



ORIENTATIONS ET AVENIR DE L'AGRICULTURE EN FRANCE

## Vaincre les rigidités et convaincre d'évoluer

**À l'heure de toutes les réflexions sur l'autonomie alimentaire, le constat est douloureux : nous importons 50 % des poulets consommés en France, 40 % des légumes, 60 % des fruits et 25 % de la viande. Notre balance commerciale reste excédentaire uniquement grâce aux alcools prestigieux et, en partie, au blé (tant que dure la guerre Russie-Ukraine ?). Pourtant, la France bénéficie d'un territoire diversifié, riche en ressources naturelles, et d'un climat privilégié.**

**A** l'amont, le constat n'est pas plus brillant : 40 % des exploitants vont partir à la retraite dans les dix ans, trois départs engendrent seulement deux arrivées et la relève ne se fait plus dans les rangs des agriculteurs.

Près de la moitié des nouveaux viennent de l'extérieur. Ils sont appelés « Nima », pour « non issus du milieu agricole ». N'est-ce pas révélateur d'un état d'esprit encore empreint du passé ? Par ailleurs, les contraintes du fer-

mage sont telles que les anciens exploitants agricoles, propriétaires de leurs terres, préfèrent continuer leurs activités en ayant recours aux entreprises de travaux agricoles plutôt que louer aux jeunes générations.



FREEPROD/ADOBÉ STOCK

L'agriculture et le monde agricole souffrent de conditions d'exploitation handicapantes vis-à-vis de la concurrence internationale (pas toujours loyale...), de charges sociales et fiscales pénalisantes pour un métier de production et d'une réglementation souvent paralysante. Il s'ensuit un manque d'attractivité du métier et de l'investissement : la viabilité (économique, financière, sociale, voire sociétale) des exploitations agricoles décline régulièrement, tandis que le poids de l'investissement s'alourdit en raison de l'accumulation de moyens nécessaires à leur survie.

Néanmoins, cette tendance peut être renversée : la compétence technique des producteurs, leurs innovations tant sur les produits que sur leurs modes de travail, leur nouvelle compréhension de

l'écologie et leur capacité d'adaptation à leur environnement peuvent permettre de relever nombre de défis.

Pour y arriver, l'aide des investisseurs est indispensable. Le financement partagé des investissements en agriculture, dans un partenariat équilibré, en est une condition : les producteurs peuvent d'autant plus se consacrer à l'investissement dans l'outil de travail, en perpétuelle révolution, qu'ils sont déchargés du poids capitalistique du foncier, support de leur activité. L'investissement foncier supporté par les propriétaires ruraux n'est pas exploité à son maximum d'efficacité : les 4 millions de propriétaires des 28 millions d'hectares de surface agricole utile (SAU) évalués à plus de 170 milliards d'euros, sont plus axés sur l'attachement à la terre et sur sa trans-

mission que sur les perspectives de valorisation par la mise à disposition des producteurs.

La preuve en est que les fermages (loyer des terres) sont, au mieux, à la moitié de ceux des pays européens, ce qui correspond à un manque à gagner annuel d'environ 4 milliards d'euros. Cette politique de bas prix, fruit de l'organisation d'après-guerre, n'attire pas de nouveaux investisseurs ni ne retient les anciens. D'ailleurs, la profession agricole s'en rend bien compte, puisqu'elle cherche tout moyen de trouver des capitaux par l'intermédiaire de fonds en tout genre.

La ferveur des investisseurs ruraux pourrait être plus simplement stimulée par quelques dépoussiérages de la réglementation et quelques adaptations de bon sens.

## 1. Le bail, l'acte qui décide du partenariat

Pour respecter le besoin de sécurité d'une entreprise de production agricole, il convient de lui assurer un temps d'installation et d'exploitation assez long pour investir sereinement. Le bail à long terme s'impose, le bail de carrière ou le bail dit « de 25 ans » est manifestement le plus approprié. Celui de neuf ans, renouvelable à perpétuité dans la famille du preneur, ne correspond qu'à une option perpétuelle gratuite pour le preneur sans contrepartie pour le bailleur. Mieux vaudrait, dans ce dernier cas, un contrat de mise à disposition temporaire, dans des circonstances particulières à préciser, négocié à l'amiable et non renouvelable.

