

## Le bail rural à clauses environnementales (BRE)

# 10 QUESTIONS 10 RÉPONSES



Connaissance et prévention des risques - Développement des infrastructures - Énergie et climat - Gestion du patrimoine d'infrastructures  
Impact sur la santé - Mobilités et transports - Territoires durables et ressources naturelles - Ville et bâtiment durables

Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement  
Direction Territoriale Méditerranée - Pôle d'activités 30 Avenue Albert Einstein - CS 70499 - 13593 AIX-EN-PROVENCE Cedex 3 - Tél. +33 (0)4 42 24 76 76  
Siège : Cité des Mobilités - 25, avenue François Mitterrand - CS 92 803 - F-69674 Bron Cedex - Tél. +33 (0)4 72 14 30 30 - [www.cerema.fr](http://www.cerema.fr)

Maquette Cerema Dier Med - DAT/SIEB - Jean-François Marcon - Janvier 2016



Février 2016



## 10 Questions - 10 Réponses

### QUESTION 1

Qu'est-ce qu'un BRE ?

### QUESTION 2

Pourquoi mettre en place un BRE ?

### QUESTION 3

Quelle est la valeur juridique du BRE ?

### QUESTION 4

Qui peut bénéficier d'un BRE ?

### QUESTION 5

Qui peut et où peut-on mettre en place un BRE ?

### QUESTION 6

Comment calculer le montant du loyer ?

### QUESTION 7

Quelles clauses environnementales peut-on mettre dans un BRE ?

### QUESTION 8

Quelle est la durée d'un BRE ?

### QUESTION 9

Le BRE est-il cumulable avec d'autres aides environnementales ?

### QUESTION 10

Quels sont les acteurs qui ont mis en place un BRE ?

Le bail rural à clauses environnementales appelé communément bail rural environnemental (BRE) est une nouvelle forme de bail prévu par l'article 76 de la loi du 6 janvier 2006 et mis en place par le décret du 8 mars 2007 n° 2007-3262, relatif aux clauses visant au respect de pratiques culturales pouvant être incluses dans les baux ruraux. Il correspond à la prise en compte, prévue dès la loi d'orientation agricole de 1999, des problématiques environnementales dans les pratiques agricoles.

Pour mieux connaître l'utilisation faite des BRE, à la demande conjointe du ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie et du ministère de l'Agriculture, de l'Agroalimentaire et de la Forêt, le Cerema a mené une enquête nationale auprès des différents utilisateurs (bailleurs et preneurs). Un comité de pilotage regroupant des représentants des services de l'Etat, des bailleurs et des preneurs a validé les différentes étapes de cette étude. Cette enquête a permis d'obtenir une vision complète de l'utilisation faite de ce bail rural particulier.

Ce guide pratique à l'usage des propriétaires (les bailleurs) et des exploitants (les preneurs) présente les modalités de mise en œuvre du bail rural environnemental et ses différents domaines d'application.

### 13. 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

Objectifs : Préserver la biodiversité - Préserver les réseaux hydrographiques - Préserver les structures agricoles - Préserver les paysages traditionnels ruraux - Préserver les sols

Exemples de rédaction :

- maintien de tous les éléments d'aménagements d'origine anthropique présents (murets de pierres sèches, ruines...), des arbres isolés (sorbiers, alisiers...) et des pierres laissées par l'érosion glaciaire.
- il est interdit d'apporter toute modification aux mares et points d'eau (comblement, curage...)
- la coupe d'arbres est interdite. L'enlèvement des arbres tombés est subordonné à une autorisation du bailleur.
- l'entretien des haies se fera entre le ..... et le .....
- les curages de fossés devront se faire sans toucher à la végétation rivulaire, et en épandant les produits de curage sur les bords de fossés sans combler les dépressions.

### 14. Les techniques de travail du sol

Objectifs : Préserver les sols - Conserver le caractère naturel ou semi-naturel du site - Préserver la biodiversité - Favoriser la flore messicole par des itinéraires techniques adaptés

Exemples de rédaction :

- ne pas réaliser de labour profond.
- appliquer des techniques culturales simplifiées ou des techniques de conservation des sols (TCS).
- le preneur s'engage à pratiquer des techniques de travail du sol préservant sa structure et perturbant le moins possible sa biodiversité. Les travaux seront réalisés dans des conditions d'humidité du sol optimales (sol ressuyé) limitant les phénomènes de tassement et de compaction.



