



DIRECTIVE

Attribution des terrains agricoles, propriété de l'Etat de Genève

Date création : 19 novembre 2020

Dernière mise à jour : 01 octobre 2025

Première date entrée en vigueur : 4 janvier 2021

Entrée en vigueur mise à jour : 20 octobre 2025

Responsables de la directive:

Département du territoire,
OCBA

Département du territoire,
OCAN

Approbateur:

M. Christian Goumaz,
Secrétaire général DT

Signature:

Objet

Cette directive a pour objectif de définir des critères afin de simplifier l'attribution des terrains agricoles et/ou bâtiments ruraux appartenant à l'Etat, à des exploitantes et exploitants agricoles.

Champ d'application

A l'usage de l'office cantonal des bâtiments (OCBA) et de l'office cantonal de l'agriculture et de la nature (OCAN).

Exception(s)

N/A

Documents de référence

Loi fédérale sur l'agriculture (LAgr; RS 910.1)

Loi fédérale sur le droit foncier rural (LDfR; RS 211.412.11)

Loi fédérale sur le bail à ferme agricole (LBFA; RS 221.213.2)

Ordonnance sur les fermages (OFerm; RS 221.213.221)

Ordonnance sur la terminologie agricole et la reconnaissance des formes d'exploitation (OTerm; RS 910.91)

Loi d'application de la loi fédérale sur le bail à ferme agricole (LaLBFA; M 1 15)

Loi cantonale sur la promotion de l'agriculture genevoise (LPromAgr; M 2 05)

Règlement d'application de la loi sur la promotion de l'agriculture (RPromAgr; M 2 05.01)

Sommaire de la directive

1. Introduction
2. Principes
3. Identification de l'objet et analyse de la situation par l'OCBA et l'OCAN
4. Publication de l'objet sur le site internet de l'Etat
5. Analyse des dossiers reçus
6. Attribution de l'objet
7. Conditions contractuelles
8. Conclusion du contrat
9. Procédure et communication
10. Définition des termes mentionnés dans le cadre de la directive - procédure

1.1

1. Introduction

L'Etat de Genève est propriétaire de parcelles agricoles qu'il loue ou met à disposition des professionnelles et professionnels du secteur agricole. Sauf cas particulier, toute parcelle disponible de plus d'un hectare est publiée sur la page dédiée du site Internet de l'Etat, intitulée "Disponibilité et location de terrains agricoles de l'Etat", pour être mise au concours.

2. Principes

La présente directive vise à respecter les principes suivants :

- a) Garantir l'équité et la transparence quant à l'accès à l'information sur les terrains disponibles.
- b) Répondre à l'esprit de la loi sur la promotion de l'agriculture genevoise, notamment :
 - promouvoir une production diversifiée, saine et de qualité ;
 - améliorer les bases de production et préserver les terres agricoles en quantité et en qualité ;
 - faciliter l'installation et la reprise d'exploitations agricoles ;
 - encourager le développement de nouvelles structures de production, de transformation, de stockage et de commercialisation régionales ;
 - favoriser les liens entre la ville et la campagne, afin de renforcer les échanges et en particulier les circuits de proximité.
- c) Utiliser la réserve foncière pour échange de parcelles.

3. Identification de l'objet et analyse de la situation par l'OCBA et l'OCAN

3.1 Identification de l'objet

Par "objet", on entend aussi bien les exploitations ou entreprises agricoles, que les lots de parcelles attenantes ou encore les parcelles isolées.

- a) **Parcelle isolée (ou immeuble agricole)** : Il s'agit d'une ou plusieurs parcelles agricoles qui ne sont pas contiguës les unes aux autres. Est agricole l'immeuble approprié à un usage agricole ou horticole (art 6, al. 1, LDFR).
- b) **Lot de parcelles attenantes** : Il s'agit d'un ensemble de parcelles agricoles qui sont contiguës les unes aux autres.
- c) **Exploitation agricole** : Il s'agit d'une exploitation qui se consacre à la production végétale ou à la garde d'animaux ou aux deux activités à la fois (let. a) ; comprend une ou plusieurs unités de production (let. b) ; est autonome sur les plans juridique, économique, organisationnel et financier et est indépendante d'autres exploitations (let. c) ; dispose de son propre résultat d'exploitation (let. d) ; est exploitée toute l'année (let.e) (art. 6 al. 1 OTerm).
- d) **Entreprise agricole** : Il s'agit d'une unité composée d'immeubles, de bâtiments et d'installations agricoles qui sert de base à la production agricole et qui exige, dans les conditions d'exploitation usuelles dans le pays, au moins une unité de main-d'oeuvre standard, respectivement 0.6 unité de main d'oeuvre standard pour Genève. Le Conseil fédéral fixe, conformément au droit agraire, les facteurs et les valeurs servant au calcul de l'unité de main-d'oeuvre standard. (art 7, al 1 LDFR et 3a LaLDFR).

