



Foncier

# Propriété rurale : protéger la terre nourricière

“ Les propriétaires ruraux se sont réunis en assemblée générale début juin dans le Vercors. Ils ont évoqué de nombreux sujets brûlants tels que la réglementation environnementale, la loi Sempastous et le statut du fermage. ”

Chantre de la défense de l'environnement ayant de longue date pris position sur la scène internationale, la France en impose aussi à ses administrés. À tel point que les propriétaires ruraux, participant au 75<sup>e</sup> congrès de la SNPR (Section nationale des propriétaires ruraux de la FNSEA) à Autrans (Isère) début juin, se sont demandé jusqu'à quel point l'État peut se mêler de la propriété lorsqu'il s'agit de protection de l'environnement. La table ronde organisée sur le thème réunissait M<sup>e</sup> François Robbe, avocat, maître de conférences à l'université Lyon 3 et président de l'Association française de droit rural, Thierry Valeix, expert foncier et agricole, membre du Cnefap ainsi que Gilles Baraize, chef de projet Epiterre<sup>2</sup>. L'équilibre entre la protection de l'environnement et le rôle nourricier du foncier agricole est souvent interrogé par l'inflation législative. « La société souhaite s'investir dans beaucoup de champs, protéger beaucoup de gens », reconnaît M<sup>e</sup> Robbe, ce qui aboutit selon lui à « une réglementation foisonnante que personne ne peut maîtriser ». « Une réglementation environnementale qui s'applique de façon extrêmement sévère, parfois surprenante », estime Thierry Valeix. Les nombreux problèmes survenus avec l'OFB, office français de la biodiversité, en région sont la preuve de nécessaires ajustements. Pour M<sup>e</sup> Robbe, il y a « une carence importante en matière de prévention ». Il insiste sur la nécessité « d'informer avant de tomber dessus » et souhaite « que l'administration procède avec discernement pour éviter des problèmes de compréhension et d'acceptabilité du contrôle et de la sanction ».

« Nous allons vers le dur » Mais la tendance n'est pas près de s'inverser au regard des chiffres exposés par Gilles Baraize : la nouvelle stratégie nationale pour les aires protégées prévoit, dès 2022, la protection de 30 % du territoire national, dont un tiers sous protection forte. De quoi faire réagir les quatre millions de propriétaires ruraux que compte la France. « Nous allons vers le dur, mais je ne sais pas si nous utilisons les bons outils ».

**ANALYSE /** Les propriétaires-bailleurs jouent un rôle fondamental dans le renouvellement des générations.

## Le statut du fermage, « la convention collective du paysan »



Bertrand Lapalus, président de la Section nationale des fermiers métayers.

Les propriétaires ruraux ont profité de leur congrès national pour insister sur l'importance du bail et du statut du fermage qu'ils considèrent comme « la convention collective du paysan ». « Un bail a une valeur. Ne pas la reconnaître est une faute originelle et un non-respect du statut du fermage », a martelé Patrice Joseph, président de la Section nationale des propriétaires ruraux. Un propos qui a fait écho auprès de Jean-Claude Jeanin, président de la section régionale de Franche-Comté : « Je suis très attaché au statut du fermage. Un jeune qui s'installe en production laitière dans une région d'élevage doit avoir des garanties pour sa carrière. En tant que propriétaires-bailleurs, nous

détenons par transmission le support indispensable à l'agriculture qu'est la terre. Nous devons nous battre contre l'artificialisation. Nous sommes des passeurs de terre. Nous l'avons héritée. Nous l'avons travaillée. Et nous allons la transmettre », explique-t-il.

**Code de bonne conduite**

L'occasion d'intimer aussi les futurs preneurs à un certain « code de bonne conduite ». « La première des choses quand on veut louer des terres, c'est de prendre rendez-vous avec le propriétaire et de lui présenter son projet. Ensuite, il convient de discuter des conditions », assure-t-il. Présent au congrès, Bertrand Lapalus, président de la Section nationale des fermiers



Les experts de la table ronde se penchent sur les contraintes environnementales qui pèsent sur la propriété rurale.

pour le monde agricole », déclare-t-il. Les participants à la table ronde multiplient les exemples de cartographies obsolètes, de référentiels inadaptés, de compensations absurdes, d'appellations changeantes et complexes et de « couches de documents » qui se surajoutent, rendant le droit de l'urbanisme inapplicable dans les communes rurales. M<sup>e</sup> Robbe cite le cas des trames vertes et bleues « qui aboutissent à un classement des terrains de zone agricole en zone naturelle, ce qui réduit les possibilités d'aménagement » et à « une perte de pouvoir des élus locaux » au profit « d'une empreinte très forte de l'administration d'État ».

