

ARTCHER

Congrès - 14 mai 2024

Fédération Nationale de la Propriété Privée Rurale

REVUE DE PRESSE

Mai 2024



ARTCHER

SOMMAIRE

Les propriétaires de terres veulent éviter « une catastrophe nationale »	3
Pourquoi les propriétaires ne veulent plus louer leurs terres ?	5
Foncier : en congrès, des propriétaires appellent à « redonner le goût de l'investissement »	9
« Si rien n'est fait, la porte est ouverte aux friches et investisseurs étrangers »	10
Sur la question foncière, l'esquive et le paradoxe du projet de loi d'orientation	12
Les rapporteurs du projet de loi agricole favorables à une réforme foncière... d'ici à 2027	14

Par *Éric de La Chesnais* - 14 mai 2024

Les propriétaires de terres veulent éviter « *une catastrophe nationale* »

DÉCRYPTAGE - Le problème du renouvellement des générations des agriculteurs touche par ricochet les détenteurs de foncier. Parmi les nombreuses exploitations qui vont changer de mains d'ici à dix ans, certaines ne seront pas reprises et changeront d'affectation.

Quelque 450 propriétaires de terres agricoles, réunis en congrès annuel ce mardi à Paris, s'interrogent sur leur devenir. « Nous sommes face à un problème majeur : celui de la transmission du foncier agricole, exprime Bruno Keller, président de la Fédération nationale de la propriété privée rurale (FNPPR) qui regroupe 10.000 adhérents en France. En effet d'ici 10 ans, 150.000 agriculteurs vont partir à la retraite, 10 millions d'hectares de terres agricoles qu'ils exploitaient vont changer de mains. Face à ce défi historique, il faut rendre plus attractive la détention de foncier agricole, sinon les nouvelles générations de propriétaires vont le délaisser. »

En effet, pour les 4 millions de propriétaires terriens, c'est aussi l'heure du changement de générations. Un sur deux a plus de 65 ans, selon le dernier rapport de la Foncière Terre de Liens. Or face à la complexité du droit rural et le peu de rentabilité procurée par la location des terres agricoles, nombreux sont ceux des jeunes générations souhaitant céder les terres qui leur sont transmises. « Il faut redonner aux jeunes l'intérêt du foncier agricole car sinon on va vers une catastrophe nationale, insiste Bruno Keller. Les meilleures terres sur le marché risquent d'être rachetées par des investisseurs financiers qui n'auront pas forcément les mêmes rapports humains avec leurs fermiers que nous pouvons en avoir. Pour les plus mauvaises, faute de preneurs, elles pourront devenir des friches. »

16 millions d'hectares sont loués chaque année

Au total, 16 millions d'hectares sont loués chaque année, soit 65 % des surfaces cultivées en France. En outre, 85 % des terres agricoles sont encore détenues par des personnes physiques, contre 5 % par des entités publiques et 10 % par des sociétés, agricoles principalement.

ARTCHER

Pour éviter que ces terres libres ne passent entre les mains de personnes morales, le président de la FNPPR appelle à « un changement de mentalité du propriétaire terrien. Il doit devenir un véritable gestionnaire de ses biens en diversifiant ses activités et profiter de nouvelles sources de production. »

Parmi celles-ci figure l'agrivoltaïsme. Il y aurait actuellement 800.000 à 1 million d'hectares sous promesse de bail entre des propriétaires fonciers et des énergéticiens. L'idée est d'implanter des panneaux solaires sur des terres agricoles aux faibles qualités agronomiques pour produire de l'énergie électrique tout en maintenant une activité agricole, comme l'élevage ovin ou bovin. Une poule aux œufs d'or à première vue, car 1 hectare de terre est loué entre 150 et 200 euros en France. « Les loyers versés par l'opérateur énergétique aux propriétaires sont 10 à 30 fois plus élevés qu'un fermage classique en contrepartie d'un bail de 40 ans », indique Bruno Cheuvreux, patron de l'étude notariale parisienne qui porte son nom et qui compte 250 collaborateurs, dont certains spécialisés dans ce domaine. « Toutefois la procédure est complexe. Il faut compter entre 4 et 5 ans entre la naissance d'un projet et sa sortie de terre, avec de nombreuses demandes qui n'aboutissent pas », ajoute Jean-Charles Lavigne-Delville, vice-président de l'association France Agrivoltaïsme.

