

Regroupement de terres exploitées / Description détaillée

Définition du regroupement de terres exploitées

Par un regroupement de terres exploitées (RTE), on entend un remembrement complet de terrains en propriété et de terrains affermés dans l'optique d'une meilleure exploitation, sans toucher à la propriété foncière ni aux servitudes. Les terrains en propriété sont certes inclus dans le regroupement et ne sont peut-être plus exploités par leurs propriétaires, mais les rapports de propriété ne changent pas. Il n'est pas entrepris de mesures de construction d'ordre infra-structurel (chemins agricoles, irrigation, drainage). Un RTE offre l'opportunité d'une valorisation dans le domaine du paysage (p. ex. haies, arbres haute tige). Le principal objectif d'un regroupement de terres exploitées est la création d'unités d'exploitation plus grandes, ce qui permet de rationaliser l'exploitation, et partant, de réduire les coûts de production. Un RTE se fait sur une base volontaire (sauf en Valais, voir [Regroupement de terres exploitées / Bases légales \(PDF\)](#)). La procédure est rapide et peu coûteuse, justement parce qu'elle n'implique ni changements de propriété ni mesures de construction.

Déroulement d'un regroupement de terres exploitées (voir aussi 5 Marche à suivre)

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 foncier et aux fermiers
3. Élaboration du nouvel état
 - Relevé des souhaits
 - Premier projet de la nouvelle répartition des terres affermées (les propres terres restent en propriété, mais sont données à ferme selon leur situation)
 - Discussion du projet de nouvelle répartition
 - 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 exploitées

Organisation :

L'idée d'un regroupement de terres exploitées 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.

À partir d'un certain nombre de participants et de parcelles, il est conseillé de créer un syndicat pour coordonner le déroulement du regroupement. Les membres du syndicat sont tous les exploitants et tous les propriétaires fonciers (en Valais, seulement les exploitants). De même, il est conseillé de déléguer la mise en œuvre du RTE 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 (→ Lien Regroupement de terres exploitées / Contacts et adresses). 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 en 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 terrains en propriété et affermés réattribués aux exploitants sont de même qualité et de même superficie que les anciens. Les rapports de propriété demeurent inchangés, mais des terrains en propriété sont donnés à ferme et d'autres surfaces pris à ferme en échange pour une exploitation plus rationnelle. 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 la nouvelle répartition. 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 terres affermées du centre d'exploitation et/ou des propres terres.

Contrats de bail à ferme

Lors de regroupements de terres affermées, et donc aussi lors de regroupement de terres exploitées, les parties peuvent résilier les contrats de bail à ferme avant l'entrée en vigueur des nouvelles conditions d'exploitation (art. 20 **LBFA**). Après la nouvelle répartition, de nouveaux contrats de bail à ferme doivent être établis. 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. 23 al. 1c 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 dans ce cas 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 exploitées pour le propriétaire foncier et l'exploitant :

Avantages	Inconvénients
<p>De manière générale :</p> <ul style="list-style-type: none"> + L'inclusion des terrains en propriété et des terrains affermés permet un regroupement optimal des parcelles et améliore ainsi de beaucoup leur exploitation. + Possibilité de revalorisation dans le domaine du paysage. + Participation volontaire des propriétaires fonciers et des exploitants (sauf en Valais). + Courte phase de planification. + Procédure peu coûteuse. 	<ul style="list-style-type: none"> - Pas d'adaptation de la structure des parcelles selon 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. + Le propriétaire foncier n'est touché par la procédure que pour ce qui concerne le nouveau rapport d'affermage. + 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 touche un fermage régulier. + S'il loue ses terres à un pool pour la durée contractuelle de 12 ans conformément à l'OAS, le propriétaire foncier reçoit une indemnité unique de 1200 fr. au plus par ha. 	<ul style="list-style-type: none"> - En partie, location de propres terrains jusqu'alors exploités en propre à d'autres exploitations et, à l'inverse, plus de terrains affermés à exploiter comme terrains propres. - Solution de pool avec syndicat : le propriétaire perd la possibilité d'affermier ses terrains au fermier de choix. - Une procédure volontaire peut s'avérer contre-productive si les propriétaires refusent la nouvelle donne une fois les terrains réattribués.
<p>Pour l'exploitant</p> <ul style="list-style-type: none"> + Dans le cadre de la nouvelle répartition, l'exploitant a droit à des surfaces agricoles de même qualité et de même superficie que les précédentes. + L'exploitant peut prendre à ferme des surfaces supplémentaires s'il le souhaite. + Un syndicat décharge l'exploitant de tâches administratives. 	<ul style="list-style-type: none"> - Solution de pool avec syndicat: pas de possibilité de négocier un contrat d'affermage avec un propriétaire spécifique, c.-à-d. pas de choix quant à la collaboration. - Une procédure volontaire peut s'avérer contre-productive si les exploitants refusent la nouvelle donne une fois les terrains réattribués.

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 exploitées, il faut donc toujours prendre en compte les intérêts des propriétaires fonciers 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 exploitées. ▪ Un RTE 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 RTE. ▪ Le propriétaire foncier reçoit un fermage pendant 6 ans ou 12 ans (solution «pool»). ▪ Les terres du propriétaire foncier sont exploitées. En cas de création d'un syndicat, celui-ci garantit l'exploitation correcte des terres affermées. ▪ En cas de création d'un syndicat, celui-ci prend en charge le travail administratif – et donc décharge pour le propriétaire. ▪ Le regroupement de terres exploitées est une procédure volontaire (sauf en Valais) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ En cas de création d'un syndicat: le droit de jouissance passe au syndicat après la redistribution des terres. ▪ 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.
<p>Pour l'exploitant</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'exploitant peut décider librement de participer à un regroupement de terres exploitées. ▪ L'exploitant obtient en principe des terres de même qualité et de même superficie qu'avant le RTE (sur la base de la taxation des sols). ▪ 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, ce qui représente une sécurité. ▪ Des surfaces d'exploitation peuvent être restituées au syndicat sous la forme de lots entiers avant les échéances contractuelles. ▪ Normalement, un éventuel successeur peut reprendre les terres de l'exploitant. ▪ Le regroupement de terres exploitées est une procédure volontaire (sauf en Valais) 	<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.

Autres liens

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