



Pour une nouvelle politique du foncier!

de l'approche patrimoniale
à la stratégie d'entreprise



Préambule	page 03
Des pressions croissantes sur la terre agricole	page 06
Pour une politique du foncier en cinq axes	page 20
Conclusion	page 37
Les experts du cycle 2010 / 2011	page 38

PREAMBULE

La terre agricole : un sujet crucial !

Support indispensable à la vie, la terre est l'objet de toutes les passions qui dépassent les seuls intérêts agricoles. La gestion du foncier constitue un véritable enjeu de société, à la croisée de nombreux intérêts stratégiques, souvent contradictoires. La terre agricole est en effet à la fois patrimoine, intrant, support d'aménagement des territoires, facteur clé dans les grands équilibres environnementaux... !

Partant du constat que la terre devient un sujet majeur dans la compétitivité des entreprises agricoles, la SAF, think tank de référence, a mené son cycle de réflexion sur le thème « Agriculture, Foncier et Territoires ». Ce travail a associé chefs d'entreprise agricole et experts d'horizons variés, entre septembre 2010 et mai 2011.

Sur la base de cette expertise, la SAF estime indispensable de développer une nouvelle vision du foncier ; une vision au service du dynamisme et de la performance de notre secteur, au bénéfice des attentes sociétales. Aussi, la SAF propose des approches et des outils nouveaux pour alléger les tensions qui pèsent sur les terres agricoles que vous trouverez dans ce rapport détaillé.

J'invite chacune et chacun d'entre vous à se saisir de ces propositions dont les enjeux vont bien au-delà du secteur agricole.

Ensemble, nous devons tous être les Acteurs de cette nouvelle vision pour les terres agricoles.

Laurent Klein
Président de la SAF

Rue d'Athènes, le 16 juin 2011



INTRODUCTION

Vers une nouvelle vision

En France comme dans le monde entier, la terre agricole est soumise à de multiples pressions. Avec l'accroissement de la population et des besoins de production et d'espace, le foncier, principal outil de travail des entreprises agricoles, concentre toutes les attentions.

Dans ce contexte, les terres cultivées deviennent une denrée rare, ce qui engendre une augmentation généralisée de leur prix. Cette tendance de fond n'épargnera pas la France où le prix du foncier est particulièrement bas au regard de la situation dans le reste de l'Europe de l'Ouest. Parallèlement, l'artificialisation des terres constitue une menace de plus en plus sérieuse pour les entreprises agricoles.

Un renchérissement du prix de la terre agricole constitue une donnée radicalement différente pour nos entreprises agricoles. Si aujourd'hui, elles bénéficient d'un avantage comparatif certain grâce à un coût du foncier relativement bas, il est fondamental qu'elles se préparent à ce nouveau contexte. Tôt ou tard, elles y seront confrontées.

Pour cela, le rapport à la terre du chef d'entreprise agricole doit changer.

Il est indispensable de sortir de l'usage établi qui consiste, pour chaque génération, à racheter tout ou partie de la terre agricole de son entreprise. En effet, cette pratique conduit à terme à une impasse, compte tenu à la fois de la taille croissante des entreprises agricoles, du renchérissement du prix de la terre et de la faible rentabilité des capitaux investis.

Pour la SAF, l'approche patrimoniale doit être dissociée de la stratégie d'entreprise. Si des investissements se réalisent dans le foncier, ils devront s'inscrire dans une véritable logique d'entreprise. A ce titre, ils devront être volontaires, raisonnés et non subis comme ils le sont trop souvent. L'achat de terre n'est pas la finalité de l'entreprise agricole.

Pour cela, et sans rentrer dans l'approche de la fiscalité directe du foncier, **la SAF propose une politique de la terre agricole en cinq axes** permettant aux entreprises agricoles d'alléger le poids du foncier et de préserver leurs terres de l'artificialisation.

Une large palette d'outils juridiques et financiers doit être à disposition du chef d'entreprise agricole pour la mise en valeur des terres. La SAF recommande notamment le déploiement de fonds d'investissement de proximité et la possibilité pour le chef d'entreprise agricole de pouvoir amortir ses terres s'il les achète.

Pour que ces nouveaux outils notamment de financement soient efficaces, il est indispensable de rendre plus liquide le marché du foncier. La SAF préconise ici de faciliter la transaction des terres et d'augmenter l'attractivité de la location.

Cette nouvelle configuration plus ouverte permettra :

- Aux chefs d'entreprise de bénéficier d'un large éventail de solutions d'allègement de la charge foncière à chaque stade de la vie de l'entreprise, quelle que soit sa stratégie vis-à-vis de la terre : achat ou location. Ces solutions apporteront de la stabilité et de la lisibilité sur le long terme, deux conditions indispensables pour optimiser production agricole et préservation de l'environnement.
- Aux propriétaires de retrouver un intérêt économique dans la location de leurs terres. Ils seront ainsi moins tentés de les reprendre à leur compte en fin de bail, amputant de fait l'entreprise agricole.

Mieux préparées, mieux armées, les entreprises agricoles françaises sauront ainsi développer leur compétitivité dans ce nouveau contexte.





Des pressions croissantes sur la terre agricole

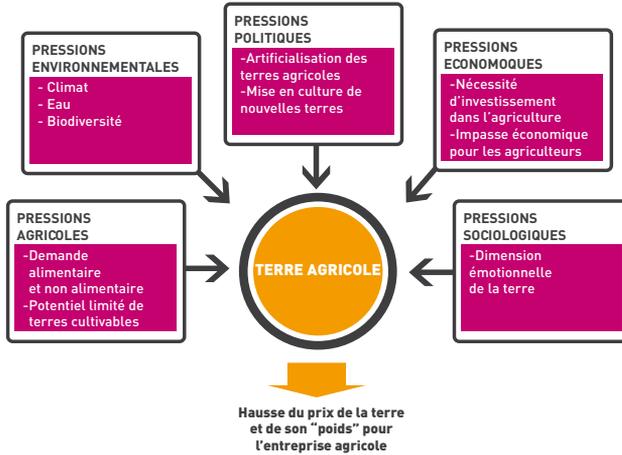
La terre agricole constitue l'épiderme de la planète. Considérée de plus en plus comme un bien d'intérêt général, elle est à la fois le support indispensable de la production agricole et des activités humaines, un formidable réservoir de biodiversité, le lieu de régulation des cycles naturels de l'eau, du carbone, de l'azote... Elle constitue également un patrimoine culturel et financier, cristallisant de nombreuses passions.

Contexte

La terre agricole a un rôle déterminant au regard du défi que pose l'accroissement de la population mondiale tant sur le plan des besoins en production agricole que de l'espace nécessaire pour accueillir cette population.

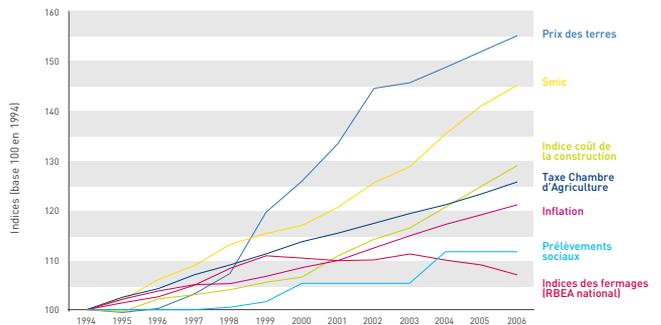
La terre agricole se trouve soumise à cinq types de pressions majeures qui contribuent à rendre cette ressource rare et chère à travers le monde.

La terre agricole soumise à cinq pressions



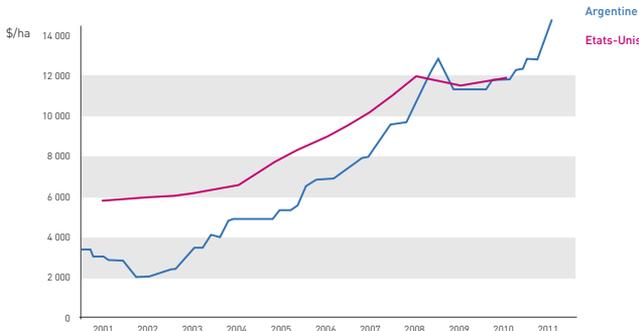
Au cours des dix dernières années, le prix de la terre agricole cultivée a fortement augmenté dans de nombreuses régions du monde comme en France.

Evolution du prix des terres en France de 1994 à 2005



Source : FNPPR

Evolution du prix des terres dans le monde entre 2001 et 2011



Source : Arvalis

Argentine: Terres agricoles de Pergamino et Rojas (province de Buenos Aires, zone tempérée humide, conditions favorables à la double culture)

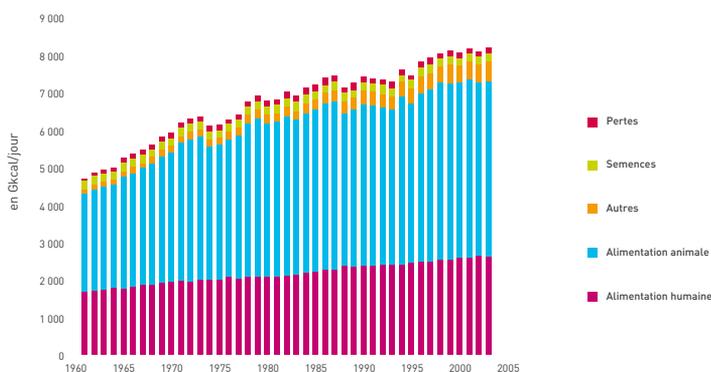
Etats-Unis: Terres agricoles de l'Illinois (Etat typique de la Corn Belt, valeur moyenne de l'Etat, entre des terres à très fort potentiel et d'autres à potentiel moindre)

1 / Pressions sur la demande agricole

A l'avenir, davantage de terres seront mobilisées pour satisfaire les besoins alimentaires et non alimentaires mondiaux. Les terres déjà en production occupent une position stratégique car les nouvelles terres cultivables dans des conditions durables sont rares.

Selon les prévisions des Nations unies, la planète comptera 9,1 milliards d'habitants d'ici 40 ans ! Dans son rapport de référence « Comment nourrir le monde en 2050 ? », la FAO estime que la production agricole devra augmenter de 70 % entre 2006 et 2050 pour couvrir les besoins alimentaires de la population. Cette hausse est d'autant plus importante qu'avec la croissance économique mondiale (de l'ordre de 4 à 5 % par an depuis plus de dixans !) les régimes alimentaires se diversifient et s'enrichissent.

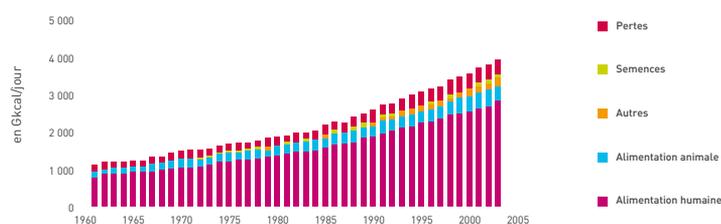
Usage des produits végétaux agricoles dans les pays de l'OCDE



Source : Inra

Toujours selon la FAO, dans les pays en développement, la couverture de ces nouveaux besoins alimentaires se fera à 71 % par l'augmentation des rendements, à 8 % par l'augmentation du nombre de récoltes et à 21 % par la mise en culture de nouvelles terres.