Autre piste pour mieux valoriser ces terres agricoles dans un contexte où la France doit atteindre la neutralité carbone en 2050 : le label bas carbone. « Certaines terres agricoles vont être libérées par les exploitants et ne trouveront pas preneurs car elles sont de mauvaise qualité. Plutôt que de les laisser en friche, autant les boiser, explique Bertrand Rayssiguier, vice-président du syndicat des propriétaires forestiers de Bretagne. Le propriétaire passe un contrat avec une entreprise qui a besoin d'améliorer son bilan carbone. Elle prend en charge la plantation et son entretien, c'est-à-dire 6000 à 7000 euros l'hectare. » Enfin sur le plan législatif, la FNPPR demande au gouvernement d'assouplir le statut du fermage en privilégiant un véritable partenariat entre le propriétaire et l'exploitant.

Par Alexis Marcotte - 15 mai 2024

Pourquoi les propriétaires ne veulent plus louer leurs terres ?

Faible rentabilité des terres, fiscalité trop lourde, bail rural jugé trop contraignant... Des représentants des propriétaires bailleurs alertent sur les raisons qui les poussent à vouloir contourner le bail rural.

« Il y a une vraie aversion envers le statut du fermage. Les propriétaires que je reçois dans mon cabinet me demandent : Maître, comment puis-je éviter de signer un bail rural ? », observe Caroline Varlet Angove, avocate à Paris. Un constat partagé par Benjamin Traveley, notaire en Saône-et-Loire. « Nous observons des propriétaires qui se questionnent sur la conservation de leur patrimoine. Il y a une fracture entre l'envie de garder leur patrimoine familial et des coûts fiscaux qui peuvent être importants et un statut du fermage sur lequel ils butent ».

Signe que le malaise est patent, cette volonté d'échapper au bail rural gagne aussi d'anciens exploitants qui ont été locataires durant leur carrière, soulignent les deux praticiens du droit rural qui intervenaient le 14 mai 2024 au congrès de la Fédération nationale de la propriété rurale (FNPPR) organisée à Paris.

Des millions d'hectares libérés dans les prochaines années

L'association qui revendique 10 000 adhérents et qui a vocation à défendre et à représenter les intérêts des propriétaires agricoles et ruraux dresse d'ailleurs un constat proche de celui partagé par les sections des bailleurs et des fermiers de la FNSEA . « Alors que 10 millions d'hectares changeront de mains dans les 10 ans à venir¹, il faut redonner l'envie aux propriétaires de conserver et de transmettre », estime Bruno Keller, président de la FNPPR.

« Dès qu'il y a une ouverture, le propriétaire va s'y engouffrer pour ne plus louer, ajoute-t-il. Si rien n'est fait, c'est la porte ouverte à des ventes, à des friches et à des investisseurs étrangers. Il faut éviter que trop d'hectares se retrouvent à vendre ». Même si le code rural octroie un droit de préemption au fermier, tous les exploitants fermiers n'auront pas toutes la

¹ (1) Selon un rapport de Terre de liens , six millions d'hectares seront libérés d'ici à 2030

ARTCHER

capacité de s'endetter pour acheter des terres à l'heure où des investissements dans les transitions sur leur exploitation leur sont demandés, souligne le président de la FNPPR.

Une rentabilité négative

La faible rentabilité des terres agricoles est particulièrement pointée du doigt dans ce désamour des propriétaires pour la location. Même si l'indice national qui sert au calcul du fermage est enfermé dans des minima et maxima fixés au niveau départemental a connu une hausse record l'année dernière, les augmentations des loyers ne suivent pas celles de la fiscalité et des impôts, taxes et prélèvements sociaux qui visent le foncier agricole.

Alors qu'elle avait déjà augmenté de 3,55 % en 2022, la réévaluation au niveau national de la valeur locative cadastrale était en hausse de 7,1 % en 2023, la plus forte augmentation depuis 1986. Cette valeur utilisée chaque année dans le calcul de la taxe foncière sur le non-bâti en l'appliquant aux taux d'imposition fixés par les intercommunalités, doit encore augmenter de 3,9 % en 2024.