Technique de conservation des sols par labour peu profond - Groupement d'intérêt écologique et économique (GIEE) de Boussac (Creuse)

### 15. La conduite de cultures ou d'élevage suivant le cahier des charges de l'agriculture biologique

Objectifs : Produire le plus naturel possible - Limiter la pollution du sol et de ressource en eau - Préserver la biodiversité

Exemples de rédaction :

- le preneur s'engage à la conduite des productions suivant le cahier des charges de l'agriculture biologique et la certification des productions concernées par le bien donné à bail suivant les règles le cahier des charges de l'agriculture biologique.
- le preneur a un délai de ..... ans pour mettre en place des productions suivant le cahier des charges de l'agriculture biologique.

### 16. Les pratiques associant agriculture et forêt, notamment l'agroforesterie

Objectifs : Préserver la biodiversité - Préserver les paysages traditionnels ruraux - Enrichir naturellement le sol - Limiter la pollution du sol et de la ressource en eau - Protéger le sol contre l'érosion

Exemples de rédaction :

- mettre en œuvre un système de cultures intercalaires composé de rangées d'arbustes ou d'arbres et de bandes de cultures.
- le preneur s'engage à entretenir le verger par le maintien en bon état des châtaigniers, et l'utilisation du parcours par un cheptel animal.



Agroforesterie - Céréales et noyers - Charente-Maritime (Association Agroforesterie)

### Exemples d'écriture du montant de loyer (fermage)

- en application de l'article L.411-11 du code rural, les parties ont conventionnellement arrêté un montant de fermage :
  - inférieur à la grille départementale des valeurs locatives ;
  - au minimum retenu à la grille départementale des valeurs locatives ;
- en application de l'article L.411-11 du Code rural et de la pêche maritime, et compte tenu des contraintes environnementales imposées à l'article ....., le présent bail est consenti et accepté moyennant un fermage de .....



## 7. La limitation ou l'interdiction des produits phytosanitaires

Objectifs : Protéger le sol et la ressource en eau - Limiter la pollution du sol et des productions - Protéger la biodiversité - Obtenir des productions proches de l'agriculture biologique

Exemples de rédaction :

- utilisation de variétés de blé résistantes à la verse.
- utilisation de régulateur de croissance interdit sur paille (blé et orge).
- une coupe est préconisée pour ne pas laisser monter en graine les chardons sur les boues de curages. Le broyage des ronces est recommandé à partir du ..... pour un affaiblissement des souches.
- le preneur s'engage à ne pas utiliser de produits phytosanitaires non autorisés par le cahier des charges de l'agriculture biologique.

## 8. La couverture végétale du sol périodique ou permanente pour les cultures annuelles ou les cultures pérennes

Objectifs : Protéger la biodiversité - Protéger le sol - Lutter contre l'érosion - Protéger la ressource en eau

Exemples de rédaction :

- absence d'écobuage et de brûlage dirigé.
- le preneur s'engage à maintenir une couverture permanente du sol pour éviter l'érosion du sol et les risques de contamination des eaux grâce aux rotations ou à l'implantation de cultures intermédiaires, tant pour les cultures pérennes qu'annuelles.



Culture intermédiaire piège à nitrates (CIPAN) qui permet de réduire le lessivage des nitrates, l'érosion des sols - CIPAN de colza sur l'exploitation de Jacques Poincot (Meurthe-et-Moselle)

## 9. L'implantation, le maintien et les modalités d'entretien de couverts spécifiques à vocation environnementale

Objectifs : Préserver la biodiversité - Lutter contre l'érosion des sols - Protéger la ressource en eau

Exemples de rédaction :

- le preneur s'engage à planter, maintenir et entretenir des couverts spécifiques à vocation environnementale (jachères florales, bandes enherbées...) pour assurer le maillage des parcelles, accroître la biodiversité, favoriser la présence des auxiliaires et mieux protéger le sol contre l'érosion.