**Orienter les pratiques agricoles**

Pour reprendre la main, les propriétaires ruraux peuvent mettre en œuvre quelques solutions. Gilles Baraize présente le Bail rural à clause environnementale (BRE). Ce bail rural classique prend en compte les problématiques environnementales dans les pratiques agricoles. Le bailleur peut ainsi orienter les pratiques agricoles sur ses terres (le code rural donne une liste des dites clauses) et le preneur voit son fermage réduit en raison des contraintes qui lui sont imposées. Peu connues, les Obligations réelles envi-

ronnementales (ORE) sont des contrats conclus par un propriétaire avec une collectivité ou un établissement public, ou encore une personne morale agissant en faveur de la protection de l'environnement pour mettre en place une protection environnementale de façon durable. Le fermier, qui est porteur de l'obligation, doit être avisé au préalable et a deux mois pour s'opposer. Cette obligation doit être rediscutée au moment du renouvellement du bail. Elle perdure même en cas de changement de propriétaire. Gilles Baraize précise qu'il n'y a pas encore de jurisprudence si le fermier ne respecte pas l'obligation.

**Services rendus**

PSE et CPSE ont aussi animé la table ronde. « Les paiements pour service environnementaux ou PSE sont souvent des outils publics utilisés par l'Agence de l'eau. Les CPSE ou contrats pour service environnementaux sont des outils privés », précise Gilles Baraize. Epiterre est d'ailleurs spécialisée dans le portage de CPSE. « Ce sont deux outils complémentaires », ajoute-t-il, notant que les PSE engagent la totalité de l'exploitation et les CPSE sont à la parcelle. Le but poursuivi est le même : « valoriser les bonnes pratiques agricoles qui rendent un service d'intérêt

général », souligne Thierry Valeix. Les CPSE, qui sont conclus par un agriculteur pour le compte d'un privé, ne sont pas considérés comme des subventions et ne tombent donc pas sous le régime de mini-mi. En revanche, les PSE conclus de façon tripartite entre un organisme public, une collectivité et un agriculteur, entrent dans le cadre du plafond des aides publiques. Quelle que soit la démarche engagée, pas question pour les propriétaires de parler de planification. Enfin, un tel débat ne peut se conclure sans une réflexion sur l'évolution du statut du fermage. « Les PSE, CPSE et obligations réelles environnementales sont des contrats écrits. Il y a un décalage entre un droit de l'environnement contraignant, moderne et écrit et un droit rural ancien, basé sur la persistance de certaines situations où l'oralité a encore un rôle important », résume M<sup>e</sup> Robbe. Il rappelle que le bail verbal « est insécurisant et délicat en contentieux ». Baux ruraux écrits et états des lieux sont les deux points sur lesquels les propriétaires ruraux souhaitent avancer au plus vite. ■

Isabelle Doucet

<sup>1</sup> Cnefap : Conseil national de l'expertise foncière, agricole et forestière.  
<sup>2</sup> Structure de mise en œuvre de contrats pour services environnementaux créée par la FNSEA.

**ZOOM /**

**Les enjeux du foncier**

Président de la chambre d'agriculture de l'Isère, Jean-Claude Darlet a rappelé que « dans les cinq années à venir, plus de 50 % des agriculteurs vont faire valoir leurs droits à la retraite. Il convient donc d'accompagner les cédants pour qu'ils soient en lien avec les repreneurs. Le foncier est très convoité par le résidentiel, l'économie, les commerces, les voies de communication, mais il faut garantir l'outil de travail principal des agriculteurs. Il faut permettre aux propriétaires de vivre de ces fermages sans trop augmenter les coûts et aux fermiers de continuer de travailler ». Yanick Fialip, président de la commission économique de la FNSEA, a quant à lui appelé à « trouver des solutions novatrices pour le portage du foncier », constatant que « beaucoup de cessations d'activité finissent par de l'agrandissement ». ■

Isabelle Breguier et Isabelle Doucet

Isabelle Doucet



« Le foncier est très convoité par le résidentiel, l'économie, les commerces, les voies de communication, mais il faut garantir l'outil de travail principal des agriculteurs », a rappelé Jean-Claude Darlet, président de la chambre d'agriculture de l'Isère.

**ACCÈS /** La loi « portant mesures d'urgence pour assurer la régulation de l'accès au foncier agricole au travers de structures sociétaires », dite « loi Sempastous », entrera en vigueur cette année.

## « Sempastous » ne remplacera pas une « vraie » loi foncière



Jean Barreau, secrétaire général de la SNPR.

cette année. Sans la pleine approbation des propriétaires ruraux. Promulguée en décembre 2021, la loi « portant mesures d'urgence pour assurer la régulation de l'accès au foncier agricole au travers de structures sociétaires », dite « loi Sempastous », vise à favoriser l'installation des jeunes agriculteurs et le renouvellement des générations en agriculture. Elle a été évoquée à plusieurs reprises lors du congrès national des propriétaires ruraux. Avec 50 % des agriculteurs qui auront l'âge de la retraite d'ici cinq à dix ans, l'enjeu de réguler le marché sociétaire pour éviter qu'il ne porte préjudice à l'installation des jeunes est important. La loi « Sempastous » met ainsi fin au contournement des Safer (Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural) que permettait la cession de parts de société et instaure une nouvelle procédure de contrôle des dites parts et actions sur le marché du foncier agricole.

