

Chambéry, le 17 mars 2026

Service politique agricole
et développement rural
Affaire suivie par : Thomas RIETHMULLER
Chef de service
Tél : 04 79 71 72 71
Courriel : ddt-spadr@savoie.gouv.fr

La Préfète

à

Liste des destinataires *in fine*

OBJET : informations sur la mise à disposition des terres agricoles

La loi n° 2025-268 du 24 mars 2025 d'orientation pour la souveraineté alimentaire et le renouvellement des générations en agriculture a affirmé le *caractère d'intérêt général majeur de la protection, de la valorisation et du développement de l'agriculture*. Cette évolution législative s'inscrit dans la continuité de l'article L. 113-1 du code rural et de la pêche maritime (CRPM) qui reconnaît l'intérêt général de l'agriculture et du pastoralisme de montagne, prépondérants dans l'économie agricole savoyarde.

Les propriétaires fonciers, comme les exploitants agricoles, sont les acteurs principaux de la mise en valeur des surfaces agricoles de la Savoie. Toutefois, très souvent, les relations entre les deux ne sont pas formalisées par un contrat écrit.

Or, cette contractualisation écrite entre les parties revêt une importance majeure dans la mesure où elle permet d'encadrer et définir les relations des cocontractants ainsi que les droits et devoirs de chacun.

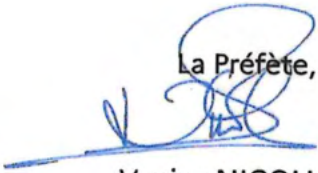
En parallèle, depuis 2025, les exploitants demandeurs d'aides agricoles doivent fournir un document signé par le propriétaire attestant que le fonds est mis à leur disposition à la date de référence de la campagne PAC, soit le 15 mai de l'année en cours.

Si vous êtes propriétaires de fonds ruraux, les exploitants agricoles pourront être amenés à prendre attache avec vous dans les mois qui viennent.

Vous trouverez en annexe n°1 une note rappelant les différentes obligations auxquelles sont soumis les exploitants agricoles relativement à la sécurisation du foncier, et présentant les différentes possibilités de contractualisation.

En tant que propriétaire, je vous invite à contractualiser avec les exploitants qui valorisent des terres vous appartenant. Par ailleurs, je vous remercie de bien vouloir assurer la diffusion de ces informations auprès des propriétaires privés susceptibles d'être concernés sur votre territoire. Vous trouverez à cet effet plusieurs brochures d'informations en annexe 2.

Mes services restent à votre écoute pour toute précision, le cas échéant.

La Préfète,

Vanina NICOLI

Liste des destinataires in fine

- Monsieur le Président du conseil départemental de la Savoie
- Mesdames les Présidentes et Messieurs les Présidents des EPCI de Savoie
- Mesdames et Messieurs les Maires de Savoie

Copie à

- Monsieur le Président de la chambre d'agriculture Savoie-Mont-Blanc
- Monsieur le Président du syndicat départemental de la propriété privée rurale
- Madame la Présidente de la fédération départementale des associations foncières pastorales
- Monsieur le Président de la société d'économie alpestre de Savoie
- Monsieur le Président du service départemental de la SAFER Auvergne-Rhône-Alpes

Annexe 1

1) Le double régime d'autorisation permettant d'exploiter des parcelles agricoles

Une entreprise agricole souhaitant mettre en valeur un fonds doit recueillir deux autorisations : celle de l'administration et celle du propriétaire.

a) l'autorisation d'exploiter au titre du contrôle des structures agricoles

L'autorisation de l'administration, également appelée « autorisation d'exploiter », est prévue par l'article L. 331-1 du CRPM. Cette formalité administrative vise plusieurs objectifs :

- Favoriser l'installation d'agriculteurs ;
- Permettre aux exploitations d'atteindre et de conserver une dimension économique viable ;
- Maintenir une agriculture diversifiée, riche en emplois et génératrice de valeur ajoutée, notamment en limitant les agrandissements et les concentrations d'exploitations au bénéfice, direct ou indirect, d'une même personne physique ou morale excessif ;
- Promouvoir le développement des systèmes de production permettant de combiner performance économique et performance environnementale.

