

Etat des lieux de la mise à disposition du foncier dans le département du Cantal et réflexion sur les outils de portage du foncier



Matthieu JOANNY

Master 2 : droit de l'activité agricole et de l'espace rural

Sous la direction de :
Monsieur Gérard Magné

Remerciements

Avant de débiter ce mémoire, je tiens à remercier l'ensemble du personnel de la Chambre d'Agriculture du Cantal pour son accueil et sa coopération.

Je remercie, plus particulièrement Monsieur Gérard Magné, Mademoiselle Sandra Nugou, Mademoiselle Karine Montagnier et Mademoiselle Séverine Vieyres pour leur amabilité et leur soutien technique durant ces 4 mois de stage.

Ensuite, je remercie l'ensemble des membres composant le comité de pilotage mis en place pour mener à bien cette étude. Chacun d'entre eux a tenté de dépolitiser son approche face un sujet aussi sensible que le portage du foncier pour apporter une argumentation constructive au débat.

Enfin, je remercie Monsieur Yves Jean, directeur de mémoire, pour ses conseils et sa disponibilité dans la rédaction de ce travail.

Sommaire

<i>Introduction.....</i>	3
<i>Chapitre 1 : Etat des lieux de la mise à disposition des terres à vocation agricole dans le département du Cantal.....</i>	7
<i>Section 1 : Etat des lieux et analyse de la diversité locative du foncier agricole.....</i>	8
<i>Section 2 : Inventaire et analyse du prix de la mise à disposition.....</i>	19
<i>Chapitre 2 : Réflexion sur les outils de portage du foncier.....</i>	30
<i>Section 1 : Inventaire et réflexion sur les outils de portage individuels.....</i>	31
<i>Section 2 : Inventaire et réflexion sur les outils de portage collectifs.....</i>	42
<i>Annexes.....</i>	55
<i>Bibliographie.....</i>	74
<i>Table des matières.....</i>	76

INTRODUCTION

- **Préambule :**

Le monde agricole est en perpétuelle mutation, mais certaines ressources sont intangibles. Le foncier fait partie de celles-ci, il reste le support immuable de l'exploitation agricole. Ce sol, ce foncier s'enracine dans tout agriculteur qui ne pourra valoriser sa production que s'il peut y avoir accès dans des conditions lui octroyant stabilité et rentabilité économique. Il est également à la base d'usages multiples puisqu'il s'agit d'un outil de production, d'un outil patrimonial mais également d'un outil politique. Dans la première hypothèse, il apparaît que le foncier est indispensable à de nombreuses activités et encore plus à l'agriculture, activité la plus consommatrice d'espace. L'accès à la terre a fait l'objet de nombreuses réglementations démontrant une volonté de permettre au plus grand nombre de pouvoir exploiter. Dans la deuxième hypothèse, le foncier s'apparente à un outil patrimonial illustré par un capital immobilisé à long terme qui rapporte peu, mais dont la stabilité représente un avantage indéniable. Enfin, il s'agit d'un outil politique reposant sur l'éternel débat autour de la répartition et de la redistribution du foncier.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, il apparaît incontournable de mettre en exergue la sensibilité de cette ressource non renouvelable, objet de tous les intérêts. Les problématiques gravitant autour de cette terre sont nombreuses et reviennent inlassablement dans le débat public. La mise en place de lignes directrices au plan national sur les outils de portage s'est avérée illusoire. Aussi, c'est au niveau local, à l'échelle du département du Cantal, qu'une réflexion a été initiée à la demande de la section « Fermiers » de la FDSEA et du syndicat de la Propriété Privée Rurale.

- **Le contexte départemental :**

Pour mieux comprendre les particularités du territoire étudié, il apparaît nécessaire de procéder à une rapide description des lieux qui font l'objet de notre analyse.

Situé au cœur de la France, le département du Cantal constitue la partie Sud- Ouest de la Région Auvergne. A l'inverse des trois autres départements de la région que sont le Puy-de-Dôme, l'Allier et la Haute-Loire, le Cantal conserve une vocation essentiellement rurale et agricole, compte tenu de ses caractéristiques géographiques et économiques particulières.

Le Massif Cantalien est une sorte d'immense circonférence d'environ cent kilomètres de diamètre, couvrant une superficie de près de 577 000 hectares, les volcans éteints en occupant le centre. De nombreuses rivières ont donné naissance aux vallées qui rayonnent en étoile autour du cône volcanique. Entre ces vallées se situent les hauts plateaux ou planèzes. Le Plomb du Cantal, avec 1858 mètres d'altitude, est le point culminant du département.

Si, du fait de sa situation, le Cantal a conservé sa vocation agricole, il a aussi, à l'image de la France, subi une réduction importante du nombre d'exploitations¹, tandis que la production s'est maintenue grâce à l'augmentation de la taille des exploitations. Cependant, cette baisse du nombre d'agriculteurs est moins accentuée dans le Cantal qu'au plan régional et national en raison d'une active politique d'installation. Cet effort

¹ 12585 en 1970 pour 5583 en 2007

d'installation a permis un rajeunissement des exploitants car près de 27 % d'entre eux ont moins de 40 ans².

