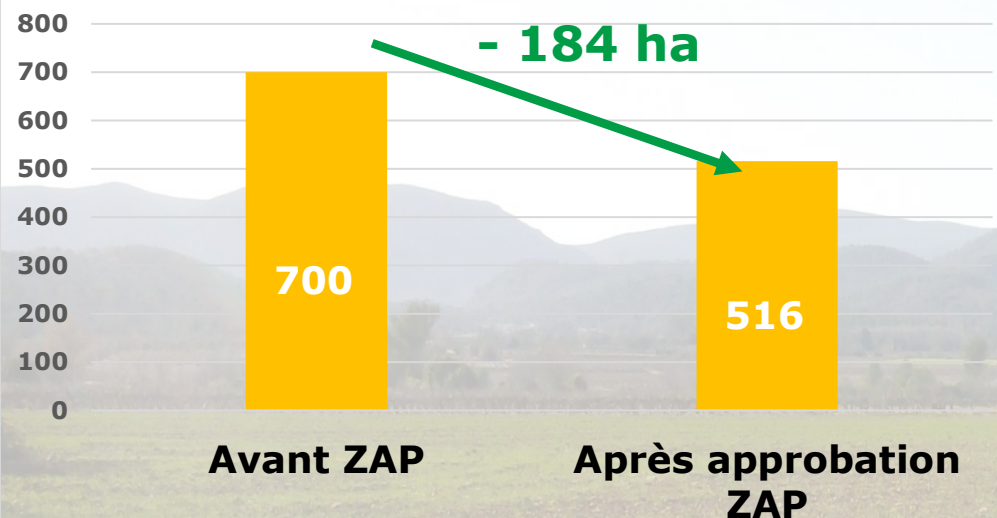
Mise à jour: Décembre 2024

Le bilan des ZAP sur la Provence Verte

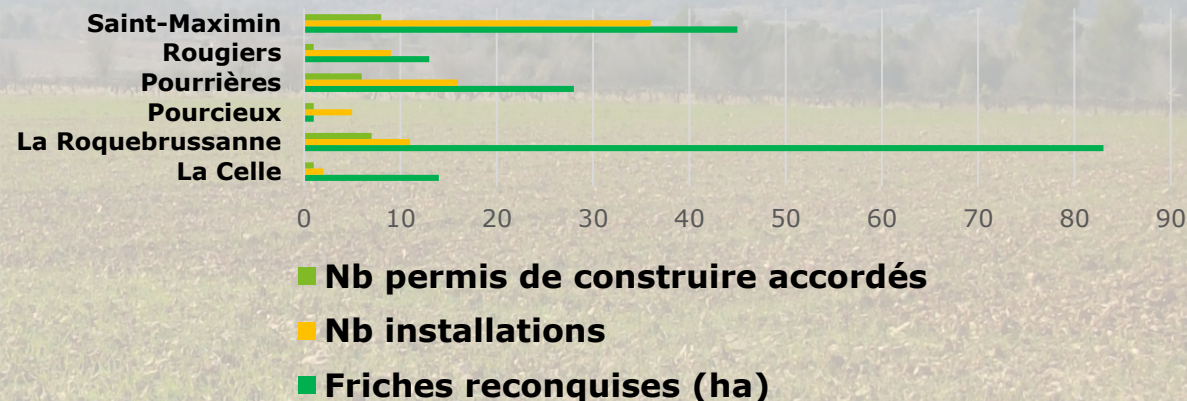
Lancement des animations foncières sur 6 ZAP:

- ZAP La Roquebrussanne (**10 ans**)
- ZAP La Celle, Pourrières, Pourcieux, St-Maximin, Rougiers (**5 ans**)
- **79 installations**
- **24 Permis de Construire accordés au sein des ZAP**

Reconquête de friches (ha): bilan post ZAP



Installations, reconquête de friches et permis de construire accordés depuis la mise en place des animations foncières ZAP



Devenez acteur de votre foncier agricole!

chambre-agriculture83.fr



CHAMBRE
D'AGRICULTURE
VAR

➤ Qu'est-ce qu'une friche agricole?

- Parcelle agricole identifiée comme telle dans le PLU, sur laquelle l'activité agricole a été abandonnée depuis + de 3 ans.
- Elle n'est ni cultivée, ni pâturée, ni entretenue.
- Elle peut être herbacée, arbustive ou boisée.
- Certains équipements peuvent subsister : tuyaux, serres, palissage, paillage...
- ≠ jachère, prairie permanente, garrigue/maquis

Avec le temps, un terrain en friche prendra de la valeur?