Pour cette demande, en application de l'article R. 133-4 du CRPM, l'exploitant agricole doit justifier qu'il a informé par écrit le propriétaire de son souhait d'exploiter le fonds. Cela se fait au moyen d'une lettre d'information au propriétaire. Le fait pour le propriétaire de signer cette lettre ne signifie pas qu'il consent à mettre les parcelles à disposition de l'agriculteur. Le contrôle des structures agricoles n'a pas vocation à se substituer au droit de propriété mais à susciter le cas échéant des concurrences et départager les candidats, pour répondre aux objectifs listés plus haut.

Des informations complémentaires sont disponibles sur le site des services de l'État en Savoie : <https://www.savoie.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Agriculture-et-developpement-rural/Foncier-agricole/Controle-des-structures>

b) l'autorisation du propriétaire

Un exploitant disposant de l'autorisation d'exploiter un fonds agricole au titre du contrôle des structures doit recueillir l'autorisation expresse du propriétaire pour mettre en valeur le fonds.

Quand l'exploitant a été autorisé par l'administration et le propriétaire, la mise à disposition est effective mais doit préférentiellement être formalisée par écrit, notamment pour déterminer une date de début de contrat.

En complément de ces deux autorisations, deux démarches sont réalisées par l'exploitant au regard du foncier qu'il valorise :

- une déclaration des parcelles à la MSA afin d'asseoir son statut d'exploitant professionnel et cotiser pour différentes prestations sociales ;
- une télédéclaration annuelle des surfaces exploitées pour percevoir les aides de la PAC.

Ces démarches concernent l'ensemble du foncier exploité.

2) Formaliser la mise à disposition

Plusieurs modes de contractualisation sont prévus pour la mise à disposition d'un immeuble rural (bâti ou non).

a) le bail rural : contrat de « base »

Le bail rural est prévu par le livre IV du CRPM, dans ses articles L. 411-1 à L. 411-79. Il s'agit d'un contrat de location à titre onéreux, d'une durée minimale de 9 ans. Un contrat-type est disponible. Le bail rural présente plusieurs avantages pour le bailleur :

- il permet d'établir les droits et devoirs de chacun dès l'entrée en jouissance, ainsi que de réaliser un état des lieux contradictoire ;
- en fixant les statuts de bailleur et preneur (ou propriétaire et locataire), il empêche les démarches de prescription acquisitive trentenaire dites d'usucapion : l'exploitant ne peut pas devenir propriétaire ;
- il permet le bon entretien des terres en partageant les objectifs et la conservation de leur valeur ;
- il assure un revenu locatif au propriétaire.

La signature d'un bail rural n'empêche pas la reprise des terres par le propriétaire. Le CRPM (art. L. 411-31) prévoit une liste limitative des motifs de résiliation par le bailleur (qui s'ajoutent à la résiliation à l'amiable, possible à tout moment), dont notamment :

- deux défauts de paiement du fermage ;
- des agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds (par exemple, la sous-exploitation conduisant un enrichissement) ;
- la cession prohibée du bail (sous-location sans accord du bailleur) ;
- l'apport du droit au bail à une personne de droit moral sans accord préalable du bailleur.
- le non-respect par le preneur de clauses ayant pour objet la préservation de la ressource en eau, de la biodiversité, des paysages, de la qualité des produits, des sols et de l'air, la prévention des risques naturels et la lutte contre l'érosion, y compris des

obligations de maintien d'un taux minimal d'infrastructures écologiques, si elles sont incluses dans le bail.

Le bail peut également être résilié à tout moment si le fonds en question perd sa destination agricole au terme d'une procédure d'urbanisme (si la zone devient constructible au PLU, par exemple).

Enfin, le bailleur a le droit de refuser le renouvellement du bail s'il veut :

- reprendre le bien loué pour l'exploiter lui-même ou au profit de son conjoint, du partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité, ou d'un descendant majeur ou mineur émancipé ;
- construire sur le fonds sa maison d'habitation (si le règlement du document d'urbanisme en vigueur le permet).

