



GRUFNAR/ADOBE STOCK

## ÉLECTIONS POLITIQUES

# La vision de la Fédération nationale de la propriété privée rurale

**À l'aube des élections présidentielles et législatives, il est bon de rappeler les convictions de la Fédération nationale de la propriété privée rurale et d'alerter tous les candidats aux élections politiques.**

**L**es propriétaires ruraux pensent que les difficultés de la ferme France proviennent, entre autres, de la négligence de tout le potentiel qu'apporte la propriété privée rurale. Le propriétaire rural est un investisseur, soucieux de son bien, et donc soigneux de l'environnement qui en est le premier garant, et attentif aux moyens de production qui en sont le soutien actif. Tout investissement est fondé sur la liberté d'entreprendre, celle de choisir ses associés ou partenaires, sur la viabilité du projet et sur la disponibilité des capitaux à investir. L'importance du territoire pour les acteurs du monde rural et pour les usagers de la campagne, sans compter les attentes socié-

tales, le conduit à être un gestionnaire de territoire.

L'activité agricole qui occupe l'essentiel des surfaces rurales est cyclique et capitalistique : elle nécessite une visibilité certaine pour les entrepreneurs et l'appui d'investisseurs à long terme. La problématique d'assurer l'autonomie alimentaire après-guerre fut à l'origine de l'institution du statut du fermage, accompagnée de réglementations des structures agricoles et de la création d'organismes de contrôle et d'intervention sur la propriété du foncier.

### **Or, depuis, tout a changé**

L'ouverture des frontières avec l'émergence de nouveaux concurrents et la délocalisation des marchés, l'évolution des modes de production et de commercialisation,



**L'environnement est naturellement inscrit dans les gènes du propriétaire rural : non seulement il est viscéralement attaché à sa terre, mais, de surcroît, il est intéressé à la survie de son investissement et à sa transmissibilité.**

les exigences des consommateurs et les conditions de vie, la prise de conscience de la fragilité de l'environnement et la vision sociétale de la campagne ont modifié considérablement la donne.

L'adaptation est le maître mot, mais les propriétaires ruraux, gardiens du patrimoine rural, cherchant à assurer la pérennité de celui-ci autant par intérêt particulier que par souci de le trans-

mettre aux nouvelles générations, ne voient que surréglementation et empilement de lois stérilisant toute possibilité d'évolution.

La rigidité du statut du fermage entrave toute vie contractuelle entre preneur et bailleur. Si le statut était justifié dans une vision productiviste, il n'est plus adapté à la diversité des régions, aux situations particulières des parties en présence, aux nouveaux projets créateurs de richesse qui, tous, nécessitent une liberté contractuelle. Cette rigidité aboutit à des effets pervers, dont le refus de louer ou le transfert de terres à d'autres activités.

**Dix fois plus de propriétaires que d'exploitants**

Le contrôle des structures, qui est assuré par une commission départementale d'orientation de l'agriculture donnant son avis au préfet pour l'obtention de l'autorisation d'exploiter, continue de s'exercer sur des surfaces qui sont nettement inférieures à la moyenne des surfaces agricoles exploitées actuellement. Ce contrôle exercé à partir d'un schéma des structures – le schéma

directeur régional des exploitations agricoles –, jamais modifié n'est plus en phase avec les réalités économiques et sociales. Il freine l'adaptation des structures agricoles aux exigences du monde moderne. Le contrôle ne devrait servir qu'à réguler les exceptions, pas le quotidien et l'ordinaire.

La liberté d'entreprendre est la source des initiatives. L'absence de liberté pour le bailleur de choisir son partenaire preneur d'un bail est un handicap pour une transmission sereine des exploitations. La nécessité pour le propriétaire d'obtenir l'autorisation préfectorale pour reprendre ses terres libres de fermage est non seulement une atteinte grave au droit de propriété, mais encore une entrave à la liberté d'entreprendre, et enfin une absurdité à une époque où l'on se plaint du manque de relève pour nos exploitations agricoles.

L'environnement est naturellement inscrit dans les gènes du propriétaire rural : non seulement il est viscéralement attaché à sa terre, mais, de surcroît, il est intéressé à la survie de son investissement et à sa transmissibilité. C'est important car les proprié-



VECTORMINE/ADOBE STOCK



taires sont dix fois plus nombreux que les exploitants contraints à chercher d'abord la viabilité de leur exploitation.

La prise en compte de l'écologie passe par le développement des clauses environnementales dans les baux que les propriétaires peuvent proposer pour s'assurer du bon usage des terres dont ils ont la responsabilité et pour garantir les services environnementaux (captation du carbone, protection de la qualité de l'eau, protection de la biodiversité) qu'exige la société. Il est nécessaire de rémunérer le propriétaire rural pour ces services environnementaux, qu'il pourrait partager avec le preneur qui en prendrait alors la coresponsabilité.

La représentation du propriétaire dans les instances gestionnaires du territoire est insuffisamment

assurée. Or, elle est indispensable non seulement car toute décision concerne la propriété en tant que telle, mais aussi en raison des connaissances du terrain et des compétences de gestionnaire du propriétaire. Ainsi en va-t-il de la chambre d'agriculture financée principalement par une taxe partagée par moitié entre le bailleur et le preneur. De chambre des exploitants agricoles devenue chambre gestionnaire de territoire, elle devrait s'appuyer davantage sur la représentation des propriétaires et celle des entreprises qui participent à la valorisation de l'agriculture, de ses produits et de leurs débouchés. La concertation élargie aurait plus de chance d'être efficace que l'entre-soi.

### **Un facteur de modernisation**

L'attractivité de l'investissement rural passe aussi par une fiscalité locale, plus adaptée, plus respectueuse de l'égalité entre les taxes sur le foncier non bâti et le foncier bâti. À titre d'illustration, il faut savoir que la part des fermages nécessaire pour payer les taxes foncières est beaucoup plus élevée que celle des loyers urbains pour payer les taxes foncières concernées. Elle n'est pas justifiée et hors

de relation avec la rentabilité des activités agricoles.

La propriété privée a démontré dans l'histoire qu'elle est un facteur de modernisation et qu'elle contribue à la stabilité de la démocratie. D'où la nécessité d'attirer de multiples investisseurs, mais ceux-ci demandent aussi une certaine visibilité, difficile à obtenir par crainte de ne pouvoir sortir de leurs investissements comme ils le projettent, compte tenu du pouvoir exceptionnel de préemption (et de révision des prix) confié à un organisme (Safer) dont la neutralité peut toujours être remise en cause en raison du manque de transparence de sa gestion et de son activité de marchand de biens. La modernisation de la gouvernance de ces pouvoirs d'intervention doit être réalisée impérativement

Enfin, la propriété, rappelons-le si nécessaire, est un élément fondamental du monde libre et c'est la raison pour laquelle le droit de propriété a été inscrit à l'article 2 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen et l'article 17 de la Constitution. La propriété privée rurale fait partie de cette culture qu'il est indispensable de partager avec ceux qui sont appelés à gouverner.



***La rigidité du statut du fermage entrave toute vie contractuelle entre preneur et bailleur.***