



# FONCIER: ENTRE AVENIR ET HÉRITAGE

## édito

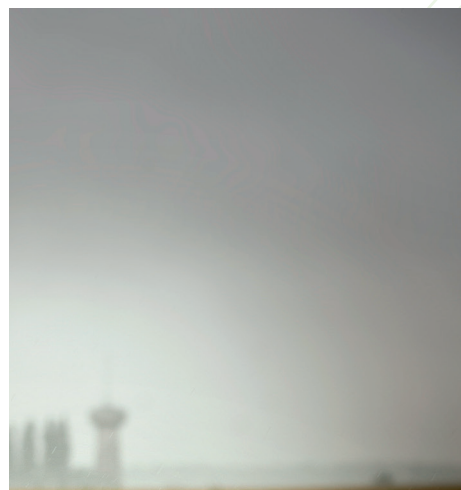
Le foncier agricole est pour JA un enjeu fort. C'est un sujet complexe qui n'a jamais été traité complètement. Nous avons deux problématiques majeures à démêler : trouver des voies nouvelles pour l'accès au foncier des jeunes agriculteurs et préserver les terrains agricoles, premier outil de travail de tout agriculteur.

Comme l'évoque le titre du rapport, nous sommes aujourd'hui à la lisière entre un avenir à créer, et un héritage à faire fructifier. Les thématiques abordées s'inscrivent dans un environnement politique, législatif et réglementaire complexe multi-acteurs. Il nous a fallu réaliser un travail d'horlogers pour poser un cadre de propositions et d'ajustements forts, pour que l'ensemble des mécanismes fonctionnent mieux.

Nul besoin, par exemple, de révolution pour assurer la pérennité du statut du fermage. Il ne tient qu'à ce que chacune des parties, propriétaires, cédants et fermiers, acceptent quelques concessions, quelques pas les uns vers les autres et surtout rétablissent le dialogue, lorsque celui-ci n'existe plus.

Le rapport n'a pas vocation à rester lettre morte : les solutions que nous proposons sont conçues pour être portées par le réseau JA et par les OPA, mais aussi reprises par l'ensemble des acteurs concernés, et en particulier par les pouvoirs publics. La protection du foncier est liée étroitement à notre capacité collective à limiter la consommation des terrains agricole. Car c'est bien de la finalité de l'installation des jeunes agriculteurs dont il s'agit : l'enjeu est fort tant pour l'agriculture que pour la France !

« L'enjeu  
foncier  
est fort  
tant pour  
l'agriculture  
que pour  
la France ! //



# état des lieux de la question foncière

34,5 ha  
superficie moyenne  
par installé en 2013

+ 2,7%  
hausse des acquéreurs  
non-agriculteurs en 2014

51 %  
part du territoire exploité  
par l'agriculture

1,7 M ha  
artificialisation supplémentaire  
prévue à l'horizon 2050

28 M ha  
surface agricole totale en 2014

490 000 ha  
surface artificialisée entre  
2006 et 2014

1 Hta/2  
consommation par l'habitat  
individuel

+ 12 %  
hausse de la consommation  
par les routes entre 2006 et 2014

5,1 M ha  
surface totale artificialisée

6 %  
part du territoire imperméabilisé

Sources : MSA ; synthèse Le prix des terres, mai 2015 : L'essentiel des marchés fonciers ruraux en 2014, Safer, en partenariat avec Agreste ; Agreste primeur n° 326, juillet 2015 ; Utilisation du territoire : L'artificialisation des terres de 2006 à 2014 : pour deux tiers sur des espaces agricoles.

Malgré des évolutions législatives récentes et positives, le constat sur l'état actuel du foncier agricole est bien sombre. Les phénomènes en jeu sont plus complexes qu'il n'y paraît. Il existe statistiquement des transferts conséquents entre la nature et l'usage des sols chaque année. Ce sont ces conflits d'usage, dès lors qu'ils nuisent à la préservation

du foncier agricole, qu'il convient de résorber. Le boisement volontaire (lié aux avantages de la fiscalité forestière) ou spontané (en zone de déprise ou de montagne) de terrains à usage agricole fait basculer ceux-ci dans la catégorie des espaces naturels.

