TABLEAU 4 - SYNTHÈSE DES OUTILS JURIDIQUES permettant des engagements réciproques entre les signataires intéressés par la pérennité d'une IAE
Les principaux outils donnant un droit de jouissance sur le foncier : les BAUX

Ce tableau a pour vocation de guider les personnes qui s'engageraient dans la mise en place ou dans l'entretien ou la valorisation d'IAE sur les documents à disposition leur permettant d'inscrire dans le temps des engagements pris et leur contre-partie si elle existe. Il est organisé de manière à repérer rapidement les documents utilisables ou non selon le statut des personnes concernées.

Document	Contrat entre … … et …	Objet du contrat	Espaces concernés Zonage concerné	Actions concernées	Durée	Aspects financiers			Avantages	Inconvénients	Pérennité
						Rémunération ou compensation financière du locataire / propriétaire	Diminution de charges pour le propriétaire et/ou le locataire	Loyer			
BAIL RURAL A CLAUSES ENVIRONNEMENTALES personnes privées	Contrat entre un propriétaire privé et un agriculteur	Gestion adaptée, remise en bon état, création par le locataire	Espace agricole Hors zone environnementale pour : . Le maintien de pratiques agricoles préexistantes visant 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 ; . Le maintien d'infrastructures écologiques (une ou plusieurs infrastructures écologiques : notion de taux minimal à maintenir) exemple : haies, bosquets, arbres isolés ou alignés, jachères, bordures de champs, fossés, murets, banquettes, mares, vergers de haute tige Dans une zone environnementale avec document de gestion sans conditions : (les zones humides d'intérêt environnemental particulier, les terrains riverains d'un cours d'eau ou d'une dérivation ou situés dans leur bassin versant ou dans une zone estuarienne soumis à des servitudes d'utilité publique, parc national ou naturel régional, site Natura 2000, terrains du conservatoire du littoral, zones vertes et bleues, réserves naturelles, les périmètres de protection entourant les réserves naturelles, les monuments naturels ou sites classés au titre du paysage, les sites protégés, les zones délimitées par les plans de prévention des risques naturels prévisibles, les périmètres de protection des prélèvements d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines et les zones d'érosion).	15 types d'actions (clauses environnementales prévues par l'article R. 411-9-11-1 du Code rural et de la pêche maritime) : . le non-retournement des prairies ; . la création, le maintien et les modalités de gestion des surfaces en herbe . les modalités de récolte . l'ouverture de zones embroussaillées, et le maintien de l'ouverture d'un milieu menacé par l'embroussaillement . la mise en défens de parcelles ou de parties de parcelle . la limitation ou l'interdiction des apports en fertilisants . la limitation ou l'interdiction des produits phytosanitaires . la couverture végétale du sol . l'implantation, le maintien et les modalités d'entretien de couverts spécifiques . l'interdiction d'irrigation, de drainage et de toutes autres formes d'assainissement . les modalités de submersion des parcelles et de gestion des niveaux d'eau . la diversification des assolements . la création, le maintien et les modalités d'entretien de haies, talus, bosquets, arbres isolés, arbres alignés, bandes tampons le long des cours d'eau ou le long des forêts, mares, fossés, terrasses, murets . les techniques de travail du sol . la conduite de cultures ou d'élevage sen bio . les pratiques associant agriculture et forêt	Au moins 9 ans, voire 18 ans ou 25 ans ou plus		Abattement important d'impot pour l'impot sur la fortune, les droits de donation et les successions si bail de 18 ans minimum	Réduction du montant du fermage possible les minima du barème arrêté par le Préfet ne s'appliquent pas	. Stabilité pour le locataire. Pérennité du bail (durée de principe 9 ans renouvelable automatiquement) . Cession possible du bail à un descendant . Contrôle du bailleur sur les agissements du fermier particulièrement en cas d'évolutions foncières qui pourraient porter atteinte à l'environnement (suppression de haies, arbres,…) . Indemnisation par le bailleur au preneur pour les améliorations apportées au fond . Fermier peut bénéficier de MAEC	. Transition du bail rural classique au bail environnemental impossible au cours du bail (possible aux périodes de