Le loyer d'un fonds agricole est calculé en se référant à l'arrêté préfectoral fixant les dispositions applicables aux baux ruraux et conventions pluriannuelles de pâturage (dit « arrêté cadre ») ainsi qu'à l'arrêté préfectoral fixant les valeurs locatives des terres et bâtiments agricoles (dit « arrêté indices »), ce dernier étant pris annuellement. Le loyer est ensuite révisé chaque année par application de la variation de l'indice national des fermages ou, dans le cas des loyers viticoles uniquement, par application de la variation votée à l'échelle départementale par un collège paritaire de bailleurs et preneurs, en commission consultative des baux ruraux.

b) la convention pluriannuelle de pâturage : un contrat dérogatoire

Bien qu'elle porte elle aussi sur la mise à disposition à titre onéreux de terres agricoles, la convention pluriannuelle de pâturage (CPP), contrairement au bail rural, n'est pas soumise au statut du fermage. Elle relève du régime de droit commun du bail, prévu par les articles 1714 et suivants du code civil. Ces dispositions sont complétées par les articles L. 481-1 et suivants du CRPM et par arrêté préfectoral annuel. Un modèle est disponible.

La CPP est mobilisable pour la mise à disposition de terres pastorales dont l'utilisation est saisonnière et extensive. Elle peut être de deux types : la CPP en alpage, dont la durée est fixée à 8 ans et la CPP hors-alpage dont la durée est fixée à 9 ans. Elle est adaptée quand le foncier est partagé dans le temps (dans le cas des estives) ou dans l'espace (fonds multi-usage partagé entre l'agriculture et les loisirs).

Le loyer des CPP est établi d'après les modalités spécifiques prévues dans les arrêtés cadre et indices mentionnés *supra*. Il est révisé par application de la variation de l'indice national des fermages. Des moins-values relatives aux contraintes touristiques sont prévues.

En zone pastorale, le bail reste un contrat plus sécurisant pour les exploitants en leur permettant une vision à long terme.

Les arrêtés cadre et indices, qui sont annuels, et les modèles, sont publiés sur le site des services de l'État en Savoie : <https://www.savoie.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Agriculture-et-developpement-rural/Foncier-agricole/Fermage-et-baux/Dispositions-applicables-aux-baux-ruraux>

Annexe 2 : brochures d'information

- le contexte foncier du territoire des Savoie ;
- l'essentiel sur les baux à ferme ;
- la convention pluriannuelle de pâturage.

UN FOCUS SUR LE CONTEXTE FONCIER DU TERRITOIRE DES SAVOIE

LE FONCIER AGRICOLE COMME OUTIL DE TRAVAIL ESSENTIEL POUR LES EXPLOITANTS

Les agriculteurs tirent leurs bénéfices de la **production du sol**, qui constitue donc une **précieuse ressource pour les exploitants** (fourrages, céréales, maraîchage, vergers, horticulture, viticulture, etc.).

En 2023, on comptait **près de 335 000 hectares (ha)** déclarés comme Surface Agricole Utile (RPG 2023) sur les deux Savoie.

Le territoire savoyard se caractérise notamment par sa topographie, puisqu'on retrouve **40 % de cette SAU en secteur d'alpage** (principalement des espaces de prairies). On considère toutefois que la **surface agricole réellement exploitée est supérieure**, puisqu'une partie des espaces de cultures n'est pas déclarée lors des campagnes de déclaration PAC.

UNE FORTE PRESSION SUR LE FONCIER AGRICOLE EN SAVOIE MONT-BLANC

LE SAVIEZ-VOUS ?

Dans les Savoie, les éleveurs laitiers soumis au cahier des charges des différentes AOP/AOC doivent nourrir leurs animaux à partir d'un aliment fourrager récolté localement.

+ de 5 800 ha

d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été artificialisés entre 2011 et 2024 (Portail de l'artificialisation des sols – Cerema, Fiches foncier)

Par exemple, les producteurs de lait destiné à la fabrication de Reblochon doivent obligatoirement nourrir leurs vaches en lactation avec une ration de base composée d'aliments issus de l'aire géographique d'appellation (herbe pâturée, affouragement en vert, foin). **La disparition d'espaces de prairies sur le territoire impacte donc directement la filière laitière sous signe de qualité.**

L'INSÉCURITÉ FONCIÈRE POUR LES AGRICULTEURS DU TERRITOIRE

La majorité des terrains agricoles sont cultivés via un mode de faire-valoir indirect, suite à un accord entre un agriculteur et un propriétaire foncier et pour lequel peut s'appliquer le statut de fermage (hors dérogations).

