



GUIDE DE L'EMPHYTEOTE

Octobre 2017

votre interlocuteur à l'EPFA Guyane

LA DIRECTION DU DEVELOPPEMENT
ECONOMIQUE ET DE L'AGRICULTURE

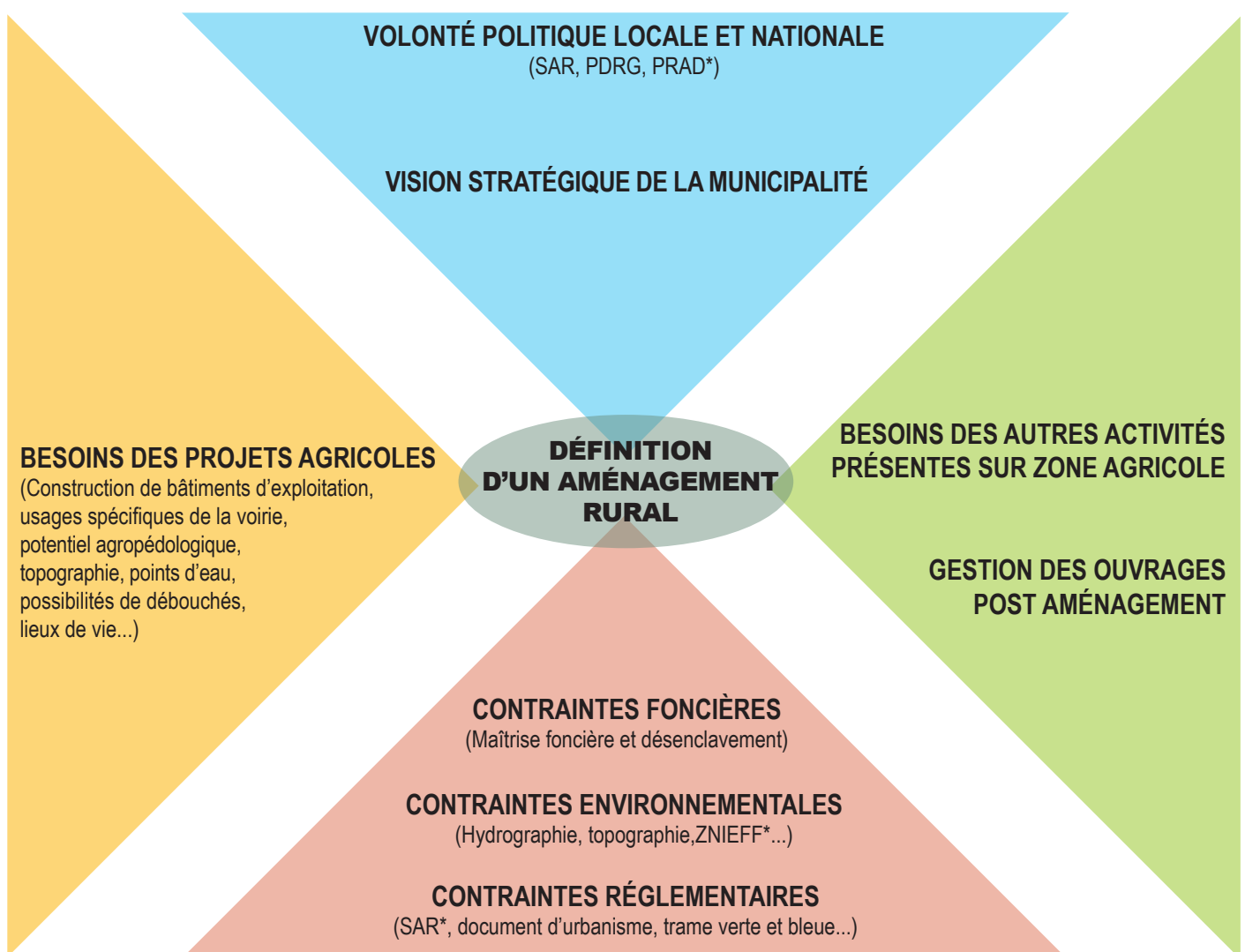
La Direction du Développement Economique et de l'Agriculture (DEA) est en charge de l'étude, la création et la gestion d'aménagement en zones rurales et agricoles afin de faciliter le développement des filières agricoles en Guyane.