Jachère spontanée - Saint-Jean-sur-Tourbe (LPO Champagne-Ardenne)

## 10. L'interdiction d'irrigation, du drainage et de toutes formes d'assainissement

Objectifs : Préserver les conditions édaphiques du sol - Protéger la biodiversité - Préserver la ressource en eau

Exemples de rédaction :

- interdiction de drainer et de pratiquer toute forme d'assèchements des parcelles concernées par le présent bail et en particulier les zones humides et tourbeuses. De manière générale éviter toute perturbation du réseau hydrographique.
- le drainage sous toutes formes d'assainissement est interdit : interdiction de créer des fossés, comblement ou remblaiement des zones humides, fossés et cours d'eau.
- ne pas combler, drainer, pomper et de manière générale n'exercer aucune pratique qui menacerait la quantité et la qualité des eaux ou modifierait l'état du réseau hydrographique.

## 11. Les modalités de submersion naturelle des parcelles et de gestion des niveaux d'eau

Objectifs : Préserver le caractère de prairie humide - Préserver la biodiversité

Exemples de rédaction :

- conserver les niveaux d'eau dans les fossés de manière à permettre :
  - la submersion hivernale du ..... au .....
  - la submersion permanente printanière du ..... au ..... constituant x% surface louée ;
  - l'exondation et l'assèchement de x % pendant la période estivale ;
- les phénomènes saisonniers de submersion naturel des terres ne pourront être modifiés.

## 12. La diversification de l'assolement

Objectifs : Enrichir naturellement le sol et éviter l'appauvrissement du sol - Limiter l'utilisation des produits phytosanitaires

Exemples de rédaction :

- le preneur s'engage à recourir à un assolement diversifié en favorisant un mélange d'espèces au niveau des parcelles (association céréales/légumineuses, mélanges de variétés, prairies temporaires multi-espèces, agroforesterie...).
- le preneur s'engage à la mise en place d'une rotation minimale de quatre ans et à introduire au moins x % de légumineuses fourragères ou à graines.

QUESTION 1



## Qu'est-ce qu'un bail rural à clauses environnementales ?

Le bail rural environnemental (BRE) est un bail rural assorti de clauses environnementales, et constitue à ce titre une évolution dans le droit du fermage, dans la continuité de la loi d'orientation agricole de 1999. Il permet d'inscrire des clauses environnementales qui visent au maintien ou au changement de pratiques jugées favorables à l'environnement.

Cette solution juridique compatible avec le bail rural a été créée pour permettre au propriétaire (le bailleur) d'orienter des pratiques agricoles environnementales sur ses terres et pour garantir à l'exploitant (le preneur) son statut en lui apportant une contrepartie financière par une réduction de loyer pour le respect de ces exigences. C'est sur cette base que le bail rural à clauses environnementales a été créé.

Le BRE reste avant tout un bail rural, il est donc soumis au statut du fermage.

Sa particularité est la possibilité d'inclure dans le bail, à la demande du propriétaire ou de l'exploitant et en accord entre eux, des clauses environnementales listées dans le Code rural et de la pêche maritime.

Ces clauses environnementales visent à orienter les pratiques agricoles vers la préservation de la ressource en eau, de la biodiversité, des paysages, des sols, de l'air, ou encore la prévention des risques naturels, la lutte contre l'érosion, etc.

Les principales dispositions relatives au BRE sont inscrites dans la partie législative du Code rural et de la pêche maritime à l'article L.411-27 et dans sa partie réglementaire à l'article R.411-9-11-1 et suivants.

QUESTION 2



## Pourquoi mettre en place un BRE ?

La contractualisation d'un BRE correspond au souhait d'un propriétaire (le bailleur) et/ou d'un exploitant (le preneur) de mettre en œuvre sur ses terres des pratiques agro-environnementales. Cette contractualisation permet de reconnaître des pratiques agricoles vertueuses mises en place par l'agriculteur tout en assurant une baisse de charge à travers une diminution du fermage. Ce changement de mode d'exploitation étant négocié avec l'exploitant (le preneur), la contractualisation d'un BRE répond, selon les propriétaires, à des préoccupations environnementales diverses.