Les exploitants sont donc dépendants des surfaces agricoles disponibles, mais également du marché de la location et des différents propriétaires qui possèdent ces terrains.



©FREEPIX

QUI SONT LES PROPRIÉTAIRES DES TERRES AGRICOLES EN SAVOIE ET HAUTE-SAVOIE ?

• Les collectivités territoriales

Les collectivités (communes et EPCI) possèdent généralement du foncier agricole, notamment en zone d'alpage.

LE SAVIEZ-VOUS ?

Le choix du fermier par la collectivité peut être réalisé à l'amiable ou par adjudication dans la limite du fermage légale. La commune doit accorder une priorité aux agriculteurs qui s'installent et bénéficient des aides publiques à l'installation, qu'ils résident ou non sur la commune.

• Les Associations Foncières Pastorales (AFP)

Ce sont des groupements de propriétaires d'une entité foncière agricole cohérente, qui se réunissent pour faciliter la gestion, l'entretien et la valorisation d'un espace. Elles peuvent notamment choisir de se tourner vers une gestion indirecte, par le biais d'exploitants agricoles ou de groupements pastoraux.

• Les propriétaires privés

Ils jouent également un rôle majeur dans la dynamique agricole du territoire. L'entretien et la mise en valeur de leur terrain par un exploitant permet notamment de lutter contre :

- La perte de souveraineté alimentaire du territoire
- Le risque d'incendie
- Le développement de plantes invasives
- Les dépôts d'ordures sauvages
- Les occupations illégales

QUELLES SONT LES POSSIBILITÉS DE CONTRACTUALISATION SUR DU FONCIER AGRICOLE ?

Les modalités de contractualisation sont variées et pas toujours simples à appréhender.

Peu de chiffres circulent sur la part de terrains agricoles en faire-valoir indirect faisant l'objet d'une contractualisation écrite mais le territoire des Savoie se démarque par une **prédominance historique de baux verbaux voire par l'absence totale de bail** entre propriétaire et exploitant, ce qui présente de nombreuses limites :

- Précarité foncière pour l'exploitant et manque de visibilité à long terme
- Difficulté de candidature aux aides financières PAC (dont ICHN)
- Concurrence entre les exploitants sur l'accès au foncier, complexifiant l'installation
- Manque de garantie sur le paiement régulier du loyer ou sur l'entretien des terrains pour le propriétaire

ASTUCE :

La cause de litige la plus régulièrement évoquée entre preneur et bailleur est le **manque de clarté vis-à-vis des attendus d'entretien de la ou les parcelles**, pour éviter que celles-ci ne tombent en friches. Il conviendrait par l'intermédiaire d'un bail de définir les tenants et les aboutissants de l'entretien, sans pour autant que les clauses remettent en cause le bon fonctionnement de l'exploitation agricole.

Une **contractualisation par écrit** présente donc plusieurs intérêts, pour le bailleur comme pour le preneur.

De **nombreuses modalités de mise à disposition du foncier agricole existent**, dont :

- Le bail à ferme et autres baux ruraux
- Le prêt à usage
- La convention pluriannuelle de pâturage (CPP)

DES ACTEURS RÉFÉRENTS SUR LES QUESTIONS FONCIÈRES EN SAVOIE MONT-BLANC : SCHEMA DES STRUCTURES COMPÉTENTES

• Les syndicats agricoles

Ils proposent un service juridique et peuvent notamment soutenir leurs adhérents dans les démarches relatives à la contractualisation du foncier agricole (évaluation du prix de vente d'un terrain, du prix de location, rédaction du contrat, résolution de conflits liés au foncier).

• Les Commissions consultatives paritaires départementales des baux ruraux (CCPDBR)

C'est un lieu de négociations entre représentants des propriétaires bailleurs et représentants des fermiers et métayers preneurs.

- Elles sont consultées pour avis par le Préfet sur la mise en œuvre des questions qui, selon le code rural, sont réglées au niveau départemental (encadrement des loyers, seuils d'application du statut du fermage, etc.).
- Elles rendent également des avis lors des demandes de résiliation de bail à la suite du changement de destinations de terres qui ne font pas l'objet d'un document d'urbanisme.