« En euros constants, les prix des terres sont aujourd'hui en dessous de ceux des années soixante-dix », observe Guillaume Sainteny, membre de l'Académie d'agriculture. En 2022, la Fondation pour la recherche sur la biodiversité avait alerté sur le poids fiscal que doivent supporter les propriétaires qui conduit à une rentabilité nulle voire négative des terres agricoles. Une fiscalité pour laquelle la France est championne en Europe et qui a pour conséquence d'aboutir notamment à une artificialisation plus rapide des sols qu'ailleurs sur le Vieux Continent.

Une situation également décrite devant les congressistes de la FNPPR par Guillaume Sainteny, membre de l'Académie d'agriculture. « En euros constants, les prix des terres sont aujourd'hui en dessous de ceux des années soixante-dix. La rentabilité négative incite à l'urbanisation car c'est le seul moyen pour les propriétaires (N.D.L.R. : en vendant leur terrain devenu constructible) pour retrouver de la rentabilité ».

Mais avec les objectifs du zéro artificialisation nette de la loi climat et de leurs déclinaisons dans les politiques locales d'urbanisme, ce schéma sera de plus en plus difficile à mettre en place. Une évolution qui « rend encore plus urgente la question de la rentabilité négative des terres agricoles », pour Guillaume Sainteny qui défend un allègement de la fiscalité et une réforme de la fixation réglementée des fermages.

Un bail rural jugé trop contraignant

Outre une fiscalité et une réglementation qui découragent les propriétaires, Bruno Keller considère qu'il existe « trop de contraintes entre le propriétaires et l'exploitant agricole » et plaide « pour davantage de souplesse » et « un bail rural plus équilibré ». Un nouvel équilibre

ARTCHER

demandé aussi par les bailleurs et les fermiers de la FNSEA. Les critiques exprimées donnent l'impression que le propriétaire bailleur est pieds et poings liés avec son fermier. Le président de la FNPPR souhaite que la Commission départementale d'orientation agricole ne puisse plus imposer le choix d'un fermier au propriétaire. Il défend aussi le principe « nouveau fermier, nouveau bail ».

Actuellement, un fermier peut céder son bail existant à son conjoint ou descendant avec l'accord du propriétaire mais sans qu'un nouveau bail soit conclu.

Cette exigence de nouveau bail réclamé par Bruno Keller serait ainsi l'occasion de remettre les parties autour de la table sur les conditions du contrat (durée et prix notamment).

Pour une "vraie politique foncière"

Il réclame du gouvernement une « vraie politique foncière » tout en rappelant que « le recours des capitaux privés est une nécessité » alors que les premiers porteurs de fonciers restent les propriétaires privés . Bruno Keller minimise au passage le fonds de portage « Entrepreneur du vivant » de 400 000 millions d'euros qui sera déployé cette année par l'État. Il n'est selon lui « pas à la hauteur des enjeux ». « En considérant le prix moyen du foncier, cela équivaut à 60 000 hectares alors que ce sont des 10 millions d'hectares qui changeront demain », appuie-t-il.

Il relativise aussi l'intérêt des Groupement foncier agricole d'investissement que le gouvernement avait inscrit dans le projet de loi d'orientation publique avant que les députés le suppriment du texte dont la lecture en séance publique commence ce 15 mai à l'Assemblée nationale. Selon lui, une solution pourrait trouver sa place dans certaines zones géographiques mais pas partout.

Une réforme n'est pas à l'ordre du jour du gouvernement

L'hémicycle de l'Assemblée nationale n'est en tout cas pas proche de discuter du texte de Jean Terlier, député de la majorité. L'élus du Tarn avait déposé le 17 janvier 2023 une proposition de loi pour réformer le régime juridique des baux ruraux dont l'examen n'a pas trouvé sa place dans l'agenda parlementaire. Dans une interview à la France agricole de février 2023 , il expliquait « vouloir redonner une deuxième jeunesse au statut du fermage » constatant qu'il menait à « une relation contractuelle très déséquilibrée entre bailleur et fermier ».

