



Une agriculture diversifiée et responsable

En moins de trente ans, la France a connu une très forte chute du nombre d'exploitations et une diminution constante de l'espace agricole. En ce début du 21^e siècle, les agriculteurs français ont plusieurs défis à relever : continuer à nourrir la population en quantité et en qualité suffisantes et moyennant un prix accessible, mener la transition agroécologique, diversifier leurs activités pour accroître leurs revenus et créer de véritables entreprises pour les optimiser.



Revoir la cessibilité des baux soumis au statut du fermage



La transition énergétique territoriale

La forêt couvre environ un tiers du territoire métropolitain et sa surface a doublé en deux siècles. Pour autant, du fait notamment de son morcellement, elle demeure sous-exploitée, alors même que le bois constitue la première énergie renouvelable. L'enjeu est donc d'optimiser la gestion forestière. Et, ce, d'autant que la France est en retard par rapport à ses voisins en matière d'énergie renouvelable. L'eau, le vent, le soleil... sont des ressources disponibles pour produire de l'énergie, mais le coût et l'intermittence de ces énergies renouvelables demeurent un frein à leur développement.



Une ville moderne et équilibrée

En 2050, 80 % de la population mondiale vivra dans des zones urbaines. C'est dire les défis à relever en matière de logements, d'infrastructures, de protection de l'environnement... Pour être attractive, chaque ville devra à la fois satisfaire des besoins individuels (logement, nourriture, soins, emploi, réseaux) et collectifs (pollution, énergie, biodiversité, mixité sociale, multifonctionnalité des espaces).



Une fiscalité favorable au territoire

Pour faire face aux nombreux défis qui se posent au Territoire, il convient de traiter des aspects fiscaux et financiers. Le développement harmonieux de tous nos environnements dépend, en effet, d'une mise en cohérence des politiques publiques et d'adaptation des règles fiscales et financières qu'il s'agisse de l'activité agricole, de la transition énergétique, de la gestion de l'espace entre différents usages et du respect de l'environnement et de la biodiversité.





Le principe d'incessibilité des baux ruraux constitue clairement un frein à la reconnaissance de l'entreprise agricole qui doit regrouper tous les actifs, corporels et incorporels.

Ceci exige d'inclure le titre juridique permettant aux agriculteurs d'exploiter, à savoir le droit au bail lui-même, dans un contexte où le nombre d'installations hors cadre familial augmente considérablement, la rémunération du capital foncier doit être repensée et le coût de la jouissance des terres agricoles doit continuer à être régulé.

Revoir la cessibilité des baux soumis au statut du fermage

Voilà pourquoi il est proposé :

- ▶ de supprimer purement et simplement le principe d'incessibilité des baux soumis au statut du fermage ;
- ▶ de soumettre la cession du bail à l'agrément du bailleur, ou à défaut, à l'autorisation du tribunal paritaire des baux ruraux ;
- ▶ de reconnaître la validité du pas-de-porte versé au bailleur lors de la conclusion du bail ;
- ▶ d'encadrer ce pas-de-porte à un montant maximum de 30 % de la valeur des terres objet du bail ;
- ▶ de conserver un régime d'encadrement des loyers, en le basant sur les montants applicables en matière de baux ruraux cessibles hors du cadre familial ;
- ▶ d'organiser la période transitoire, en autorisant de différer le paiement du pas-de-porte à la première cession du bail, après renouvellement, au moyen d'un partage entre le preneur cédant et le bailleur.



**TERRITOIRE ET
CONSCIENCES**

Think Tank
Territoire et Consciences
44 rue du Général Foy
75008 Paris