Les objectifs souvent évoqués lors d'une contractualisation sont de favoriser ou de maintenir la biodiversité et les paysages, dans ce cas les clauses environnementales les plus utilisées seront le non retournement des prairies, la mise en défens, l'interdiction de drainage ou d'assainissement, la limitation ou l'interdiction des intrants.

Le souhait de certains propriétaires de voir se développer l'agriculture biologique, associé à la demande croissante des consommateurs pour les produits qui en sont issus, incitent des bailleurs à vouloir adapter en conséquence le mode d'exploitation de leurs terres. Dans ce cas, les clauses environnementales du BRE pourront s'appuyer sur les cahiers des charges de l'agriculture biologique.

En aire d'alimentation de captage d'eau potable, le BRE peut constituer un outil particulièrement adapté pour répondre à l'enjeu majeur de protection de la ressource en eau. L'objectif de limitation des pollutions pourra, par exemple, se traduire par des clauses visant la limitation ou l'interdiction de fertilisants et de produits phytosanitaires.

La mise en œuvre de mesures compensatoires suite à des opérations d'aménagement (lignes TGV, autoroutes...) constitue un nouveau champ d'application du BRE. Les terrains acquis au titre de la compensation écologique nécessitent le maintien de pratiques agricoles avec des objectifs précis comme le maintien d'une espèce ou d'un habitat remarquable.





## Quelle est la valeur juridique du BRE ?

Le BRE ne constitue pas une nouvelle forme juridique du bail rural. A ce titre il est soumis au régime du fermage (articles L.411-1, R.411-9-11-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime) et les conflits entre bailleur et preneur sont jugés par le Tribunal paritaire des baux ruraux (TPBR).

Il s'agit d'un contrat écrit d'une durée minimale de 9 ans par lequel le propriétaire d'un fond de terre (le bailleur) en donne la jouissance à un agriculteur (le preneur) à des fins agricoles moyennant un loyer, appelé fermage.

A la rédaction du bail, un état des lieux doit être réalisé contradictoirement et à frais communs, dans le ou les mois qui précèdent l'entrée en jouissance. A défaut une des parties se charge d'établir un état des lieux qu'elle notifie à l'autre partie.

Dans la pratique, il n'est pas rare que l'état des lieux se réfère ou reprenne explicitement les inventaires et cartographies des habitats et espèces tels que décrits dans le Document d'objectif (DocOb) lorsque les parcelles se situent en zonage Natura 2000, cas fréquent compte tenu de l'étendue du réseau. A défaut, une visite est effectuée sur site accompagnée d'observations et relevés relatifs à la faune, la flore et les éléments paysagers structurants.

L'introduction des clauses environnementales peut se faire à tout moment mais nécessite l'accord des deux parties : bailleur et preneur. Elles pourront être intégrées au bail lors de son établissement ou renouvellement, ou dans un avenant modificatif pendant la durée du bail.

Une fois le BRE signé, l'agriculteur ou l'exploitant devra mettre en place des pratiques adaptées au respect des clauses environnementales, à défaut le TPBR pourra être saisi par le propriétaire pour statuer sur la résiliation du bail ou l'opposition à son renouvellement.

Le bail doit également fixer les conditions dans lesquelles le bailleur peut s'assurer annuellement du respect par le preneur des pratiques culturelles convenues.

Le montant du bail rural est fixé par arrêté préfectoral. Afin de tenir compte des contraintes qui peuvent être imposées à l'exploitant, le Code rural et de la pêche maritime prévoit qu'en cas de bail à clauses environnementales, la fourchette maximale s'applique, mais que les parties peuvent descendre en dessous de la fourchette minimale.

La signature d'un BRE ne nécessite pas un acte notarié.

- la date de fauche devra correspondre au stade entre épiaison et maturité des graminées afin que le stade floral soit acquis pour le maximum d'espèces
- il est demandé de laisser une bande non fauchée de ..... mètres en périphérie de la parcelle
- dans le cadre du plan national d'action du ....., un chargé d'étude pourra accompagner l'agriculteur lors de la fauche.