renouvellement) . Périmètres d'éligibilité restreints à des zonages ciblés . Le preneur qui ne respecterait pas, totalement ou en partie, les contraintes imposées, risque la résiliation de la totalité de son bail en plus d'une amende administrative. Très difficile de résilier le bail en l'absence de faute sauf DUP. . Seuls les exploitants locataires sont concernés. . Les terres exploitées directement par leur propriétaire ne sont pas concernées par cette mesure. . Contrôle des clauses . Nécessité d'un cadrage et d'une rédaction très précise avec des cartographies . Les clauses insérées doivent répondre au document de gestion de la zone . Nécessité d'une autorisation d'exploiter avec rang de priorité fixé par le SDREA . Résiliation assortie d'une indemnité au profit du preneur pour les améliorations qu'il aura apportées au fond	Long terme (renouvellement tous les 9 ans sauf fautes du preneur ou autres cas particuliers puis cession possible au conjoint, et descendants) Si bail de 25 ans : pas de renouvellement !
BAIL RURAL A CLAUSES ENVIRONNEMENTALES Personnes publiques et association environnementales	Contrat entre Le propriétaire Soit le propriétaire est une personne morale de droit public (commune, département, …) ou une association agréee de protection de l'environnement, ou une personne morale agréée entreprise solidaire ou encore une fondation reconnue d'utilité publique ou fonds de dotation et Un agriculteur	Gestion adaptée, remise en bon état, création par le locataire	Espace agricole	15 types d'actions (clauses environnementales prévues par l'article R. 411-9-11-1 du Code rural et de la pêche maritime) : . le non-retournement des prairies ; . la création, le maintien et les modalités de gestion des surfaces en herbe . les modalités de récolte . l'ouverture de zones embroussaillées, et le maintien de l'ouverture d'un milieu menacé par l'embroussaillement . la mise en défens de parcelles ou de parties de parcelle . la limitation ou l'interdiction des apports en fertilisants . la limitation ou l'interdiction des produits phytosanitaires . la couverture végétale du sol . l'implantation, le maintien et les modalités d'entretien de couverts spécifiques . l'interdiction d'irrigation, de drainage et de toutes autres formes d'assainissement . les modalités de submersion des parcelles et de gestion des niveaux d'eau . la diversification des assolements . la création, le maintien et les modalités d'entretien de haies, talus, bosquets, arbres isolés, arbres alignés, bandes tampons le long des cours d'eau ou le long des forêts, mares, fossés, terrasses, murets . les techniques de travail du sol . la conduite de cultures ou d'élevage sen bio . les pratiques associant agriculture et forêt	Au moins 9 ans, voire 18 ans ou 25 ans ou plus			Réduction du montant du fermage possible les minima du barème arrêté par le Préfet ne s'appliquent pas	. Stabilité pour le locataire . Pérennité du bail (durée de principe 9 ans renouvelable automatiquement) . Cession possible du bail à un descendant . Contrôle du bailleur sur les agissements du fermier particulièrement en cas d'évolutions foncières qui pourraient porter atteinte à l'environnement (suppression de haies, arbres,…) . Indemnisation par le bailleur au preneur pour les améliorations apportées au fond . Fermier peut bénéficier de MAEC	. Transition du bail rural classique au bail environnemental impossible au cours du bail (possible aux périodes de renouvellement) . Périmètres d'éligibilité restreints à des zonages ciblés . Le preneur qui ne respecterait pas, totalement ou en partie, les contraintes imposées, risque la résiliation de la totalité de son bail en plus d'une amende administrative. Très difficile de résilier le bail en l'absence de faute sauf DUP. . Seuls les exploitants locataires sont concernés. . Les terres exploitées directement par leur propriétaire ne sont pas concernées par cette mesure. . Contrôle des clauses . Nécessité d'un cadrage et d'une rédaction très précise avec des cartographies . nécessité d'une autorisation d'exploiter avec rang de priorité fixé par le SDREA . Résiliation assortie d'une indemnité au profit du preneur pour les améliorations qu'il aura apportées au fond	Long terme (renouvellement tous les 9 ans sauf fautes du preneur ou autres cas particuliers puis cession possible au conjoint, et descendants) Si bail de 25 ans : pas de renouvellement !

