

Note de position

Proposition de loi visant à lutter contre la disparition des terres agricoles et à renforcer la régulation des prix du foncier agricole

La proposition de loi n°805, adoptée avec seulement 3 voix contre et 4 abstentions, le 11 mars 2025 à l'Assemblée nationale, ciblant mal la problématique du foncier, **va aggraver les problèmes liés au foncier agricole**. D'un cas particulier lié à quelques transactions spécifiques dans le sud-ouest, on a voulu faire une loi nationale qui forcément ne prend pas en compte les spécificités locales de chaque région voire de chaque département.

La souveraineté alimentaire de la France est un objectif partagé par tous. Néanmoins le principal problème n'est pas l'insuffisance de terres, mais **l'absence de remises en location de certaines terres agricoles**. D'une façon générale le problème n'est pas une insuffisance d'hectares pour l'agriculture mais une insuffisance d'agriculteurs pour les hectares disponibles.

1. Sur la séparation entre le bâti et les terres agricoles

Le texte renforce le pouvoir des SAFER en introduisant une séparation stricte entre le bâti et les terres agricoles lors des transactions. Cette proposition de loi, en isolant les bâtiments des terres agricoles, **va aggraver la dépréciation des biens ruraux**. Cette potentielle dégradation du prix du bâti constitue une atteinte à la Propriété Privée.

On ne peut pas d'un cas particulier lié à quelques transactions spécifiques dans le sud-ouest de la France, notamment le pays basque, en faire une loi qui s'applique uniformément à toutes les régions françaises, et il faut donc absolument **supprimer la phrase relative au terrain conservé avec les bâtiments agricoles** ainsi libellée à ce jour : « les terrains qui en constituent des dépendances indispensables et immédiates sans que la surface de ces derniers terrains puisse être disproportionnée par rapport à la superficie de ces bâtiments »

Cette notion de surface disproportionnée est, par ailleurs, une **source de contentieux juridiques** multiples quant à son interprétation.

Un corps de ferme, pour avoir de la valeur, doit souvent être vendu avec ses terres, et la dissociation des deux éléments va rendre ces biens moins attractifs, **pour les investisseurs et freinant ainsi la transmission des exploitations**. Ce projet de loi empêchera l'installation en milieu rural d'une nouvelle catégorie de personnes alors que dans le même temps, compte tenu du départ en retraite de 150000 agriculteurs, nombre de bâtiments vont se trouver abandonnés. Et pourtant, les municipalités sont aujourd'hui à la recherche de moyens pour rendre l'attractivité de leur territoire plus importante afin d'attirer de nouveaux habitants et entrepreneurs qui vont contribuer à la vitalité économique du tissu local. Les bâtiments qui ne trouveront plus d'acquéreurs vont tomber en ruine. **La proposition de loi dit vouloir préserver le patrimoine et les paysages c'est donc en fait l'inverse qui va se produire.**

Nombre d'hectares ne sont pas, aujourd'hui, adaptés à une agriculture rentable et le paysage français ainsi que l'activité économique de certains départements ne peuvent être sauvés que par de nouvelles utilisations de ces hectares. Tel est par exemple, notamment, le cas des mauvaises terres agricoles de Sologne qui ont retrouvé un nouvel intérêt économique et environnemental grâce à la chasse.

L'absence de terres agricoles autour d'un bâtiment **empêchera** également toute création de parcs remarquables, vergers, agroforesterie, etc, pourtant nécessaires au **développement de la biodiversité**. Nombre de municipalités ou d'investisseurs privés ont réussi à redynamiser la vie locale en créant des espaces attrayants pour le tourisme qui peuvent accueillir plusieurs milliers de visiteurs par an contribuant ainsi à la sauvegarde de ce patrimoine rural.

2. Sur l'acquisition de l'ensemble des biens

L'article 3 bis introduit une nouvelle atteinte au droit de propriété : le vendeur peut exiger que la Safer se porte acquéreur de l'ensemble terres et bâtiments mais, à ce moment-là, la Safer sera en droit de faire « une offre d'achat établie en lien avec les commissaires du gouvernement à ses propres conditions » autrement dites au prix décidé par la Safer. Il s'ensuivra bien évidemment une révision à la baisse du prix de vente.

La fixation de ce prix de vente ne peut pas être décidée **unilatéralement par la Safer** même sous le seul contrôle des commissaires du gouvernement.

3. Implications pour la retraite des agriculteurs propriétaires

Cette situation va appauvrir les agriculteurs qui comptent, pour financer leur retraite, sur la vente des bâtiments d'exploitation ainsi que des bâtiments d'habitation qu'ils ont souvent construits.

Cette baisse de valeur se traduira directement par une diminution de leurs retraites, remettant en cause la pérennité de leur sécurité financière à la fin de leur activité mais peut également intervenir à d'autres échéances de la vie : transmission, partage patrimonial, voire accident. De plus, cette mesure risque d'écarter de potentiels acquéreurs susceptibles de réanimer des villages ruraux et **d'éviter la désertification rurale**.

4. La véritable cible : les 60 000 hectares retirés chaque année à l'agriculture

Les terres substituées par des transactions entre privés - 13 000 hectares - sont bien inférieures aux **60 000 hectares annuels¹** retirés à l'agriculture par l'effet **de l'artificialisation des sols, leur reboisement et leur abandon en friches**.

Si le premier tiers - l'artificialisation des sols - est imputable aux **préemptions conservatoires de terres** par les communes et SAFER, 40 000 hectares ne sont pas remis en location, notamment en raison du **statut de fermage, très défavorable aux bailleurs, qui constitue un véritable frein à la location de terres**.

À propos de la Fédération Nationale de la Propriété Privée Rurale

La Fédération Nationale de la Propriété Privée Rurale est la seule association professionnelle indépendante qui représente et défend les intérêts de plus de 4 millions de propriétaires agricoles et ruraux. <https://www.propriete-rurale.com/>

¹ CGAAER, Rapport n° 22107, Stratégies d'usage des terres en France dans l'objectif d'assurer la souveraineté alimentaire et de préserver la biodiversité