Usage des produits végétaux agricoles en Afrique subsaharienne

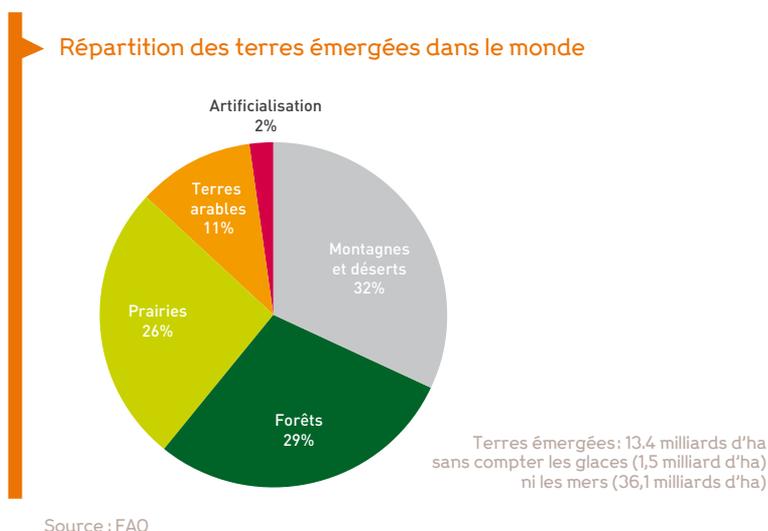


Source : Inra



Parallèlement, les besoins non alimentaires en production agricole se développent fortement, engendrant par là même une compétition sur l'usage des terres. Le dynamisme de ce secteur, provenant essentiellement des bioénergies, va se renforcer avec le renchérissement des énergies fossiles. Si certaines filières utilisent des coproduits de productions alimentaires (ex : biodiesel issu d'huile de colza, le reste étant valorisé en tourteau), d'autres valorisent exclusivement des produits non alimentaires. Lorsque ces productions sont des cultures pérennes (ex : jatropha, palme, miscanthus), le changement d'usage des terres est encore plus net : les terres et les cultures ne pourront pas être valorisées dans le circuit alimentaire d'une année sur l'autre, en cas de pénurie.

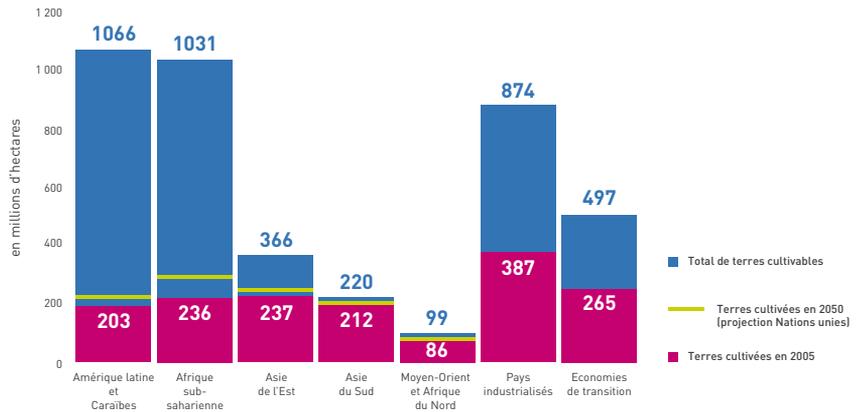
Au final, les 1,5 milliard d'hectares cultivés actuellement (sur un total de 13,4 milliards de terres émergées) ne suffiront pas à couvrir les futurs besoins tant alimentaires que non alimentaires, sans une augmentation des rendements au moins égale à celle de la demande!



Sur quel potentiel de nouvelles terres pouvons-nous compter ? A l'échelle de la planète, la FAO estime que d'ici 2050, la superficie de terres cultivées sera supérieure de 120 millions d'hectares. Cela représente un accroissement de 8 % des terres cultivées actuellement ! A titre de comparaison, les terres cultivées ont augmenté de 172 millions d'hectares entre 1962 et 1998. Cela reste bien loin du potentiel théorique de terres cultivables et non cultivées, qui représente quasiment le double des terres cultivées aujourd'hui !

En effet, l'approche théorique conduit à un potentiel cultivable supplémentaire d'environ 2,8 milliards d'hectares. Mais ce potentiel intègre à la fois les espaces boisés, les réserves de biodiversité ou même des villages. Les impératifs environnementaux et sociaux rendent impossibles la mise en culture de plus de la moitié de ces terres. A cela, il faut ajouter les prairies dont le rôle est déterminant dans le stockage du carbone pour la lutte contre le changement climatique. En prenant en compte toutes ces considérations (environnementales, sociales, économiques), environ 300 millions d'hectares seraient cultivables.

Réerves de terres cultivables sur la planète



Source : FAO

Une distinction supplémentaire peut être établie entre « terres cultivables » et « terres utilisables ». Si l'on considère les terres à haut potentiel agro-écologique dans des zones de moins de 25 habitants/km² et dont les coûts d'accès au marché sont économiquement acceptables (le marché le plus proche doit se situer à moins de six heures), le nombre de terres disponibles est réduit d'un quart en Amérique latine, et de moitié en Afrique subsaharienne !

Dans ces conditions, chaque hectare déjà en production compte. L'enjeu sera d'y produire plus, tout en préservant la qualité des sols et des ressources naturelles. Mettre en culture de nouvelles terres est indispensable mais pas à n'importe quel coût environnemental. Les pressions font planer, à l'échelle du monde, une incertitude quant à la possibilité d'accroître la production.

2 / Pressions environnementales

La capacité à cultiver de nouvelles terres sans pour autant détruire les écosystèmes naturels (forêts tropicales humides, réserves de biodiversité, prairies permanentes, zones humides, etc.) est limitée. Le changement climatique affecte déjà la production agricole, notamment par les aléas météorologiques extrêmes.

Les grands défis environnementaux (lutte contre le changement climatique, préservation de la ressource en eau, maintien de la biodiversité) pèsent sur la capacité des rendements agricoles à augmenter. Si les objectifs de croissance de la production agricole de 70 % ne sont pas atteints d'ici 2050 par l'augmentation des rendements, ce sera autant de terres qu'il faudra mettre en culture !

> Climat et eau

Le changement climatique fait peser des incertitudes sur les productions agricoles.

Il impacte directement leur répartition sur le territoire, les niveaux de rendement et leur variabilité au gré des aléas. En termes de potentiel agronomique, les effets du changement climatique se traduiraient par une expansion de la culture de céréales dans les zones boréales, alors que les zones australes voient leurs performances s'amoindrir fortement. En Afrique, où les besoins alimentaires comme les potentiels agricoles sont importants, une très grande incertitude pèse sur l'avenir du climat. En effet, la mousson ouest-africaine serait amenée à disparaître selon certains modèles climatiques, ce qui serait catastrophique en termes de production agricole. En Europe, le climat subtropical va pénétrer par l'Espagne et atteindre le Sud de la France d'ici 2100. Les rives Nord et Sud du bassin méditerranéen vont nettement s'assécher. A l'inverse, les précipitations se renforceront au Nord d'une ligne incertaine située entre le Nord de la France et le milieu du Royaume-Uni.

La pression liée au changement climatique sur les terres agricoles sera d'autant plus forte que le climat sera aléatoire. En effet, la variabilité accrue pèsera sur les rendements moyens des cultures. C'est déjà le cas en France où l'Inra et Arvalis ont démontré que les aléas climatiques expliquaient entre 20 et 50 % de la stagnation des rendements. **Des rendements limités signifient davantage de terres à mettre en culture, ce qui va accentuer la pression sur les terres disponibles.**

Les aléas thermiques liés au changement climatique

Dans les années 2080-2100, la probabilité d'avoir des étés plus chauds que ceux jamais observés sera de 90 % dans les zones intertropicales !

Déjà, l'année 2010 a été l'année la plus chaude au niveau mondial...

A la fin du XX^e siècle, la France a connu entre 0 et 3 % de jours de canicule chaque année. A la fin du siècle, ce taux sera de 10 à 30 % !

Les conséquences en termes de production agricole seront considérables.

Le carbone organique, l'or noir des terres

Le sol est aussi synonyme de stockage de carbone. Le carbone organique – présent dans la matière organique des terres agricoles – est un formidable puits de carbone, nécessaire pour lutter contre le changement climatique. Rien qu'en France métropolitaine, le stock de carbone des sols est évalué à 3,1 milliards de tonnes dans les 30 premiers centimètres de sol. Pour donner un ordre de grandeur, en se basant sur un prix de 15 euros la tonne de carbone, la France possède près de 47 milliards d'euros sous ses pieds !

L'eau est aussi un facteur d'importance. En effet, face à sa demande croissante et aux multiples concurrences sur son usage, l'agriculture de demain sera largement conditionnée par cette ressource. **L'eau, du point de vue quantitatif et qualitatif, devient une ressource rare.** Le défi quantitatif pose d'autant plus problème à la culture des terres que la concurrence pour son usage est exacerbée dans les zones arides, là où l'irrigation est nécessaire pour développer l'agriculture. Concernant le volet qualitatif, il impacte lui aussi la faculté de mettre en culture des terres lorsque, comme dans certaines zones minières en Chine, l'eau d'irrigation charrie des polluants.

La biodiversité des terres, une vie insoupçonnée

Le sol est tout sauf inerte ! Il recèle une incroyable diversité : micro-organismes, insectes, vers de terre, mammifères... Un gramme de sol contient plusieurs milliards de micro-organismes. La biodiversité des sols est la condition première à la biodiversité des écosystèmes. Un mètre carré de terre contient jusqu'à 50 espèces de plantes, des centaines d'espèces de nématodes, collemboles, vers de terre... et 5 000 à 10 000 taxons différents de micro-organismes.

C'est 10 fois plus que ce que l'on peut trouver à la surface du sol d'une forêt tropicale et 100 fois plus que sur un plan d'eau !

Chez les micro-organismes, il existe trois grands groupes fonctionnels : les « ingénieurs des écosystèmes du sol » : ils s'assurent du maintien de la structure des sols : pores, agrégats... ; les « régulateurs biologiques », consacrés à la régulation des autres organismes : prédation, parasitisme, herbivorie... et les « ingénieurs chimiques » ou « décomposeurs microbiens », à la base des cycles du carbone et des nutriments. Bien entendu, les fonctionnalités de chacun de ces groupes sont interdépendantes de celles des autres.

> Zonages

Bien souvent, les politiques environnementales peuvent prendre la forme de zonages. Cela concerne des zones destinées à lutter contre le changement climatique (qui se traduisent par le boisement des terres arables), des zones de préservation de la qualité de l'eau (qui se traduisent par la non-culture ou la culture biologique des terres en bassins de captage d'eau potable), des zones de préservation de la biodiversité (qui se traduisent par des zones non cultivées comme les jachères fleuries).