### 4. L'ouverture d'un milieu embroussaillé et le maintien de l'ouverture d'un milieu menacé par l'embroussaillage

Objectifs : Préserver les habitats de type milieu ouvert - Protéger la biodiversité

Exemples de rédaction :

- le preneur s'engage à maintenir ouverts les milieux menacés par l'embroussaillage.
- maîtrise des refus et des ligneux.
- le contrôle de l'embroussaillage dans la mesure des capacités d'un usage pastoral normal. Le bailleur pourra mettre en œuvre des mesures complémentaires dans le cadre de la gestion du site (réserve naturelle, Natura 2000, etc.).



Prairie en voie d'enrichissement - Vienne (Lycée Agrotec)

### 5. La mise en défens (clôtures, interdiction de pénétrer) de parcelles ou de partie de parcelle

Objectifs : Créer un /des parcelle(s) témoin(s) - Suivre l'évolution du milieu - Protéger la biodiversité

Exemples de rédaction :

- la mise en défens annuelle temporaire ou permanente des zones les plus sensibles en fonction de l'état pastoral.
- chaque année, une zone d'une surface de x% de la parcelle sera mise en défens, la localisation de cette zone sera changeante d'une année à l'autre et convenue avec le bailleur. Cette mise en défens fera l'objet d'une localisation sur carte par le bailleur et transmise au preneur.
- en cas d'installation d'une colonie d'oiseaux nicheurs de ..... sur une parcelle celle-ci sera mise en défens pour une durée maximale de x jours et entre le ..... et le .....



Prétinement des berges par les animaux par absence de clôture (s2rivieres)



Mise en défens des berges - Nièvre (Rivières Nièvre)

### 6. La limitation ou l'interdiction des apports en fertilisants

Objectifs : Protéger le sol et la ressource en eau - Limiter la pollution du sol et des productions - Protéger la biodiversité - Obtenir des productions proches de l'agriculture biologique

Exemples de rédaction :

- interdiction d'apports en fertilisants chimiques ou organiques autres que l'apport de tourteau.
- interdiction de stockage de fumier, de compost et épandage de lisier.
- interdiction d'apport en fertilisants organiques et minéraux.
- interdiction d'épandage à des fins de fertilisation des produits industriels issus d'équarrissage, la vidange de fond de cuve, les déjections animales pures.
- les apports d'amendements et d'engrais organiques ou minéraux seront limités aux quantités prévues dans le contrat de MAEC.
- le preneur s'engage à ne pas utiliser de fertilisant non autorisé par le cahier des charges de l'agriculture biologique.



La pollution par les nitrates (CPEPESC)



## Qui peut bénéficier d'un BRE ?

Tous les agriculteurs peuvent bénéficier d'un BRE à condition toutefois de répondre **au moins à une des trois conditions** prévues à l'article L.411-27 du Code rural et de la pêche maritime :

- soit les clauses du BRE visent à garantir, sur la ou les parcelles mises à bail :
  - 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 ;

- soit leur propriétaire (bailleur) est une personne morale de droit public, une association agréée de protection de l'environnement, une personne morale agréée « entreprise solidaire », une fondation reconnue d'utilité publique ou un fonds de dotation ;
- soit leur(s) parcelle(s) exploitée(s) se trouve(nt) dans un espace doté d'un statut spécifique (exemples : parc national ou parc naturel régional, site Natura 2000, terrains du conservatoire du littoral, réserve naturelle, arrêté de protection de biotope, site classé au titre des paysages, zone d'érosion délimitée par le préfet, périmètre de protection de la ressource en eau, etc. ).



## Exemples de rédactions de clauses environnementales pouvant être introduites dans le BRE

### 1. Le non retournement des prairies

Objectifs : Préserver le caractère naturel ou semi naturel des prairies - Protéger la biodiversité - Protéger la ressource en eau.

Exemples de rédaction :

- aucune parcelle ne peut être labourée, ni mise en culture (cultures annuelles ou prairies temporaires). Aucun renouvellement (et sur-semis) n'est autorisé.
- il est interdit de modifier la nature et la structure du sol et des parcelles.
- pas de renouvellement ni retournement des prairies.
- le preneur s'engage à ne pas retourner les prairies permanentes, sauf accord préalable du bailleur dans le cas d'une nécessité urgente de régénération.

### 2. La création, le maintien et les modalités de gestion de surfaces en herbe

Objectifs : Eviter la dégradation de la surface en herbe - Protéger le sol contre l'érosion - Protéger la biodiversité - Protéger la ressource en eau.

