

## Des lois foncières déconnectées des réalités économiques-en

18/02/2019



### Actus Agricoles

#### **Artificialisation, accaparement et appauvrissement sont les trois maux qui frappent la terre. Les lois se succèdent pour les juguler, mais les chiffres sont têtus.**

Selon la Safer, intervenue à la journée Syner'J organisée le 31 janvier 2019 par l'Uneca, la FCGAA et Unagri, 55 000 ha ont été artificialisés en 2017, soit une hausse de 24 % en un an. C'est l'équivalent de la SAU d'un département tous les 5 ans (ou d'un département tous les 10 ans) et une perte inestimable de qualité du milieu naturel. En France, plus de la moitié des zones humides ont été perdues en 30 ou 40 ans, rappelle Christine Barboux, directrice du conservatoire d'espace naturel d'Aquitaine, alors qu'elles comptent 50 % de la biodiversité liée aux oiseaux et 30 % de celle liée aux animaux qui la colonisent et aux espèces floristiques qui l'habitent. Quant à l'accaparement, qui a motivé la dernière loi foncière du 20 mars 2017, il est d'abord franco-français. Les étrangers représentent moins de 1,6 % du nombre de transactions et 9,2 % de leur valeur. Les pays européens interviennent dans 59 % de ces transactions « étrangères » (85 % en valeur). On est loin de l'invasion chinoise !

#### **Une loi à l'automne**

La terre doit être protégée. C'est un point de consensus. Mais comment ? Aujourd'hui l'arsenal législatif et réglementaire est inefficace. « Tous les documents d'urbanisme convergent pour limiter l'artificialisation des terres, mais dans un temps trop long et de façon incohérente, constate Dominique Potier, député de Meurthe-et-Moselle à l'origine de la loi de 2017. Il y a un décalage énorme entre les découvertes scientifiques que nous faisons en matière de résilience du sol dans le changement climatique, avec les documents d'urbanisme ». C'est pourquoi dans une nouvelle proposition de loi, il prône une accélération. Elle passe par deux changements majeurs : la mise en place rapide et dans toute la France de PLUI et Scot. Fini l'échelle communale. Et, sous le regard de l'Etat qui veille au respect d'un nouveau concept de non-détérioration des terres (NDT) en qualité et en quantité. « Si on dégrade un hectare à potentiel 100, il faut le compenser par 10 ha à potentiel 10 ou 2 ha à 50. Il faut un équivalent de potentiel agronomique, explique Dominique Potier. On compense à la fois la résilience climatique, la biodiversité et la souveraineté alimentaire ». Cette façon nouvelle d'appréhender le territoire suppose une cartographie renouvelée et l'instauration d'une nouvelle comptabilité des sols qui puisse servir d'instrument de mesure à la disposition des territoires (lire aussi XXX). L'objectif du député est que « les terres aillent d'abord à ceux qui en ont besoin plus qu'à ceux qui en ont le plus les moyens ». Il interroge : « faut-il modifier la Constitution pour faire des terres un bien commun ? Faut-il resserrer le contrôle du droit des sociétés ? » Le temps de la consultation citoyenne est en marche car la terre n'est pas qu'une question corporatiste. D'après le député, le ministre de l'Agriculture pourrait présenter une nouvelle loi foncière à l'été ou au plus tard à l'automne.

#### **Une logique de rentabilité**

Pour Michel Hardouin, avocat associé du cabinet Terrésa, membre d'AGIRAGRI, il faut que cette protection et ce partage de la terre soit compatible avec le fonctionnement de l'entreprise agricole et viticole, qui répond à une logique de rentabilité. « Nous avons besoin de textes en relation avec le terrain et la réalité économique. Ce n'est qu'à cette condition que nous aurons des textes applicables et durables », estime-t-il. Stéphanie De Los Angeles, notaire, ne dit pas autre chose : « les durcissements successifs des règles liées au contrôle des structures sont fondées sur un dispositif inappliqué ». Selon elle, « il faut encourager l'investissement, donc réorganiser ces contrôles qui ne sont plus au goût du jour, sans créer de monstre juridique ! Si les exploitations sont rentables, on aura moins besoin de se poser la question du prix du foncier et des visées spéculatives des agriculteurs qui cessent leur activité ».

Hubert Bosse-Platière estime que le contrôle des structures peut remplir son rôle, à condition d'être

complètement rénové. « Il faut repartir du sol, de son utilité, pour définir les prérogatives des individus. C'est un changement de logique que nous impose la transition écologique. Peut-être faut-il glisser d'un contrôle des structures à un contrôle de l'usage, par l'intermédiaire d'un permis d'exploiter. On raisonnerait sur le projet. La question de la prise de participation financière dans une société permettrait de déclencher cette demande de permis. » S'il faut prendre le sujet par le bon bout juridique, il faut aussi le prendre à la bonne échelle. L'Universitaire rappelle que rien n'interdit une holding Luxembourgeoise détenant des parts de SCI (société civile immobilière) française de choisir de se soumettre à la seule loi Luxembourgeoise. « C'est bien beau de raisonner en loi nationale mais on est sur un marché mondialisé, rappelle-t-il. Modifions d'abord le règlement européen Rome 1 applicable aux obligations contractuelles ».

Pour les juristes qui débattaient, la transition écologique nécessitera de lever un autre frein à la rentabilité : le statut du fermage (75 % de baux en France). « On butera sur la reconnaissance juridique de l'exploitation agricole en tant qu'unité économique temps qu'on n'aura pas réglé la question de la cessibilité du bail, souligne Hubert Bosse-Platière. On ne pourra pas glisser intellectuellement sur une location d'entreprise. Cela donnerait de la souplesse à l'agriculteur dans tout un tas d'activités. »

#### **Chiffres clés :**

- Surface moyenne des exploitations en 1988 : 28 ha

- Surface moyenne des exploitations en 2016 : 63 ha

Sur la même période, le nombre d'exploitant a chuté de 57 %.

Les seules Otex dont la VA/ha diminue sont celles dont la SAU augmente. Ce sont les céréales, oléagineux et protéagineux dont la part est passée de 19 à 25 % entre 1990 et 2013. Dans le même temps, la part des bovins diminue en surface, passant de 23 à 16 % alors qu'elle dégage une VA/ha supérieure (1096 €/ha).

Le marché des vignes et des terres agricoles représente 1/3 des échanges en 2017 sur les marchés fonciers ruraux, environ 5 000 transactions pour près de 400 000 ha et près de 6 md€.

Source : Scarf-FNSafer