VRAI

ou

FAUX



Avec le temps, un terrain en friche ne prendra pas de la valeur!

Il est couramment admis que les biens, surtout immobiliers, prennent de la valeur avec le temps. C'est aussi le cas pour le vin, un meuble, une œuvre d'art, etc.).

Mais pas pour un terrain agricole!

Des dégradations avec le temps....

Fermeture / embroussaillage, érosion et ruissellement, disparition des haies et boisements riverains, dégradation de la qualité des sols, etc.

... qui peuvent attirer des dépôts sauvages et autres dégradations par des tiers ...

Pollution, occupation sans titre, etc.

... et augmenter les risques environnementaux

Risques incendies, dégradation de la biodiversité

Conséquences :

Des **coûts importants** pour la remise en état du terrain, risques sanitaires, prolifération des ravageurs = **perte de valeur**

Mon terrain en friche ne me coûte rien!



ou





Avoir un terrain en friche génère un coût !

On pense souvent que ne rien faire sur un terrain ne coûte rien, qu'il s'agit d'un capital qui fructifie tout seul avec le temps.

Mais ce n'est pas le cas !

Un terrain agricole induit toujours des charges pour le propriétaire, même s'il n'est pas cultivé :

- Impôt sur le foncier non bâti à Roquebrune-sur-Argens: 55,84% de la valeur locative cadastrale (en 2023)
- Abonnements aux réseaux collectifs, taxe assainissement, etc..
- Obligation de débroussailler à la charge des propriétaires : 100 m autour des constructions et installations sur Roquebrune-sur-Argens

Patience, mon terrain passera forcément un jour constructible!



ou





Mon terrain ne passera pas forcément un jour constructible!

Par le passé, le changement de destination de terrains agricoles a amené certains propriétaires à bénéficier de plus-values inespérées. Ces pratiques ont fondé la croyance collective et bien ancrée qu'un terrain agricole finirait TOUJOURS par devenir constructible...

Ce n'est plus le cas !

Evolutions du Code de l'urbanisme depuis les années 2000: pratiques **de plus en plus rares**

- **Limitation et instruction très stricte des projets d'extension urbaine** : exigences nombreuses, critères objectifs chiffrés et vérifiables (croissance démographique, densité, continuité, réseaux, espaces constructibles disponibles, etc.).
- **Zéro Artificialisation Nette** (2021): l'objectif d'atteindre le "**zéro artificialisation nette des sols**" en **2050**, avec un objectif intermédiaire de **réduction de moitié de la consommation d'espaces** naturels, agricoles et forestiers **la prochaine décennie** (2021-2031) par rapport à la décennie précédente (2011-2021).
- **ZAP** => Le foncier agricole restera agricole
- **SCOT** : fixe un cadre pour atteindre les objectifs du territoire
- **Loi Littoral** : encadre strictement tout aménagement et construction pour préserver le littoral

Je connais bien le Maire de ma commune, j'arriverai à le convaincre!!



ou





Ce n'est pas parce que je connais bien le Maire de ma commune que j'arriverai forcément à le convaincre!!

Dans l'imaginaire collectif, détenir des appuis au niveau de la commune permet d'obtenir le passage d'un terrain agricole en terrain constructible...

Ce n'est pas le cas ! (ou pas suffisant!)

La révision des documents d'urbanisme est de plus en plus encadrée :

- **Le Code de l'urbanisme** : cadre national
- **Les SCOT** : fixent le cadre pour atteindre les objectifs du territoire (démographie, densité du bâti, etc.)
- **les servitudes d'utilité publique (PPRI, PPRIF, ZAP)** : rendent parfois inconstructibles de grandes portions du territoire
- **Personnes publiques associées** : assistent à toutes les étapes de l'élaboration du PLU et veillent au respect des procédures, à la défense de l'environnement et de l'agriculture
- **CDPENAF** : donne un avis sur tout projet consommant de l'espace agricole ou naturel
- **L'Etat** : assure le contrôle de légalité
- **Les citoyens** : sont consultés dans le cadre de l'enquête publique

Bien que je sois propriétaire, on peut m'obliger à remettre en culture mon terrain en friche



ou





Oui, bien que je sois propriétaire, on peut m'obliger à remettre en culture mon terrain en friche

En France, Il est communément admis que le propriétaire d'un bien a le droit d'en disposer comme il l'entend. Un propriétaire d'un terrain agricole paraît donc dans son bon droit en décidant de ne pas le cultiver! Et pourtant...

