

Le statut du fermage va-t-il résister au futur « tsunami sur le foncier agricole » ?

Conquête sociale pour les uns, spoliation du droit de propriété pour les autres, cette spécificité du droit français, qui régit la location des terres depuis 80 ans, doit faire sa révolution, alors que 150 000 paysans vont partir en retraite dans les sept prochaines années.

Dans les sept ans à venir, plus de 150 000 [agriculteurs](#) vont partir en retraite. Près de 10 millions d'hectares, soit plus d'un tiers de la surface agricole française -28 millions d'hectares-, vont ainsi changer de mains. « *Cela va créer un véritable tsunami sur le foncier agricole* », prévient Bruno Keller, président de la Fédération nationale de la propriété privée rurale (Fnppr). Or, aujourd'hui, deux tiers des terres agricoles exploitées dans le pays sont louées par les agriculteurs à une multitude de petits propriétaires privés. Ils sont 4 millions au total et détiennent en moyenne 7 hectares.

« Dans le Maine-et-Loire, où j'ai été agricultrice, 75 % des terres sont exploitées en fermage, relate Christiane Lambert, présidente de la Fédération française des entreprises de charcuterie traiteur. Cette ancienne éleveuse de porcs a, il y a quelques années, passé la main à son fils, sa belle-fille et une salariée dans le cadre d'un Groupement agricole d'exploitation en commun (GAEC). «Ils ont poursuivi le contrat de location des 118 hectares de terre que nous exploitions, auprès de trois propriétaires différents», poursuit-elle.

Une spécificité française

En France, mettre à bail ses terres agricoles ne se fait pas dans n'importe quelles conditions. Si les héritiers de terres agricoles l'ignorent bien souvent, l'opération est plus complexe qu'une simple location immobilière et peut réserver de mauvaises surprises. Le droit au bail est défini par le statut du fermage, un dispositif juridique qui fête cette année ses 80 ans et qui n'a jamais été aussi controversé.

Adopté le 13 avril 1946 à l'unanimité par l'Assemblée nationale, il avait pour objectif de rééquilibrer le rapport de force dans le contrat de location en faveur des paysans. Le fermage est alors un symbole de la lutte des classes : le pouvoir allait être conféré à celui qui travaille la terre plutôt qu'à celui qui la possède. Un idéalisme partagé par une partie de la France progressiste et laïque, qui prend alors sa revanche sur les châtelains propriétaires, souvent catholiques, dont certains régnaient de façon autoritaire et condescendante sur leur territoire. Ce statut a été élaboré par François Tanguy Prigent, ministre socialiste de l'Agriculture de l'après-guerre, issu de la petite paysannerie du Finistère.

Un véritable acquis social pour la gauche, mais aussi pour bon nombre de paysans. « *Cela a permis de sortir du métayage, un statut moyenâgeux où le fermier devait partager sa récolte avec son propriétaire et pouvait être éconduit à la fin de la saison sans aucun droit*, rapporte Eric Sargiacomo, [eurodéputé](#) PS, secrétaire national chargé de l'agriculture et de la souveraineté alimentaire. *Le statut du fermage a donné une émancipation économique et sociale aux fermiers. La durée minimale des baux a été fixée à 9 ans, tacitement reconductible. Les loyers ont été encadrés et cela a permis aux fermiers de dégager des ressources, d'acheter du matériel, du cheptel et d'investir dans de nouveaux bâtiments. Ce statut a été à la base de la modernisation de l'agriculture française* ».

Un avis partagé par l'ex présidente de la FNSEA, pourtant plus à droite sur l'échiquier politique. « *Le statut du fermage a rendu énormément service à l'agriculture française car elle a pu se moderniser et devenir plus*

productive, résume Christiane Lambert. Dans notre situation personnelle, nous avons toujours refusé d'acheter du foncier pour avoir plus de moyens financiers afin d'améliorer notre outil de production. Nous ne possédons que 15% des 138 hectares que nous exploitons avec mon mari. Nous n'avons acquis des terres que lorsque nous n'avions pas d'autres choix pour les exploiter ».

Le statut du fermage a aussi normalisé les rapports entre fermiers et propriétaires. « On est sorti de la domination psychologique et culturelle du propriétaire, que les paysans devaient appeler «notre bon maître», sur ses sujets, rapporte le député PS de Mayenne Guillaume Garot, petit-fils de métayers, en citant un ouvrage de son père sur le sujet, « L'itinéraire d'un petit sauvage ». Souvent, le propriétaire du foncier était également à la tête de l'école privée catholique du coin et faisait pression pour y inscrire les enfants. Mes grands-parents ont préféré l'école publique laïque du village voisin ».