Exemples de rédaction :

- le pacage des troupeaux est autorisé de la fonte des neiges au .....
- selon la surface des lots pâturés et la taille du troupeau, la durée continue de pâturage sera adaptée pour respecter un chargement maximal de x UGB/hectare/an. Cependant suivant les conditions météorologiques annuelles et le suivi des milieux, des adaptations pourront être envisagées en concertation avec le bailleur et le preneur.
- seul le pâturage de regain est autorisé.



Pâturage de regain - Ain (D. et C. Roupé)

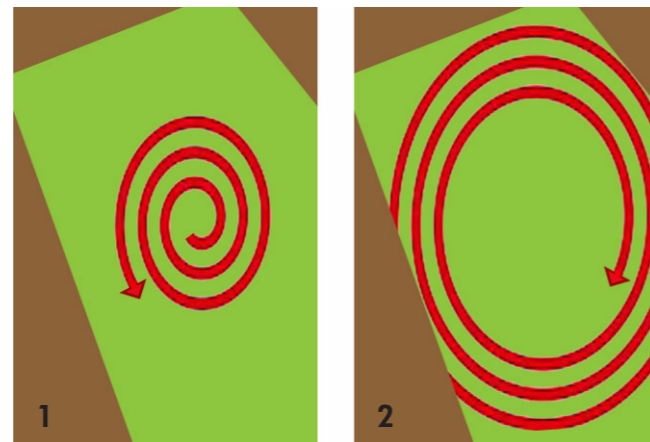
- la saison de pâturage couvrira la période du ..... au ..... Dans tous les cas, la durée continue de pâturage sera adaptée pour éviter les impacts du sur-pâturage ou du piétinement.
- les fauches annuelles seront réalisées de manière tardive, soit après le ..... Ceci est justifié par la présence d'une espèce d'intérêt européen le .....
- le maintien des surfaces en herbe suivant le cahier des charges des MAET.
- absence de fertilisation minérale sur les prairies et limitation de l'apport organique à une équivalence de 60 Unités azotes.
- absence de traitement antiparasitaire du troupeau au moins 20 jours avant l'arrivée sur les parcelles.
- limiter le sur-piétinement et l'apparition de zones dégradées dans les secteurs attractifs pour les troupeaux. Assurer au moins une période de repos de la végétation entre deux périodes de pâturage.
- utilisation de la prairie aux seules fins de production de foin et à l'exclusion de tout pâturage.
- la conduite du pâturage sera assurée par la mise en place de clôtures électriques pour organiser le pâturage en ..... parcs afin de répondre aux exigences d'impact sur les différentes formes et dynamiques de végétation.

### 3. Les modalités de récolte

Objectif : Protéger la biodiversité

Exemples de rédaction :

- la fauche centrifuge (du centre de la parcelle vers la périphérie) est recommandée, de manière à faire fuir la faune.



1 Fauche centrifuge - 2 Fauche centripède

- la première fauche après le ....., hauteur de coupe ..... cm, deux fauches par an maximum, pâturage de regain après la dernière fauche avec un chargement maximal instantané de x UGB/hectare.

QUESTION 5



## Qui peut et où peut-on mettre en place un BRE ?

Les différentes conditions pour mettre en place un bail rural à clauses environnementales sont mentionnées à l'article L.411-27 du Code rural et de la pêche maritime.

Ce texte prévoit trois possibilités en fonction de la nature du bailleur, de la situation géographique de l'exploitation et des pratiques agricoles en cours.

### Champ d'application des clauses environnementales dans les baux ruraux (décret n°2015-591 du 1<sup>er</sup> juin 2015)

Bailleurs	Espaces concernés	Clauses concernées
Tout bailleur.	Tout type d'espace.	Toutes clauses prévues par l'article R.411-9-11-1 permettant le maintien de pratiques qui étaient mises en œuvre par le précédent exploitant, 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, ou qui visent à garantir le maintien d'un taux minimal d'infrastructures écologiques (alinéas 3 et 4 du L.411-27).
Personne morale de droit public, une association agréée de protection de l'environnement, une personne morale agréée « entreprise solidaire », une fondation reconnue d'utilité publique ou un fonds de dotation.	Tout type d'espace.	Toute clause prévue par l'article R. 411-9-11-1 répondant aux préoccupations environnementales du lieu de situation du bien loué.
Tout bailleur.	Parcelles situées dans les espaces énumérés à l'alinéa 6 de l'article L. 411-27.	Toute clause prévue par l'article R. 411-9-11-1 conformes au document de gestion officiel de l'espace protégé considéré.