Poussées à l'extrême, les politiques environnementales conduisent à considérer l'agriculture comme un moyen d'atteindre des objectifs environnementaux, ce qui est difficilement compatible avec l'objectif de nourrir durablement le monde.

L'approche du zonage va à l'encontre d'une approche dynamique de la nature et des territoires. En effet, une telle vision – baptisée « *land sparing* » par les Anglo-saxons – entraîne des clivages entre les différentes zones : terres dédiées à la production agricole intensive, face à des terres dédiées à la préservation de l'environnement et non mises en culture.

Même si l'approche est séduisante, il faut se garder d'une telle politique de sanctuarisation et d'un tel morcellement des terres agricoles. Au contraire, **afin de réaliser à la fois l'objectif de production et le maintien de la diversité des milieux, il faut garder le plus de territoire possible en production, avec des pratiques adaptées.** Ceci permettra de limiter la pression sur l'augmentation des rendements et l'intensification des pratiques.

La structure du sol, un capital à préserver

La structure du sol est au cœur des attentions des agriculteurs. Mise en exergue par le développement des techniques d'agriculture de conservation (ou TCS), la structure revêt une dimension importante pour la production agricole. Il s'agit désormais de faire entrer le tracteur le moins souvent possible au champ. Cela représente un gain de temps, de carburant, et un moindre tassement des sols ! Les pneumatiques ont largement évolué depuis le début de l'agriculture motorisée. Alors que le poids des tracteurs a été multiplié par six depuis les années 1940, la pression au sol a été divisée par quatre !



3 / Pressions politiques

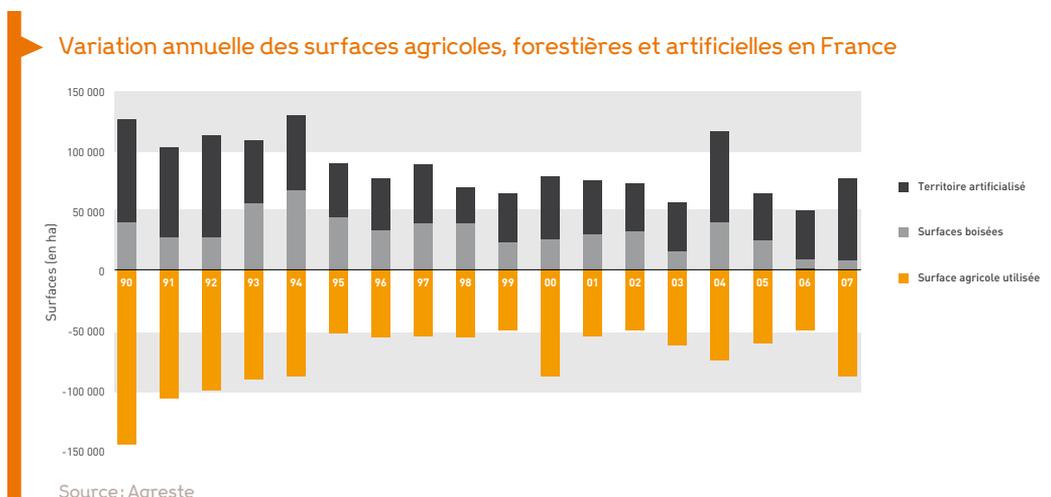
Le changement de destination des terres agricoles relève de décisions politiques et est révélateur de nos choix de société. Ces choix doivent viser à la préservation des terres agricoles et à conserver l'équilibre des populations rurales dans les pays en voie de développement comme dans les pays développés.

Les pressions de nature politique concernent le changement de destination des terres. Elles relèvent de deux types de décisions : celles d'artificialiser ou non les terres agricoles et celles de mettre en culture de nouvelles terres.

> Artificialisation des terres

L'artificialisation des terres est un processus irréversible dans la très grande majorité des cas. L'activité biologique des sols y est réduite à néant (on parle de « bétonisation » des sols) ou très fortement limitée – pelouses, golfs, etc. – dans lesquels la biodiversité de la faune et de la flore n'est pas tolérée, contrairement à l'agriculture !

L'artificialisation des terres est directement liée à l'accroissement de la population mondiale et à la croissance économique. Il faut en effet de nouveaux espaces à la fois pour se loger et pour les infrastructures nécessaires au développement des activités. En France comme dans le monde, cette emprise foncière s'accélère. A titre d'exemple, entre 1992 et 2002, soit une période de 10 ans, la France a perdu l'équivalent d'un département moyen (6 100 km²). Depuis 2002, en seulement 7 ans, la même surface a été artificialisée ! Dans 90 % des cas, l'artificialisation s'est faite sur des terres agricoles. Selon la SCAFR, d'ici à 2050, entre 300 et 400 millions d'hectares pourraient être artificialisés dans le monde.



Les enjeux économiques de l'artificialisation

D'un point de vue économique, l'artificialisation semble un processus inéluctable. En effet, en France par exemple, le prix des terres pour une expropriation peut être multiplié par deux ou trois. Dans le cas d'un terrain à bâtir, une terre agricole peut voir son prix multiplié par 30 ou 40! Vu un tel effet d'aubaine, là où collectivement les voix s'élèvent pour préserver la terre agricole, le propriétaire individuel sera tenté de vendre.

La pression sur les terres est d'autant plus forte que la population mondiale croît dans les villes, lesquelles s'étendent sur des terres agricoles parmi les plus fertiles. C'est en effet dans les bassins de productions agricoles que se sont installées les populations. En France par exemple, un tiers des surfaces artificialisées sont prises sur les terres au meilleur potentiel agronomique (étude SOeS-GISsol, basée sur la réserve utile en eau).

Ce besoin croissant arrive à une impasse. **Si tous les pays ont un modèle de développement similaire aux pays développés, l'artificialisation va consommer la moitié des terres arables mondiales!** En effet, en France, l'artificialisation représente 764 m² par habitant (chiffres 2004, contre 591 m² en 1982). Si le ratio s'appliquait à l'ensemble des habitants de la planète en 2050, cela représenterait 700 millions d'hectares de sols artificialisés, soit près de la moitié des terres arables actuelles.

La SAF estime qu'il est donc urgent de revoir notre modèle de développement et notre consommation d'espace. Sans une véritable réflexion sur les villes et leurs modes d'expansion, c'est la sécurité alimentaire mondiale qui est en jeu.



> Mise en culture de terres

La mise en culture de nouvelles terres relève de décisions politiques. Elle concerne principalement les pays du Sud et particulièrement ceux dans lesquels la terre est la propriété de l'Etat. Depuis 2008 et la flambée des prix agricoles, de grandes étendues ont été cédées à des investisseurs privés qui créent trop souvent un déséquilibre avec les populations locales. Ces décisions relèvent de la politique foncière de chaque Etat et donc de sa souveraineté.

C'est le cas dans de nombreux pays de l'Afrique subsaharienne où le potentiel de terres cultivables est élevé : Angola, République démocratique du Congo, Madagascar, Soudan, Tchad, etc. D'autres pays attirent les investisseurs, mais ce sont leurs politiques en termes de commerce extérieur qui font défaut (certains pays de l'ex-URSS mettent régulièrement en place des quotas à l'export de commodités lorsque les cours flambent).

Cependant, **ces investissements privés ne doivent pas se faire au détriment des populations locales ni des ressources naturelles**. Sans un minimum d'encadrement, cet apport de nouvelles sources de financement, gage de développement de l'agriculture, pourrait se tarir. Déjà, le Brésil et l'Argentine ont mis en place des fortes restrictions aux investissements étrangers dans les terres agricoles de leur pays. La SAF souhaite, dans la lignée des recommandations du rapport du Conseil d'analyse stratégique sur les cessions d'actifs agricoles, que les investisseurs étrangers respectent une série de garanties visant à assurer la transparence des transactions, la concertation préalable avec les populations concernées et la durabilité des investissements. D'un autre côté, les pays qui font l'objet d'acquisitions de terres doivent bénéficier d'un appui technique et réglementaire pour pouvoir décider en connaissance de cause.

Des investissements en recherche sur le sol nécessaires

Compte tenu du rôle stratégique de la terre agricole au regard de l'environnement, il faut investir en connaissances sur le sol. La pédologie et l'agronomie sont deux sciences fondamentales pour développer la production agricole et valoriser les services environnementaux (stockage CO₂, biodiversité, économie d'intrants, etc.). Aujourd'hui, les investissements en recherche sur ces domaines sont trop faibles au regard de leur importance stratégique.

4 / Pressions économiques

L'agriculture nécessite des investissements lourds au regard à la fois de la rentabilité de l'activité et des risques encourus. Les agriculteurs restent aujourd'hui les premiers investisseurs dans le développement de leur entreprise. Cependant, le coût des investissements devient tel que le recours à des capitaux extérieurs sera nécessaire. Au regard des capitaux mobilisés et de la durée des cycles de production agricole, les chefs d'entreprise agricole doivent bénéficier d'une garantie sur le long terme.

L'activité agricole est une industrie lourde qui a besoin d'investissements pour mettre en valeur les terres. Selon la FAO, pour nourrir 9,1 milliards d'habitants en 2050, le développement de l'agriculture nécessite, à l'échelle mondiale, 83 milliards de dollars par an : 20 milliards pour les productions végétales, 13 milliards pour les productions animales et 50 milliards pour les services en aval (infrastructures, commercialisation...).

La plupart du temps, les investissements nécessaires à la mise en culture de terres sont effectués par l'agriculteur lui-même soit à titre individuel, soit par son entreprise. **L'autofinancement ou le recours au crédit sont les deux outils utilisés. Cependant, ce modèle atteint ses limites.**

Dans les pays en développement et particulièrement en Afrique, les besoins en investissements sont tels que le seul secteur agricole est incapable de financer son développement. De la même manière, les ressources générées par les Etats ne sont pas suffisantes pour initier de manière pérenne un développement technique, économique et social. La pression économique est telle que le recours à des fonds privés devient une nécessité.

En France également, le montant des capitaux mobilisés pour l'activité agricole constitue un frein à chaque étape de la vie de l'entreprise et particulièrement lors de sa reprise. Ce problème va d'autant plus se poser qu'**avec la transition démographique, bon nombre d'entreprises agricoles bien structurées vont être cédées dans les prochaines années.** Si certaines ne sont pas viables économiquement, d'autres le sont et seront difficiles à reprendre en l'état actuel des mécanismes de financement.

Actuellement, chaque génération d'agriculteur est dans l'obligation de racheter l'outil de production. Dans ce cas, la démarche d'investissement purement patrimoniale prend le pas sur la démarche d'entreprise. Et trop souvent, les montants en jeu viennent grever la rentabilité de la reprise de l'entreprise et les revenus disponibles.

