

Tableau de synthèse des outils de maîtrise foncière

Outil foncier	Cadre juridique	Maîtrise du droit de propriété	Maîtrise d'usage	En amont de l'agrément Possibilité de rétraction si l'agrément n'est pas accordé	Pendant la période d'agrément		En aval de l'agrément Niveau de maîtrise foncière et durée de contrat	Avantages	Inconvénients	Fiscalité
					Durée	Possibilité de rupture				
Acquisition en pleine propriété	Art. 544 du code civil	Totale	Variable selon qu'il y a un déjà un exploitant en place ou pas au moment de l'acquisition	Oui, grâce à un compromis de vente. Possibilité de prévoir des conditions d'annulation	Toute la durée de l'agrément	/	Maîtrise foncière garantie Risque de revente et de changement d'usage/affectation Possibilité de prévoir une rétrocession à une structure (CEN, collectivité territoriale...)	Pleine propriété : facilité de gestion du site	Rareté des terrains Coût Diverses taxes	
Bail emphytéotique	Art. L451-1 à L451-13 du code rural et de la pêche maritime	Très forte, quasi-propriété	Très forte	Oui	Mini 18 ans et max 99 ans	Oui, sous certaines conditions	Pas de tacite reconduction Possibilité de prévoir un bail initial au-delà de la durée de l'agrément	Droit réel sans contrainte d'usage avec grande liberté d'action	Rédaction qui ne doit pas contenir d'obligations, sinon risque de perte du droit réel (jurisprudence disqualifie en bail ordinaire)	
Création d'une société à action simplifiée (SAS)	Art. L227-1 à L227-20 du code de commerce	Totale, si le propriétaire foncier est actionnaire	Variable selon qu'il y a un déjà un exploitant en place ou pas au moment de la création de la SAS	Liquidation de la SAS possible	Max 99 ans	Cessation d'activité possible volontaire ou par liquidation	Revente des parts possible	Moins d'investissement initial	Les actionnaires peuvent entrer ou quitter facilement la société, il est nécessaire de prévoir une clause d'agrément dans les statuts	
Cahier des charges (CdC) SAFER à clauses environnementales	Art. L141-1 III et R142-1 du code rural et de la pêche maritime	Autorisation nécessaire de la Safer pour la revente des terrains sous cahier des charges	Variable, en fonction des clauses (clauses environnementales adaptables au cas par cas, possibilité d'inclure des mesures de gestion écologique)	Oui	10 à 30 ans	La Safer a la possibilité de récupérer le terrain si les clauses ne sont pas respectées	/	CdC intégré dans l'acte authentique de vente et opposable. Conditions de mise en valeur qui s'imposent à l'acheteur et à l'exploitant. Terrain qui ne peut être vendu ou morcelé sans autorisation de la Safer. Incitation à respecter le CdC (menace de nullité de la vente sinon). Suivi des engagements par Safer. Possibilité de concilier les usages agricole et écologique et d'encadrer les pratiques agricoles. Possibilités d'intégrer dans le CdC l'obligation pour le	Nécessité de coupler cet outil avec d'autres outils contractuels dans le cadre des sites France Crédits Biodiversité : l'opérateur doit pouvoir établir un autre type de contrat avec le propriétaire et l'exploitant pour utiliser le terrain	Exonération des droits d'enregistrement lors de la cession du bien par la Safer

Outil foncier	Cadre juridique	Maîtrise du droit de propriété	Maîtrise d'usage	En amont de l'agrément Possibilité de rétraction si l'agrément n'est pas accordé	Pendant la période d'agrément		En aval de l'agrément Niveau de maîtrise foncière et durée de contrat	Avantages	Inconvénients	Fiscalité
					Durée	Possibilité de rupture				
								propriétaire de créer une ORE ou un BRE.		
Bail rural à clauses environnementales (BRE)	Art. L411-27 et R411-9-11-1 du code rural et de la pêche maritime	Nulle	Très forte	Oui, sous certaines conditions	>9 ans sans limitation de reconduites par période de 9 ans ou 18 ou 25 ans dès le début ou bail de carrière (fin à la retraite de l'exploitant)	Oui, en cas de non-respect des clauses	Reconduction sans limitation tous les 9 ans	Possibilité d'encadrer les pratiques agricoles	Utilisation limitée à trois possibilités. Durée variable et potentiellement limitée dans le temps du bail.	
Obligations réelles environnementales (ORE)	Art. L132-3 du code de l'environnement	Nulle	Variable, en fonction des clauses	Oui, si prévu dans le contrat	<99 ans	S'impose à un nouveau propriétaire. Rupture possible si prévue par les clauses de l'ORE	Possibilité de prévoir dès le début de l'agrément une durée supérieure à celle de l'agrément	Indépendant de propriétaires successifs. Grande souplesse	Besoin du suivi du respect du contrat ORE sur la durée. Coûts attachés à l'exécution du contrat en cas de non-respect par le propriétaire	Exonération des droits (enregistrement, taxe publicité foncière, contribution de sécurité immobilière) Possibilité d'exonération de taxe foncière (TFPNB) à décider par la commune et l'EPCI à fiscalité propre