Ce n'est pas le cas !

Pour des motifs d'**intérêt général**, la liberté du propriétaire peut être encadrée voire limitée.

Procédure « Mise en valeur des terres incultes » : permet d'inciter un propriétaire à remettre en culture sa parcelle en friche **depuis plus de 3 ans** en exploitant lui-même, en la vendant ou en la louant à un exploitant.

- Déclenchée par **initiative individuelle** (n'importe quel exploitant ou porteur de projet) ou **collective** (Préfecture, Département, Intercommunalité, Chambre d'agriculture)
- Peut concerner toutes les friches d'un périmètre défini

Alors, que faire si je ne peux/veux pas cultiver moi-même mon terrain ?

Présentation des divers modes de mise à disposition de votre foncier agricole ou boisé

chambre-agriculture83.fr



**CHAMBRE
D'AGRICULTURE
VAR**

➤ **Présentation des différents modes de mises à disposition de foncier**

Comment mettre son terrain à disposition d'un agriculteur tout en restant propriétaire ?

- Le fermage / bail rural
- Le bail long terme
- La convention de mise à disposition SAFER
- Le bail de petites parcelles
- La convention pluriannuelle de pâturage
- Le prêt / commodat

Les différents modes de mises à disposition de foncier Quels avantages?

Valorisation agricole = développement du territoire

Une relation gagnant-gagnant !

- Un service mutuel agriculteur/propriétaire : l'agriculteur est présent et cultive le terrain, moins d'efforts pour le propriétaire (débroussaillage, etc.)
- Maintien d'un paysage ouvert et entretenu : préservation de la biodiversité et réduction du risque incendie
- Valorisation du paysage et du patrimoine rural
- Pérennisation l'activité d'un agriculteur avec un contrat qui satisfait les deux parties
- Développement l'activité économique du territoire
- Installation de jeunes agriculteurs et dynamisation du territoire
- Valorisation du terrain : plus-value financière, agronomique, environnementale

Le Bail rural

Le fermage est un contrat de location.



ou



Le fermage est un contrat de location

C'est bien un contrat de location : un propriétaire met un bien à disposition d'un locataire contre paiement d'un loyer.

Louer un appartement \neq louer un terrain agricole

Règles particulières >> Code rural

C'est le principal contrat en agriculture

Bail rural : mise à disposition à un exploitant agricole (fermier) de biens immobiliers agricoles, terres et bâtiments, en contrepartie de la perception d'un loyer par le propriétaire (bailleur).

Régime juridique : la Loi et au niveau local les arrêtés préfectoraux

Ex de règle spécifique : durée imposée par la Loi - 9 ans ou de « longue durée » (18 ans, 25 ans, carrière de l'agriculteur) et droit au renouvellement du bail pour le fermier



Le Bail rural

Le fermage peut être verbal, l'écrit n'est pas obligatoire.



ou



Le fermage peut être verbal, l'écrit n'est pas obligatoire

Verbal ou écrit. L'écrit n'est pas une condition de validité.

Mais, attention !

Sans contrat écrit :

- inopposable aux tiers
- pas de maîtrise du contenu par les parties
- la preuve est difficile

Il est donc vivement recommandé de passer par **un écrit.**

Etat des lieux d'entrée et de sortie : preuve de l'état du terrain pour obtenir une éventuelle indemnisation pour dégradation ou amélioration au terme

Formalisme obligatoire si > 12 ans

Contenu du contrat : les biens loués et le prix, modalités pour les plantations, les autorisations d'urbanisme, etc.

L'enregistrement du bail : pas obligatoire pour les baux < 12 ans (sauf en viticulture pour le CVI)



Le Bail rural

Le fermier et le propriétaire peuvent fixer librement le montant du loyer.



ou



Le fermier et le propriétaire peuvent fixer librement le montant du loyer

En principe : liberté contractuelle – prix déterminé en fonction de l'offre et la demande

Une liberté encadrée !

Par arrêté préfectoral (dans le Var, octobre 2023)
= normes maximales et minimales pour le calcul du loyer

Loyers modérés

Calcul du loyer : en € par hectare par an ou en denrées par an

Baux à long terme : majoration

- Bail 18 ans : + 16%
- Bail > 18 ans : + 20%
- Bail de 25 ans / bail de carrière / bail cessible HCF : + 50%

Révision annuelle du loyer : selon l'indice national des fermages



Le Bail rural

Il est possible de rompre un fermage



ou



Il est possible de rompre un fermage

La durée et le droit au renouvellement garantissent au fermier d'être installé durablement sur les lieux et de pouvoir investir pour **pérenniser** son activité.

