

Regroupement de terres affermées / Description détaillée

Définition du regroupement de terres affermées

Un regroupement de terres affermées (RTA) est un échange et/ou un remembrement de terrains affermés. Les RTA visent à rationaliser l'exploitation des terres en rassemblant des unités d'exploitation morcelées. Ils se limitent à une redistribution des surfaces affermées, la propriété foncière demeurant inchangée. Ils ne concernent pas non plus les propres terres, que les agriculteurs continuent d'exploiter à leur compte.

En tant que mesure d'amélioration structurelle, le regroupement de terres affermées se fait sur une base volontaire dans la plupart des cantons. Il est souvent réalisé dans le cadre d'une amélioration foncière intégrale.

Le RTA est une procédure simple et rapide, qui n'entraîne pas d'adaptations infrastructurelles (chemins, irrigation ou drainage), ni n'implique la mise en œuvre de mesures écologiques et la délimitation de l'espace réservé aux eaux.

À ce jour, les regroupements de terres affermées se sont faits soit à une petite échelle soit dans le cadre d'améliorations foncières intégrales. Comme les améliorations foncières intégrales sont largement achevées sur le Plateau suisse et que les changements structurels ne cessent de modifier les conditions d'exploitation, le RTA recèle un potentiel prometteur, tout particulièrement lorsque le réseau des chemins agricoles est bien structuré et en bon état.

Déroulement d'un regroupement de terres affermées

1. Préparation
 - Réunion d'information
 - Établissement de la liste des propriétaires fonciers et des surfaces
 - Décision de la participation volontaire au projet
 - Définition des critères de la nouvelle répartition
2. Relevé de l'état cadastral
 - Relevé des rapports d'affermage et des propres terres (propriété, bail à ferme, servitudes, etc.)
 - Remise des rapports d'affermage pour contrôle aux propriétaires fonciers et aux fermiers
3. Élaboration du nouvel état
 - Relevé des souhaits
 - Premier projet de la nouvelle répartition des terres affermées
 - Discussion du projet
 - Projet définitif de la nouvelle répartition des terres affermées
 - Approbation de la nouvelle répartition par les propriétaires fonciers et les fermiers
 - Marquage des nouvelles frontières des terres affermées
 - Élaboration des contrats de bail
 - Validation des nouveaux rapports d'affermage avec l'entrée en jouissance du nouvel état

Principes régissant le regroupement de terres affermées

Organisation

L'idée d'un regroupement de terres affermées vient souvent des exploitants. Pour les projets d'une certaine envergure, ils adressent une demande correspondante au conseil communal. La commune peut alors mettre en route les travaux préparatoires.

L'organisation d'un regroupement de terres affermées dépend du nombre de participants et du nombre de surfaces à regrouper. Si ce nombre est petit, le RTA peut se faire sans l'aide de spécialistes externes. L'important est de fixer contractuellement l'échange / la réattribution des terres.

Pour des projets plus grands, il est conseillé de créer un syndicat; la coordination de la procédure peut alors être confiée à une commission d'exécution élu par le syndicat ou à la commune (p. ex. à la commission agricole). De même, il est conseillé de déléguer la nouvelle répartition à un organe neutre qui en assurera la direction technique. Diverses entreprises, comme des bureaux d'ingénieurs et des services de vulgarisation, peuvent assumer cette fonction. Une fois le regroupement réalisé, le syndicat peut être maintenu pour prendre en charge les tâches administratives afférentes au suivi (administration des contrats de bail, gestion des paiements des fermages, etc.).

Analyse de la situation initiale – état cadastral existant

La première étape consiste à établir les rapports de propriété et d'affermage existants et à faire le plan. Si souhaité / au besoin, la qualité des terrains affermés peut être déterminée au moyen d'une estimation des sols ou d'une cartographie des prairies. Cela n'est toutefois pas absolument nécessaire. Pour accélérer la procédure et économiser des coûts, on peut aussi procéder à un échange de terres sur la base des surfaces, sans taxation des sols.

