

POUR UNE NOUVELLE APPROCHE DE LA RURALITÉ OU POUR UNE RURALITÉ, LEVIER DU DÉVELOPPEMENT RURAL

LE CONSTAT

1. *La France rurale est en danger* :

Cette affirmation est illustrée par des réalités non contestées :

- **Balance commerciale** de l'agriculture **en déliquescence**
- **Crise sociale** et non renouvellement des générations d'exploitants
- **Contrôle** de l'espace rural **toujours plus contraignant** ...

*Après le redressement entrepris au lendemain du 2ème conflit mondial par un arsenal réglementaire puissant, la **politique agricole française** qui n'a pas évoluée depuis les années 1970, est un échec manifeste.*

2. *Le contexte rural a considérablement évolué*

- Pour gagner en productivité, la « Ferme France » est condamnée, d'une part, à **regrouper les hommes pour partager le temps de travail utile** à la vie de l'exploitation et les compétences indispensables à l'évolution technologique et réglementaire ; et, d'autre part, à **réunir les capitaux pour investir** dans ce secteur éminemment capitalistique.
- L'évolution du monde conduira à **pratiquer différents modèles d'agriculture** : les petites exploitations devront se spécialiser sur des produits sophistiqués ou des services accompagnant la production (*circuit court, vente de proximité, agro-tourisme, etc...*).

- Les **plus grandes exploitations chercheront la productivité** par l'agrandissement des surfaces, la mutualisation du matériel et le recours aux prestataires de services.
- Pour ne pas alourdir le bilan des entreprises, entièrement focalisé sur les charges d'équipement proprement dites, **le foncier doit être supporté par des investisseurs** que sont les propriétaires-bailleurs.

3. 10 millions d'hectares à reprendre ?

- **Plus de 150 000 agriculteurs vont partir en retraite** dans les 5 à 6 ans à venir ce qui veut dire que **10 millions d'hectares seront à reprendre dans les 5 prochaines années** et rien n'est anticipé ni prévu face à cette échéance dramatique. Cette mutation va amplifier un malaise profond qui impactera par ricochet l'écosystème rural au-delà d'une population agricole aujourd'hui terriblement malmenée
- Le **prix des terres** et le **niveau de fermage** sont **en France bien inférieurs à ceux pratiqués en Europe**, et **l'accès y est sévèrement encadré** par des Schémas des structures agricoles régionaux (*SDREA*) et des Commissions Départementales d'Orientation de l'Agriculture (*CDOA*).
- Le **marché du foncier agricole** est **contrôlé** voir organisé **par les SAFER** régionales qui progressivement se comportent plus en agents immobilier bénéficiant de privilèges exorbitants, plutôt qu'en véritable soutien d'installations d'agriculteurs et de confortation d'exploitations agricoles. **Cette organisation** spécifiquement française, très structurée et très contraignante **n'empêche pas la forte diminution récurrente du nombre des exploitations** et du nombre de candidats pour reprendre terres et bâtiments années.
- C'est le **reflet de l'inefficacité d'un système** qui décourage l'innovation, l'esprit d'initiative et fait fuir les jeunes talents.

4. La biodiversité : au cœur de l'engagement du propriétaire foncier

La conservation et le **développement de la biodiversité sont des préoccupations constantes** pour les propriétaires ruraux. Toute politique de l'environnement fiable se doit de considérer le propriétaire rural comme le pivot de son action puisque c'est lui qui déterminera les affectations du territoire qu'il gère et les modes de préservation de la biodiversité pour les futures générations.

L'orientation résolue de la politique en faveur de l'environnement et la conservation de la biodiversité doit être **encouragée par l'accessibilité au bail rural environnemental (BRE)**.

Il doit être étendu à la gestion des haies, des points et circulation d'eau, l'entretien des zones humides et du paysage. Le financement de ces services doit être réorienté vers le bailleur qui pourra déléguer ces missions au preneur du bail avec les conditions qui l'accompagnent.

Le propriétaire privé rural est un **gestionnaire de territoire** ; il en est également le responsable civil. Il est au cœur des conflits d'usage et son action s'inscrit dans le temps long.

Le propriétaire rural a **pour mission de trouver les meilleurs équilibres possibles entre les dimensions socio-économiques et environnementales** de sa propriété, afin de **transmettre aux générations suivantes** un bien à la fois préservé et vivant.

5. Les principaux obstacles à l'efficacité sont connus :

- **La superposition de réglementations** depuis l'après-guerre entrave l'exploitant dans la conduite de son métier et le propriétaire dans la gestion du patrimoine rural.
- **L'accumulation de réglementations**, illustrée par les 3.300 pages du Code Rural et de la Pêche Maritime, et les 3.600 pages du Code de l'Environnement, sans cohérence ni coordination entre elles, entre autres, forment un corset qui étouffe l'agriculture et le monde rural.

Ces deux obstacles ont été largement au cœur des manifestations des agriculteurs, porte-parole des ruraux dans leur ensemble, qui ont ainsi exprimé leur désarroi.

À propos de la Fédération Nationale de la Propriété Privée Rurale

La Fédération Nationale de la Propriété Privée Rurale, seul syndicat indépendant qui représente et défend les intérêts de plus de 4 millions de propriétaires agricoles et ruraux.