La DEA programme et pilote des projets de désenclavement de foncier agricole à destination de porteurs de projets agricoles. Ces projets sont construits en concertation avec les collectivités locales et territoriales, les services de l'Etat et les organismes socio-professionnels. Les aménagements portent généralement sur la création de voirie primaire ou secondaire et de parcellaire agricole adaptés aux contraintes du milieu et à celles des futurs exploitants. Ces aménagements sont financés principalement sur les fonds européens FEADER.

Les ingénieurs agronomes de la DEA travaillent en «équipe-projet» avec l'ensemble des autres directions et restent l'interlocuteur privilégié de tous les emphytéotes agricoles.

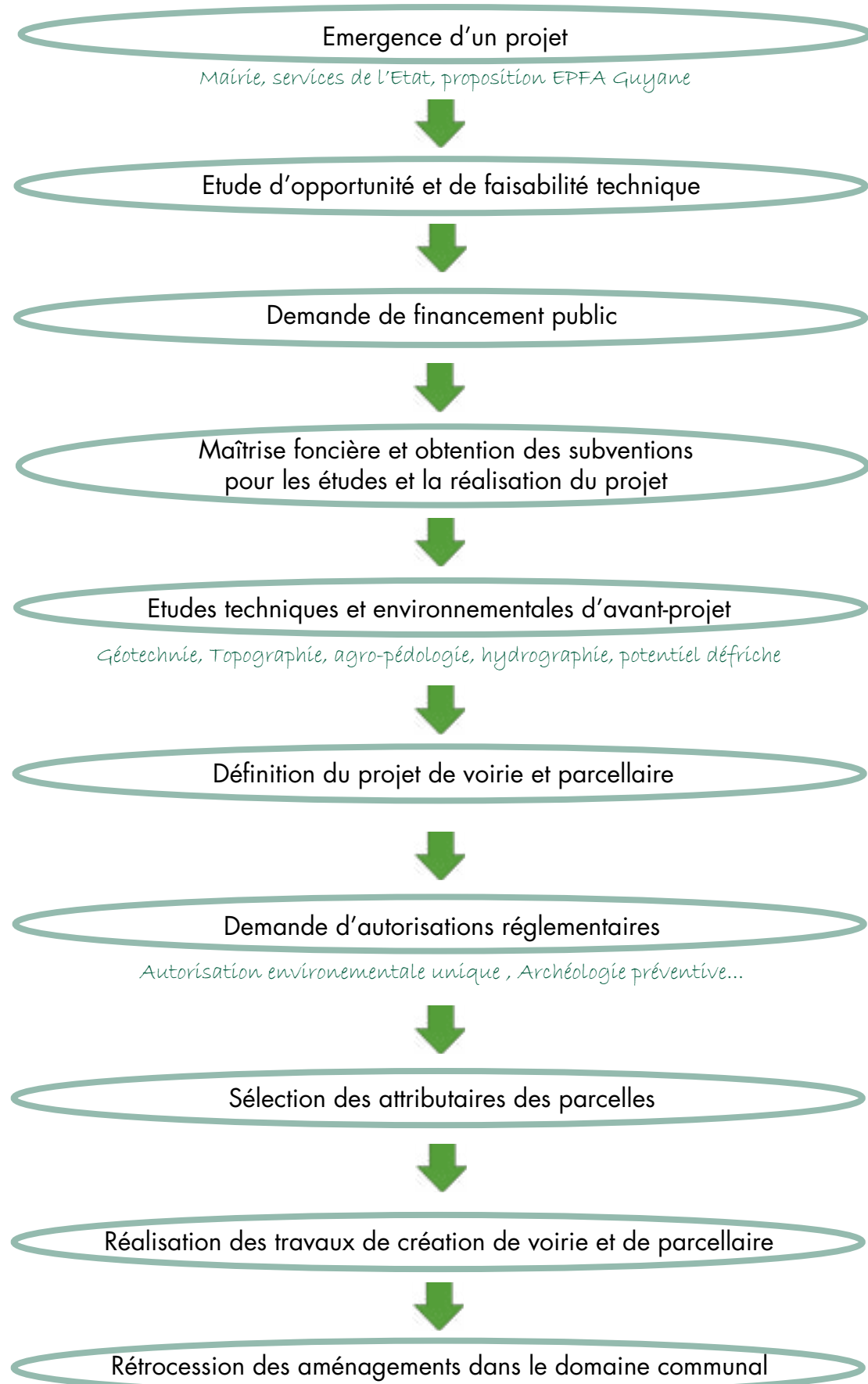
L'EPFA Guyane rassemble divers domaines de compétences (cartographe, juriste en droit foncier, ingénieur génie civil) qui permettent d'adapter autant que possible les projets aux réalités terrains et économiques des exploitants afin de réussir à mener ces projets d'aménagement complexes.

