



Quels outils pour la transmission et l'accès au foncier?





LE CONTROLE DES STRUCTURES



LES OBJECTIFS

- **Favoriser l'installation d'agriculteurs,**
- Empêcher le démantèlement d'exploitations agricoles viables,
- Favoriser l'agrandissement des exploitations dont les moyens de production sont insuffisants pour atteindre une rentabilité nécessaire,
- Conforter les exploitations des agriculteurs pluriactifs où l'évolution démographique et les perspectives économiques le justifient.

Le contrôle des structures

- Application à la **mise en valeur de terres agricoles** (quel que soit le titre de jouissance)
- 2 dispositifs de contrôle : **autorisation/déclaration**
- Décision du **préfet du département** après avis, le cas échéant, de la CDOA
- Exigence de **motivation** au regard notamment des orientations et priorités de la politique agricole arrêtée dans le schéma directeur des structures (SDDS)



Activité/impact

- 35 000 opérations soumises à autorisation préalable/an dont 5000 concernaient des installations
- 6% de refus environ.
- Pourcentage de recours: entre 6 et 7%
- Application très variable en fonction de départements
- Impact sur les structures: par le biais d'une exploitation cible (surface-moyens de production) dans la plupart des SDDS



MINISTÈRE
DE L'AGRICULTURE
DE L'AGROALIMENTAIRE
ET DE LA FORÊT



Les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER)

Composition et fonctionnement

- Opérateurs fonciers spécialisés dans l'acquisition et la revente de biens agricoles
- Statut de sociétés anonymes
- 26 SAFER, 23 en métropole et 3 outre-mer
- Missions d'intérêt public et général dans le domaine agricole et environnemental (sous contrôle de l'administration)
- Instruments d'aménagement et de développement rural et forestier

Missions

En matière agricole

- « Outil » contribuant à la politique des structures.
- Régulation et de maîtrise du marché foncier, destiné à contribuer à l'amélioration des structures des exploitations agricoles et à l'installation d'exploitants.
- Mission de procéder à des opérations d'aménagement foncier

Moyens d'action

- Acquisitions de terres agricoles aux fins de rétrocessions
- **Exercice du droit de préemption**
 - avec possibilité de révision de prix
 - information des projets de ventes par les notaires
- **Possibilité de stockage temporaire** (conclusion des baux hors statut du fermage)
- **Exonération du contrôle des structures** (sauf dans le cas d'une suppression d'exploitation viable ou agrandissement d'une exploitation au-delà de 2UR par bien préempté)

Activités/Impact en matière d'installation (2011)



- Traitement de plus de 210 000 DIA
- Acquisition de 86 000 Ha
- 1360 préemptions (0,6% des DIA, 31% à la demande des collectivités)
- Plus de 26 000 ha consacrés à l'installation
- Accompagnement de 1 200 installations (dont 60% hors du cadre familial)
- Gestion de plus de 8 000 contrats de location en cours (89000 ha)
- Inter médiation locative: facilitation de l'installation ou l'agrandissement d'exploitation sur plus de 2 000 ha



MINISTÈRE
DE L'AGRICULTURE
DE L'AGROALIMENTAIRE
ET DE LA FORÊT



Le statut du Fermage

Statut du Fermage

- Statut d'**ordre public** qui encadre les relations contractuelles entre propriétaires bailleurs et fermiers.
- Toute mise a disposition à **titre onéreux** d'un immeuble à usage agricole en vue d'exploiter.
- **Objectif : protéger les exploitants et les inciter à produire plus** pour faire face aux besoins alimentaires de la population.
- Repose essentiellement sur le **bail rural** répondant à des règles spécifiques.

Le bail rural

- Ecrit ou verbal
- Durée (9 ans) et prix du bail encadrés par la loi (seuils départementaux et actualisation selon un indice national)
- Encadrement strict des règles de cession, résiliation ou non renouvellement du bail
- Droit au renouvellement et d'une indemnisation pour les améliorations apportées au bien loué pour le preneur
- Liberté du preneur quant aux choix de mise en valeur

Bilan

- **3/4 de la surface agricole utilisée en fermage** avec une progression de 2 % depuis 2005 (fait sociétaire) et des disparités régionales
- Disparités régionales en particulier Nord/Sud
- Succès auprès des jeunes agriculteurs (coût à l'installation)

Instruments instaurés par la LOA du 5 janvier 2006

Bail cessible hors cadre familial (HCF):

- 18 ans
- avec majoration possible des loyers (jusqu'à 50% des maxima)
- pas-de-porte légal à la conclusion (depuis 2010) et à la cession
- par acte authentique
- allègements fiscaux

Fonds agricole

- optionnel
- éléments constitutifs définis par la loi (à l'image du fonds de commerce, il ne comprend pas les immeubles)
- permet le nantissement
- première définition de l'exploitation en tant qu'entité économique

→ **Constat : pas de développement de ces outils** (environ 600 fonds depuis 2006, moins de 100 baux)

Les autres outils de la transmission

- **Les aides du PIDIL destinées aux cédants**
 - Aide au bail, aide à l'inscription au RDI, aide à la location des bâtiments, prise en charge de frais d'audits,...
- **Le répertoire départ-installation (RDI)**
 - Recenser les exploitations qui vont être ou qui sont disponibles pour les proposer à des jeunes.
- **La taxe sur les cessions de terres agricoles rendues constructibles**
 - Faciliter l'accès au foncier pour les jeunes.