Dans un contexte de prix du foncier élevé, ce modèle ne pourra pas perdurer. De nouvelles formes de financement seront nécessaires. Les investissements pourront provenir de capitaux extérieurs sous certaines conditions. Dans tous les cas, l'agriculteur devra rester décisionnaire dans son entreprise. La relation entre le chef d'entreprise et celui qui détient la terre devra toujours s'instaurer sur le long terme.





5 / Pressions sociologiques

Partout dans le monde, la terre agricole est chargée d'histoire. Elle comporte une dimension émotionnelle forte avec laquelle il faut composer. En France, il est impératif de séparer l'approche affective patrimoniale de l'approche d'entreprise pour gagner en flexibilité et en compétitivité.

Facteur de production, support du développement urbain, valeur refuge, considérée parfois comme un bien public au regard des paysages, de la biodiversité, des services écologiques... la terre agricole est tout à la fois. Cette représentation nourrit un rapport affectif au foncier. L'attachement à la terre se renforce et dépasse largement la sphère agricole.

La terre procure de la sécurité tant affective que matérielle. Ainsi, des classes aisées de la population, dans les pays développés comme dans les pays en développement, achètent des terres agricoles pour diversifier et/ou sécuriser leur patrimoine. Cette thésaurisation, où la terre agricole est utilisée comme une valeur refuge et non un investissement avec objectif de production, conduit à un affaiblissement du potentiel agricole quand elle n'est pas utilisée à des fins productives.

En France, la terre agricole a permis d'asseoir le droit de propriété comme un droit absolu, héritage de la Révolution de 1789. Dès lors, la tendance a été de limiter le droit de propriété à travers l'évolution de la légitimité du contrôle de la terre. Cette légitimité, au fil des ans, est passée successivement des grands propriétaires à celle du propriétaire exploitant, puis à celle du fermier.

Lorsqu'un agriculteur cultive des terres appartenant à des membres de sa famille, **les rapports familiaux conduisent à des décisions de gestion du foncier parfois irrationnelles sur le plan économique.** Cette approche psychologique est d'autant plus complexe que les systèmes agricoles français sont différents : des « exploitations » en faire-valoir indirect dans le Nord de l'Hexagone, des « propriétés » davantage en faire-valoir direct dans le Sud.

De plus en plus, l'approche monolithique du droit de propriété se délite. La vision anglo-saxonne considérant la propriété du sol comme un faisceau de droits et non comme un droit unique et absolu émerge. Avec la publicisation de l'espace, le système de légitimité évolue. A l'extrême, la terre n'est plus à celui qui la possède, ni à celui qui la met en valeur, mais à celui qui la regarde !

Les agriculteurs s'inscrivent dans cette complexité du foncier. Pour eux, **il constitue leur outil de travail, une partie de leur patrimoine et presque toujours leur retraite.** L'historique familial, les habitudes et les représentations conduisent trop souvent à des décisions d'investissement qui viennent grever la rentabilité des entreprises.

A l'avenir, la perception du chef d'entreprise agricole est appelée à évoluer : l'approche actuelle « entre soi » du marché du foncier appauvrira globalement le secteur. Pour une agriculture compétitive, le foncier doit s'inscrire dans une véritable stratégie d'entreprise.





Pour une politique du foncier en cinq axes

Les pressions exercées sur le foncier sont variées et contribuent au renchérissement du prix des terres. Elles impliquent une évolution de la stratégie des entreprises agricoles françaises.

Le financement du foncier ne peut être envisagé demain comme il se pratique aujourd'hui. En effet, dans le même temps, le prix du foncier augmente, le nombre de reprises progresse et les entreprises doivent être capables de s'adapter de plus en plus rapidement à leurs marchés!

Il apparaît urgent de délester l'économie agricole de la charge du foncier.

L'entreprise agricole doit disposer d'un large éventail de solutions à chaque étape de sa vie : installation, développement, diversification, préparation de la transmission. Il revient au dirigeant de retenir le meilleur mode de financement ou le portage le plus approprié à sa stratégie d'entreprise.

Parmi ces solutions, l'agriculteur doit être libre d'acheter ou non les terres qu'il exploite. S'il ne souhaite pas investir lui-même, il doit avoir la possibilité de faire appel à des investisseurs extérieurs. S'il investit dans de la terre, son achat doit s'inscrire dans une stratégie globale. Cette décision doit être compatible à la fois avec ses perspectives d'investissement dans des outils de production (diversification, positionnement sur de nouveaux marchés, etc.) et avec sa volonté ou non de diversifier son patrimoine privé.

Les propriétaires bailleurs devront également trouver un intérêt au nouveau modèle proposé. Mettre en location des biens agricoles présente à l'heure actuelle une rentabilité locative décroissante. L'opération est souvent à peine rentable et le peu d'alternatives au bail rural ne permet pas de répondre à toutes les attentes des parties. Le nombre de reprises des terres par les propriétaires pour exploiter eux-mêmes (ou par le biais d'un gérant) et le nombre de boisements de terres agricoles en témoignent. Ces reprises viennent bien souvent fragiliser les entreprises existantes.

Parce que les attentes évoluent, de nouvelles façons de gérer les biens agricoles se développent. Les chefs d'entreprise et les propriétaires ont par exemple de plus en plus recours à des sociétés prestataires de services. D'autres décident de mettre tout ou partie de leur assolement en commun.

Demain, les modes de faire-valoir des terres agricoles doivent être plus variés. Selon la stratégie du dirigeant, les terres seront la propriété de l'agriculteur, de l'entreprise agricole, de particuliers tiers, de fonds d'investissement, etc.

Quand l'agriculteur est locataire, sa relation contractuelle avec son ou ses propriétaire(s) se traduit aujourd'hui le plus souvent par un bail rural classique ou le recours au métayage, en viticulture notamment. La SAF préconise de développer le bail rural cessible et d'utiliser la fiducie ou la location-gérance du fonds agricole.

La nouvelle approche que préconise la SAF sur les terres agricoles passe aussi par la lutte contre l'artificialisation. Ce processus, qui s'accélère en France, menace à la fois les agroécosystèmes et le capital des entreprises agricoles. Des instruments économiques innovants et la recherche d'un plus grand « lien social » sont les clefs de cette stratégie.

A l'échelle des territoires, la considération des enjeux autour des terres agricoles doit passer par une meilleure coordination des politiques. Plus que jamais, l'échelon régional est le mieux placé pour piloter et harmoniser la gouvernance du foncier agricole, notamment sur les questions d'artificialisation. Les agriculteurs doivent réinvestir ces instances de négociation territoriales et sensibiliser le grand public sur ces questions.

Cette nouvelle vision autour du foncier devra être formalisée à travers une nouvelle politique qui implique l'ensemble des parties : les chefs d'entreprise agricole propriétaires ou non, les propriétaires non exploitants, les décideurs politiques, la société civile. La France doit se doter d'un programme fort pour ses terres agricoles, décliné autour de cinq axes : recourir à de nouveaux capitaux, développer la liquidité du marché, encourager les alternatives au fermage, préserver les terres agricoles, faire évoluer la gouvernance du foncier dans les territoires.





1 / Recourir à de nouveaux capitaux pour la terre agricole

Dans un contexte de hausse continue du prix des terres, le chef d'entreprise agricole doit être libre de continuer à mettre en valeur les terres qu'il cultive lorsque celles-ci sont mises en vente, même s'il ne souhaite pas les acheter. La SAF estime alors que le preneur doit avoir la possibilité de proposer à un investisseur cette acquisition, en vue de la lui louer ensuite. De plus, l'arrivée de nouveaux investisseurs extérieurs peut faciliter les installations en agriculture.

Pour développer le portage foncier, la SAF juge utile que des intermédiaires puissent jouer le rôle de bailleur et de collecteur d'épargne. Les banques devront également accompagner cette nouvelle donne en considérant dans le financement de l'entreprise, la pertinence du projet plutôt que le nombre d'hectares en propriété. Recourir à de nouveaux capitaux doit s'accompagner d'une plus grande liquidité du marché du foncier pour être efficace.

> Des investisseurs non spéculateurs

Les investissements dans la terre agricole s'adressent avant tout à des personnes physiques ou morales recherchant un placement sécuritaire sur le long terme. La terre présente une faible volatilité et véhicule des valeurs positives car éternelle, nourricière et source de vie.

Compte tenu des caractéristiques de ce type d'investissement, il s'agira de mobiliser de l'épargne de particuliers souhaitant diversifier leur patrimoine et l'inscrire dans le long terme au même titre que des investissements forestiers. Des partenariats de proximité entre les chefs d'entreprise et leur environnement pourraient constituer un gage de stabilité et de visibilité.

> Des principes de responsabilité et de long terme

Pour la SAF, les fonds d'investissement dans le foncier agricole doivent laisser à l'agriculteur la gestion des terres et de son entreprise. En outre, les contrats de location devront toujours s'inscrire dans une échéance de long terme.

Les outils permettant les investissements peuvent se définir comme des fonds fonciers éthiques, et plus précisément des fonds d'investissement socialement responsables (ISR). Cette qualification garantit que les produits financiers sont investis dans des sociétés respectant certains critères éthiques sociaux ou environnementaux. En matière de foncier agricole, ces critères peuvent être ceux de la conditionnalité des paiements directs de la PAC.



En fonction de l'outil financier retenu, les investisseurs bénéficieront d'avantages fiscaux correspondant à l'investissement dans une PME ou dans des fonds spécialisés. L'agriculteur doit être associé au projet via une participation minimale dans le financement des terres externalisées.

> GFA, SCA et fonds d'investissement

Le recours à des capitaux extérieurs se pratique déjà via le groupement foncier agricole (GFA) de type investisseur. Spécialisé dans la gestion de biens immobiliers à usage agricole, le GFA investisseur constitue un outil de portage intéressant à condition d'en modifier son fonctionnement (cf. ci-après).

La société en commandite par actions (SCA) peut être utilisée comme moyen de placement. C'est le statut retenu en 2006 pour la constitution de la foncière *Terre de Liens*, outil de finance éthique labellisé visé par l'autorité des marchés financiers (AMF). En quatre ans, ce fonds a levé 15 millions d'euros auprès de 6 000 actionnaires pour permettre l'installation de jeunes agriculteurs. La société *OFP Développement Durable* a également choisi cette forme juridique pour proposer le portage des terres à des agriculteurs et un placement sécuritaire à moyen terme à des investisseurs. Ces expériences doivent être source d'inspiration.

Des organismes de placement collectifs pourraient être mis en place par des établissements de crédit pour financer des terres agricoles. **Des fonds communs de placement « terre » (FCPT) seraient par exemple adaptés au marché des terres agricoles.** Ces FCPT s'inspireraient des fonds communs de placement dans l'innovation (FCPI), qui investissent dans des entreprises innovantes, ainsi que des fonds d'investissement de proximité (FIP), investissant dans les titres non cotés de PME implantées sur trois régions au plus.

Les parts de ces FCPT pourraient être souscrites auprès des organismes habilités à commercialiser ce type de produits financiers. Les revenus de ces placements feraient bénéficier des mêmes avantages fiscaux que les autres produits des mêmes catégories, sous réserve d'une durée de détention supérieure à 5 ans.