La définition d'un projet d'aménagement rural est multi-facteur et nécessite du temps et de la réflexion pour tenir compte de tous les enjeux croisés des acteurs qui en seront utilisateurs, des contraintes réglementaires et des volontés politiques.



* SAR : Schéma d'aménagement régional - PDRG : Plan de développement rural de la Guyane - PRAD : Plan régional d'agriculture durable - ZNIEFF : Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

LES DIFFERENTES PHASES D'UN PROJET D'AMENAGEMENT RURAL



LA PROCEDURE D'ATTRIBUTION

Parallèlement à la réalisation des travaux d'aménagement, une procédure est mise en place pour sélectionner les futures attributaires de parcelles agricoles par la Direction du développement économique et de l'agriculture de l'EPFA Guyane et en concertation avec les partenaires agricoles.

Appel à candidature sur le site Internet de l'EPFA
www.epfag.fr

NB : Aucune demande formalisée en dehors d'un appel à candidature n'est conservée.



Dépôt des candidatures (durant 2 à 3 mois)



Réunion d'un comité technique (CT) pour définir les critères de sélection des candidatures

Evaluation des dossiers écrits en fonction de critères de sélection



Auditions de chaque candidat par le comité technique



Notation des dossiers sur l'évaluation des projets rédigés et auditions



Sélection de la liste définitive des attributaires en Commission Locale Foncière présidée par la Mairie

NB : Le CT est composé de services de l'Etat, des partenaires agricoles et des collectivités.

DE L'OFFRE DE PARCELLE AU BAIL EMPHYTEOTIQUE

L'OFFRE

Toute personne retenue pour être attributaire sur une nouvelle opération de l'EPFA Guyane se voit proposer une parcelle dont la taille, les caractéristiques et la localisation sont variables. Le candidat a le droit d'accepter ou de refuser l'offre. S'il refuse et qu'il reste du foncier disponible, la DEA sera en mesure de lui proposer une autre parcelle.

L'offre est valable 3 mois. Durant ce délai le candidat devra formaliser son intérêt pour la parcelle par courrier adressé à l'EPFA Guyane. La parcelle ne peut être défrichée ou aménagée pendant cette période. Aussi, un état des lieux est systématiquement réalisé au moment de l'offre.

A noter : La répartition des candidats sur le parcellaire tient compte, autant que possible, de la nature des projets et des caractéristiques des sols.

LA PROMESSE

L'EPFA Guyane est ensuite en mesure de formaliser une promesse de bail à partir de documents administratifs demandés au candidat : copie de la pièce d'identité ou titre de séjour en cours de validité, acte de naissance de moins de 3 mois, acte de mariage ou de divorce de moins de 3 mois, livret de famille et formulaire de renseignements.

Après signature de la promesse, le candidat a 6 mois pour réaliser des investigations sur la parcelle. Il peut alors layonner, défricher, préparer le sol et/ou réaliser des analyses de sol s'il le souhaite. S'il maintient sa volonté de s'installer sur la parcelle il devra à nouveau la formaliser par courrier.

LE BAIL EMPHYTEOTIQUE

L'EPFA Guyane procèdera alors à la rédaction d'un bail emphytéotique de 18 ans et 1 jour à partir des documents administratifs en cours de validité fournis par le candidat. Le bail emphytéotique est le contrat qui vous lie à l'EPFA pendant toute la durée de l'exploitation de votre parcelle. Il est important de le lire attentivement avant signature et d'en comprendre l'ensemble des termes.