• La Chambre d'agriculture

Elle tient des temps de permanence juridique pour informer et conseiller sur les questions liées aux baux ruraux et autres contractualisations.

Pour prendre rdv avec le service d'information juridique de la Chambre, contactez David AUBIN au 04 50 88 18 11 (tarifs selon grille en vigueur)

• Les syndicats départementaux de la propriété privée rurale de Savoie et de Haute-Savoie

Les deux syndicats prennent part aux débats sur la contractualisation du foncier et représentent les propriétaires terriens au sein des structures compétentes (CCPDBR et TPBR).

• Le tribunal paritaire des baux ruraux (TPBR)

Il juge les litiges entre propriétaires et exploitants de terres ou bâtiments agricoles. Il peut statuer sur les litiges qui concernent :

- La reprise de la terre
- Le montant du loyer de fermage
- L'existence du bail
- Le paiement du fermage
- La durée du fermage

DES INITIATIVES LOCALES POUR LA PROTECTION DU FONCIER SAVOYARD

• Des outils locaux de protection foncière renforcée

- ➔ 16 zones agricoles protégées (ZAP) arrêtées (et 14 en cours d'élaboration)
- ➔ 1 périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN) en cours d'approbation

Pour plus d'informations sur ces outils, consultez le site de la Chambre d'agriculture SMB au lien suivant :

<https://savoie-mont-blanc.chambres-agriculture.fr/actualites-1/detail-de-lactualite-smb/default-7f799b19dd6fd062b7bca60769fecf0d>

• Le développement du dispositif PAT

- ➔ 10 Projets Alimentaires Territoriaux (PAT) sur l'ensemble des deux départements

L'ESSENTIEL SUR LES BAUX À FERME

Un outil essentiel pour pérenniser l'activité agricole sur un territoire sujet à une forte pression foncière

LE BAIL À FERME, QU'EST-CE QUE C'EST ?

Un bail à ferme est un contrat par lequel un propriétaire (le bailleur) met à disposition d'un exploitant agricole (le locataire/preneur à bail) des terres ou des bâtiments agricoles, en vue de les exploiter, en contrepartie d'un loyer (le fermage). Le bail à ferme fait partie de la catégorie des baux ruraux.

Le statut du fermage est le corps de règles qui encadre les droits et obligations du bailleur et du preneur, parties à un bail rural. L'article L411-1 du Code rural dispose qu'est soumise au statut du fermage toute « **mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter** ».

LE SAVIEZ-VOUS ?

Un bail à ferme peut être signé pour toute zone géographique d'exploitation agricole, tant d'alpage que de plaine (article L481-1 du Code rural et de la pêche maritime).

QUELS AVANTAGES POUR LE BAILLEUR ?

- Assurance d'un **revenu locatif** pendant au moins 9 ans
- Assurance du **bon entretien** de son terrain
- **Encadrement et définition des relations** entre les cosignataires
- Assurance de la **reprise du terrain** en cas de changement de zonage
- Réalisation d'un **état des lieux** à l'entrée et à la sortie des terrains

ASTUCE :

Il est recommandé de **réaliser un état des lieux à l'entrée et à la sortie des terrains**. Idéalement l'état des lieux d'entrée est réalisé au plus proche de la prise de possession des terrains par le preneur. Les modalités d'établissement du contrat sont définies dans l'article L411-4 du Code rural de de la pêche maritime.

QUELS AVANTAGES POUR LE PRENEUR ?

- Sécurisation du foncier pour au moins 9 ans
- Visibilité sur le long terme, notamment pour les investissements
- Réalisation d'un état des lieux à l'entrée et à la sortie des terrains

ASTUCE :

Il est fortement recommandé de **signer un contrat de bail à ferme rédigé par écrit, soit sous seing privé, soit par acte notarié** (obligatoire pour bail supérieur à 12 ans). Toutefois un accord verbal est possible, mais peu recommandé, car il est peu sécurisant. En cas de litige, la preuve de son existence devra être rapportée (par une trace de paiement par exemple).