3.2 Analyse de la situation

En cas de libération d'un objet, l'OCBA transmet l'information au Groupe de Politique Foncière (GPF) afin de savoir si cet objet peut faire l'objet d'une nouvelle attribution et, cas échéant, pour quelle durée.

11

Si le préavis du GPF est favorable, les éléments suivants sont ensuite analysés par l'OCBA, si besoin avec l'aide de l'OCAN :

- l'objet a-t-il été libéré à la suite de la rupture du bail, d'un départ à la retraite ou d'un décès ?
- existe-t-il une descendante directe ou un descendant direct pour la reprise de l'objet afin de continuer l'exploitation agricole ?
- quelle est l'intégration de l'objet dans son environnement actuel ?
- la disponibilité de l'objet est-elle garantie dans la durée, ou des projets futurs de l'Etat pourraient-ils empêcher l'exploitation à court ou moyen terme, voire définitivement ?
- l'opération pourrait-elle servir de compensation pour une fermière ou un fermier ayant perdu des terres agricoles à la suite, notamment, d'un projet de l'Etat de Genève ?

4. Publication de l'objet sur le site internet de l'Etat

Publication sur le site internet de l'Etat ([Disponibilité et location de terrains agricoles de l'Etat | ge.ch](http://www.ge.ch/disponibilite-et-location-terrains-agricoles-etat)¹) de l'objet disponible.

Sont publiées les parcelles d'au moins 1 hectare, sauf cas particulier.

Ne sont pas publiées, mais uniquement après analyse du dossier, les exploitations ou entreprises agricoles et parcelles attenantes en cas de reprise par une descendante ou un descendant direct.

4.1 Informations disponibles sur le site

Description de l'offre :

- numéro.s de l'objet ou des objets concerné.s ;
- début de la disponibilité prévue² ;
- éventuelles contraintes liées à la location de ces objets (aucune construction possible, contraintes écologiques, type d'affectation agricole, projets prévus à moyen terme, etc.) ;
- fait l'objet d'un bail ou d'un contrat/convention de prêt à usage (potentielle précarité) ;
- investissements nécessaires ou non ;
- délai pour le dépôt des candidatures.

Délais de dépôt des candidatures :

- exploitation/entreprise agricole : 3 mois ;
- lot de parcelles attenantes : 2 mois ;
- parcelle isolée : 1 mois.

Ces délais sont mentionnés à titre indicatif. Le délai mentionné dans l'annonce fait foi.

Adresse d'envoi des dossiers :

Office cantonal des bâtiments (OCBA).

Priorité pour l'envoi électronique, mais possibilité d'envoi du dossier par voie postale.

Remarque : si, après analyse préalable, l'OCAN / l'OCBA juge opportun de diviser l'objet à attribuer en plusieurs lots, cette option est signalée lors de la publication avec plusieurs options possibles de postulation pour les candidates et les candidats.

¹ <https://www.ge.ch/disponibilite-location-terrains-agricoles-etat>

² La date de disponibilité des objets peut différer de celle indiquée dans l'annonce en fonction du traitement des dossiers de candidature. En effet, un grand nombre de candidatures ou leur complexité peut allonger le délai d'examen.

14.

4.2 Informations ou pièces à fournir par l'exploitante ou l'exploitant agricole

Les éléments ci-dessous sont à fournir dans le cadre de la candidature. Le formulaire en ligne disponible sur le site Internet de l'Etat détaille les exigences précises et peut inclure d'autres documents ou informations à transmettre.

Candidate ou candidat :

- nom, prénom, date de naissance et adresse de la candidate ou du candidat ;
- preuve d'une formation agricole reconnue ;
- structure juridique si personne morale ;
- activité principale et annexe si existante.

Centre d'exploitation :

- parcelle, commune, adresse, et nom du propriétaire.

Exploitation/entreprise agricole :

- n° d'exploitation ;
- au bénéfice de paiements directs ;
- certificats/labels/attestations ;
- nombre d'hectares cultivés et types de cultures ;
- nombre d'hectares en propriété et loués (et si oui, les n° de parcelles appartenant à l'Etat de Genève) ;
- information sur des parcelles situées éventuellement hors du territoire genevois.