QUESTION 6



## Comment calculer le montant du loyer ?

Dans le cas d'un bail rural classique, le montant du loyer est encadré par l'arrêté préfectoral annuel fixant la valeur locative du fermage. En ce qui concerne le BRE aucun minimum n'est prévu pour le fermage. En effet, le montant du loyer peut être inférieur à celui mentionné dans l'arrêté préfectoral (article L.411-11 dernier alinéa du Code rural et des pêches maritimes).

Cependant, il devra être non nul pour pouvoir être qualifié de bail rural. En effet, en cas de loyer nul, le contrat ne rentre plus dans la définition d'un bail et devient un commodat, également appelé « prêt à usage ».

Si les enjeux environnementaux locaux (exemples : proximité d'une source d'eau potable, présence d'espèces animales ou végétales sensibles à certaines opérations agricoles, risque érosif fort, etc.) nécessitent des pratiques adaptées (exemples : non retournement de prairie, réduction des intrants, maintien d'un couvert permanent, etc.) pouvant impliquer des baisses de revenus ou de rendements pour le preneur, l'application d'un loyer réduit peut être envisagée.

Sur des terrains peu productifs, le montant du loyer peut se limiter à une somme symbolique, en plus du remboursement des charges foncières (taxes foncières, taxe d'assèchement ou d'irrigation, etc.).



## Quelles clauses environnementales peut-on mettre dans un BRE ?

Les clauses environnementales pouvant être incluses dans le BRE portent sur 15 pratiques culturelles mentionnées à l'article R.411-9-11-1 du Code rural et de la pêche maritime, elles concernent :

1. le non-retournement des prairies ;
2. la création, maintien et modalité de gestion des surfaces en herbe ;
3. les modalités de récolte ;
4. l'ouverture d'un milieu embroussaillé et le maintien de l'ouverture d'un milieu menacé par l'embroussaillage ;
5. la mise en défens de parcelles ou de parties de parcelle ;
6. la limitation ou l'interdiction des apports en fertilisants ;
7. la limitation ou l'interdiction des produits phytosanitaires ;
8. la couverture végétale du sol périodique ou permanente pour les cultures annuelles ou les cultures pérennes ;
9. l'implantation, le maintien et les modalités d'entretien de couverts spécifiques à vocation environnementale ;
10. l'interdiction de l'irrigation, du drainage et de toutes formes d'assainissement ;
11. les modalités de submersion des parcelles et de gestion des niveaux d'eau ;
12. la diversification de l'assolement ;
13. 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 ;
14. les techniques de travail du sol ;
15. la conduite de cultures ou d'élevage suivant le cahier des charges de l'agriculture biologique ;
16. les pratiques associant agriculture et forêt, notamment l'agroforesterie.

Lorsque la ou les parcelles louée(s) se situent dans un espace naturel protégé (article L.411-27 du Code rural et de la pêche maritime) les clauses environnementales doivent être conformes au document de gestion de l'espace protégé.



## Quelle est la durée d'un BRE ?

Le BRE est un bail rural, il bénéficie à ce titre des mêmes dispositions que celui-ci en matière de durée.

Le BRE est conclu pour une durée au moins égale à 9 ans (article L.411-5 du Code rural et de la pêche maritime). Cette durée de 9 ans est un impératif. Il n'est pas possible d'y déroger même si le bailleur et le preneur se mettent d'accord sur une période inférieure. Il peut être reconduit sans limitation, par période de 9 ans, par le jeu du renouvellement légal.

S'ils ne peuvent être inférieurs à 9 ans, le bailleur et le preneur peuvent convenir d'une période plus longue et même opter pour un bail à long terme de 18 ou 25 ans ou pour un bail de carrière.

Le bail de carrière porte sur une exploitation agricole constituant une unité économique. Il est d'une durée de 25 ans et prend fin lorsque le preneur atteint l'âge de la retraite.