L'EPFA GUYANE,
PARTENAIRE DE LA
REUSSITE DE VOS
PROJETS

CONNAITRE LES AGRICULTEURS DE SON SECTEUR

La réussite des projets d'aménagement ruraux pilotés par l'EPFA Guyane réside en la création de nouvelles exploitations agricoles rentables et de surfaces agricoles utiles. Pour ce faire, la DEA s'attache à faciliter l'installation et le développement des entreprises par la mise en réseau des attributaires. L'objectif étant de faire du lien entre les projets pour une cohérence globale mais aussi faciliter la mutualisation d'équipements.

IDENTIFIER LES STRUCTURES PARTENAIRES DU DEVELOPPEMENT DE MON ENTREPRISE

En travaillant de manière concertée avec l'ensemble des organismes socio-professionnels et les services de l'Etat, la direction du Développement Economique et de l'Agriculture (DEA) de l'EPFA Guyane oriente les agriculteurs vers les bons interlocuteurs chargés de leur accompagnement et de leur suivi.

L'EPFA Guyane encourage également la création d'association de producteurs pouvant faire remonter les problématiques du secteur, limitant ainsi le nombre d'interlocuteurs.

ETRE ACCOMPAGNE ET SUIVI PAR UN TECHNICIEN AGRICOLE

Une convention de suivi et d'accompagnement des agriculteurs est signée avec la Chambre d'Agriculture Régionale pour chaque opération. Cette convention a pour objectif d'assurer la présence d'un technicien agricole sur la zone d'aménagement qui visite les exploitations et propose des conseils et du partage d'expérience.

DEMANDER UNE EXTENSION FONCIERE

Les agriculteurs qui s'installent sur les opérations de l'EPFA Guyane peuvent être amenés à chercher de la surface agricole supplémentaire pour développer leur exploitation. Pour ce faire, la procédure est la même que dans le cas de l'accession à la première parcelle. En effet les parcelles encore disponibles sur le secteur de l'opération sont recensées annuellement et proposées dans le cadre d'un appel à candidature.

LOCALISER SES BORNES

L'agriculteur, responsable des bornes qui lui sont livrées à la signature du bail emphytéotique peut, sur demande au service DEA, obtenir les coordonnées GPS de chacune d'entre elles. S'il est équipé d'un GPS, les points géo-référencés correspondant à chacune de ces bornes peuvent y être intégrés.

CONNAITRE LES CARACTERISTIQUES DE SON TERRAIN

Lors des phases de programmation du projet, des études sont financées pour connaître finement les caractéristiques des parcelles d'un point de vue hydrique, topographique et agro-pédologique. Ces

données sont consultables et communiquées aux emphytéotes lors de la remise de la promesse du bail emphytéotique.

ETRE SOUTENU DANS SES DEMARCHES

Les chargés d'opérations de la DEA participent aux différentes commissions telles que la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Ils apportent ainsi des éléments de compréhension sur les dossiers relatifs aux secteurs agricoles de l'EPFA Guyane et facilitent la prise de décision sur les autorisations de permis de construire notamment.

L'EPFA Guyane est également aux côtés des agriculteurs qui en ont besoin pour soutenir leur projet face à des financeurs.

LES DROITS
ET LES DEVOIRS
DE L'EMPHYTEOTE

Dans le cadre de baux emphytéotiques, l'EPFA Guyane, BAILLEUR foncier, attribue des terrains agricoles à des porteurs de projet ou agriculteurs devenant EMPHYTEOTES aux termes d'un accord qui se matérialise par la signature d'un acte administratif faisant l'objet d'une publicité foncière.

Les EMPHYTEOTES disposent de droits réels sur les parcelles pour lesquelles ils disposent d'un bail emphytéotique mais sont aussi tenus à des engagements qu'ils doivent respecter :

PUIS-JE AVOIR PLUSIEURS PARCELLES EN BAIL EMPHYTEOTIQUE (BE) ?

OUI, cela dépend du projet, des surfaces demandées et du parcellaire existant.

CHAQUE PARCELLE DOIT-ELLE FAIRE L'OBJET D'UN BAIL EMPHYTEOTIQUE OU UN SEUL ACTE PEUT-IL CONTENIR L'ENSEMBLE DE MES PARCELLES ?

- Si les parcelles sont attribuées en même temps, elles feront l'objet d'un seul et unique acte.
- Si les parcelles sont attribuées à diverses échéances, elles feront chacune l'objet d'un acte.

EST-CE QUE JE PEUX CEDER OU SOUS-LOUER MON BAIL EMPHYTEOTIQUE ?