La Safer en ligne de mire

Les propriétaires n'ont pas tous la même vision idyllique du statut du fermage. D'autant que celui-ci a été assorti, quatre ans plus tard, de la création des Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer), accusées de spoliation du droit de propriété par bon nombre d'entre eux. Regroupés par départements, les Safer ont pour mission de réguler les terres agricoles et disposent d'un droit de préemption inscrit dans la loi. Quand elles estiment que le prix de vente demandé par le propriétaire est trop élevé par rapport aux transactions locales, ou quand elles veulent installer une personne différente que l'acquéreur choisi par le propriétaire - un jeune agriculteur par exemple -, les Safer peuvent casser la vente.

« La Safer a toujours eu un rôle de régulateur par rapport au prix du foncier, confirme Christiane Lambert. À la FNSEA, dans mon département, nous avons fait des recours auprès de la Safer pour des prix trop élevés et avons obtenu des révisions de prix à la baisse, plus supportables pour ceux qui doivent acheter ».

Autant de raisons qui expliquent qu'en France, le prix des terres est beaucoup plus bas que chez nos voisins européens : 10 à 20 fois moins cher que dans les pays nordiques, par exemple. Dans ce contexte, détenir des terres apparaît peu attractif pour les jeunes générations, moins liées sentimentalement au foncier agricole que leurs aïeux, dont ils ont hérité.

Beaucoup cherchent à tout prix à s'en débarrasser. En effet quand un bail arrive à expiration, notamment lors d'un départ à la retraite, « la première question que demandent ces jeunes à leur notaire c'est «comment vendre ces terres ?», assure Bruno Keller. Il faut redonner l'envie à cette nouvelle génération de petits propriétaires de détenir du foncier agricole pour que ces milliers d'hectares qu'ils ont hérités de leur famille ne partent pas dans les mains de sociétés foncières. Ou même, plus grave encore pour la souveraineté alimentaire du pays, qu'elles passent sous pavillon étranger. Dans ces deux cas, le rapport humain avec les fermiers sera plus distant qu'avec un propriétaire physique ».

Des propositions pour rendre le fermage plus attractif

Pour que ce scénario du pire ne se produise pas, il recommande un dépoussiérage du statut du fermage, qui n'a pas été réformé depuis sa création. « Le législateur doit favoriser le régime des baux à long terme de 25 ans : leurs loyers sont plus élevés de 10 à 15% que les baux classiques et il est plus facile de les résilier quand ils

viennent à échéance, commente-t-il. Cela permet aux exploitants de louer des terres dans une perspective plus longue et aux propriétaires d'avoir une visibilité certaine sur la libre disposition de leur terre à la fin du bail». Alors que l'exploitant bénéficie aujourd'hui, selon le statut du fermage, d'un droit prioritaire de reprise et d'une décote pour acheter les terres qu'il loue -son montant peut aller jusqu'à 30%-, Bruno Keller propose de « maintenir le droit de préemption de l'exploitant en place en cas de vente du foncier, mais sans décote du prix ».

Le responsable associatif recommande aussi, toujours pour fluidifier les transactions sur le foncier agricole et inciter la génération future à conserver ses terres, «*d'augmenter le seuil d'application des baux de petites surfaces non soumis au statut du fermage* ». En fonction des départements, ces petites surfaces, appelées surfaces minimales d'assujettissement (SMA), sont comprises entre 0 et 10 hectares. Il peut y être pratiqué un bail classique, sans les contraintes liées au statut du fermage. Enfin, Bruno Keller préconise de revoir le périmètre d'intervention de la Safer, qui peut démembrement une ferme en attribuant les terres et les bâtiments à plusieurs acquéreurs. Elle a fait valoir son droit de préemption dans 3750 transactions en France en 2023, soit 1% des 393 800 informations de vente reçues des notaires sur cette même année.

Diagnostic global de la fiscalité des entreprises agricoles

Dominique Potier, député de Meurthe-et-Moselle (PS) à l'origine d'un colloque sur les 80 ans du statut du fermage à l'Assemblée nationale ce lundi et très attaché à une réforme du foncier agricole, pourrait-il rebondir sur l'une ou l'autre de ces pistes de travail ? Il s'est vu confié par le Premier ministre, Sébastien Lecornu, un diagnostic global sur la fiscalité agricole des exploitations avec son collègue de la Vienne, Pascal Lecamp (Modem).

L'occasion, peut-être, de mettre en place un bail environnemental et climatique de 25 ans, avec des avantages fiscaux assortis d'obligations sur la plantation de haies, l'installation de panneaux photovoltaïque ou encore la construction de méthaniseurs.