Lors de la réalisation d'un nouveau bail, il est conseillé de s'appuyer sur les modèles types élaborés par les Commissions consultatives paritaires départementales des baux ruraux 73 et 74 et annexés à l'arrêté préfectoral cadre "Baux"

QUE SE PASSE-T-IL EN CAS DE CHANGEMENT DE PROPRIÉTAIRE OU DE PRENEUR ?

- Le bail peut être transmis à un preneur différent : à l'époux, pacsé ou descendant remplissant les conditions d'exploitation avec l'autorisation du bailleur
- Si le propriétaire souhaite vendre : le preneur a un délai de 2 mois durant lesquels le locataire peut préempter
- Et en cas d'échange parcellaire entre exploitants, le bail reste le même et les obligations restent les mêmes que pour le locataire initial, sauf accord des parties pour permuter les baux

COMMENT LE LOYER EST-IL CALCULÉ ?

- Un **barème départemental** fixe par arrêté préfectoral les maxima et les minima en fonction principalement de leur qualité agronomique en Savoie, ainsi que d'autres critères liés à la configuration ou exposition du terrain en Haute-Savoie.
- Un **indice national de fermage**, fixé par arrêté ministériel, permet de calculer l'évolution des loyers. Chaque département comprend une déclinaison de l'indice national, induisant des adaptations possibles s'agissant des cultures spéciales (vignes, etc.)
- Pour les baux longues durées des **majorations** sont possibles.

COMMENT SE MATÉRIALISE LA RUPTURE DU BAIL À FERME ?

Par le bailleur : La notification du congé par le bailleur doit se faire par acte de commissaire de justice. Elle peut notamment se baser sur l'un des critères suivants :

- **Reclassement des parcelles louées vers une zone constructible sur le document d'urbanisme** (préavis d'un an). Le preneur a alors droit à une indemnité calculée en fonction du temps restant à courir jusqu'à la fin du bail. De plus, le **propriétaire s'engage à réaliser un projet d'urbanisation dans les 36 mois suivant la fin du bail.**
- Défaut de paiement du preneur
- Défaut d'entretien du terrain loué
- Sous-location ou cession prohibée
- Reprise pour exploitation personnelle du fonds loué par le bailleur, son conjoint ou ses descendants

Par le preneur : La notification du congé par le preneur doit se faire par lettre recommandée avec AR. Elle peut notamment se baser sur l'un des critères suivants :

- Âge de la retraite atteint par l'exploitant
- Absence ou refus de l'autorisation d'exploiter
- Décès de l'exploitant
- Incapacité grave et dont la durée est supérieure à deux ans, affectant le preneur ou un membre de la famille indispensable à l'exploitation

LE SAVIEZ-VOUS ?

Une **résiliation à l'amiable** peut être décidée d'un commun accord, fixant les conditions de la résiliation comme la date de restitution des parcelles. Une indemnité est due au locataire lorsqu'il a apporté des améliorations au fonds loué.

FOCUS SUR L'AUTORISATION D'EXPLOITER ET LE CONTRÔLE DES STRUCTURES

L'exploitation agricole de nouvelles parcelles peut nécessiter le **dépôt d'une déclaration d'exploiter ou d'une demande d'autorisation d'exploiter**. Elle doit être **préalable à la mise en valeur des terrains** (article L331-6 du Code rural et de la pêche maritime). Les critères relatifs à la déclaration ou à l'autorisation d'exploiter sont fixés par le **schéma directeur régional des exploitations agricoles** (SDREA) dit schéma des structures.

LE SAVIEZ-VOUS ?

Le non-respect du contrôle des structures peut conduire à des sanctions. Pour s'assurer de la validité d'un bail, il convient donc de vérifier si l'on est soumis à autorisation d'exploiter.

Par exemple dans les deux Savoie, si la surface totale exploitée après une opération de contractualisation dépasse le **seuil de surface totale exploitée de 54ha** fixé par le SDREA, l'obtention d'une autorisation d'exploiter est obligatoire.

Des équivalences de productions végétales sont toutefois définies et le seuil de surface totale est donc différent selon le type de productions agricoles.