2 / Développer la liquidité du marché foncier

Pour que ces outils soient opérationnels, le marché du foncier doit être plus liquide. Cela revient à accroître la possibilité d'acheter ou de vendre des terres, en nature ou en parts sociales.

› Faciliter les transactions

La liquidité du marché des terres agricoles est très faible voire inexistante. Les nombreuses tentatives destinées à attirer des investisseurs dans le foncier agricole ont échoué, surtout en raison de la difficulté de trouver sur le marché une offre suffisante de terres. La SAF estime donc qu'il est primordial de mettre en place des mesures qui facilitent les transactions.

Développer le marché des terres occupées

Lorsqu'un bien loué est mis en vente, le preneur devrait pouvoir choisir entre acheter les terres pour les exploiter en tant que propriétaire ou proposer à un investisseur l'acquisition de ces terrains.

Actuellement, quand des terres louées sont mises en vente, l'agriculteur locataire (le preneur) bénéficie d'un droit de préemption qui lui permet de se substituer à l'acquéreur initial.

Pour éviter de voir son bail remis en cause à son terme, le preneur se trouve contraint de les acheter, en exerçant son droit de préemption, parfois au détriment d'autres investissements qu'il envisageait pour son entreprise. Le droit de préemption du preneur est un droit qui lui est personnel et pour l'exercice duquel il peut seulement subroger un descendant ou son conjoint/pacsé, interdisant donc l'exercice de ce droit par toute autre personne physique ou morale.

La SAF préconise que le droit de préemption du preneur puisse profiter à un investisseur par lui proposé, sans possibilité de révision de prix et sans intervention de la Safer. Cet investisseur accepterait de financer l'acquisition des terres mises en vente et s'engagerait à maintenir dans les lieux le preneur en place pour une longue durée. Cet investisseur peut aussi bien être un membre de la famille, un voisin, un GFA ou un fonds d'investissement.

Rendre les parts sociales des GFA plus mobiles

La mobilité des parts sociales des GFA doit être améliorée. En effet, les détenteurs de parts sociales ont des difficultés à les céder en raison du manque de souplesse et/ou de précision inscrites dans les statuts ou le règlement intérieur.

Pour la SAF, les règles de ces sociétés doivent prévoir :

- une méthode prédéfinie d'évaluation de la part,
- une procédure rapide d'agrément des cessions de parts,
- la possibilité de céder des parts à une personne morale.



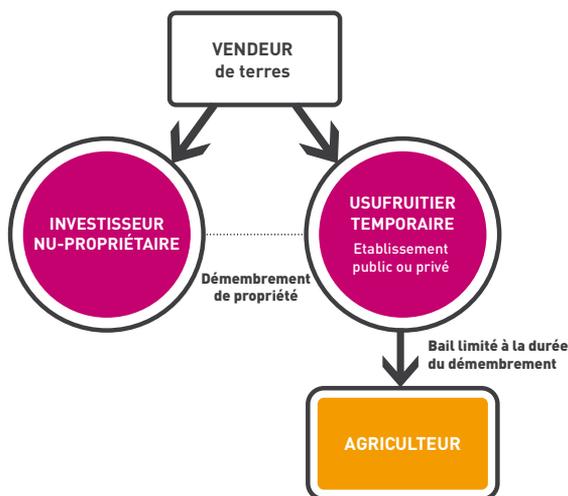
Envisager un marché de la nue-propriété

Un marché de la nue-propriété des terres agricoles pourrait être créé sur un modèle proche de la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement locatif d'habitation.

Adapté à l'agriculture, cela reviendrait à généraliser le démembrement temporaire de propriété. L'investisseur achète la nue-propriété et confie la gestion de l'usufruit temporaire à un organisme tiers. Ce dernier met les terres en location sur le long terme, avec une durée de bail calquée sur celle du démembrement. La nue-propriété prend de la valeur à mesure que s'approche la date d'extinction de l'usufruit. Offrant une date certaine de fin d'occupation des terres, cette solution participe à la liquidité du marché. Les investisseurs ne sont pas fiscalisés sur des revenus fonciers et bénéficient d'une exonération progressive sur les plus-values.

Dans le cas de l'immobilier d'habitation, le titulaire de l'usufruit est un bailleur social. Pour le secteur agricole, d'autres structures publiques comme privées pourraient jouer ce rôle, telles que la Caisse des dépôts, les banques, les assurances ou encore les collectivités territoriales.

Créer un marché de la nue-propriété pour les terres agricoles



> Augmenter l'attractivité de la location

La rentabilité est aussi un pré-requis pour un marché des terres liquide. La fixation du prix du fermage doit pouvoir être négociée plus librement au moment de la conclusion d'un bail. Le recours aux baux cessibles doit être encouragé.

Assouplir l'encadrement du prix du fermage

Pour faciliter le portage du foncier, **les parties doivent pouvoir négocier plus librement le montant du fermage.**

Selon la réglementation en vigueur, le loyer des terres nues est déterminé avant la conclusion du bail, dans la limite des minima et maxima définis par arrêté préfectoral.

Ces minima et maxima, comme les loyers des baux en cours, évoluent tous les ans en fonction de l'indice national des fermages. Les fourchettes des arrêtés départementaux font également l'objet d'un examen régulier par le préfet. Quand les minima et maxima sont modifiés par arrêté préfectoral, le fermage peut être révisé à l'amiable lors du renouvellement du bail ou au début de chaque nouvelle période de neuf ans pour les baux à long terme.

Aujourd'hui, la révision des minima et maxima par le préfet doit avoir lieu tous les six ans. Cette révision est indispensable afin que le fermage reflète la réalité économique. **Compte tenu de la rapidité de l'évolution du contexte économique agricole, la SAF propose une révision plus fréquente de ces seuils d'encadrement.** L'échéance de révision doit être portée de 6 ans à 4 ans.

La SAF invite les commissions consultatives paritaires départementales des baux ruraux à solliciter davantage le préfet pour la révision de ces maxima et minima.

Permettre la mise en place de baux cessibles

Pour augmenter la rentabilité de la location des terres, la SAF encourage le recours au bail cessible.

Ce type de bail est tout à fait incitatif pour des investisseurs, puisque le fermage peut être jusqu'à 50 % supérieur à celui des autres baux à long terme. Les contreparties de ce loyer majoré correspondent aux attentes d'un bailleur qui n'est pas intéressé par l'exploitation des terres, notamment les sociétés non exploitantes. Le bailleur accepte alors de s'engager sur une durée supérieure ou égale à 18 ans et de laisser la possibilité au preneur de céder son bail à la personne de son choix y compris hors du cadre familial.

Outre la rentabilité accrue qu'il génère pour le propriétaire, le bail cessible présente un intérêt pour les installations hors du cadre familial, de plus en plus nombreuses en France.

Il appartient au ministère de l'Agriculture et aux organismes de conseil auprès des chefs d'entreprise agricole comme des investisseurs, de communiquer autour de cet outil qui répond à une logique d'entreprise par sa durée et la possibilité d'être cédé avec l'entreprise agricole.

La SAF souscrit à la proposition de l'association du Congrès des notaires de France de rendre possible la transmission du fonds agricole avec les terres en location. A l'occasion de la cession d'un fonds agricole, et uniquement à cette occasion, tous les baux liés à ce fonds doivent devenir cessibles, même en dehors du cadre familial.

Enfin, il convient de définir rapidement les règles de calcul de l'indemnité d'éviction pour ce type de bail, afin qu'il inspire davantage confiance aux parties. L'indemnité due au preneur en cas de non-renouvellement du bail fait partie des principaux freins à la conclusion de baux cessibles puisqu'il est difficile d'appréhender son évaluation au moment de la conclusion du bail. Il serait souhaitable de mettre fin à la possibilité de cumuler l'indemnité d'éviction avec l'indemnité due au preneur sortant au titre des améliorations apportées au fonds. Les chefs de préjudice se superposant, il ne faut pas que les indemnités puissent se cumuler.



3 / Encourager les alternatives au statut du fermage

La location par bail rural ou le faire-valoir direct ne doivent plus être les figures imposées dans le paysage juridique agricole français. Diversifier les relations entre propriétaires et chefs d'entreprise agricole contentera à la fois des propriétaires à qui le statut du fermage fait peur et des agriculteurs prêts à s'engager sur d'autres formes de contrats pour tout ou partie de leur activité.

> Reconnaître la location-gérance du fonds agricole

La SAF souhaite que la location-gérance puisse être utilisée en agriculture, offrant une alternative à la vente ou à la location par bail. La location-gérance permettra notamment à un agriculteur l'accès à un fonds agricole et à de nouvelles terres sans recourir à des investissements lourds. Au terme d'une durée minimum, le propriétaire reprend son bien ou le propose à la vente.

A l'heure actuelle, la terre est exclue du dispositif de location-gérance du fonds. En effet, la location-gérance du fonds agricole fait courir des risques de requalification en bail rural pour les terres en propriété, et en sous-location pour les terres prises à bail.

La SAF propose de reconnaître la location-gérance du fonds agricole dans les textes législatifs, à l'instar de la location-gérance du fonds de commerce ou du fonds artisanal.

Il suffit d'inscrire dans les textes qu'une opération de location-gérance du fonds agricole ne peut pas entraîner de requalification en bail rural et ne constitue pas une sous-location ou une cession prohibée quand les terres sont louées par bail. En effet, dans ce cas, le locataire-gérant a bien la jouissance des terres mais le titulaire du bail ne change pas.

> Utiliser la fiducie

L'utilisation de la fiducie en agriculture pourrait permettre de passer outre le statut du fermage pour mettre en valeur des terres pendant une période donnée.

D'origine très ancienne (l'Égypte des pharaons, la Grèce antique et le droit romain l'utilisaient) la fiducie constitue un nouvel outil de gestion de patrimoine dans le panorama législatif français. Introduite en droit français par la loi du 19 février 2007, elle est inspirée du *trust* anglo-saxon.

Le contrat de fiducie permet au titulaire d'un bien ou d'un patrimoine (le constituant) d'en transférer la propriété à une personne (le fiduciaire) pour réaliser un objet contractuellement défini. En fin de contrat, le fiduciaire devra céder les biens qu'il détient au profit d'un bénéficiaire désigné par le constituant. La souplesse de ce dispositif est de pouvoir confier à une personne la gestion d'un bien ou d'un patrimoine, qui peut être tout ou partie d'une entreprise agricole.