Projet envisagé sur l'objet mis au concours :

- postulation pour un ou plusieurs lots de l'objet mis au concours ;
- description du projet prévu sur l'objet mis au concours ;
- démonstration que l'objet sera exploité à titre personnel et selon les prestations écologiques requises (PER) ;
- démonstration que le projet répond à l'esprit de la loi sur la promotion de l'agriculture genevoise ;
- création d'une nouvelle exploitation/entreprise ;
- viabilité du projet (pour la nouvelle génération, de nouveaux exploitants ou un agrandissement conséquent qui revêtirait un caractère prioritaire pour la viabilité du domaine actuel) ;
- compensation de pertes de terrains agricoles suite à un projet d'intérêt public de l'Etat de Genève ;
- compensation d'une perte d'un terrain agricole loué à un propriétaire autre que l'Etat de Genève ;
- arrivée de la nouvelle génération (démontrer le besoin d'un agrandissement) ;
- agrandissement d'une exploitation/entreprise existante (démontrer le besoin).

Pièces à fournir :

- formulaire dûment complété ;
- copie carte d'identité ;
- copie diplôme formation agricole ;
- attestation de l'Office des poursuites et faillites datant de moins de 3 mois ;
- extrait du registre du commerce pour les personnes morales.

5. Analyse des dossiers reçus

Les dossiers sont réceptionnés par l'OCBA et traités en collaboration avec l'OCAN.

11

L'OCBA fait une première évaluation des dossiers reçus puis transmet son appréciation à l'OCAN. Ce dernier est ensuite chargé d'analyser à son tour les dossiers. Les deux offices examinent ensuite ensemble les dossiers afin de déterminer, d'un commun accord, la candidature retenue. Dans le cas où plusieurs dossiers répondent aux différents critères d'attribution, l'OCBA et l'OCAN peuvent ensuite auditionner les candidates et candidats présélectionnés. L'OCBA et l'OCAN choisissent la candidature retenue, le cas échéant après cette audition.

Les dossiers incomplets ou ne répondant pas aux exigences sont écartés.

En cas de nécessité, dans le cadre de l'instruction, l'administration peut requérir des pièces complémentaires auprès des candidats.

Critères d'attribution :

Les candidatures sont examinées à la lumière de l'ensemble des critères ci-dessous, sans pondération entre les critères, selon l'appréciation de l'OCBA et de l'OCAN.

- **intérêt agronomique** du projet ;
- **intérêt public** : projet pouvant stimuler l'économie locale, le tissu social relevant d'un intérêt pour la collectivité, projet innovant, diversifiant les filières agricoles ou créateur d'emplois ;
- **création** d'une nouvelle exploitation ou entreprise (vaut pour les exploitations/entreprises agricoles, les lots de parcelles attenantes ou une parcelle isolée dont la surface est conséquente). La présence ou non de bâtiments sur l'objet ou à proximité (à disposition de la candidate ou du candidat) joue un rôle important ;
- **facilitation** de l'arrivée de la nouvelle génération grâce à l'agrandissement ;
- **pérennisation** d'une exploitation/entreprise grâce à l'agrandissement ;
- **emplacement** : situation géographique du centre d'exploitation de la candidate ou candidat par rapport à l'objet loué (régions Arve-Lac, Arve-Rhône et Rive droite) ;
- **compensation** d'une fermière ou d'un fermier ayant subi un impact important par des pertes de terrains agricoles, notamment à la suite d'un projet d'utilité publique (plan directeur cantonal, infrastructures cantonales ou communales, etc. (vaut pour les lots de parcelles attenantes ou les parcelles isolées) ;
- **descendantes** ou descendants directs des fermiers actuels (vaut pour les exploitations/entreprises agricoles ou lot de parcelles attenantes) ;
- **âge** : une priorité est donnée aux jeunes exploitantes ou exploitants et, selon le cas de figure, à de nouvelles exploitantes ou nouveaux exploitants. En tous les cas, la personne candidate doit avoir moins de 59 ans ;
- **équité** : pesée des intérêts si la candidate ou le candidat déjà fermière ou fermier de l'Etat. Eviter "l'accaparement" des terrains de l'Etat par quelques exploitantes ou exploitants et la fragilisation de leurs entreprises ;
- **taille** : surface actuelle cultivée selon la branche de production ;
- **taux d'activité non lié à l'agriculture** : une priorité est donnée aux candidates et candidats ayant un taux d'activité prépondérant dans le domaine de l'agriculture.