UNE DIVERSITÉ DE BAUX POUR CHAQUE SITUATION (STATUT DE FERMAGE ET HORS STATUT DE FERMAGE)

DANS LE CADRE DU STATUT DU FERMAGE

- Le bail de carrière

Il vise à assurer une stabilité sur l'ensemble de la carrière de l'exploitant. Sa durée est d'au moins 25 ans. L'engagement sur la durée permet une **majoration de 1% par an** sur le fermage.

En termes de régime fiscal, le bail de carrière permet **l'exonération des droits de mutation à titre gratuit et d'impôt sur la fortune immobilière et du paiement de la taxe de publicité foncière.**

HORS DU CADRE DU STATUT DU FERMAGE

- Le bail emphytéotique

C'est un bail dont la durée peut aller jusqu'à 99 ans maximum. Il confère au preneur un droit réel pendant la durée du bail. En contrepartie d'un loyer minoré, il lui incombe la réalisation de travaux qui bénéficient au propriétaire en fin de bail.

- La convention d'occupation provisoire et précaire (COPP)

Elle peut être mise en place par la SAFER ou tout propriétaire d'un fonds immobilier, qui souhaite valoriser un terrain dans l'attente d'une nouvelle affectation définitive (dans le cas d'une succession par exemple).

- Le bail à ferme à clauses environnementales

Il permet l'ajout de clauses spécifiques parmi une liste de 16 clauses listées par le décret visant des pratiques culturelles jugées favorables à l'environnement.

Du fait de la contrainte d'exploitation, les minima de loyer ne s'appliquent pas à ce type de bail.

- Le bail à construction

Il se caractérise par l'obligation de réaliser des constructions et de s'assurer de leur bon état. Le bail est librement cessible et permet la sous-location, sans l'accord du bailleur.

- Le prêt à usage et la convention de mise à disposition gracieuse

C'est un contrat par lequel un propriétaire met ses terres à disposition d'un exploitant agricole à titre gratuit. L'exploitant s'engage en échange à entretenir les terres.

SE RAPPROCHER DES ACTEURS RÉFÉRENTS

- La Chambre d'agriculture
 - Pour prendre rdv avec le service d'information juridique de la Chambre, contactez David AUBIN au **04 50 88 18 11** (tarifs selon grille en vigueur)
- Les syndicats agricoles
- Le tribunal paritaire des baux ruraux
- Les commissions consultatives paritaires départementales des baux ruraux
- Les sociétés d'économie alpestre de Savoie et de Haute-Savoie
- Les syndicats départementaux de la propriété privée rurale de Savoie et de Haute-Savoie

LA CONVENTION PLURIANNUELLE DE PÂTURAGE (CPP)

Une dérogation au statut de fermage en zone de montagne

LA CPP, QU'EST-CE QUE C'EST ?

La CPP est un outil contractuel **possible de droit dans les communes classées en zone de montagne**. Créée à l'occasion de la loi pastorale de 1972, et tout comme le bail à ferme d'alpage, cet outil vise à **faciliter le maintien, la gestion et la valorisation des alpages**. La CPP est aussi :

- Un contrat de location **pensé pour le pâturage extensif en secteur alpestre**
- Une convention adaptée à **l'utilisation saisonnière** des terrains d'alpage, pour des usages multiples et non agricoles hors estive (chasse, sports d'hiver)
- Une forme de location qui **déroge au statut de fermage et sans jouissance continue** ou exclusive pour le preneur

ASTUCE :

Lors de l'élaboration d'une CPP, **il est recommandé d'utiliser le modèle de convention élaboré par la Commission consultative paritaire départementale des baux ruraux**. Ce document est disponible en annexe de l'arrêté préfectoral fixant les dispositions cadres applicables aux baux ruraux et aux CPP.

QUELS AVANTAGES POUR LE PRENEUR ?

- Intéressant pour les **situations transitoires** (installation, changement de pratique) avant confortement
- Réalisation **d'états des lieux périodiques contradictoires**
- **Engagements négociés** (cahier des charges adapté aux enjeux d'entretien de l'alpage si fait dans de bonnes conditions)
- Relative garantie par la **motivation obligatoire d'un non-renouvellement** par le bailleur (pour éviter le discrétionnaire, insertion possible de motifs inspirés de ceux du bail rural : non-respect de la convention, dégâts causés aux biens loués, défaut de paiement du loyer, etc.)

LE SAVIEZ-VOUS ?