**Une loi imparfaite**

Mise en œuvre dans l'urgence avant les élections présidentielles, cette loi vise à lutter contre la concentration excessive des exploitations et l'accaparement des terres agricoles et à pallier l'absence de loi foncière. Mais elle n'a que partiellement satisfait les propriétaires ruraux. « Sa version originelle

comportait de nombreux éléments préoccupants que nous nous sommes employés à faire évoluer », indique Jean Barreau, secrétaire général de la SNPR. Et le responsable de citer « l'intégration des sociétés familiales dans le champ du contrôle, considérée comme une entrave forte au développement de la propriété familiale à laquelle nous sommes attachés, la prise en compte de l'ensemble des biens, en propriété comme en jouissance, l'impossibilité de vendre en cas de refus d'autorisation, que nous considérons comme une atteinte au droit de propriété, une distorsion de concurrence vis-à-vis des investisseurs étrangers et une augmentation du poids du comité technique Safer par rapport à la CDDA ». La SNPR a profité du congrès pour réaffirmer qu'« elle n'était pas opposée à la loi telle qu'adoptée », mais qu'« elle lui semblait imparfaite, car elle n'est pas propice aux apporteurs de capitaux hors cadre familial et elle ne peut toujours pas pallier l'absence d'une véritable loi foncière. C'est hors de question ! » Cette loi entre en vigueur de façon échelonnée au cours de l'année 2022. ■

Isabelle Breguier

<sup>1</sup> CDDA : commission départementale d'orientation de l'agriculture.

**ÉNERGIE /** Des panneaux photovoltaïques qui font parler

L'installation de panneaux photovoltaïques a été évoquée à plusieurs reprises. Mais les propriétaires ruraux sont fermes. « Il faut préserver les espaces agricoles productifs », a répété Jean-Paul Prudhomme de la section régionale Auvergne-Rhône-Alpes et de la section départementale de l'Isère. Une position identique à celle de Jean Paviot, représentant la section Centre-Val-de-Loire. « Nous souhaitons que les installations photovoltaïques soient interdites en zone A ou N, sauf lorsqu'elles sont en synergie avec un atelier déjà rentable. Pour nous, les installations idéales sont placées sur les toitures », précise-t-il. Quant à Jean-Claude Darlet, président de la chambre d'agriculture de l'Isère, il a indiqué « travailler sur un recensement des surfaces sans enjeu agricole ». Il encourage à ce que sur ce sujet, « on fasse mieux, on fasse bien ». En rappelant que « sur le plan alimentaire, nous ne sommes plus autonomes, on doit installer du photovoltaïque dans des lieux déclassés. Les productions agricoles doivent être prioritaires et le photovoltaïque, c'est un plus ! » Bertrand Lapalus, président de la SNFM, a fait remarquer que « la production d'énergies renouvelables a un impact sur le foncier et donc sur la relation bailleurs-preneurs ». Il a salué « la position courageuse de la SNFM ». Yannick Fialip, président de la commission économique de la FNSEA, a lui résumé l'équation : « Nourrir la population, produire des biens non alimentaires, des énergies : à quelles autres professions que l'agriculture est-il demandé cela ? » Il assure que si « l'ambition est que l'agriculture devienne le premier fournisseur d'énergie renouvelable, aucun agriculteur ne sera laissé au bord du chemin ». ■

Isabelle Breguier et Isabelle Doucet

**« Produire plus vert sera forcément plus cher »**

Dans son discours de clôture, Patrice Joseph, président de la Section nationale des propriétaires ruraux, a désapprouvé la stratégie européenne « Farm to fork », car faisant courir un risque d'effondrement des capacités de production et des revenus des agriculteurs, ainsi que l'a rapporté le Copa-Cogeca. « Tout est réuni pour une crise importante », a-t-il déclaré au terme d'une analyse géostratégique de l'état du monde. À l'aune de « l'accélération de l'écologie en France, de l'envolée des cours et de la baisse du pouvoir d'achat », il prévoit « une difficile équation pour le gouvernement » et déclare : « Produire plus vert sera forcément plus cher ». Enfin, il espère que « la loi foncière, tant attendue depuis cinq ans, donne envie de louer aux propriétaires bailleurs et réforme le statut du fermage en urgence ». La finalité reste de « produire pour nourrir », mais aussi la transmission et l'installation des jeunes. ■

Isabelle Doucet