Sorties de bail prévues par la Loi

- **Rupture en cours de bail**

- > Rupture d'un commun accord / à l'amiable

- > Rupture unilatérale si

- faute du fermier* : non-paiement des loyers, sous-location, manquement à l'obligation d'information, mauvaise exploitation du fonds

- départ à la retraite ou décès* du fermier

- changement PLU* : A en U

- **Non renouvellement du bail**

- . Mêmes motifs qu'en cours de bail

- . Exploitation par le bailleur (conjoint ou enfant)

Je cède l'usage de mon terrain mais je reste propriétaire !



Le Bail rural

Le fermier est libre de planter ou de construire sur le terrain loué



ou



Le fermier est libre de planter ou de construire

Le propriétaire conserve le contrôle sur son bien !

Améliorations possibles par le fermier (constructions agricoles et plantations de cultures pérennes) **AVEC autorisation préalable écrite** du propriétaire



>> 2 possibilités

- Prévu dans le bail : clauses dans le bail autorisant le fermier à effectuer les plantations et obtenir les autorisations d'urbanisme nécessaires aux constructions
- Non prévu dans le bail : le fermier a l'obligation d'obtenir l'autorisation préalable écrite du bailleur

Le fermier exécute ces travaux à ses frais

Le bailleur est propriétaire des aménagements réalisés et le fermier perçoit en fin de bail une indemnité pour améliorations du fonds.

Le Bail rural

**Le bail rural permet de bénéficier d'avantages
fiscaux**



ou



Le bail rural permet de bénéficier d'avantages fiscaux

Le bail de longue durée = levier d'optimisation fiscale important !

= baux de long terme (à partir de 18 ans)

Avantages fiscaux pour compenser la durée de l'indisponibilité du bien pour le propriétaire

Transmission des biens loués aux héritiers ou donataires

>> Exonération partielle des droits de mutation (donation ou succession)

abattement de 75% de la valeur des biens jusqu'à 300 000€

abattement de 50% de la valeur des biens au-delà de 300 000€

>> Exonération totale ou partielle de l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI)



Le bail rural permet de bénéficier d'avantages fiscaux

Succession de Monsieur LEGRAND laissant pour unique héritier son fils. Son patrimoine se compose d'un domaine agricole évalué à 800.000 Euros.
Hypothèse 1 : M. LEGRAND n'avait pas consenti de bail à long terme ni de bail cessible HCF

Hypothèse n° 1

DROITS DE SUCCESSION		
Part de l'héritier		800 000,00 €
déduire :		
Abattement général		- 100 000,00 €
Part taxable		= 700 000,00 €
Calcul des droits		
8 072,00 € x 5% =	404,00	€
4 037,00 € x 10% =	404,00	€
3 823,00 € x 15% =	573,00	€
536 392,00 € x 20% =	107.278,00	€
147 676,00 € x 30% =	44.303,00	€
TOTAL	152.962,00€	
Montant des droits à acquitter		152 962,00 €

Le bail rural permet de bénéficier d'avantages fiscaux

M. LEGRAND avait consenti un bail à long terme ou un bail cessible HCF.

Part de l'héritier = 800 000 €

La somme de 300 000 € est exonérée à concurrence de 75%, soit 225 000€

Le surplus, soit 575 000 € est exonéré à concurrence de 50%, soit + 287 500 €

TOTAL MONTANT EXONERE = 512 500 €

Hypothèse n° 2

DROITS DE SUCCESSION		
Part de l'héritier		800 000 €
déduire :		
Exonération spéciale Bail Rural à Long Terme	-	512 500 €
Abattement général	-	100 000 €
Part taxable	=	187 500 €
Calcul des droits		
8 072 € x 5% =	404	€
4 037 € x 10% =	404	€
3 823 € x 15% =	573	€
171 568 € x 20% =	34 314	€
TOTAL	35 695	€
Montant des droits à acquitter		35 695 €