Réattribution des terres affermées – nouvel état cadastral

En principe, les nouvelles surfaces attribuées aux exploitants sont de même qualité et de même superficie que les anciennes. Elles peuvent l'être selon d'autres critères à élaborer en concertation avec les participants (cf. exemple de bonne pratique *Bünzen*). Des discussions sont menées avec les participants individuels afin de recueillir des informations sur leurs intentions de développement, leur orientation opérationnelle future et leurs souhaits en lien avec le RTA. Ces informations sont prises en compte dans la mesure du possible. L'objectif de l'opération est d'attribuer si possible des parcelles adjacentes au même exploitant, ou encore de rapprocher les terrains affermés du centre d'exploitation et / ou des propres terres.

Contrats de bail à ferme

Au début de la procédure, tous les contrats de bail à ferme existants doivent être résiliés, puis de nouveaux contrats établis après le regroupement. Le calcul et la fixation des nouveaux fermages sont un élément important du contrat. En principe, les nouveaux contrats sont passés entre le propriétaire de la parcelle (le bailleur) et l'exploitant (le fermier) pour une durée de six ans au moins conformément à la loi sur le bail à ferme agricole (LBFA). On peut également opter pour une «solution de pool», au sens de l'art. 15 de l'ordonnance sur les améliorations structurelles (OAS). Dans ce cas, le contrat de bail n'est pas conclu directement entre le bailleur et le fermier mais par l'intermédiaire d'un syndicat qui représente le bailleur face au fermier et le fermier face au bailleur. La durée du contrat est ici de douze ans au moins au lieu de six.

Fin de la procédure

Au terme de la procédure, les nouvelles limites des parcelles sont abornées. La signature des contrats de bail à ferme et d'entretien marquent le début des nouveaux rapports d'exploitation.

Avantages et inconvénients d'un regroupement de terres affermées pour le propriétaire foncier et l'exploitant:

Avantages	Inconvénients
<p>De manière générale:</p> <ul style="list-style-type: none"> + Seules les terres affermées sont regroupées. + Amélioration globale de l'exploitation agricole. Participation volontaire des propriétaires et des exploitants (sauf en Valais). + Courte phase de planification. + Procédure peu coûteuse. 	<ul style="list-style-type: none"> - Pas de prise en compte de la propriété foncière ni des propres terrains. - Pas d'adaptation de la structure des parcelles de la mensuration officielle / des rapports de propriété. - Pas de mesures de construction d'ordre infrastructurel (chemins agricoles, irrigation, drainage).
<p>Pour le propriétaire foncier</p> <ul style="list-style-type: none"> + La propriété foncière n'est pas touchée – les rapports de propriété restent les mêmes pour toutes les parcelles. + Les surfaces agricoles sont exploitées correctement (sur 6/12 ans). + L'exploitation correcte des terres peut être contrôlée par le syndicat → moins de travail administratif. + Le propriétaire foncier ne doit pas participer aux coûts du regroupement de terres affermées. + Le propriétaire foncier reçoit un fermage régulier. 	<ul style="list-style-type: none"> - Le propriétaire ne peut pas choisir le fermier (mais expérience faite, cela ne pose problème que dans des cas exceptionnels). - Solution de pool avec syndicat: le propriétaire foncier demeure lié au syndicat à moyen-long terme.
<p>Pour l'exploitant</p> <ul style="list-style-type: none"> + L'exploitant a droit à des surfaces agricoles de même qualité et de même superficie que les précédentes. + L'exploitant peut investir les capacités de travail libérées grâce à la rationalisation de l'exploitation dans d'autres activités rémunératrices. 	<ul style="list-style-type: none"> - Un RTA sur une base volontaire peut s'avérer contre-productif si les exploitants refusent la nouvelle donne une fois les terrains affermés réattribués.
<p>Avec création d'un syndicat</p> <ul style="list-style-type: none"> + Si un propriétaire foncier loue ses terres à un pool pour la durée contractuelle de 12 ans, il reçoit une indemnité unique de 1200 fr. au plus par ha. Ce montant est financé par des contributions publiques. L'indemnité peut inciter le propriétaire foncier à renoncer à louer ses terres exclusivement à des exploitants déterminés. + Le propriétaire foncier a un seul locataire qui lui paie un fermage pour toutes les surfaces impliquées dans la procédure. Son travail administratif s'en trouve réduit. + L'exploitant profite d'une meilleure sécurité de planification car les contrats sont conclus pour une durée plus longue. + L'exploitant a moins de travail administratif, car c'est le syndicat qui s'en charge. 	<ul style="list-style-type: none"> - Solution de pool avec syndicat: le propriétaire foncier demeure lié au syndicat à moyen-long terme.