Contact -31 rue de Tournon 75006 Paris - 01 56 81 31 00 – accueil@propriete-rurale.com <https://www.propriete-rurale.com/>

- **Le Schéma des Structures** qui règlemente, dans les détails, l'affectation des terres entre agriculteurs, **est un blocage sur d'anciennes considérations d'après-guerre**. La réglementation, qui se focalise sur la répartition des surfaces, devrait plutôt fixer des grands objectifs de production, d'aménagement du territoire et de préservation de la biodiversité, laissant aux acteurs de terrain le soin de s'adapter aux conditions régionales. La CDOA qui attribue les terres aux fermiers sans demander l'avis du propriétaire bailleur est non seulement inefficace mais d'un coût de fonctionnement important (*préparation de dossiers lourds et réunion de représentants des différents organisations tant administratives, politiques que syndicales*) ; elle constitue une atteinte à la liberté d'entreprendre et un déni de la capacité de contractualisation des acteurs de terrain.

6. Le manque d'attractivité ruine nos campagnes

Le manque d'attractivité pour les investisseurs mettant les terres, voire des bâtiments, à la disposition des exploitants par le biais du statut du fermage est aussi un frein à l'apport de capitaux pour l'activité agricole et rurale.

Le propriétaire rural doit pouvoir choisir son partenaire et contracter librement les conditions de location des terres et bâtiments. Le barème des fermages, édicté par les pouvoirs publics, doit simplement avoir des fourchettes de prix assez larges pour éliminer les excès. **La fiscalité des terres doit également être en rapport avec la rentabilité du fermage** pour attirer les investisseurs.

7. Souveraineté alimentaire et pérennité du monde rural : une nouvelle politique agricole

Près de **19 millions d'hectares** (soit 70 % des 28 millions hectares de Surface Agricole Utile dits SAU) **sont sous la responsabilité de propriétaires privés** et soumis pour la plupart au Statut des Baux Ruraux.

Les contraintes de ce statut conduisent de plus en plus de bailleurs à l'éviter soit par changement de la destination du fonds (*boisement, urbanisation, tourisme, etc.*), soit par modification du mode d'exploitation (*mise en valeur personnelle*), soit en se séparant purement et simplement du bien. Or, **une installation agricole ne peut supporter l'investissement dans le foncier** en plus de ses investissements professionnels (cheptel, matériel, bâtiments et ouvrages incorporés au sols)

NOS PROPOSITIONS

Les propriétaires ruraux sont des acteurs clés de la ruralité

- 1. Instaurer un nouvel équilibre des relations contractuelles bailleur/preneur** (maintien de l'intuitu personae qui se traduit par une plus grande liberté de choix du preneur, renégociation des conditions des baux à chaque renouvellement du preneur, mise à disposition temporaire élargie des immeubles ruraux, conditions de location des petites parcelles, réforme du droit de préemption du preneur en place, etc.)
- 2. Encourager à la détention du foncier** par les détenteurs actuels et le renforcement de l'attractivité de l'investissement immobilier rural pour les détenteurs futurs (*réforme des conditions de fixation des fermages et loyers, fiscalité du foncier*) sont indispensables. Face à un besoin de plus en plus important d'investissement en équipement et l'arrivée de nouveaux exploitants non issus du monde agricole, **la mise à disposition du capital foncier** par les propriétaires **est plus que jamais nécessaire.**

Les tentatives de **création d'organismes de « portage » du foncier**, malgré l'encouragement de l'Etat et la mobilisation des acteurs importants du monde agricole, des collectivités locales, et des banquiers de la profession (*SAFER, CDC, CCM, CRCA etc.*), **ont toujours été un échec en raison de la très faible rentabilité du foncier agricole.**

3. **Favoriser l'installation de la nouvelle génération** en ouvrant l'accès aux diplômes autres que les purs diplômes agricoles, **en autorisant la reprise des fermes libres par leurs propriétaires** et en acceptant la pluriactivité pour les exploitations agricoles

4. **Organiser la représentation de la Propriété Privée** plus en adéquation avec sa capacité de gestion et d'apport de capitaux dans l'aménagement du territoire et la gouvernance du monde rural (*Chambres d'Agriculture, Instances ou Commissions dans lesquelles sont traitées les affaires de gestion de l'espace rural*)

5. **Mettre en place une politique fiscale incitative, tant sur le plan local** par le biais des Taxes Foncières sur les Propriétés Bâties et non Bâties (TFNB), **qu'au niveau national** par celui des Impôts sur les Revenus fonciers des Personnes Physiques, de l'Impôt sur la Fortune pour compenser la faiblesse de rentabilité et le manque d'attractivité de l'investissement foncier à vocation rurale. Au minimum, il faudrait **aligner la fiscalité de l'IFI du bailleur long terme sur celle du preneur** (outil de travail) et **supprimer les taxes foncières des biens loués à long terme** dans le cadre d'un bail rural.



Le propriétaire est au cœur des stratégies de développement rural. Il convient de leur redonner la liberté d’agir afin de concilier les différents usages du territoire pour un essor harmonieux de celui-ci. En contact intime avec le terrain, leur esprit de créativité et d’entreprise leur permettra d’optimiser les dépenses publiques et privés au service du territoire.

Telle est l’ambition la Propriété Privée Rurale.

La Fédération Nationale de la Propriété Privée Rurale,

Seul syndicat indépendant et non subventionné, qui représente les 4 millions de propriétaires ruraux français, est à votre disposition pour vous présenter et développer toutes les solutions qu’ils jugent utiles à l’agriculture, la biodiversité et au bien-être du monde rural

À propos de la Fédération Nationale de la Propriété Privée Rurale

La Fédération Nationale de la Propriété Privée Rurale, seul syndicat indépendant qui représente et défend les intérêts de plus de 4 millions de propriétaires agricoles et ruraux.

Contact –31 rue de Tournon 75006 Paris - 01 56 81 31 00 – accueil@propriete-rurale.com <https://www.propriete-rurale.com/>