OUI, L'EMPHYTEOTE peut céder ou sous-louer tout ou partie de son bail à une tierce personne pour un projet agricole. Il est demandé à l'emphytéote de tenir informé l'EPFA Guyane le cas échéant. L'emphytéote reste responsable du maintien de la vocation agricole du terrain sous-loué ou cédé.

Exemple : je dispose d'une parcelle de 40 ha en bail emphytéotique pour réaliser mon projet initial. Mon projet se concrétise moins vite que prévu et 20 ha ne seront pas exploités avant 5 ans. Je peux profiter de cette période pour sous-louer les 20 ha à un autre agriculteur qui aurait besoin de surface pour des cultures à cycle court ou du pâturage par exemple.

LE BAIL EMPHYTEOTIQUE POURRAIT-IL ETRE REPRIS PAR MES HERITIERS S'IL M'ARRIVAIT MALHEUR ?

En cas de décès de l'EMPHYTEOTE durant la durée du bail, les droits reviennent à ses héritiers. Ceux-ci disposent des mêmes conditions de jouissance du foncier ainsi que les obligations qui y sont rattachées.

NB : L'EMPHYTEOTE peut également décider de faire une donation volontaire de son vivant aux membres de sa famille durant la durée du bail emphytéotique.

Exemple : un exploitant décède alors qu'il est en bail sur ces parcelles depuis 10 ans, ses héritiers pourront exploiter ses parcelles dans les mêmes conditions pendant encore 8 ans. Si aucun d'entre eux n'est agriculteur ou ne veut s'installer, ils pourront alors rompre le bail avec l'EPFA Guyane qui récupèrera les terrains.


QUELLES SONT LES PIÈCES ADMINISTRATIVES DEMANDÉES DANS LE CADRE DE LA JUSTIFICATION DE MON ACTIVITÉ AGRICOLE ?

- *L'attestation d'affiliation à la Mutualité Sociale Agricole (MSA)*
- *La copie de l'avis d'imposition de l'année en cours*
- *La copie de la déclaration de surface*
- *L'extrait KBIS de moins de 6 mois*

Ces documents sont demandés lors de l'appel à redevance annuel afin que l'EPFA Guyane dispose des justificatifs actualisés. Ils sont à remettre au moment du paiement de la redevance.

QUELS SONT MES ENGAGEMENTS INITIAUX-VIS-A-VIS DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE QUE JE VAIS DÉVELOPPER SUR LA PARCELLE ?

L'emphytéote va devoir établir un programme de mise en valeur relatif à son projet et auquel il devra se conformer le plus possible. Il a la possibilité de le réviser annuellement en fonction de l'évolution et des aléas de son projet. La révision de son programme doit être validée par l'EPFA Guyane.

 **L'inexécution de cet engagement peut être un motif de rupture du bail par l'EPFA Guyane. Pour cette raison, l'emphytéote est invité à informer la DEA des changements et imprévus sur son exploitation.**

L'EPFA GUYANE M'IMPOSE-T-IL UN RÉGIME SOCIAL PARTICULIER ?

OUI, dans le cadre de son engagement de mise en valeur, l'attributaire est réputé justifier d'une compétence professionnelle agricole et d'une affiliation à la mutualité sociale agricole qu'elle soit à titre secondaire, principale ou exclusive.

A QUEL MOMENT DOIS-JE PAYER MA REDEVANCE ?

Le bail emphytéotique est consenti par l'EPFA Guyane à l'EMPHYTEOTE au travers d'une redevance à payer au 1er mars de chaque année. Le montant de la redevance est indiqué à l'attributaire au moment de l'offre de parcelle, de la promesse puis du bail emphytéotique.

QUELS SONT LES MOTIFS DE RUPTURE DE MON BAIL EMPHYTEOTIQUE AVEC L'EPFA GUYANE ?

- *Le non-paiement de la redevance durant deux années consécutives. Dans ce cas, l'EPFA Guyane est autorisé après une sommation restée sans effet, à faire prononcer la résiliation du bail emphytéotique.*
- *En cas d'inexécution des conditions du bail notamment celle de mise en valeur du terrain conformément au programme de mise en valeur de l'EMPHYTEOTE.*
- *En cas d'agissements de l'EMPHYTEOTE de nature à compromettre la mise en valeur du fonds.*
- *En cas de détériorations graves commises par l'EMPHYTEOTE sur le fonds.*
- *En cas d'abandon manifeste du terrain par l'EMPHYTEOTE.*

AI-JE L'OBLIGATION D'ASSURER LES PARCELLES QUE JE PRENDS EN BAIL EMPHYTEOTIQUE ?

