



## 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<sup>e</sup> 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.



## 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.



# Faire évoluer la définition de l'activité agricole





## Faire évoluer la définition de l'activité agricole

La définition actuelle de l'activité agricole est à la fois complexe et trop restrictive, d'autant que plusieurs mutations sont à l'œuvre :

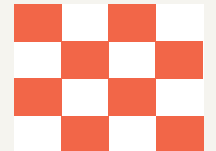
la production d'énergie renouvelable confère une nouvelle finalité aux exploitations agricoles : la transition énergétique, les missions agro-environnementales et sociales des exploitations agricoles sont fondamentales pour la revitalisation du territoire rural, le recours raisonnable à la sous-traitance participe à la bonne gestion des exploitations agricoles, l'ensemble de ces activités concourt au développement des entreprises agricoles.

Voilà pourquoi il est proposé :

► de réécrire l'article L. 311-1 du Code rural et de la pêche maritime dans les termes suivants :  
« Sont réputées agricoles :

- toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal, et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités se situant dans le prolongement de l'acte de production ;
- les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle ;
- les activités économiques qui ont pour support économique ou physique une exploitation au sens des alinéas précédents, réalisées directement ou sous-traitées, à la condition d'être réalisées : . soit par une personne physique inscrite au registre des actifs agricoles, . soit par une personne morale dont le dirigeant est inscrit audit registre ;
- les activités de cultures marines. Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil. ».

► que l'article L. 311-2 du Code rural et de la pêche maritime subordonne l'inscription au registre des actifs agricoles à l'exercice à titre habituel d'une activité agricole visée aux alinéas 1 et 2 de l'article L. 311-1 du même code.



**TERRITOIRE ET  
CONSCIENCES**

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





## 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<sup>e</sup> 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.



## 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.



# Faire évoluer le groupement foncier agricole





## Faire évoluer le groupement foncier agricole

**La transition énergétique et la protection du territoire rural sont des enjeux majeurs. Il convient d'élargir le cercle des investisseurs pour le portage du foncier en agriculture. Or, en l'état actuel des textes, les groupements fonciers agricoles ne sont pas adaptés à ces enjeux.**

### Voilà pourquoi il est proposé :

- ▶ d'élargir l'objet social des groupements fonciers agricoles à l'exploitation directe ou indirecte de toutes énergies renouvelables, ainsi qu'à la propriété de tous immeubles existants situés sur l'exploitation ;
- ▶ d'ouvrir le capital social des groupements fonciers agricoles à toute personne physique ou morale, sans restrictions relatives au pourcentage de détention en numéraire et à la possibilité de gestion, d'administration ou de direction ;
- ▶ de subordonner ces évolutions aux conditions cumulatives suivantes :
  - l'obligation de conclure un bail rural d'une durée minimale de trente ans pour les biens immobiliers à destination agricole,
  - l'obligation d'insérer des clauses environnementales dans ce bail,
  - et l'impossibilité pour le bailleur de se prévaloir de la faculté de résiliation pour cause d'urbanisme, prévue par l'article L. 411-32 du Code rural et de la pêche maritime.





## 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<sup>e</sup> 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.



## 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.



# Élargir le droit de préemption du fermier





# Élargir le droit de préemption du fermier

**Les exploitants agricoles sont souvent dans l'incapacité d'investir à la fois dans leur outil de travail et dans l'acquisition des terres.**

**Comme modèle agricole français d'aujourd'hui n'est plus limité au cercle familial et qu'il est opportun de permettre au preneur en place de choisir son propriétaire, d'autant que ce choix constitue une véritable stratégie d'entreprise.**

**Sans oublier que le maintien de l'usage agricole des terres est un enjeu vital pour notre territoire.**

**Voilà pourquoi il est proposé :**

- ▶ d'étendre la faculté de substitution dans l'exercice du droit de préemption de l'exploitant preneur en place à toute personne physique ou morale ;
- ▶ de supprimer les conditions de participation à l'exploitation, d'expérience ou de diplôme pour prétendre à la subrogation ;
- ▶ de supprimer l'obligation d'exploitation personnelle pour le bénéficiaire de la subrogation ;
- ▶ de subordonner la substitution à l'obligation de consentir au preneur un bail rural à long terme d'une durée minimale de dix-huit ans.



**TERRITOIRE ET  
CONSCIENCES**

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





## 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<sup>e</sup> 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.





# Revoir la cessibilité des baux soumis au statut du fermage

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.

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.







## 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<sup>e</sup> 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.



# Réguler l'appropriation et l'exploitation des terres agricoles



## 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.





### Réguler

## l'appropriation et l'exploitation des terres agricoles

**La régulation de l'appropriation et de l'exploitation des terres agricoles est indispensable en vue de faire respecter l'intérêt public supérieur de la protection du territoire agricole.**

**Or, les outils actuels manquent de cohérence et d'efficacité. Un contrôle en amont, basé sur des critères objectifs, doit ainsi permettre de concilier intérêt général et intérêts particuliers en toute transparence.**

#### Voilà pourquoi il est proposé :

- ▶ de remplacer les SAFER et le contrôle des structures par un organisme unique, chargé à la fois de la régulation de l'appropriation et de l'exploitation des terres agricoles ;
- ▶ de confier à cet organisme unique le contrôle des déclarations préalables d'acquisition et d'exploitation, basé sur les objectifs suivants :
  - garantir la viabilité économique des entreprises agricoles,
  - éviter la concentration excessive des terres et des exploitations,
  - lutter contre la spéculation foncière,
  - faciliter la transition agro-écologique,
  - lutter contre l'artificialisation des sols,
  - encourager les activités liées à la multifonctionnalité du territoire rural,
  - et contrôler les compétences des agriculteurs.