En tout état de cause, le changement de preneur doit se concrétiser par un changement de bail et de conditions, même si l'héritier

bénéficie d'un droit de préférence. Pour respecter la volonté de partenariat, il convient de rendre au bailleur la liberté de choisir le preneur (avec un éventuel contrôle administratif qui relèverait du droit de la concurrence avec intervention de l'État en cas de nécessité majeure d'intérêt général). Pour les preneurs qui valorisent l'entreprise en allant au-delà de la simple production, le bail cessible est une solution qui est adaptée. Le prix de location devra, bien entendu, prendre en compte le risque que prend le bailleur de ne plus jamais exercer sa liberté de choisir son partenaire. Pour la conservation et la promotion de la biodiversité, les clauses environnementales doivent pouvoir être généralisées dans les baux ruraux dans les limites de la viabilité économique.

“  
**L'agriculture  
 et le monde  
 agricole souffrent  
 de conditions  
 d'exploitation  
 handicapantes  
 vis-à-vis de la  
 concurrence  
 internationale,  
 de charges  
 sociales et fiscales  
 pénalisantes pour  
 un métier de  
 production et d'une  
 réglementation  
 souvent  
 paralysante.**”

### Proposition

Le bail de 25 ans est la norme, les autres baux d'une durée plus courte, correspondant à des situations particulières, sont non renouvelables avec un droit de préférence pour les héritiers du preneur.



AHAVELAAAR/ADOBE STOCK



## 2. Le fermage conditionne l'investissement

En France, les fermages sont décidés entre partenaires en fonction d'un barème fixé par le préfet après consultation d'une commission paritaire bailleur-preneur. Ce barème départemental, aménagé après-guerre selon les estimations de l'époque, focalisée sur le besoin de nourrir la population, et révisé a priori tous les six ans, a perdu totalement au fil du temps sa corrélation avec la valeur des biens loués. Notre économie administrée, digne des plus vieilles recettes de l'économie dirigée, pourrait allégrement être assou-

plie avec l'élargissement des fourchettes de prix par catégorie de terres, laissant plus de place aux relations contractuelles. À une époque où l'on manque de candidats pour reprendre les exploitations, le propriétaire ne risque pas de jouer les raréfactions pour faire monter inconsidérément les prix ! Chaque année, les fermages sont indexés sur un indice qui évolue (selon un lissage sur cinq ans) en plus ou en moins selon l'évolution du revenu de la ferme France et de l'inflation. Cet indice est revenu en 2022 au niveau de 2015 (après sept ans en dessous de ce seuil). Son évolution inférieure à celles des taxes foncières et de l'inflation

détourne progressivement les investisseurs vers d'autres actifs plus rémunérateurs.

Les fermages des autres pays européens sont deux, voire trois, et même quatre fois plus importants dans les pays où la terre est plus rare. Cet écart produira inévitablement des conséquences inattendues dans une Europe servant des subventions à peu près homogènes sur un territoire unifié. En attendant, ce décalage ne peut qu'attirer des investisseurs plus intéressés par l'attrait de la plus-value que par tous les autres attraits de nos campagnes... Il est temps de laisser ces écarts se réduire progressivement.



***Pour respecter la volonté de partenariat, il convient de rendre au bailleur la liberté de choisir le preneur.***

### Proposition

Quitte à garder un barème servant de garde-fou, il convient de desserrer les fourchettes de ces barèmes pour laisser un peu de liberté de négociation entre partenaires. Quant à l'indice qui est à la base de l'évolution, il doit prendre en compte non seulement l'inflation, mais aussi la valeur des terres (pour que les loyers restent en relation avec leur support).

### 3. La fiscalité oriente les investisseurs

Le revenu foncier relève de l'impôt progressif sur les revenus. En revanche, la fiscalité indirecte (essentiellement les taxes foncières) s'applique sans aucune considération du revenu foncier, ce qui la rend non seulement déconnectée, mais souvent insupportable dans tous les sens du terme.

Les taxes foncières sont fondées sur des valeurs de biens estimées en 1961, époque où l'on cultivait encore dans une grande partie de la France avec des chevaux et où les herbages étaient plus prisés que les terres de labour dans les régions de polyculture. Depuis, le prix des terres a évolué selon leur capacité productrice... La légère révision en 1960 n'a pas modifié la distorsion.

La taxe foncière sur le non-bâti (TFNB) est fixée par les communes qui privilégient plutôt leurs besoins que ceux des propriétaires ruraux, d'autant plus que les électeurs sont maintenant plutôt urbains (contrairement aux années d'après-guerre).