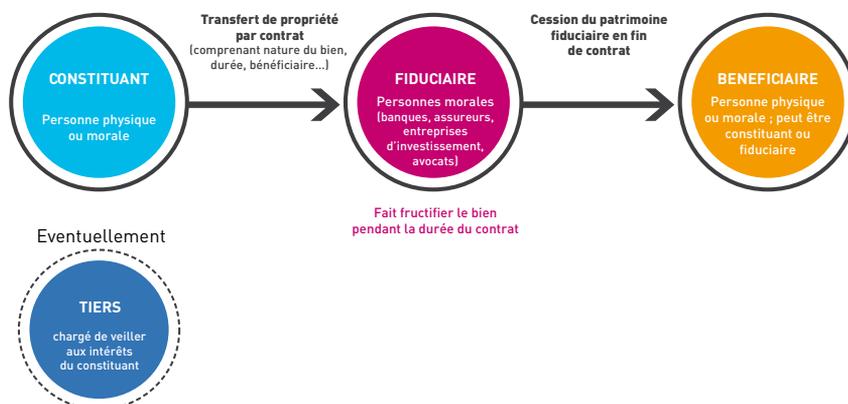
La fiducie gestion et la fiducie sûreté peuvent intéresser l'agriculture et méritent à la fois des aménagements de texte et davantage de communication.

La fiducie gestion permet de s'organiser lorsqu'une personne ne peut ou ne souhaite plus assurer la gestion de ses biens (fonds agricole, entreprise agricole, etc.). Elle peut constituer un équivalent plus simple de GFA: le fiduciaire peut exploiter lui-même ou donner à bail les biens ainsi détenus en fiducie. Ses formalités de constitution et sa souplesse en font un outil séduisant.

Ce type de fiducie doit être encouragé car il s'agit d'un outil supplémentaire de portage foncier. Ainsi, le propriétaire d'un bien foncier – personne physique ou morale – peut transférer un fonds agricole ou ses biens à un fiduciaire qui sera en charge de les gérer. Le fiduciaire est propriétaire et sauf restriction stipulée dans le contrat, c'est à lui que revient la possibilité de donner les terres à bail ou de les exploiter en faire-valoir direct.

La fiducie sûreté est un contrat par lequel une personne [débitrice ou constituant d'une sûreté pour autrui] transfère la propriété de biens ou de droits à un fiduciaire à titre de garantie d'une obligation: par exemple, une banque devient fiduciaire pour prendre une garantie sur son débiteur en cas de non-paiement d'une créance. Cette fiducie donne une sûreté particulièrement efficace au banquier prêteur, bien plus en tout cas qu'un simple nantissement de fonds agricole ou une sûreté classique en cas de procédure collective. Par conséquent, elle peut être un moyen de lever des fonds pour les agriculteurs.

Les parties au contrat de fiducie



Le chef d'entreprise agricole doit pouvoir participer à ce dispositif. Selon les situations, il constituera l'une ou l'autre des parties au contrat.

Aujourd'hui, des obstacles doivent encore être levés pour que la fiducie soit directement applicable en agriculture. Telle qu'elle existe, la fiducie en agriculture expose à une requalification en bail rural, notamment s'il y a prestation de services. De plus, les agriculteurs doivent avoir un rôle à part entière dans ce type de dispositif. **La SAF préconise trois adaptations du droit en ce sens :**

- Les parties doivent pouvoir faire appel à un tiers agriculteur afin de lui déléguer la gestion et l'usage des terres.
- Le chef d'entreprise qui constituera une fiducie sûreté au profit de son établissement bancaire doit pouvoir continuer à exploiter même s'il n'est plus propriétaire – c'est le fiduciaire qui le sera. Il faut faire préciser dans le code civil que lorsque le constituant conserve l'usage ou la jouissance de biens agricoles, le montage n'est pas soumis au statut des baux ruraux.
- La qualité de fiduciaire doit être ouverte aux personnes physiques ou morales, agriculteurs notamment, pour que soit effective dans le secteur agricole la fiducie gestion. En l'état des textes, la qualité de fiduciaire n'est attribuée qu'à certains établissements dont les établissements de crédit, les entreprises d'investissement et d'assurances, le Trésor public, la Banque de France, la Caisse des dépôts et consignations ainsi que les avocats depuis 2009.

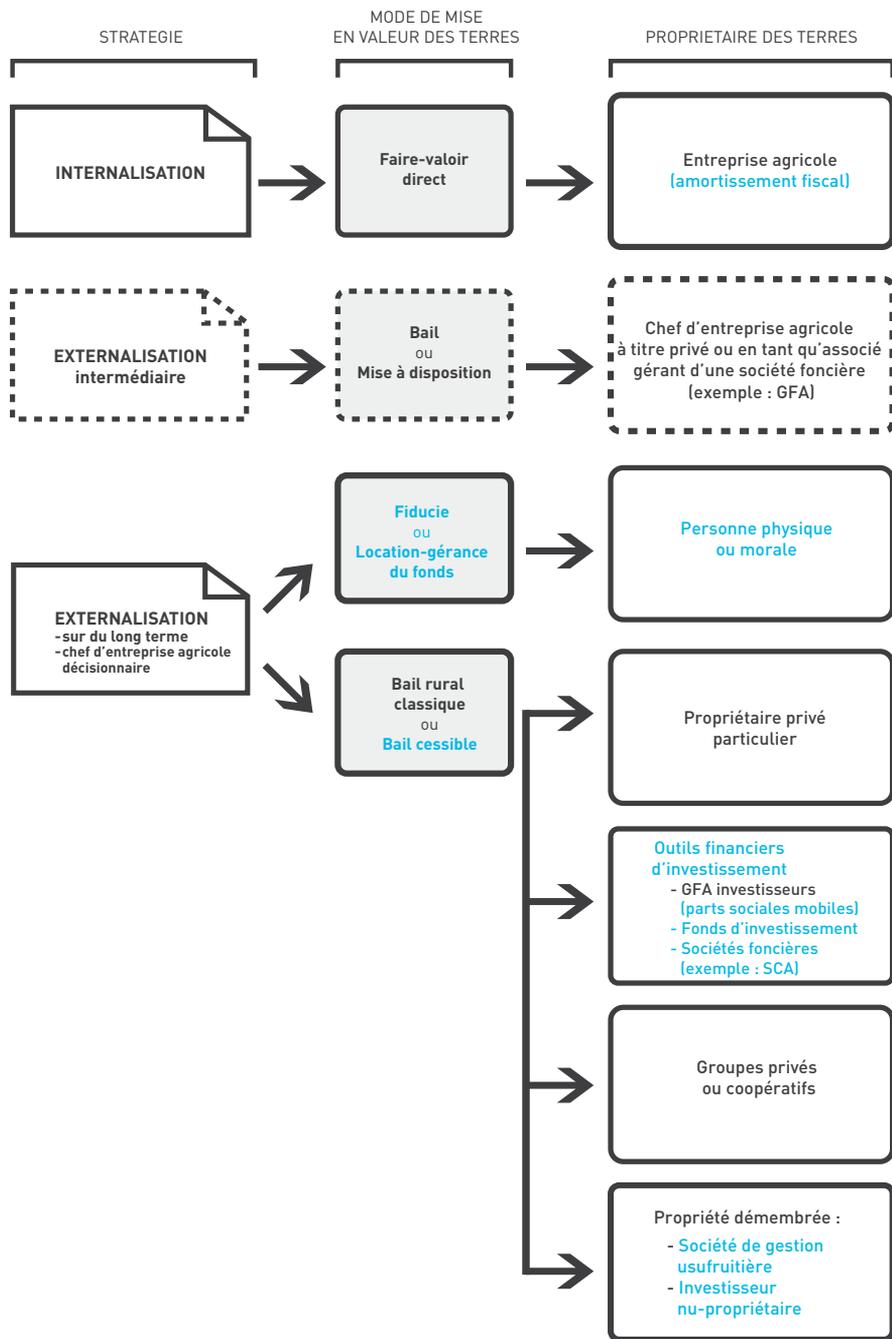
> Faciliter le faire-valoir direct par l'amortissement du foncier

Pour la SAF, alléger le poids du foncier sur l'entreprise agricole pourrait passer par une disposition fiscale permettant l'amortissement sur le long terme des terres inscrites au bilan. Cette possibilité reviendrait à diminuer la fiscalité et les prélèvements sociaux au début et en cours d'activité, mais pouvant engendrer en fin de carrière une plus-value constatée et taxée. **Cette mesure décalerait la pression fiscale dans le temps, offrant aux entreprises agricoles davantage de trésorerie**, synonyme de marge de manœuvre pour leur développement.

Amortir la terre peut paraître iconoclaste. En effet, la terre est réputée non amortissable car non susceptible de perdre de la valeur par l'effet du temps. Comme l'industrie lourde, l'activité agricole nécessite des capitaux importants. Toutefois, contrairement à ce secteur, l'agriculture ne peut amortir fiscalement son principal facteur de production : la terre.

La SAF préconise donc l'amortissement de la valeur des terres, sur une durée proche de celle de la carrière de chef d'entreprise agricole. Si cet amortissement fiscal est possible, des contreparties sont nécessaires. Il faudra en effet constater, en fin d'activité, la différence entre la valeur fiscale et la valeur de cession et taxer la plus-value s'il y a lieu.

Une nouvelle palette d'outils de mise en valeur des terres pour le chef d'entreprise agricole
 Les innovations préconisées par la SAF figurent en bleu



4 / Préserver les terres agricoles

L'artificialisation des terres menace la pérennité des entreprises agricoles comme la sécurité alimentaire. S'assurer du maintien en production des terres agricoles permet de garantir l'approvisionnement en alimentation de la planète et de limiter la pression sur les ressources naturelles.

> Créer du lien social

La création de valeur ajoutée sur les terres agricoles par des activités d'accueil ou de vente directe constitue un moyen efficace pour résister à l'artificialisation. En effet, dans ces conditions, l'entreprise agricole crée bien plus que des quintaux de blé ou des litres de lait : elle crée du lien social par la relation directe qu'elle entretient avec son environnement. **Elle devient une passerelle indispensable entre le monde rural et le monde urbain.** Dès qu'il s'agit d'artificialiser une terre, il est question de rompre ce lien social.

La SAF encourage toutes les initiatives permettant aux entreprises agricoles d'entrer dans des démarches innovantes d'agriculture de proximité, dans l'objectif de préserver les terres agricoles.

Pour la SAF, les entreprises agricoles, non délocalisables par définition, ont tout intérêt à créer de la richesse économique et sociale avec le territoire. C'est le cas des Amap où les consommateurs se regroupent en association pour financer une partie de la production de l'agriculteur. C'est aussi le cas des agriculteurs qui ont une démarche de communication auprès de leur territoire à travers des journées portes ouvertes à la ferme, des témoignages du métier d'agriculteur dans les écoles, etc. Les démarches de partenariat avec les collectivités territoriales, les industriels, les distributeurs, les associations de consommateur et même les associations de protection de l'environnement, se révèlent être un puissant levier de communication.

L'agriculture périurbaine

L'agriculture périurbaine représente à elle seule les enjeux des changements de destination des terres. Véritable carrefour entre la ville et la campagne, elle est touchée de plein fouet par deux phénomènes : le changement de gouvernance des territoires et le changement de destination des terres. C'est en effet dans ces espaces que l'artificialisation est la plus forte.

Au sein de la gouvernance des communes sous pression d'artificialisation, deux logiques peuvent s'affronter au sein même de la profession agricole : une logique productive où la terre agricole est préservée et – beaucoup plus fréquemment – une logique patrimoniale où c'est l'effet d'aubaine de créer des lotissements et des zones d'activité commerciale qui l'emporte.