TABLEAU 4 - SYNTHÈSE DES OUTILS JURIDIQUES permettant des engagements réciproques entre les signataires intéressés par la pérennité d'une IAE
Les principaux outils donnant un droit de jouissance sur le foncier : les CONVENTIONS

Ce tableau a pour vocation de guider les personnes qui s'engageraient dans la mise en place ou dans l'entretien ou la valorisation d'IAE sur les documents à disposition leur permettant d'inscrire dans le temps des engagements pris et leur contre-partie si elle existe. Il est organisé de manière à repérer rapidement les documents utilisables ou non selon le statut des personnes concernées.

Document	Contrat entre … … et …	Objet du contrat	Espaces concernés	Espaces concernés Zonage concerné	Durée	Aspects financiers			Avantages	Inconvénients	Pérennité
						Rémunération ou compensation financière du locataire / propriétaire	Diminution de charges pour le propriétaire et/ou le locataire	Loyer			
CONVENTIEN DE MISE A DISPOSITION ET BAIL SAFER	Conrat entre Un propriétaire privé ou public et Un agriculteur	Entretien, maintien, gestion adaptée	Espace agricole principalement	Tout type . Réaménagement parcellaire ou pour sa valorisation agricole . Gestion agricole de parcelles confiée par la SAFER, en attendant une dévolution	contrat de 1 à 6 ans maximum avec renouvellement d'une fois possible	Redevance annuelle payée par la SAFER au propriétaire (selon les recettes du bail) garantie des fermages par la SAFER		Redevance annuelle selon statut du fermage	Permet une durée courte et la possibilité de reprendre les terres pour le propriétaire et en faire ce qu'il en souhaite à l'issu du bail SAFER ou de tester un locataire . Permet d'orienter la gestion agricole avec des possibilités de prendre en compte des enjeux environnementaux dans un cahier des charges . Exclus du statut de fermage sauf pour le prix . Signature d'un cahier des charges par l'exploitant qui précise les améliorations et les indemnisation qu'il percevra en fin de bail et les obligations éventuellement environnemtales . Forme utile pour une association ou une fondation de propriétaires de terres à destination agricole qu'elles ne peuvent exploiter directement elles-mêmes . Indemnisation du preneur pour les améliorations apportées à l'expiration du bail La SAFER prend en charge toutes les formalités (état des lieux, rédaction des conventions, mise en place d'un cahier des charges). . Dispositif de droit commun peut être utilisé en faveur des communes .autorisation d'exploiter donnée par le commissaire du gouvernement à l'issu du comité safer attribuant les terres à un candidat. Possibilité de déroger à l'ordre de priorité du SDREA.	. Court terme selon la superficie de l'exploitation, durée limitée à 12 ans . Ne peut être considéré que comme une convention transitoire avant un bail rural . Intéressant en cas de site à vocation agricole .	Court terme, max: 12 ans
CONVENTION d'OCCUPATION PRECAIRE domaine privé	Contrat entre Un propriétaire public et Un agriculteur	Entretien, gestion adapté	Espace agricole	Tout type En vue d'une occupation temporaire lorsqu'un projet est prévu par la collectivité	Pas de durée exigée	Loyer libre			Nécessité d'un projet validé par une délibération et indiqué dans l'acte de convention précaire	Risque de requalification en bail rural si le projet n'est pas passé en délibération ou non noté dans l'acte	Durée de mise en œuvre du projet
CONVENTION D'OCCUPATION / D'USAGE TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC	Contrat entre Une personne publique et Un agriculteur	Maintien et entretien (espace naturel), remise en bon état (lié à l'activité de production bien souvent)	Sur les réserves foncières (surplus d'autoroute par exemple)	Tout type Nature des travaux autorisés définis dans l'arrêté	Autorisation précaire et révocable, ne peut excéder 18 ans sauf nécessité de rentabilité des installations à édifier pas de renouvellement mais faculté de représenter une nouvelle demande d'occupation			Versement d'une redevance définie dans les collectivités locales par l'assemblée délibérante (Art. 35 du Code du domaine public fluvial) à titre gratuit lorsque mission de service public	. Durée . Souplesse . Consentie à toute type de bénéficiaire . Construction possible si elle a un caractère superficiel . Charges d'entretien sont convenues avec l'Etat ou les collectivités territoriales . Grandes libertés pour inclure des clauses écologiques particulièrement quand elles sont conforment à l'objet du contrat	. difficile de rentrer dans ce cadre car limité aux réserves foncières . Révocables pour des raisons d'intérêt général et pour nécessité de service donc précaire . Redevance est de droit fixe et de principe . Pas d'obligation d'indemnisation pour les améliorations . Prise en charge des dépenses d'entretien et des ouvrages d'occupation par le bénéficiaire . Droit non cessible et non renouvelable . Obligation de remettre les lieux dans leur état primitif . Limité au domaine public	Court terme
AUTRES CONTRATS - Entretien											
Contrat de prestation de service	Contrat entre Un propriétaire personne publique ou privée et Un agriculteur	Entretien, maintien, gestion adaptée	Agricole, espaces non agricole et non forestier	Tout type Pour réaliser la prestation de travail demandée par le propriétaire	Durée convenue par le cocontractant (1 à 10 ans en moyenne) tacite reconduction possible	Paiement par le propriétaire pour le travail effectué		pas de loyer	. Outil connu de tous . Maîtrise totale par le propriétaire qui donne des ordres . Souplesse et liberté de conclusion et de contenu . Durée longue peut être convenue . Reconduction tacite souvent prévue . Nombreuses déclinaisons . Pas de formalité particulière . Gestion écologique selon les clauses du contrat . Organisation des conseils et des travaux	. Engagement de l'exploitant, contre rémunération, à exécuter une obligation de faire (entretien de pâturage, …), . Fragilité juridique car remise en cause à chaque fin de contrat . Risque de requalification en bail rural si l'agriculteur maîtrise seul le cycle végétal . Contrôle des clauses . Bien définir les consignes et les exigences écologiques des sites, leur sensibilité, avec l'encadrant au départ	Court terme