Le refus du renouvellement d'une CPP en vue de l'allouer au pâturage doit être motivé. Le recours d'un éleveur à un ou plusieurs chiens afin de protéger son troupeau ne peut être invoqué comme motif, par une collectivité territoriale ou un particulier, à l'appui d'un refus de renouvellement de convention (loi n° 2025-268 du 24 mars 2025, art. 47 III).

LE SAVIEZ-VOUS ?

A la suite de la loi Montagne II, **la durée maximale d'une CPP peut-être fixée par arrêté préfectoral jusqu'à 9 ans**. Ainsi, **elle est dorénavant de 8 ans en Savoie et 9 ans en Haute-Savoie**.

Les modalités de prix et de durée des CPP sont régies par arrêtés préfectoraux. Leurs évolutions sont des éléments opposables aux parties qui s'appliquent aux nouvelles CPP ainsi que sur les CPP en cours lors de leur renouvellement.

De nouvelles conditions de durée et de renouvellement, intégrant les nouveaux référentiels réglementaires, peuvent ainsi être définies au moment de la reconduction de la convention.

QUELS AVANTAGES POUR LE BAILLEUR ?

- **Possibilité de prévoir des clauses diverses adaptées aux enjeux spécifiques du site**, sans oublier les besoins et intérêts du preneur
- **Réalisation d'états des lieux périodiques contradictoires**

LE SAVIEZ-VOUS ?

Deux états des lieux sont possibles annuellement (entrée et sortie). La mise en place d'au moins un des deux est recommandée.

QUELLES POSSIBILITES DE TRAVAUX SUR LE TERRAIN SUITE À LA MISE EN PLACE D'UNE CPP ?

La mise en place d'une CPP offre la possibilité de prévoir des travaux d'aménagement, d'équipement ou d'entretien, à la charge de chaque partie.

ASTUCE :

Dans le cas où des investissements sont à prévoir, notamment sur du bâti (ex : installation de salle de traite, rénovation du chalet d'alpage, etc.) il est **préférable de donner primauté à la conclusion d'un bail à ferme d'alpage**. Toutefois, si la mise en place d'une CPP est convenue, il est nécessaire de **stipuler une règle de calcul sur les investissements**, conduisant à une indemnisation en cas de non-renouvellement de la convention.

Sur les Savoie, les deux modèles types départementaux comportent chacun des dispositions relatives au calcul des indemnités. Il convient donc de s'y référer comme base d'élaboration de la CPP, pour préciser les modalités de prise en compte des investissements engagés par le locataire sur l'alpage.

QUELQUES POINTS DE VIGILANCE & RETOURS TERRAINS

- **Durée courte et précarité pour l'exploitant**
 - ➔ Difficulté à se projeter dans la durée à raison d'une carrière et à engager des investissements sur le terrain
 - ➔ Risque de perte du foncier par reprise par le bailleur, induisant une désorganisation et une atteinte à l'équilibre économique de l'exploitation
 - ➔ Insécurité ressentie lors de changement d'équipe municipale, dans les cas où les terrains appartiennent à la collectivité
- **Cadre juridique**
 - ➔ Régime juridique majoritairement fondé sur les règles du Code civil, sujet à de multiples interprétations

ET DANS LES SAVOIE ?

Si peu de chiffres circulent sur leur nombre exact, la mise en place de CPP est assez courante en secteur d'alpage.

La CPP est notamment intéressante **en cas de réattribution des parcelles de l'alpage**, par exemple lors de l'installation de nouveaux éleveurs, qui peuvent souhaiter s'engager sur une période courte afin d'optimiser progressivement le fonctionnement de leur système agropastoral.

SE RAPPROCHER DES ACTEURS RÉFÉRENTS

- La Chambre d'agriculture
 - Pour prendre rdv avec le service d'information juridique de la Chambre, contactez David AUBIN au 04 50 88 18 11 (tarifs selon grille en vigueur)
- Les syndicats agricoles
- Le tribunal paritaire des baux ruraux
- Les commissions consultatives paritaires départementales des baux ruraux
- Les sociétés d'économie alpestre de Savoie et de Haute-Savoie
- Les syndicats départementaux de la propriété privée rurale de Savoie et de Haute-Savoie