Droits et devoirs

Sur le plan juridique, la propriété a une importance prépondérante par rapport à l'exploitation. Dans le cadre d'un regroupement de terres affermées, il faut donc toujours prendre en compte les intérêts des propriétaires également.

Droits	Devoirs
<p>Pour le propriétaire foncier</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Le propriétaire foncier peut décider librement de participer à un regroupement de terres affermées. ▪ Un RTA ne touche pas à la propriété foncière. ▪ Les transactions immobilières demeurent possibles (vente, transmission par héritage, etc.). ▪ Le propriétaire foncier ne participe pas aux coûts d'un RTA. ▪ Le propriétaire foncier reçoit un fermage pendant 6 ans ou 12 ans (solution de pool). ▪ Les terres du propriétaire foncier sont exploitées. ▪ En cas de fondation d'un syndicat, celui-ci garantit l'exploitation correcte des terres affermées. ▪ En cas de fondation d'un syndicat, décharge générale du travail administratif. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le propriétaire foncier doit s'acquitter de l'impôt foncier. ▪ Les changements de propriété et dévolutions d'héritiers doivent être enregistrés séparément dans le registre foncier. ▪ En cas de création d'un syndicat: le droit de jouissance passe au syndicat après la redistribution des terres.
<p>Pour l'exploitant</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'exploitant peut décider librement de participer à un regroupement de terres affermées. ▪ L'exploitant obtient en principe des terres de même qualité et de même superficie qu'avant le RTA (en fonction des critères de redistribution). ▪ L'exploitant peut louer des terres en plus (si disponibles). ▪ L'exploitant a le droit d'exploiter les terres pendant au moins 6 ans ou 12 ans (solution de pool), ce qui représente une sécurité. ▪ Des surfaces d'exploitation peuvent être restituées au syndicat sous la forme de lots entiers avant l'échéance contractuelle. ▪ Normalement, un éventuel successeur peut reprendre les terres de l'exploitant. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ L'exploitant doit garantir l'exploitation intégrale et correcte des surfaces agricoles attribuées. ▪ L'exploitant paie un fermage au propriétaire foncier ou au syndicat.

RTA dans le cadre d'une amélioration foncière intégrale

Depuis le 1^{er} janvier 2014, les terres affermées doivent être prises en compte pour l'octroi des aides à l'investissement, des contributions et des crédits d'investissement dans le cadre d'une amélioration foncière intégrale conventionnelle (art. 11, al. 2, let. a, OAS). La réattribution des terres affermées se fait en règle générale conformément aux principes de la réattribution de la propriété foncière, ce qui veut dire que les surfaces affermées restent pratiquement les mêmes en termes de superficie et de qualité, mais sont rapprochées autant que possible des terres en propriété.

Autres liens

- ▶ [Regroupement de terres affermées / Marche à suivre \(PDF\)](#)
- ▶ [Regroupement de terres affermées / Exemples de bonnes pratiques \(PDF\)](#)
- ▶ [Regroupement de terres affermées / Contacts et adresses \(Lien\)](#)