TABLEAU 4 - SYNTHÈSE DES OUTILS JURIDIQUES permettant des engagements réciproques entre les signataires intéressés par la pérennité d'une IAE
Les principaux outils ne donnant pas de droit de jouissance sur le foncier (à doubler d'un bail ou d'une convention) (1)

Ce tableau a pour vocation de guider les personnes qui s'engageraient dans la mise en place ou dans l'entretien ou la valorisation d'IAE sur les documents à disposition leur permettant d'inscrire dans le temps des engagements pris et leur contre-partie si elle existe. Il est organisé de manière à repérer rapidement les documents utilisables ou non selon le statut des personnes concernées.

Document	Contrat entre …	Objet du contrat	Espaces concernés	Espaces concernés Zonage concerné	Durée	Aspects financiers			Avantages	Inconvénients	Pérennité
						Rémunération ou compensation financière du locataire / propriétaire	Diminution de charges pour le propriétaire et/ou le locataire	Loyer			
CONTRAT ECO-CONTRIBUTION	Contrat entre La fédération départementale des chasseurs et Les gestionnaires de territoires de chasse (sociétés de chasse, ACCA, GIC, exploitations agricoles, propriétaires ruraux, collectivités, …)	Gestion adaptée, remise en bon état, création	Espace agricole	Hors zonages particuliers et lié au Gel PAC Accompagnement technique et financier pour la réalisation d'aménagements en faveur de la biodiversité = diagnostic de territoire et accompagnement pour la réalisation d'actions concrètes sur le terrain : implantation de bandes végétalisées, plantation d'arbres et arbustes, création et restauration de mares, intercultures… autant d'aménagements favorables à la biodiversité et à la constitution de corridors écologiques pour la faune et la flore : . Plantation d'arbres et arbustes (haies, bosquets, buissons…) . Création de talus . Création ou restauration de mares bocagères . Mise en place d'intercultures . Création de bandes végétalisées	1 an	. Plantation d'arbres et arbustes : 5 €/plant . Création de talus : 1 à 3 €/ml . Création ou restauration de mares bocagères : 7€/m² jusqu'à 150m² puis 3€/m² supplémentaire jusqu'à 500m² . Mise en place d'intercultures : 100€/ha . Création de bandes végétalisées : 230€/ha (bords de champs) ou 500€/ha (intraparcellaire)			Intervention de l'agriculteur, définie dans le contrat d'engagement, devra respecter la réglementation et tenir compte de la protection de la faune sauvage, tout en minimisant les risques de nuisance sur les parcelles voisines. Inclus des clauses de gestion Adaptations des contrats et cahier des charges en fonction des départements	Agriculteur doit assurer les travaux d'entretien.	Court terme
CONTRAT NATURA 2000	Contrat entre . Personnes morales de droit public (collectivité) et de droit privée (association agréée de l'environnement) . ou une association agréée protection de l'environnement et . un propriétaire exploitant . un propriétaire non exploitant . un locataire du foncier . un titulaire d'un droit réel ou personnel ou usager (chasseur, pratiquant d'une activité sportive)	Gestion adaptée, remise en bon état, création	Espaces non agricoles désignés comme d'intérêts communautaires (si espace agricole: MAE): contrat forestier, contrat non agricole non forestier et contrat marin	Zonage Natura 2000 (ZSC et ZPS) Engagement des titulaires d'un droit réel à mener certaines actions de conservation ou de restauration des habitats en application des orientations définies dans le DOCOB du site Natura 2000	5 ans et + prorogé ou modifié par avenant	Aides possibles d'état, européennes,…	. Factures d'achat de matériaux et matériels éligibles à l'exception de l'acquisition de gros matériel . Exonération de la TFNB exonération partielle des droits de succession sous condition d'une garantie de gestion durable et dans les conditions prévues à l'article 793 du code général des impôts.		. Complémentarité possible entre le dispositif contractuel Natura 2000 et celui de l'eau agissant pour la qualité de l'eau et la protection des milieux aquatiques : contrat global sur l'eau (Agence de l'eau), contrat de baie, contrat de rivière, Sage,… . Issu d'un processus de concertation et d'appropriation par les acteurs locaux en faveur de la conservation de la nature . Permet des partenariats entre opérateurs/animateurs Natura 2000 et propriétaires, usagers et privés au bénéfice de la valorisation du patrimoine naturel . Utilisation des contrats par certains bénéficiaires comme une forme de labellisation (bonne image) qui valorise leurs pratiques respectueuses de l'environnement et leurs produits . Les contrats permettent de concilier activités humaines et préservation de la biodiversité en finançant des surcoûts liés à l'entretien et la restauration des milieux naturels	. Zonage limite l'intervention . Travail d'évaluation des mesures exige des moyens financiers et humains important afin d'obtenir des états des lieux précis (état 0) et de mettre en place des suivis scientifiques et techniques rigoureux. . Problème du nombre important de propriétaires potentiels pour la contractualisation (notamment des propriétés de petite superficie), cela suppose un effort considérable d'animation dont les résultats ne sont pas garantis. . Difficultés administratives liées au montage et suivi du contrat : - analyse de la faisabilité technique de l'opération - appel d'offre pour les devis - remplissage compliqué du formulaire administratif par le bénéficiaire - temps important à consacrer en animation (bénéficiaire, les services instructeurs) -suivi permanent du dossier pour mieux réussir la mise en place du contrat - obtention d'une cartographie précise des parcelles concernées par le contrat - planification des travaux par le contractant sur les 5 ans du contrat - anticipation des problèmes et difficultés qui peuvent intervenir plus tard lors de l'exécution du contrat - mise en place difficile d'un contrat sur deux départements car les services instructeurs (DDAF/DDT) n'appliquent pas forcément les mêmes règles Gestion financière exigeante des contrats : - problème de correspondance entre devis (montant prévisionnel) qui servent à monter le contrat et les factures finales (montant réellement dépensé). - avance de trésorerie que le bénéficiaire doit prévoir car le paiement par l'ASP se fait sur présentation de factures. - imprécision sur l'éligibilité de certaines dépenses au remboursement . Le contrôle sur le terrain est exigent et doit correspondre à ce qui est prévu dans le dossier initial : travaux, surface concernée et éléments traités.	Court terme
CHARTE NATURA 2000							. Exonération de l'obligation d'évaluation des incidences natura 2000 . Exonération des droits de mutation selon le même dispositif fiscal que celui prévu pour les contrats Natura 2000 et permet d'accéder à certaines aides publiques (notamment en matière forestière où l'adhésion à la charte Natura 2000 constitue des garanties de gestion durable des bois et forêts situés dans le site).				