Le député a invité les adhérents de la FNPPR à échanger avec les parlementaires de leur circonscription sur ce sujet. En clôture du congrès, Bruno Keller a indiqué qu'il comptait sur les sénateurs pour faire passer plusieurs amendements après son vote par les députés.

Invité au congrès de la FNPPR, Jean Terlier a également témoigné de son échange avec le ministre de l'Agriculture, Marc Fesneau, durant lequel il lui expliquait que c'était « une erreur »

ARTCHER

de ne pas comprendre de volet foncier dans la loi d'orientation agricole. Si le député a bien tenté de déposer des amendements, ces derniers ont été déclarés irrecevables.

Dans une interview donnée à la France agricole en avril dernier , le ministre de l'Agriculture, Marc Fesneau, s'opposait à une réforme du statut du fermage. Ce dernier « est un outil puissant de compétitivité agricole. C'est un droit d'exception qui a beaucoup protégé les agriculteurs, notamment contre la spéculation. J'entends la volonté d'ouvrir le bail, mais je pense que ça ne favorisera pas moins les apporteurs de capitaux », déclarait-il.

Si le ministre entend cette volonté de la part des propriétaires, il l'entend aussi de la part du Conseil général de l'alimentation, de l'agriculture et des espaces ruraux (CGAAER). Assurant des missions de conseil et d'expertise auprès du ministère de l'Agriculture, il a publié plusieurs recommandations , en mai 2023, pour faciliter le portage du foncier. L'un de ses auteurs, Benoît Bonnefoi, était présent au congrès. Prêchant devant des convaincus, il a défendu la nécessité de rendre le bail rural plus attractif. Si les propositions ne manquent pas, elles ne sont pas à l'ordre du jour du ministère de l'Agriculture.



Par Jean-Claude Détaille - 15 mai 2024

Foncier : en congrès, des propriétaires appellent à « redonner le goût de l'investissement »

A l'occasion de son congrès, la FNPPR (propriétaires ruraux) a appelé le 14 mai à « restaurer l'attractivité de l'investissement » foncier. « Il est urgent de redonner le goût de l'investissement aux propriétaires et entrepreneurs ruraux », a déclaré le président Bruno Keller. Une vague de départs en retraite se profile chez les agriculteurs, avec « au moins 10Mha » qui vont changer de mains dans les dix ans à venir, selon lui.

L'enjeu est d'« éviter que trop d'hectares se retrouvent à vendre car les propriétaires du foncier actuel ne veulent plus les garder en raison de trop de contraintes et d'un manque de rentabilité ». La FNPPR réclame des mesures pour favoriser la conservation et la transmission du foncier, que « l'investissement soit économiquement viable », limiter le poids de la fiscalité.

Et d'appeler à moderniser le statut du fermage « pour en faire un vrai contrat plus équilibré entre les parties ». Cela notamment en instituant le principe « nouveau fermier, nouveau bail », comme le prévoit le projet de réforme du syndicalisme majoritaire. A ce titre, Bruno Keller a regretté l'abandon de la proposition de loi Savignat (LR) et Terlier (Renaissance) de janvier 2023 visant à moderniser le régime juridique du bail rural.

Par Céline Clément - 16 mai 2024

« Si rien n'est fait, la porte est ouverte aux friches et investisseurs étrangers »

En congrès le 14 mai, la Fédération nationale de la propriété privée rurale alerte sur la transmission du foncier agricole. Réforme du statut du fermage, allègement de la fiscalité... Elle appelle l'État à « revaloriser la détention de terres agricoles » et leur location, et surtout à adopter une vraie politique foncière.

Le congrès de la FNPPR n'avait pas eu lieu depuis plus de 15 ans. Alors pour marquer le retour de cet événement, qui a rassemblé le 14 mai à Paris plus de 450 bailleurs agricoles, la Fédération nationale de la propriété privée rurale a voulu « alerter sur la crise à venir en matière de transmission de foncier agricole, dont le PLOAA ne prend pas la mesure ». « Un projet de loi d'orientation agricole, sans volet foncier, est une erreur ! », a fustigé le député Jean Terlier, co-auteur avec le député Sacha Houlié d'une proposition de loi sur la révision du statut du fermage.

Un projet de LOA, sans volet foncier, est une erreur !