> Développer des outils économiques innovants

La compensation des terres artificialisées

La SAF appelle à développer le marché de la compensation pour les terres artificialisées. La loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature prévoit que, pour tous les travaux et projets d'aménagement entrepris par une collectivité publique ou nécessitant une autorisation, soient envisagées des mesures pour supprimer, réduire et, si possible, compenser les conséquences dommageables du projet sur l'environnement. Dans ce cadre, les industries ou aménageurs d'infrastructures qui portent atteinte à l'environnement doivent compenser leurs impacts. En pratique, il s'agit de réaliser des travaux de restauration écologique sur des zones équivalentes. Aujourd'hui, la filiale Biodiversité de la Caisse des dépôts joue le rôle d'intermédiaire dans la compensation.

Pour les chefs d'entreprise agricole, la compensation des projets d'aménagement peut représenter une opportunité de financer des pratiques environnementales. En effet, les agriculteurs pratiquant une agriculture respectueuse de l'environnement peuvent mettre à disposition des entreprises de véritables prestations d'« ingénierie écologique ».

Ce nouveau défi que les agriculteurs doivent relever engendra une création de richesse supplémentaire sur les territoires. **Cette valeur ajoutée sera à même de concurrencer celle générée par l'artificialisation des terres.** Gageons que les agriculteurs trouveront un plus grand intérêt à pratiquer la compensation écologique plutôt qu'à vendre leurs terrains à des fins tertiaires.

Le marché de droits à construire

Dans le cadre de projets de territoire restreints (communes ou intercommunalités), la SAF appelle à développer le mécanisme de transfert de coefficients d'utilisation des sols (COS). Ce système d'échange de droits à construire est rendu possible en France par la loi du 31 décembre 1976 portant réforme de l'urbanisme. Toutefois, ce système a connu un très faible développement de par sa rigidité d'application, se limitant notamment à quelques communes de montagne. Ainsi, le plan local d'urbanisme peut déterminer les conditions dans lesquelles les possibilités de construction résultant du COS pourront être transférées en vue de favoriser un regroupement des constructions sur un ou plusieurs secteurs.

Ce mécanisme entraîne un développement raisonné des infrastructures et logements des communes, notamment en densifiant les projets. Il permet aussi de rémunérer davantage les propriétaires qui connaissent une expropriation, grâce aux ressources générées par les opérations d'échange de COS lors de projets privés. En revanche, il ne constitue pas une alternative au zonage et nécessite des incitations publiques. Même si ce dispositif n'est pas un véritable marché d'échange de droits à construire, il est à développer dans le cadre de la lutte contre l'artificialisation.



La régulation de la construction de logements

La politique publique de logement devrait prendre davantage en compte la nécessité de préserver les terres agricoles. La surface dédiée à l'habitat représente près de 40 % des terres urbanisées. La restauration de logements anciens ou laissés vacants doit désormais être facilitée par rapport à la construction neuve.

En France, la demande de logement augmente chaque année. La société doit résoudre au mieux l'adéquation qui consiste à répondre à cette demande croissante par une production de logements cohérente. La maîtrise de l'étalement urbain et la densification des villes sont des principes de plus en plus promus par les collectivités territoriales, mais les résultats peinent à se faire sentir.

La SAF préconise de repenser la politique de construction de logements neufs. En 10 ans, les surfaces allouées à l'habitat individuel ont augmenté de 24 %, contre 14 % pour l'habitat collectif. Au vu de la concurrence entre les destinations des terres, la construction de logements neufs individuels doit être davantage raisonnée, et ce d'autant plus que ce type d'habitation accentue l'étalement urbain et le besoin en surfaces dédiées aux transports. Quand la création d'un lotissement s'avère toutefois nécessaire, les collectivités territoriales se doivent d'imposer une densité d'habitation minimale.

Pour la SAF, le coût de la construction neuve ne doit pas être inférieur au coût de la rénovation.

En zone rurale, même quand l'offre de logement existe, les particuliers choisissent massivement de faire construire leur habitation. La construction neuve présente aussi un avantage financier certain vis-à-vis de la rénovation. Cet avantage comparatif doit être inversé par l'action de l'Etat.

La régulation de l'offre de logements neufs passe par des incitations fiscales. A l'avenir, les programmes de défiscalisation dans l'immobilier locatif doivent porter majoritairement sur la rénovation, la réhabilitation, la reconstruction à neuf ainsi que sur les habitats collectifs. Les réformes fiscales doivent s'inscrire dans cette logique. En outre, pour éviter l'incohérence entre la fourniture de logements et la demande, les avantages fiscaux doivent mieux cibler les territoires à forte pression immobilière. La différence entre l'offre et la demande doit être davantage suivie et la politique fiscale ajustée plus régulièrement.

Utilisation des sols en France (en millions d'hectares)

Territoire métropolitain	54,9
Sols agricoles	28,2
<i>dont Sols cultivés</i>	18,8
<i>Surface toujours en herbe</i>	9,4
Sols naturels	21,8
<i>dont Sols boisés</i>	17
<i>Landes, friches</i>	2,9
<i>Sols nus naturels</i>	1
<i>Zones humides ou non accessibles</i>	0,9
Sols artificialisés	4,9
<i>dont Sols bâtis</i>	0,9
<i>Sols revêtus ou stabilisés</i>	2,3
<i>Autres sols artificialisés</i>	1,7

Source: Agreste

5 / Faire évoluer la gouvernance du foncier dans les territoires

Les chefs d'entreprise agricole doivent s'investir au plus près des décisions traitant du foncier agricole. Que ce soit pour des questions d'ordre économique, environnemental ou politique, la gouvernance des terres agricoles sera d'autant plus cohérente que les agriculteurs s'impliqueront dans les processus de sensibilisation et de décision.

> Optimiser les instances de décision

Pour la SAF, la lutte contre l'artificialisation doit être une priorité. Cet enjeu dépasse largement le cadre agricole et doit être porté devant l'ensemble de la société. Une réforme ambitieuse et efficace de la gouvernance des territoires concernant le changement de destination des terres doit être engagée.

La région est l'échelon le plus légitime et le plus efficace pour définir des politiques cohérentes et coordonnées d'une commune à l'autre, en toute impartialité. L'Etablissement public foncier régional (EPFR), instrument puissant d'intervention sur la gouvernance du foncier, permet la mise en place de politiques concertées. Son niveau d'action, la région, fait de l'EPFR un outil incontournable pour lutter contre l'artificialisation auprès duquel les agriculteurs doivent être partie prenante.

La SAF préconise une plus grande cohérence des documents d'urbanisme – carte communale, PLU, SCOT – pour une meilleure gestion des territoires.

La SAF salue la création de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDCEA) par la LMA. Cependant, son rôle n'est que consultatif. Elle donne un avis, d'une manière générale, sur toute question relative à la régression des surfaces agricoles et sur les moyens de contribuer à la limitation de la consommation de l'espace agricole. Pour être efficace, cette commission devra être dotée d'un vrai pouvoir décisionnel. Par souci de cohérence, la SAF préconise que cette commission soit instaurée à l'échelle régionale et non plus départementale. Elle devra être partie prenante des instances de décisions des documents d'urbanisme.

Gouvernance des territoires ruraux

La gouvernance des territoires ruraux change. A l'échelle des communes, les agriculteurs deviennent minoritaires dans les conseils municipaux. L'arrivée de néo-ruraux ou urbains ayant quitté la ville pour des raisons économiques ou de cadre de vie renforce cette marginalisation.



> S'impliquer dans la gouvernance

Les chefs d'entreprise agricole doivent réinvestir massivement l'ensemble des dispositifs de consultation ou organes de décisions. Ils doivent participer de manière active et constructive aux négociations qui les concernent. Toute forme d'implication est nécessaire : la présence aux réunions d'information en amont du processus de décision est souvent plus payante que la présence aux grands rendez-vous officiels ! Cette implication n'est pas seulement nécessaire dans les conseils municipaux, mais aussi dans l'ensemble des instances formelles et informelles qui touchent au foncier : parcs naturels régionaux, trame verte et bleue, etc.

Au-delà des agriculteurs, c'est l'ensemble des parties prenantes qui doit se sentir concerné par les décisions relatives au foncier agricole. Les agriculteurs sont les mieux placés pour sensibiliser le grand public à la fois sur la préservation du foncier et sur le rôle stratégique de l'agriculture dans les territoires. La prise de conscience de la population quant à ces enjeux est aussi importante pour la forêt amazonienne ou le delta du Niger que pour les terres agricoles françaises...



CONCLUSION

Pour un esprit d'entreprise sur le foncier!

Le foncier agricole constitue un sujet crucial au regard des grands défis qui se posent à nos sociétés: défis de la production agricole, à destination alimentaire ou énergétique, défis de l'espace nécessaire pour accueillir une population mondiale toujours croissante, défis environnementaux avec la préservation des ressources naturelles et le changement climatique...

Les entreprises agricoles sauront relever ces différents défis dès lors qu'elles mettront en valeur des terres agricoles en quantité nécessaire, dans des conditions agronomiques et de rentabilité optimales.

C'est pourquoi, pour la SAF, il est indispensable de mettre à la disposition des chefs d'entreprise agricole une palette d'outils facilitant à la fois l'accès au foncier et la préservation de son artificialisation.

Ces outils de nature économique ou juridique sont autant de solutions pour alléger les entreprises des tensions qui pèsent sur le foncier. Le recours à des capitaux extérieurs, la fiducie ou la location-gérance d'un fonds agricole apporteront la souplesse nécessaire. De nouveaux dispositifs pour lutter contre l'artificialisation des terres permettront de préserver le principal outil de travail des agriculteurs.

Ces propositions sont les composantes essentielles de la nouvelle politique du foncier agricole que la SAF entend promouvoir. Cette politique doit impliquer l'ensemble de la société, tant les enjeux dépassent le seul secteur agricole.

Le succès de cette nouvelle politique repose sur le changement des mentalités et des pratiques de la profession agricole. Pour être compétitif demain, il est indispensable de passer d'une approche patrimoniale à une véritable stratégie d'entreprise.

Les agriculteurs doivent rapidement opérer ce changement.

C'est l'engagement que prend la SAF!





Les experts du cycle
de réflexion 2010/2011
« Agriculture, Foncier
et Territoires »

L'ensemble des synthèses et des présentations des intervenants sont disponibles sur le site www.agriculteursdefrance.com dans la partie réservée aux adhérents.