Le Bail rural

Le bail rural est le seul contrat de location du foncier agricole



ou



Les autres contrats de location

La convention de mise à disposition (CMD) SAFER

La SAFER est l'intermédiaire entre le propriétaire et l'agriculteur

Outil transitoire, période test avant éventuellement un bail rural ou vente

Durée à définir de 1 à 6 ans maximum, renouvelable 1 fois

Non soumis au statut des baux ruraux : pas de droit au renouvellement ni de droit de préemption au bénéfice du locataire

La SAFER assure la gestion locative: publicité légale, choix du locataire, garantit et reverse les loyers, réalise l'état des lieux d'entrée et de sortie



Le bail de petite parcelle

location de terres agricoles de petites surfaces dont la surface maximum est fixée par arrêté préfectoral

Non soumis au statut des baux ruraux : prix et durée libres, pas de droit au renouvellement ni de droit de préemption au bénéfice du locataire

Conditions : parcelle accessoire à une parcelle déjà cultivée, pas de corps de ferme

Surfaces maxi : maraîchage < 1000m², horticulture < 500m² - serre chauffée <150m², oliviers à huile <1 Ha, oliviers de table < 7500m²

Les autres contrats de location

La convention pluriannuelle de pâturage

Réservée à l'élevage et aux parcours : parcours, bois, estive, colline, etc.

Pas de jouissance continue et exclusive, usage alterné du terrain dans une même année

Non soumis au statut des baux ruraux

Durée minimum de 5 ans reconductible tous les 5 ans

Loyer encadré par arrêté préfectoral (mini – maxi/Ha/an)

➤ Le prêt/commodat

Il est possible de mettre à disposition gratuitement un terrain agricole



ou



La mise à disposition gratuite

Contrat de prêt à usage ou « commodat » : mise à disposition gratuite d'un bien à un emprunteur, l'agriculteur, à charge pour celui-ci de le restituer après s'en être servi.

Terrain nu et bâti agricole

Non soumis au statut du bail rural

Très souple, tout est possible : durée, renouvellement, résiliation à tout moment

Une seule obligation : gratuité

Peut être transitoire : test avant bail rural

Attention !

gratuité = aucune contrepartie possible : ni en numéraire ni en nature Pas de paniers de légumes, de bouteilles de vin, d'huile d'olive,...

Risque de voir le prêt requalifié en bail rural devant le TPBR



Intervention de la SAFER

chambre-agriculture83.fr



Je ne souhaite plus être propriétaire : Vendre sa parcelle

- Toutes les ventes de biens ruraux sont soumises à l'accord de la SAFER (Société d'Aménagement Foncier de l'Espace Rural)
- Missions de service public, dont la protection des espaces agricoles : Préservation de la vocation agricoles des terres ; arbitrage entre les porteurs de projet ; Régularisation du marché via l'encadrement des ventes (amiable ou préemption)

Amiable avec la SAFER (à privilégier)

- Promesse de vente
- Appels à candidatures + passage en comité technique SAFER
- Acte notarié

Avantages : expertise, accompagnement à travers les procédures, sécurisation administrative et technique, gestion des candidats, interlocuteur unique ...

Compromis sans la SAFER

- Compromis
- Purge du droit de préemption de la SAFER (2 mois)
- Préemption ou acte notarié

- Peu d'intérêt à conserver une terre agricole en friche
- Permet des projets agricoles futurs

Appui financier de la commune à l'accompagnement de la CA83

chambre-agriculture83.fr



CHAMBRE
D'AGRICULTURE
VAR

Accompagnement par la Chambre d'agriculture

- Information juridique sur rendez-vous (1h)
- Information juridique sur rendez-vous + rédaction du contrat (2h)
- Information juridique sur rendez-vous + rédaction du contrat + mise en lien avec un agriculteur (3h)

**Prise en charge de 50%
par la commune**



Marie-Anne CORNIOU
Conseillère installation / juridique
Point Accueil Installation
Chambre d'agriculture du Var

✉ juridique@var.chambagri.fr

📞 04 94 99 53 66

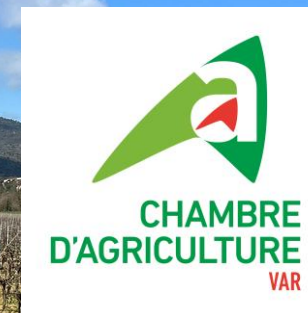
📍 70, avenue du Président Wilson 83550
Vidauban

Intervention des porteurs de projet en recherche de foncier

chambre-agriculture83.fr



CHAMBRE
D'AGRICULTURE
VAR



Merci de votre attention

chambre-agriculture83.fr