6. Attribution de l'objet

Après analyse de l'ensemble des critères d'attribution et, au besoin, audition des candidates et candidats, l'OCAN et l'OCBA attribuent l'objet à la candidature qui satisfait au mieux les exigences et les critères d'attribution mentionnés ci-dessus.

L'ensemble des candidates et des candidats sont informés par courrier de la suite donnée à leur candidature.

Le choix de la candidate ou du candidat retenu n'est pas sujet à recours.

1.1

Les principaux termes de la mise au concours sont fermes et ne peuvent être modifiés après attribution. Si une telle modification devait s'avérer nécessaire, une nouvelle mise au concours devra être organisée.

7. Conditions contractuelles

Le prix des fermages pour les parcelles est fixé par l'OCBA sur la base du document de l'OCAN intitulé "Fermages agricoles indicatifs".³

En cas de présence d'un bâtiment sur l'objet, un loyer devra être versé en sus du fermage. Le loyer pour les bâtiments ruraux est fixé par l'OCBA, sous réserve de la compétence de la Commission d'affermage agricole (CAA).

Les conditions contractuelles sont fixées par l'OCBA et l'OCAN.

8. Conclusion du contrat

L'OCBA établit un contrat avec la fermière ou le fermier.

Seule la location d'une entreprise agricole au sens de la LDFR doit être soumise à la Commission cantonale d'affermage. Pour les autres cas, si le bail est conforme à la LBFA, le dossier n'a pas besoin d'être soumis à la commission.

La candidate ou le candidat retenu pourra uniquement débiter l'exploitation de l'objet après la signature du contrat.

9. Procédure et communication

La présente directive est publiée sur le site Internet de l'Etat et est communiquée aux organisations agricoles, ainsi que ses éventuelles mises à jour.

Les organisations agricoles en informent leurs membres. Elles sont par ailleurs encouragées à mettre en place un lien internet direct entre leur site et la page internet de l'Etat destinée à l'attribution des terrains agricoles et/ou des bâtiments ruraux de l'Etat.

Les communes sont également informées de la procédure et de ses mises à jour éventuelles. Elles sont encouragées à mettre en place leurs propres directives pour l'attribution de terrains agricoles et/ou de bâtiments ruraux conformément à l'article 8C de la Loi sur la promotion de l'agriculture (LPromAgr).

10. Définition des termes mentionnés dans le cadre de la directive – procédure

- a) Par **exploitante ou exploitant**, on entend une personne physique ou morale, ou une société de personnes, qui gère une exploitation pour son compte et à ses risques et périls, et en assume ainsi le risque commercial (art. 2 al. 1 OTerm).
- b) Par **exploitante ou exploitant à titre personnel**, on entend quiconque cultive lui-même les terres agricoles et, s'il s'agit d'une entreprise agricole, dirige personnellement celle-ci. Par ailleurs, est capable d'exploiter à titre personnel quiconque a les aptitudes usuellement requises dans l'agriculture de notre pays pour cultiver lui-même les terres agricoles et diriger personnellement une entreprise agricole. (art. 9 LDFR).
- c) Par **exploitation** (art. 6 al.1 OTerm), on entend une entreprise agricole qui :
 - se consacre à la production végétale ou à la garde d'animaux ou aux deux activités à la fois ;

³ Disponible ici: <https://www.ge.ch/droit-foncier-rural-bail-ferme-agricole/bail-ferme-agricole>

- comprend une ou plusieurs unités de production ;
 - est autonome sur les plans juridique, économique, organisationnel et financier et est indépendante d'autres exploitations ;
 - dispose de son propre résultat d'exploitation ;
 - est exploitée toute l'année.
- d) Par **unité de production** (art. 6 al.2 OTerm), on entend un ensemble de terres, bâtiments et installations :
- que les limites désignent visiblement comme tel et qui est séparé des autres unités de production ;
 - dans laquelle sont occupées une ou plusieurs personnes ;
 - qui comprend une ou plusieurs unités d'élevage.
- e) On considère comme **centre d'exploitation**, d'une entreprise comprenant plus d'une unité de production, le lieu où se trouve le bâtiment principal ou celui où s'exercent les activités économiques principales (art. 6 al.3 OTerm).
- f) L'**unité de main d'œuvre standard** (UMOS) sert à mesurer la taille d'une exploitation au moyen de facteurs standardisés basés sur des données d'économie du travail. Les UMOS sont calculés selon des facteurs définis par l'ordonnance sur la terminologie agricole (art. 3 OTerm).
- 