Les réseaux routiers et autoroutiers consomment eux aussi beaucoup, au même titre que les zonages d'activité parfois surdimensionnés. Mais c'est principalement l'habitat individuel qui dévore le foncier agricole à grande vitesse, dont 57 % est transformé en pelouses et jardins.

Les 70000 hectares de surfaces agricoles perdues chaque année représentent 2000 installations potentielles rendues impossibles!

Un problème majeur pour l'installation des jeunes agriculteurs est celui de l'accès au foncier: disponibilité, cherté tant à la location qu'à l'acquisition sont des facteurs limitants. Le prix du foncier actuel est souvent déconnecté de la réalité économique de l'activité de l'agriculteur. De plus, la concurrence entre agriculteurs et la présence d'investisseurs tiers font gonfler la demande par rapport à une offre globalement limitée et en diminution constante, ce qui accroît les tensions haussières sur les prix.

Ces phénomènes se couplent avec des difficultés de mise en location : rétention foncière de la part de certains propriétaires, développement du travail à façon et de la gestion par tiers.

Concernant les acteurs majeurs que sont les Safer, elles ont connu des évolutions continues, mais nécessitent toujours une modernisation et une adaptation permanentes pour répondre aux besoins de la profession. Il s'agit de l'un des rares outils à disposition de l'agriculture pour réguler l'accès au foncier. Aussi, l'amélioration de leur financement et l'ajustement des dispositions qui les concernent a été fortement souhaité par le réseau JA.

Le constat serait incomplet si la Politique agricole commune n'était pas évoquée: ses liens étroits avec le foncier peuvent créer un besoin d'accroissement des surfaces et ainsi une concurrence encore plus exacerbée qu'elle ne l'est déjà.



# quelques propositions essentielles

Nos demandes forment un ensemble de mesures en vue de trouver le bon équilibre. Appliquer une mesure ne suffirait pas car il s'agit d'un bloc qui répond à une logique globale : la révision de tous les rouages de la machine pour son bon fonctionnement général.

## Portage du foncier

Le statut du fermage dispose à ce titre d'une légitimité indiscutable, mais pour qu'il fonctionne mieux, des améliorations sont souhaitées : rééquilibrer les relations fermiers/bailleurs, relancer la formation des deux parties, ne permettre le droit de préemption du fermier que s'il est inscrit dans le Registre des actifs, réformer la décote, supprimer de vieux baux.

## Urbanisme

Il nous faut clairement mieux utiliser la fiscalité, qui est un moyen d'orienter les comportements des acteurs économiques. La taxe sur le changement de destination des terres agricoles est nécessaire, il faut donc renforcer et son taux et son assiette, pour financer les projets à destination des jeunes agriculteurs.

Nous devons aussi freiner la spéculation, en créant une taxe sur les prix excessifs des terrains : aucune raison morale ne justifie qu'une vente crée un enrichissement du vendeur en fonction de la destination prévue d'un même terrain. C'est l'occasion de résoudre une équation complexe : favoriser l'accès au logement tout en préservant le foncier agricole ; mettre en place un cercle vertueux qui engendrera une meilleure régulation des prix.

Nous appelons enfin de nos vœux une réforme de la taxe foncière, afin de la mettre en concordance avec les réalités économiques du monde agricole.

## Gestion par tiers

Cette question doit être réglée en urgence : il faut juguler ces pratiques et l'Etat doit prendre ses responsabilités en adaptant la législation. La gestion par tiers et le travail à façon intégral ou quasi-intégral se développent de manière exponentielle et pourraient conduire à tuer le modèle agricole français.