Entretiens de la Rue d'Athènes

« Alimentation et structuration des territoires » – 20 janvier 2011

Thématiques :

- Approvisionnement des villes du Moyen Âge à nos jours
- Futurs modes de distribution alimentaire
- Consommation : impacts sur les territoires
- « Eat american » ou la promotion d'une alimentation nationale
- Productions agricoles : stratégies pour les territoires

Catherine DARROT, maître de conférences en Sociologie rurale – Agrocampus Ouest (UMR Smart Inra)

Chiara DELLAPASQUA, Policy Officer – Unité de la cohérence du Développement rural – DG Agriculture – Commission européenne

Marc FILSER, professeur – Institut d'administration des entreprises et Cermab-LEG (UMR CNRS 5118)

Carol KRAMER LEBLANC, director of Sustainable development – office of the chief economist – department de l'Agriculture des Etats-Unis (USDA)

Laurent MARBOT, maraîcher bio en Amap

Sarah MARTIN, ingénieur Agriculture et Forêts – Ademe

Philippe MEYZIE, maître de conférences en Histoire moderne – Université Michel de Montaigne – Bordeaux III

Serge MICHELS, directeur général – cabinet Protéines

Jean-Michel NOËL, responsable approvisionnement bio local et de proximité, Sodexo

Louis ORENGA, directeur – Centre d'information des viandes (CIV)

Reinhard SCHICK, chef de division Affaires Européennes et Coopération internationale – ministère d'Etat bavarois de l'Alimentation, de l'Agriculture et des Forêts

Philippe TILLOUS-BORDE, directeur général – Sofiprotéol

Pierre VELTZ, président-directeur général – Etablissement public de Paris-Saclay

Rencontres de Droit Rural

« Loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche: une loi pour quoi faire? » – 25 novembre 2010

Thématiques :

- Préserver au mieux le foncier
- Adapter l'environnement juridique de l'entreprise agricole
- Modeler la fiscalité
- Organiser la gestion des risques
- Contractualisation et réorganisation des filières, une nécessité pour demain
- La contractualisation à chacun des maillons

Jean-Jacques BARBIERI, professeur – Université de Toulouse 1-Capitole, avocat à la Cour

Dominique BRINBAUM, conseillère spéciale – Direction générale des politiques agricole, agroalimentaire et des territoires (DGPAAT) – ministère de l'Agriculture, de l'Alimentation et de la Pêche

Emmanuel DORISON, avocat à la Cour – Cabinet Juriter

Isabelle DOUMONT, responsable juridique – Confédération générale des planteurs de betteraves (CGB)

Jacques DRUAIS, président – AFDR (Association Française de Droit Rural)

Etienne FABREGUE, Juriste – Fédération nationale des producteurs de lait (FNPL)

Jean-Baptiste MILLARD, avocat à la Cour – SCP Peignot-Garreau

Hervé PHILIPOT, responsable marché agriculture – Crédit Agricole Anjou Maine

Claude RISAC, membre du comité permanent – Fédération du commerce et de la distribution (FCD)

Jean SALES, administrateur – Légumes de France



Patrick VAN DAMME, directeur – AS 76 AGC

Commission Environnement

Commission

« La gestion environnementale des territoires » - 30 novembre 2010

Présidée par Marie DELEFORTRIE, Secrétaire générale de la SAF

Thématiques :

- Perspectives pour les territoires ruraux
- Gestion environnementale des territoires et mise en pratique

Yves TREGARO, Direction marchés, études et prospective - FranceAgriMer

François HARDY, Responsable de la mission Nature/Environnement - Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse

Luc BOSSUET, Docteur en Sociologie - Equipe Proximités - UMR SADAPT AgroParisTech-INRA

Samuel BRUNET, Direction de la Stratégie - Réseau Ferré de France (RFF)

Séminaire

« Agronomie et technologies au service du sol » - 17 mars 2011

Présidé par Patrick DURAND, Membre du Bureau de la SAF

Thématiques :

- Enjeux de la préservation du sol
- Apport du machinisme dans la préservation du sol

Dominique ARROUAYS, directeur – unité Infosol – Inra

Etienne DISERENS, chef de projet en protection physique des sols et terra-mécanique – Institut Agroscope (Recherche nationale suisse)

Lorenzo GIOVANELLI, marketing intelligence manager, Ag business unit – Michelin

Sylvie LANG, responsable marketing – Kuhn

Christophe LEMAITRE, chef du département Marketing produits mondial des tracteurs et téléchargeurs – New Holland Agriculture

Guy REINAUD, président – Pro-Natura International

Christian ROUSSEAU, président – coopérative Nouricia

Anne TURBE, consultante – Bio Intelligence Service

Commission Economie

Séminaire

« Les terres agricoles au cœur des enjeux mondiaux » – 17 février 2011

Présidé par Charles MEAUDRE, Vice-président de la SAF

Thématiques :

- Ressource sols dans le monde
- Dynamique d'attractivité et d'investissement des terres agricoles

Bernard BACHELIER, directeur – Fondation FARM

Patrick MIRBEY, responsable de la zone Afrique du Nord et de l'Ouest – Syngenta Agro Bâle

Mathieu PERDRIault, chargé du développement et des projets – Agter

Jean-François SOUSSANA, directeur scientifique Environnement – Inra

Sébastien TREYER, directeur des programmes – Institut du développement durable et des relations internationales (Iddri)

Hugo VALIN, doctorant – UMR Economie publique Inra-AgroParisTech

Charles VILGRAIN, président du directoire – AgroGeneration

Commission

« Le foncier dans la gestion économique de l'entreprise agricole » - 6 avril 2011

Présidée par Francis CAPELLE, administrateur de la SAF

Thématiques :

- Foncier et théories économiques
- Foncier et stratégies d'entreprise

Frédéric COURLEUX, chef du bureau de l'Evaluation – Centre d'études et de prospective – ministère de l'Agriculture, de l'Alimentation et de la Pêche

Martin de COCK, managing director – Agriland

Crystel L'HERBIER, chargée de recherche – Arvalis-Institut du Végétal

Francis SIMONCINI, co-fondateur – Abiodis

Commission Juridique et Fiscale

Séminaire

« Regards internationaux sur le foncier agricole » – 15 décembre 2010

Présidé par Jean-Baptiste MILLARD, administrateur de la SAF

Thématiques :

- Dynamique foncière en France
- Etat des lieux du foncier dans le monde

Leticia BOURGES, secrétaire générale – Comité européen de Droit rural (CEDR)

Daryl BREHM, attaché agricole près l'Ambassade des Etats-Unis à Paris

Willem BRUIL, directeur de l'institut de droit rural de Wageningen – professeur de droit agricole à l'Université de Groningen

Joseph COMBY, consultant foncier

Christophe de BREZA, Polish Landowners Association (PTZ)

Dr Jürgen HARTMANN, docteur en droit – ancien Secrétaire d'Etat à l'agriculture à Erfurt, Thuringe

Robert LEVESQUE, directeur – Terres d'Europe, Société de conseil pour l'Aménagement foncier rural (SCAFR)

Commissions

« Le portage du foncier au service de l'entreprise agricole » - 12 janvier 2011

Présidée par Patrick VAN DAMME, administrateur de la SAF

Thématiques :

- Financement du foncier : réflexions actuelles et pistes de solution
- Modalités d'adaptation de la fiducie à la gestion foncière
- Location-gérance du fonds agricole
- Démembrement de propriété et vente temporaire d'usufruit

Pierre BERTRAND, notaire honoraire spécialiste du droit de l'entreprise agricole

Colette GASSELIN, notaire, rapporteur au congrès des notaires de Lille en 2009

Caroline HALFEN, Direction Agriculture Agroalimentaire, Crédit Agricole SA

Lionel MANTEAU, avocat au barreau de Compiègne



« Les perspectives d'attractivité du foncier pour les capitaux extérieurs à l'agriculture » - 2 février 2011

Présidée par Patrick VAN DAMME, administrateur de la SAF

Thématiques :

- Attirer des capitaux extérieurs à l'agriculture grâce à des avantages fiscaux
- Outils de mise sur le marché pour des nouvelles offres de placement
- Amortissements des composants du foncier

Philippe CACCIABUE, directeur de la foncière Terre de liens

Philippe REMAUD, directeur des consultants, AGC Cogedis-Fideor

« Gestion de patrimoine : les nouveaux rapports au foncier » - 2 mars 2011

Présidée par Jean-Christophe HOICHE, administrateur de la SAF

Thématiques :

- Le foncier, un capital particulier
- Le foncier « placement »

Jean-Paul BILLAUD, sociologue – directeur du Ladyss (UMR CNRS 7533)

Jean-Christophe HOICHE, notaire

Alexandre LEMAIRE, agriculteur et gestionnaire de domaines agricoles

Bruno RONSSIN, directeur de la Fédération nationale de la propriété privée rurale (FNPPR)

« Quelle régulation pour encadrer les nouvelles destinations des terres agricoles ? » - 30 mars 2011

Présidée par Patrick VAN DAMME, administrateur de la SAF et Michel CRESPEL, Trésorier de la SAF

Thématiques :

- Les enjeux du zonage et de la planification
- Terres et modalités pour la production d'énergie renouvelable
- Développement urbain : le droit de l'urbanisme et enjeux de l'activité agricole
- Vers une remise en cause des Safer

Jacques DRUAIS, avocat à la Cour - Barreau de Rennes

Pascal GERMAIN, juriste et enseignant chercheur – Groupe ESA

Jean-Pierre GILLES, notaire – Institut notarial de l'espace rural et de l'environnement (Inere)

Carole HERNANDEZ-ZAKINE, juriste Eau – Assemblée permanente des Chambres d'agriculture (APCA)

« Concilier bail et environnement » - 19 avril 2011

Présidée par Carole LE PETIT-LEBON, administratrice de la SAF

Thématiques :

- Publicisation de l'espace rural et responsabilité
- Evolution des relations contractuelles en matière d'environnement
- Prise en compte d'éléments fixes dans les contrats et baux agricoles - exemple de l'agroforesterie
- Perspectives pour le bail à clauses environnementales ?

Annie CHARLEZ, responsable de la mission conseil juridique – Office national de la chasse et de la faune sauvage (ONCFS)

Aline CORBEAUX, chargée de mission Espaces naturels remarquables – Parc naturel régional du Morvan

Fabien LIAGRE, directeur - Bureau d'études Agroof, administrateur de l'Association française d'Agroforesterie

Guillaume SAINTENY, maître de conférences en développement durable – Ecole Polytechnique

Cathy TREMBLAY, juriste – Espaces naturels régionaux du Nord – Pas de Calais (ENRx)



Design AVERTI – www.averti.fr

Crédits photos: © Fotolia - © Getty Images - © iStockphoto

Think tank agricole indépendant à vocation nationale et européenne, la SAF est une association loi 1901 reconnue d'utilité publique.

Chaque année, la SAF lance un cycle de réflexion au cours duquel elle confronte les avis d'une centaine d'experts et de chefs d'entreprise. Le présent document est le fruit de notre cycle 2010/2011. Il a été rédigé par Valéry ELISSEEFF, directeur, Edouard FORESTIE, chargé de mission économie-environnement et Sophie OSMONT, chargée de mission juridique-fiscal de la SAF.

Au fil des ans, grâce aux concepts et idées qu'elle développe, la SAF contribue à imaginer et à façonner l'agriculture européenne de demain.



8 rue d'Athènes - 75009 Paris
Tél +33 1 44 53 15 15
Fax +33 1 44 53 15 25
courriel : saf@saf.asso.fr