Par ailleurs, l'IFI, un impôt indirect supplémentaire, s'ajoute aux autres impôts directs ou indirects pour contribuer à rendre le revenu net des terres négatif, comme l'indique Guillaume Sainteny dans une étude du Comité national de la biodiversité, ce qui n'in-



HJBC/ADOBE STOCK

cite pas à s'intéresser au monde agricole.

Pour conserver – voire attirer – les investisseurs fonciers, il paraît plus simple de traiter cet investissement rural avec des taux adaptés au degré d'indisponibilité, comme pour la forêt, voire comme pour un bien professionnel, mettant le bailleur au même niveau que le propriétaire exploitant; cela, entre autres, inciterait certains exploitants à louer plutôt qu'à alourdir leur endettement sur du patrimonial au détriment des investissements d'exploitation. La loi Dutreil pourrait s'ap-

pliquer aux biens fonciers loués à long terme comme au capital des entreprises. Les droits de donation et de succession pourraient suivre le même régime.

La recherche de la transition écologique, dans une France plus moderne et plus impliquée, peut être aussi galvanisée par une nouvelle orientation de la fiscalité. Par exemple, dégrever la TFNB des terres et prés se situant dans un périmètre de captage d'eau potable ou en zones humides classées Natura 2000 serait un sérieux encouragement en faveur de l'environnement.



**Notre économie administrée, digne des plus vieilles recettes de l'économie dirigée, pourrait allégrement être assouplie avec l'élargissement des fourchettes de prix par catégorie de terres, laissant plus de place aux relations contractuelles.**

#### Proposition

Remettre la TFNB en relation avec la valeur de marché, financière et écologique, des biens et avec le fermage; dé plafonner l'exonération fiscale des biens loués à long terme pour favoriser la transmission des biens et ainsi intéresser les jeunes générations au sort du patrimoine rural; enfin, favoriser la transmission écologique par une fiscalité adaptée aux objectifs.

#### 4. La gouvernance génère la confiance

Le monde rural subit une réglementation contraignante qui s'exprime par diverses organisations contrôlant les relations bailleurs-preneurs, les relations entre investisseurs, l'aménagement du territoire et l'usage de la propriété privée.

L'installation de la génération nouvelle étant déterminante pour l'avenir, le recrutement doit être assez ouvert pour créer un appel d'air, qui ne peut être que vivifiant. Cela passe par une meilleure équivalence des diplômes pour faciliter le passage de compétences d'autres secteurs économiques à celui du monde agricole. La commission départementale d'orientation agricole n'a plus vraiment de raison d'exister pour départager les demandes de reprise de terres, et surtout pas celles qui ne feraient que porter la surface exploitée au niveau déjà atteint de la SAU moyenne du département. Le seuil de déclenchement de cette autorisation obligatoire doit être fondamentalement revu, ne serait-ce que pour s'adapter aux évolutions... passées.

Dans le même esprit, l'ostracisme envers les propriétaires qui veulent reprendre leurs terres quand elles sont libres n'est plus de mise à une époque de carence de candidats. La déclaration est bien suffisante, l'autorisation

n'est pas nécessaire.

Les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural, qui contrôlent toutes les ventes directes ou indirectes des exploitations ou des terres avec le privilège de la préemption et de la révision des prix dû à leur mission de service public en vue du remembrement décidé dans les années 1960, n'ont plus les mêmes raisons d'intervenir : la France est bien remembrée (voire bien trop, au détriment de l'écologie). Leur champ d'action doit être redéfini et limité à un pouvoir de police précis en fonction des nouveaux impératifs de la nation ou un rôle de marchand de biens, mais les deux dans une même main posent un sérieux problème de déontologie.

Dans le cadre de leur investissement et de leur participation dans le monde agricole, les propriétaires qui financent la chambre d'agriculture au même niveau que les exploitants méritent plus qu'un strapontin. La négligence de ces

alliés naturels ne fait qu'augmenter la déshérence d'investisseurs soucieux du patrimoine rural et du sort de l'agriculture.

#### Proposition

Redéfinir les missions des intervenants sur le marché foncier, les activités agricoles et l'entretien de la biodiversité ; desserrer, voire libérer dans certains cas les conditions d'accès à l'activité agricole, à la propriété rurale et aux structures d'aménagement du territoire.

#### En conclusion,

les propriétaires privés ruraux voudraient remplacer le couple subvention et sanction par investissement et concertation.



***L'installation de la génération nouvelle étant déterminante pour l'avenir, le recrutement doit être assez ouvert pour créer un appel d'air, qui ne peut être que vivifiant.***



THINAPOB / ADOBE STOCK