## Le BRE est-il cumulable avec d'autres aides environnementales ?

Oui, le preneur du BRE peut prétendre aux aides agro-environnementales si elles sont compatibles avec les clauses environnementales du bail.

Dans le cadre du second pilier dédié au développement rural, la Politique agricole commune (PAC) 2014-2020 permet le financement de mesures en faveur de l'environnement (Mesures agro-environnementales et climatiques - MAEC), mesures pour la conversion et le maintien de l'agriculture biologique, investissements favorables à l'environnement, mesures de soutien à l'agroforesterie, etc.

Les MAEC engagent les agriculteurs à respecter un cahier des charges de bonnes pratiques favorables à l'environnement, dans le cadre d'un contrat de 5 ans assorti d'un financement couvrant les coûts et manques à gagner liés au respect de ces pratiques.

Ces cahiers de charges sont propres aux spécificités environnementales de chaque territoire (protection des aires d'alimentation de captages, biodiversité en zone Natura 2000, continuité écologique).

Les cahiers des charges des MAEC, définis au niveau national, sont déclinés au niveau régional par les Conseils Régionaux, puis à l'échelle de l'exploitation ou de la parcelle.

Pour la rédaction des clauses environnementales, le BRE peut s'inspirer des cahiers des charges des MAEC. Le BRE apparaît comme un outil complémentaire aux aides agro-environnementales. Par ailleurs, le BRE n'est pas sur le même pas de temps (9 ans) qu'une MAEC (5 ans). Une fois en place, le BRE est reconductible et peut se poursuivre et s'imposer bien au-delà d'une MAEC.



## Quels sont les acteurs qui ont mis en place un BRE ?

Le BRE connaît une application dans de nombreux domaines de l'agriculture afin de mieux respecter l'environnement. Mais la contractualisation de BRE n'est possible que sur des terrains appartenant à des particuliers, ou s'agissant des collectivités, à leur domaine privé. Pour les terrains appartenant au domaine public la contractualisation se fait sous la forme de conventions d'occupation qui ne sont pas assujetties au statut du fermage : c'est le cas pour les propriétés du Conservatoire du littoral.

Les gestionnaires d'espaces naturels comme les Conservatoires d'espaces naturels, les associations de protection de la nature, les Départements, les Parcs naturels régionaux, utilisent le BRE pour l'entretien de leur domaine en vue de préserver la biodiversité, les paysages, la ressource en eau, etc.

Pour garantir la qualité de la ressource en eau potable, les syndicats départementaux et les syndicats intercommunaux d'eau et d'assainissement, les établissements publics spécialisés (comme Eau de Paris), sécurisent les périmètres de protection et les aires d'alimentation des captages en établissant des BRE. Dans le cadre de leur politique d'aide aux collectivités, les Agences de l'eau conditionnent, en zone de captage à usage agricole, leur aide financière à l'acquisition foncière à l'établissement d'un BRE comprenant des clauses adaptées.

Les Agences de l'eau utilisent également le BRE pour préserver les milieux aquatiques, notamment les zones humides, la biodiversité et la qualité des ressources en eau qui leur sont associées. Elles contractualisent également des BRE quand elles sont propriétaires (notamment Artois Picardie et Seine Normandie). Elles peuvent contractualiser des BRE sur leurs propriétés.

Pour promouvoir l'agriculture biologique, certaines régions (comme l'Île-de-France), des associations (dont Terre de Liens) ou les Départements utilisent le BRE pour mettre en place ces nouvelles pratiques culturelles.

La mise en place de mesures compensatoires suite à des travaux d'aménagement se traduit par des acquisitions de terrains en vue d'assurer la préservation de certaines espèces ou habitats, et la gestion de ces terrains peut se faire sous la forme de BRE. Les bailleurs sont les aménageurs : sociétés d'autoroute, SNCF Réseau, sociétés d'aménagement, établissements publics d'aménagement, etc. Mais souvent les maîtres d'ouvrage rétrocèdent les terrains acquis à des organismes spécialisés dans la gestion des espaces naturels : comme les Conservatoires d'espaces naturels, des associations de protection de la nature, des collectivités territoriales.