## Registre des actifs

Créé par la loi d'avenir de 2014, et en attente de mise en œuvre, c'est pourtant un outil indispensable pour l'application du rapport : mise en place d'une carte professionnelle, conditionnement des aides publiques ainsi que de dégrèvements et abattements divers à l'inscription au registre, le tout dans l'objectif d'un meilleur ciblage des politiques agricoles et des deniers publics.

## Renforcer les outils traditionnels : Safer et contrôle des structures

Ces deux outils n'existent que pour répondre à une seule problématique : éviter que tous les terrains agricoles ne tombent entre les mêmes mains ! Ils garantissent que des jeunes puissent encore s'installer demain. Leur renforcement est nécessaire : mettre fin aux montages pour contourner le contrôle des structures, et renforcer la préemption et le financement des Safer, sont autant de nouveaux moyens à mettre en œuvre.

# les perspectives

Certaines propositions du rapport relèvent de l'action syndicale du réseau JA et de la profession, comme par exemple le recensement des terres incultes ou sous-exploitées. D'autres mesures dépendent de la capacité du législateur à prendre en compte nos demandes, et à faire évoluer le cadre actuel : nous avons formulé 127 propositions à mettre en œuvre !

Les mesures d'ordre fiscal relèvent d'une loi de finances. Les autres mesures législatives dépendent

soit du gouvernement, soit des parlementaires, afin que la législation change : une grande loi foncière semble s'imposer aujourd'hui. Nous proposons aussi des dispositions qui passeront par la voie réglementaire, et qui sont du ressort de la bonne volonté dont les pouvoirs publics voudront bien faire preuve, afin de porter une vision d'avenir de la question foncière. On peut citer le décret de 1978 sur le tarif des notaires, ou encore les mesures fixant les surfaces pour l'attribution préférentielle.

L'important travail sur le foncier agricole, relancé par JA en 2009, va donc se poursuivre dans les années à venir. Les défis à relever sont encore nombreux pour donner une sécurité foncière aux exploitants, et un cadre stable et performant pour favoriser les futures installations des jeunes agriculteurs.

## grand témoin



*Hervé Lejeune, Professeur  
à l'IHEDREA, ancien conseiller  
à la Présidence de la République*

### Un besoin urgent de simplification

« La traditionnelle passion qui anime les débats sur le foncier agricole leur confère souvent une dimension trop "impressionniste". Certains facteurs me paraissent artificiellement amplifiés. Aujourd'hui, les agriculteurs, y compris les jeunes, ont davantage besoin de souplesse que de réglementations hypertrophiées, rafistolées au fil du temps et souvent peu efficaces qui contribuent à la sur-administration d'un secteur qui perd chaque jour en compétitivité. Notre code rural a un urgent besoin de simplification. Quant aux difficultés souvent évoquées pour financer les installations, il est étonnant de constater que ce ne sont pas les exploitations les plus chères qui ont le plus de mal à se transmettre... »



Christophe Maître/Inra

## les rapporteurs : qui sont-ils ?



Christophe Maître/Inra



DR

### Antoine Daurelle

35 ans, membre du Bureau national de Jeunes Agriculteurs, est installé depuis 2003 à Clénay, près de Dijon, en Bourgogne. Il produit colza, blé, orge, tournesol et moutarde sur 124 hectares dont 12 de prairies permanentes, développant aussi l'élevage de chevaux de sport, destinés aux concours hippiques.

### Sébastien Richard

31 ans, administrateur national, est installé depuis 2007 en bio à Steige, en Alsace. Le lait issu de la cinquantaine de vaches du GAEC est transformé sur place en glaces et en fromages. La viande, elle, alimente la ferme auberge ouverte en 2003.



YG



YG

### François Rihouet

32 ans, administrateur national, est installé depuis 2006 à Périers, en Normandie. En EARL sur 97 hectares, il se consacre tant à l'élevage laitier qu'à l'amélioration de son système d'autonomie fourragère, grâce à des méthodes et idées ramenées de son passage en Nouvelle-Zélande.