Avec 150 000 agriculteurs à la retraite d'ici 10 ans et 10 Mha qui changeront de mains, il faut « redonner l'envie aux propriétaires de conserver et de transmettre leurs terres, car si rien n'est fait, c'est la porte ouverte aux ventes, aux friches, aux investisseurs étrangers », et donc à l'artificialisation foncière, a mis en garde Bruno Keller, président de la Fédération qui compte 10 000 adhérents. D'une part, parce que les exploitants ne pourront pas acheter toutes ces terres qui afflueront sur le marché. De l'autre, parce qu'ils n'ont pas tous les moyens d'investir dans le foncier.

Réformer le statut du fermage

La FNPPR, qui représente et défend les intérêts des propriétaires, souhaite rendre plus attractives la détention de terres agricoles et leur location, afin de limiter leur exposition aux « prédatons étrangères ». Pour lever les réticences à louer présentes aussi chez d'anciens agriculteurs, elle appelle à une « nécessaire réforme du statut du fermage », à laquelle le

ARTCHER

ministère de l'agriculture n'est pas favorable. Son rééquilibrage est pourtant l'un des défis de la transmission du foncier, a rappelé Me Caroline Varlet-Angove, avocate en droit rural. Elle estime qu'un « manque de courage politique transpartisan depuis très longtemps » freine la réforme de ce statut datant d'après-guerre. Parmi les propositions concrètes formulées de refonte du bail rural : « la simplification des conditions de révision du bail, la limitation des renouvellements automatiques, l'encadrement de la sous-location pour un meilleur partage du revenu entre bailleur et preneur, la revalorisation de la propriété foncière et l'investissement dans la transition écologique »

Alléger la fiscalité

La réglementation contraignante, qui lie trop étroitement propriétaires et fermiers, a également été pointée du doigt comme le « poids de la fiscalité foncière », source d'une faible rentabilité lorsqu'elle n'est pas négative, et qui incite les propriétaires à laisser partir leurs terres agricoles pour l'urbanisation, plutôt qu'à les garder. « Le loyer de fermage, égal à la moitié de ce qu'il devrait être pour des raisons réglementaires, est pourtant fortement taxé », a déploré Guillaume Sainteny, membre de l'Académie d'agriculture de France et auteur de l'ouvrage *Le climat qui cache la forêt*.

Un allègement de l'imposition du foncier agricole est donc demandée. De même que la signature d'un nouveau contrat à chaque changement de fermier. Côté transition écologique, ont été mis en avant le développement de l'agrivoltaïsme, « gage de revenus tout en permettant le maintien d'activités agricoles », le recours aux crédits carbone pour « le reboisement et la valorisation de certaines terres agricoles », ou encore les programmes de replantation de haies, ainsi que les labellisations Natura 2 000 ou Territoires de faune sauvage.

En résumé, la Fédération nationale de la propriété privée rurale réclame une vraie politique foncière. Pour l'heure, outre l'absence d'ambition de la future LOA sur le sujet, le fonds de portage foncier "Entrepreneurs du vivant" de 400 M€, annoncé par le gouvernement pour 2024, est jugé insuffisant. Même si la fédération en est convaincue : les capitaux privés sont indispensables pour relever les différents enjeux listés précédemment. La FNPPR espère que le projet de loi agricole, en cours d'examen à l'Assemblée nationale depuis le lendemain de son congrès, sera amendé dans le bon sens.



Par Raphaël Lecocq, le 17 mai 2024

Sur la question foncière, l'esquive et le paradoxe du projet de loi d'orientation

[Edito] Alors que les potentiels entrants dans le métier, majoritairement non issus du milieu agricole, ont les pires difficultés à acheter ou à louer de la terre, parce qu'ils n'ont ni la carte (bancaire), ni les codes (anthropologiques), le Projet de loi d'orientation agricole esquive en partie la question foncière tout en visant 400.000 exploitations à l'horizon 2035.

