



PLAIDOYER POUR UNE NOUVELLE APPROCHE DE LA RURALITE

La France compte aujourd'hui 28 millions d'hectares de surface agricole utile dont près de 80% sont détenus par des propriétaires privés. Le propriétaire privé est donc un acteur incontournable, dans tout débat, dans toute réflexion sur le foncier en France. Dans les 7 ans à venir, plus de 150 000 agriculteurs vont partir en retraite, dont 50% dans les 5 ans créant ainsi un tsunami foncier jamais égalé sur 10 millions d'hectares.

- ✓ Quelles mesures concrètes sont envisagées pour faire face à ce départ ?
- ✓ Quelles mesures pour inciter les propriétaires fonciers, apporteurs de capitaux de long terme, à **garder ce foncier et le transmettre** ?

Propriétaires fonciers et agriculteurs sont des **partenaires indissociables** dans la gestion, l'entretien et la valorisation des espaces ruraux. Les propriétaires fonciers sont des apporteurs de capitaux à long terme permettant ainsi aux exploitants de ne pas s'endetter pour acheter du foncier. Ensemble, ils contribuent à la préservation des paysages, à la biodiversité, à l'aménagement du territoire et à **la vitalité économique de nos campagnes**. Au-delà de ces enjeux, c'est la **souveraineté alimentaire** du pays qui est en jeu.

Les cinq recommandations ci-après sont formulées dans le but de redonner de l'attrait à l'investissement foncier et surtout d'inciter la jeune génération à devenir des acteurs de la ruralité.

À propos de la Fédération Nationale de la Propriété Privée Rurale

La Fédération Nationale de la Propriété Privée Rurale est la seule association professionnelle indépendante qui représente et défend les intérêts de plus de 4 millions de propriétaires agricoles et ruraux. <https://www.propriete-rurale.com/>

Contact –31 rue de Tournon 75006 Paris- 01 56 81 31 00 – accueil@propriete-rurale.com

Recommandations

1. Le foncier doit rester un bien économique au service de la souveraineté alimentaire

Avec la libération de 10 millions d'hectares, le risque est important qu'une grande partie d'entre eux soient laissés à l'abandon sous forme de **jachères** comme cela commence à exister, ou soient vendus à des **fonds d'investissement au capital inconnu, voire parfois étranger**.

La relation entre propriétaire et exploitant agricole serait alors totalement déshumanisée. On peut entretenir un dialogue entre propriétaire et exploitant mais pas un dialogue entre exploitant et part sociale.

Ces fonds d'investissement ou **Groupements Fonciers Agricoles d'Investissement** resteront quoi qu'il arrive **marginiaux** par rapport à l'ampleur du défi. A titre d'exemple, un fonds de 400 millions d'euros permettrait de racheter 66 000 hectares alors que le défi porte sur 10 millions d'hectares.

Si l'on veut donc que le **foncier** reste un bien productif et **détenu par des investisseurs français**, il convient de faire en sorte que les propriétaires actuels aient **envie de le conserver, de le faire exploiter, et de le transmettre** à la génération future.

La seule solution c'est que les propriétaires transmettent un territoire à la fois vivant et rentable aux générations à venir.

2. Augmenter la rentabilité des exploitations agricoles

pour susciter de l'intérêt pour le métier d'agriculteur et donc inciter les propriétaires à louer leur terre

Le statut du fermage, qui n'a pas été réformé depuis plus de 80 ans, doit nécessairement être rendu attractif pour les investisseurs. 3

A cet effet :

- Il convient de favoriser le régime des baux à long terme de 25 ans. Cela permettrait 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. Afin de favoriser ce type de baux, il conviendrait d'**aligner le montant des droits d'enregistrement** sur ceux des baux à 9 ou 18 ans.
- Maintenir en cas de **vente du foncier** le droit de préemption de l'exploitant en place mais **sans décote**.
- **Augmenter le seuil d'application des baux de petites surfaces** non soumis au statut du fermage.
- Revoir le **périmètre d'intervention des Safer**

Ces dernières mesures ont pour but de faciliter et de fluidifier les transactions sur le foncier agricoles et ainsi d'inciter la génération à venir à le conserver tout en offrant des possibilités de liquidité.

Il faut également **revoir les contraintes imposées par le schéma des structures** aux agriculteurs, leur laissant la possibilité de s'agrandir plus facilement afin de constituer des entités économiques rentables.

Des critères basés sur le seul nombre d'hectares ne sont plus appropriés en raison de la diversité des modèles économiques, de la diversité des rendements à l'hectare, de la prise en compte des élevages hors sols et des contraintes pesant sur la libre exploitation de certains hectares pour des raisons de biodiversité. Il faut donc **retenir la notion d'exploitation rentable et de bien-être de l'agriculteur exploitant**.

Le choix de l'exploitant doit se faire en totale concertation avec le propriétaire. 4

3. Alléger la pression fiscale sur les terres agricoles

35% du budget des chambres d'agriculture est financé **par la taxe additionnelle sur les propriétés non bâties** acquittée par les propriétaires fonciers et les exploitants agricoles. Dans la gouvernance actuelle, le collège des propriétaires fonciers voit **sa représentativité limitée à un seul élu sur 35 postes**, ce qui est injustifiable compte tenu du montant financé par ces derniers.

4. Ne pas séparer le foncier du bâti

Il faudrait favoriser la vente de bâtiments agricoles avec quelques hectares autour afin d'accroître **l'attractivité** de ces biens pour de nouveaux investisseurs et ainsi éviter que beaucoup de ces biens se retrouvent à l'abandon ce qui nuirait au paysage rural français.

Les municipalités sont à la recherche de moyens pour rendre l'attractivité de leur territoire plus importante afin **d'attirer de nouveaux habitants et entrepreneurs** qui vont contribuer à la vitalité économique locale. Les bâtiments sans terre adjacente qui ne trouveront plus d'acquéreurs vont tomber en ruines ce qui constitue **un risque sérieux de désertification** pour les collectivités rurales. Il faut impérativement **préserver un lien entre les bâtiments et le territoire**.

5. Favoriser la transition énergétique et la biodiversité

Le propriétaire rural a pour mission de trouver les meilleurs équilibres possibles entre les dimensions socio-économiques et environnementales du territoire. L'orientation de la politique en faveur de l'environnement doit être encouragée, en favorisant notamment la mise en place du **bail rural environnemental (BRE)**, la replantation de **haies**, la mise en place de zones de **stockage d'eau alimentées par les pluies d'hiver** et la conservation des zones humides du paysage. 5



Les **projets agrivoltaïques** peuvent constituer un complément de revenu significatif pour les exploitants et les propriétaires et ainsi faciliter la transmission pour les deux parties, sans oublier que c'est le propriétaire qui reste, à terme, responsable juridiquement du démantèlement des installations.

Le propriétaire d'aujourd'hui est le véritable gestionnaire de demain. Il a pour mot d'ordre entreprendre, innover et transmettre. Il doit pouvoir disposer librement de sa propriété et en particulier de la transmettre de façon attractive aux générations futures.

En conclusion, la Propriété Privée Rurale appelle donc à **un rééquilibrage des règles** : une concurrence plus juste, une simplification des normes et une meilleure prise en compte des réalités du terrain tant pour les agriculteurs que pour les propriétaires.

Avril 2026

Le Président de la Fédération Nationale
de la Propriété Privée Rurale

Bruno KELLER