OUI pendant toute la durée du bail, l'EMPHYTEOTE est tenu d'assurer les parcelles dont il est attributaire, notamment :

- son mobilier, son matériel, la (les) parcelle(s) et tous les biens lui appartenant et composant la (les) parcelle(s),
- le recours des propriétaires et le risque des voisins,
- ses salariés contre les risques d'accident du travail.

SI JE PERDS UNE BORNE, QUE DOIS-JE FAIRE ?

Les parcelles proposées en bail sont bornées et cadastrées ce qui permet d'en connaître les délimitations précises. L'emphytéote est responsable de la remise en état des bornes si elles venaient à disparaître.

Pour remettre en place la borne manquante, il devra faire appel à un géomètre-expert à ses frais.

PUIS-JE AMENAGER MA PARCELLE COMME JE L'ENTENDS ?

OUI dans les limites de la réglementation en vigueur sur la zone en termes d'urbanisme mais également de respect environnemental.

En effet, Il appartient à l'agriculteur dans le cadre des travaux de déboisement, de création de pistes internes ou de bâtiments, de mise en place de passage busé, de prélèvement de la ressource hydrique, de s'assurer qu'il n'est pas soumis à :

- des études d'impact environnemental,
- des études de loi sur l'eau,
- des autorisations de défriches,
- des permis de construire,

et qu'il agit bien ainsi en conformité avec la réglementation environnementale en vigueur.

AI-JE UNE RESPONSABILITE SUR LES AMENAGEMENTS MIS A DISPOSITION PAR L'EPFA GUYANE (VOIRIE, PASSAGES BUSES) ?

Le minimum des aménagements mis à disposition de l'EMPHYTEOTE sont des voiries d'accès et des passages busés permettant d'entrer sur les parcelles.

L'attributaire est tenu de respecter les règles de circulation en vigueur (limitation de vitesse, tonnage) et d'entretenir son passage busé. L'accès officiel d'entrée sur le foncier étant le passage busé, en cas de création d'autres accès à la parcelle, un accord préalable de l'EPFA Guyane est nécessaire.

NB : Il s'agit pour l'établissement de s'assurer que les passages créés ne perturbent pas l'évacuation des eaux pluviales et ne viennent pas dégrader la chaussée.

QU'EST-CE QU'UNE SERVITUDE ?

La servitude est un droit de passage. Il en existe deux types :

- *La servitude active au profit de l'EMPHYTEOTE, qui l'autorise à accéder à sa parcelle par le biais d'un passage sur un autre terrain.*
- *La servitude passive qui autorise une tierce personne à accéder à son terrain en passant par la parcelle de l'EMPHYTEOTE.*

Les servitudes sont formalisées par des actes rattachés au bail emphytéotique que l'EMPHYTEOTE est tenu de respecter.

AI-JE LE DROIT DE CEDER MON DROIT A BAIL A QUI JE VEUX ?

OUI dans la mesure où le bien garde une vocation agricole. Cependant, la transaction doit être notifiée à l'EPFA Guyane (pacte de préférence inscrit dans l'acte) qui peut s'y opposer et qui achètera alors le droit à bail aux mêmes conditions, charges, modalités et prix échangés avec l'acquéreur initial.

QU'ARRIVE-T-IL A LA FIN DU BAIL EMPHYTEOTIQUE (AU BOUT DE 18 ANS) ?

Le bail emphytéotique ne vaut pas promesse de vente, cependant :

- *Si j'ai exploité la totalité du terrain dans le cadre de mon activité agricole, je peux demander à acheter la parcelle.*
- *Si j'ai défriché quelques surfaces mais jamais réellement mis en place d'activité agricole sur la parcelle, l'EPFA Guyane pourra être amené à récupérer la parcelle dans son intégralité.*

NB : La cession est onéreuse et doit être demandée par courrier recommandé à l'EPFA Guyane. Elle est validée suite à :

- *un constat de mise en valeur de la parcelle réalisé avec les services compétents (EPFA Guyane, DAAF, Chambre d'agriculture),*
- *la vérification des documents prouvant la réalité économique de l'exploitation.*

L'ENGAGEMENT QUE JE PRENDS SUR LA MISE EN VALEUR DE MA PARCELLE, NE VA-T-IL PAS FAIRE OBSTACLE A LA CESSION DU DROIT AU BAIL LE CAS ECHEANT ?