Le Projet de loi d'orientation agricole, (PLOA), dont l'examen à l'Assemblée nationale a débuté le 15 mai, ne constituera pas le grand soir du foncier agricole. La chose était entendue depuis le début des concertations sur le Pacte et la loi d'orientation et d'avenir agricoles, le gouvernement manifestant sa frilosité pour en pas dire son opposition à un tel projet. C'est à tout le moins étonnant quand on sait que 10 millions d'hectares (un tiers de la SAU) vont changer de mains dans les 10 ans à venir et que les potentiels entrants dans le métier, majoritairement non issus du milieu agricole, ont les pires difficultés à acheter ou à louer de la terre, parce qu'ils n'ont ni la carte (bancaire), ni les codes (anthropologiques). Or l'accès au foncier constitue un des premiers freins à l'installation, le disputant au triptyque vocation-formation-rémunération.

Des GFAI aux GFAE

Le projet de loi d'orientation ne fait pas totalement l'impasse sur la question foncière, qu'il aborde sous l'angle du portage foncier, à travers les fonds Elan et Entrepreneurs du vivant et la création des Groupements fonciers agricoles d'investissement (GFAI). Manque de chance, les GFAI ont été retoqués en commission mais le gouvernement a remis le couvert avec les Groupements fonciers agricoles d'épargne (GFAE). De la FNSafer à Terre de liens, on s'inquiète du risque de financiarisation inhérent à ce nouvel instrument, ce dont se défend la majorité, qui met aussi en avant le Fonds de garantie de 2 milliards d'euros destiné notamment à sécuriser

ARTCHER

les reprises d'exploitation. « Plus de 25 milliards d'euros d'investissements dans le foncier agricole seront nécessaires dans les dix prochaines années, a déclaré dans l'Hémicycle Pascal Lecamp, un des rapporteurs du projet de loi. Ce constat nous exhorte à trouver des solutions pour lisser dans le temps la charge financière pour les jeunes et faire rentrer des capitaux extérieurs pour que ces terres à vendre puisse trouver des repreneurs sans jamais compromettre leur maîtrise par les agriculteurs ».

Un plancher de 400.000 exploitations en 2035

Du côté de la Fédération nationale de la propriété privée rurale qui, hasard du calendrier, tenait cette semaine son congrès (le dernier en date remontait à 15 ans), on milite pour une réforme du statut du fermage, autrement dit du bail rural pour rendre à nouveau attrayante la détention de terres agricoles. « Si rien n'est fait, c'est la porte ouverte à des ventes, à des friches, la porte ouverte à des investisseurs étrangers », a déclaré son président, dénonçant une rentabilité négative du fait de la distorsion entre loyers et fiscalité, qui n'est pas sans rappeler la distorsion entre la valeur patrimoniale et la valeur économique de la terre. La fiscalité, c'est, avec les fonds de portage, l'autre levier que le gouvernement compte activer dans la prochaine loi de finances pour favoriser la transmission. Les députés ont mis la barre haute, en inscrivant à l'article 8 du projet de loi un plancher de 400.000 exploitations à l'horizon 2035. On en dénombrait 389.000 en 2020. Une ambition « saluée » par le ministre de l'Agriculture. « Entre aujourd'hui [15 mai] et vendredi 24 mai [vote solennel], la France aura perdu plus de 250 fermes », a mis en garde Pascal Lecamp.

•contexte

Par Florianne Finet, le 21 mai 2024

Les rapporteurs du projet de loi agricole favorables à une réforme foncière... d'ici à 2027

La « modernisation » des relations entre propriétaires et fermiers est un chantier à engager « sans tabou », estiment les quatre députés de la majorité dans leur rapport sur le projet de loi agricole publié début mai. Pour Éric Girardin, Pascal Lavergne, Nicole Le Peih et Pascal Lecamp, il faut revoir les règles de cession du contrat de fermage et de sa rémunération, et réfléchir au « périmètre des contrôles » de l'État (ou des Safer) sur les transactions. Cette réforme pourrait permettre de faciliter l'installation de nouveaux exploitants, notamment ceux qui ne sont pas issus du milieu agricole, avancent les parlementaires. Un argument partagé par les propriétaires fonciers ruraux, fervents partisans d'une révision du statut du fermage, jugé trop favorable aux locataires. Cela pourrait inciter de nouveaux investisseurs à acheter des terres agricoles et convaincre les bailleurs actuels de le rester plutôt que vendre, assure Bruno Keller, président de la Fédération nationale de la propriété privée rurale (FNPPR).