TABLEAU 4 - SYNTHÈSE DES OUTILS JURIDIQUES permettant des engagements réciproques entre les signataires intéressés par la pérennité d'une IAE
Les principaux outils ne donnant pas de droit de jouissance sur le foncier (à doubler d'un bail ou d'une convention) (2)

Ce tableau a pour vocation de guider les personnes qui s'engageraient dans la mise en place ou dans l'entretien ou la valorisation d'IAE sur les documents à disposition leur permettant d'inscrire dans le temps des engagements pris et leur contre-partie si elle existe. Il est organisé de manière à repérer rapidement les documents utilisables ou non selon le statut des personnes concernées.

Document	Contrat entre …	Objet du contrat	Espaces concernés	Espaces concernés Zonage concerné	Durée	Aspects financiers			Avantages	Inconvénients	Pérennité
						Rémunération ou compensation financière du locataire / propriétaire	Diminution de charges pour le propriétaire et/ou le locataire	Loyer			
OBLIGATION REELLE ENVIRONNEMENTALE	Contrat entre . des personnes morales de droit public (collectivité) et de droit privée (association agréée de l'environnement) . ou une association agréée protection de l'environnement et . un propriétaire exploitant . un propriétaire non exploitant	Maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques	Tout type	Propriété privée Tout type	Max 99 ans	Indemnité financière en contractulisant avec un organisme de gestion du patrimoine (CEN par exemple)	Possible exonération TFNB		. Durée libre . Souplesse dans les obligations . Compensations possibles . Pérennité . Peut prévoir à la fois des obligations actives (de faire) et des obligations passives (de ne pas faire) . Continue en cas de vente du bien car l'ORE est attaché au numéro de parcelle et non aux propriétaires	. Obligation d'être établi en forme authentique (acte notarié ou acte authentique administratif) . Enregistrement au service de la publicité foncière . Obligation d'une personne publique ou association agréée, pas prévu pour les exploitants non propriétaire . Soumis à la contribution de sécurité immobilière	