NON, dans le bail emphytéotique, il est précisé que cet engagement ne fait pas obstacle à la libre cession par L'EMPHYTEOTE du droit au bail.

A QUEL PRIX L'EPFA GUYANE EST-IL SUSCEPTIBLE DE ME VENDRE LA PARCELLE QUI FAISAIT L'OBJET D'UN BAIL EMPHYTEOTIQUE?

Les terrains agricoles sont vendus sur la base de la dernière estimation de FRANCE DOMAINE qui est ensuite révisée pour tenir compte des aménagements réalisés par les agriculteurs. Si ce prix se retrouve inférieur à celui évalué par les Domaines, il doit faire l'objet d'une validation du conseil d'administration de l'établissement.



La valeur du foncier ne pourra être déterminée qu'au moment de la demande de cession.

EST-IL POSSIBLE DE FAIRE UNE DEMANDE ANTICIPEE DE CESSION ONEREUSE (AVANT LA FIN DE LA DUREE DU BAIL EMPHYTEOTIQUE DE 18 ANS)?

Le bail emphytéotique est un contrat d'une durée de 18 ans et 1 jour. Il ne prévoit pas une cession onéreuse anticipée à l'EMPHYTEOTE.

Cependant, dans le cadre de demande exceptionnelle de l'EMPHYTEOTE pour devenir propriétaire avant la fin de la durée du bail, la procédure mise en œuvre est la suivante :

- 1. Le Conseil d'Administration de l'EPFA délibère sur un accord de principe pour procéder à une cession anticipée sous certaines conditions (exemple : application du droit de préemption, mise en place de Zone Agricole Protégé (ZAP), etc.).*
- 2. Accord de l'EMPHYTEOTE et de l'EPFA sur les conditions de résiliation du bail et sur les conditions de cession onéreuse.*

EN QUOI CONSISTE UN CONSTAT DE MISE EN VALEUR LORS D'UNE DEMANDE DE CESSION ?

La mise en valeur agricole correspond à la réalisation du programme de mise en valeur établi par l'EMPHYTEOTE à la signature du bail. La mise en valeur est ainsi relative au projet agricole rédigé par l'EMPHYTEOTE. Le programme de mise en valeur peut être révisé annuellement en fonction de l'évolution et des aléas du projet avec l'accord de l'EPFA Guyane.

Suite à la demande de cession par l'agriculteur, une visite de la parcelle est organisée par la DEA accompagnée de la Chambre d'Agriculture et la DAAF, mais aussi de l'agriculteur concerné qui est invité à présenter ses activités. Il lui sera également demandé de fournir les pièces justificatives administratives de son activité. Il devra être en mesure de présenter le fonctionnement de son entreprise, les résultats économiques et techniques réalisés, ses partenaires techniques et commerciaux.



Une simple déforestation de surface ne constitue pas une mise en valeur.

CONTACTS DIRECTION DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DE L'AGRICULTURE

➤ **SECTEUR OUEST**

(Sinnamary, Iracoubo, Mana, Saint-Laurent du Maroni, Maripasoula et Macouria)

Sophie MILHET

06 94 22 74 70

05 94 38 53 16

s.milhet@epag.fr

➤ **SECTEUR EST**

(Kourou, Montsinery-Tonnégrande, Roura, Régina, Saint-Georges de l'Oyapock et Camopi)

Mélanie BERTHERAT

0694 22 08 95

0594 38 70 51

m.bertherat@epag.fr

Le directeur comme les chargés d'opérations sont joignables à agricole@epag.fr

ADRESSE DE CORRESPONDANCE POUR L'ENSEMBLE DES COURRIERS ET DOCUMENTS

EPFA Guyane

Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de la Guyane

La Fabrique Amazonienne

14, Esplanade de la cité d'affaire

CS 30059

97357 MATOURY CEDEX