La production de l'agriculture cantalienne repose sur l'exploitation de l'herbe et la présence de 476.300 bovins répartis dans des élevages lait et viande. Les producteurs spécialisés se retrouvent dans les deux grands bassins laitiers du département : la Châtaigneraie d'une part, la Planèze et la Margeride d'autre part³. Le lait est alors transformé en fromage qui sera vendu au plan national et exporté chez les voisins européens (Espagne, Italie). Le deuxième pan de la production reste la viande car le département du Cantal est d'abord un département naisseur, producteur d'animaux maigres (broutards maigres de 18 mois). Depuis quelques années, des efforts sont engagés pour développer une production de viande destinée à la consommation intérieure dans le cadre de démarches de qualité. Près de 3.500 exploitations sont concernées par l'élevage allaitant, 35 % disposent d'un double troupeau avec un effectif moyen de 30 vaches allaitantes et 65 % ont un troupeau allaitant spécialisé avec un effectif moyen de 44 vaches par exploitation.

Comme l'illustrent ces données, « l'exploitation de type familial » reste très présente avec des structures de taille moyenne. Le relief escarpé du département, alternant entre montagnes et plateaux, ne permet pas, en effet, une agriculture intensive et de masse. Cette volonté de conserver des structures de taille moyenne a été également encouragée par les décideurs locaux, soucieux de conserver l'originalité de ce lieu ainsi qu'une densité des exploitations suffisante.

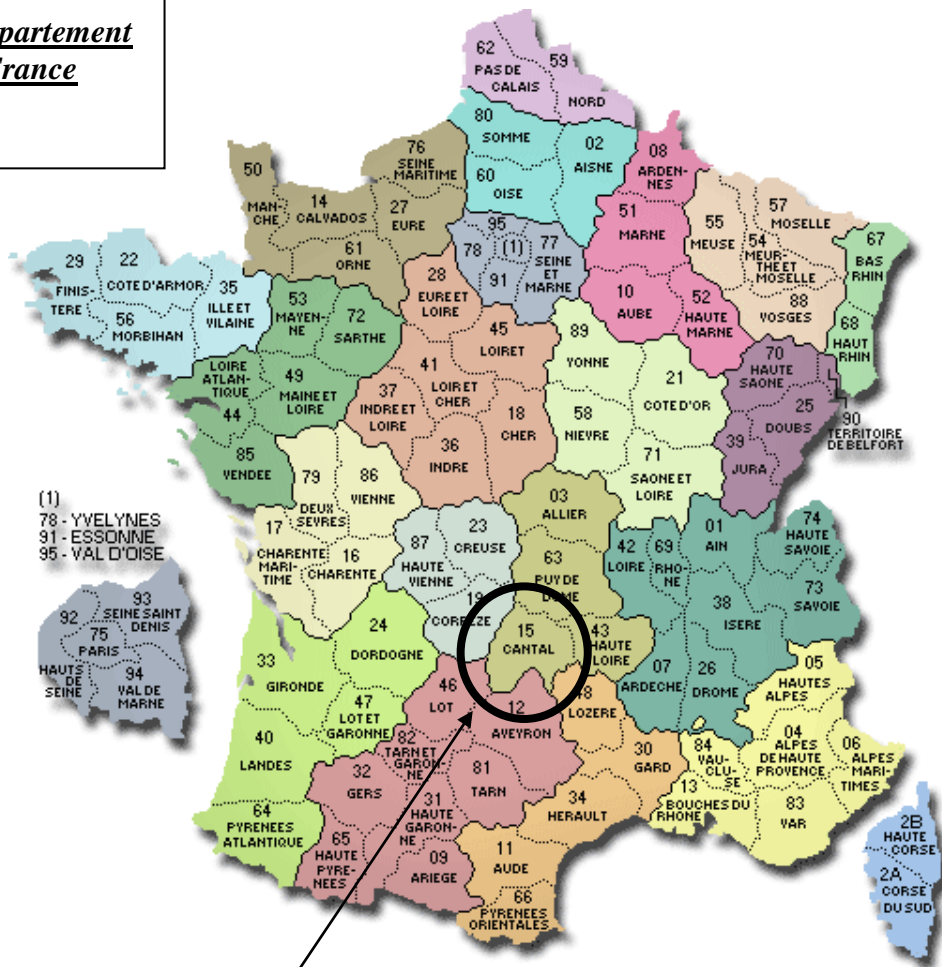
Cependant, s'installer dans un environnement propice à l'épanouissement de tout un chacun semble avoir un coût. En effet, le prix de vente à l'hectare des terres agricoles représente un coût sans commune mesure avec les tarifs pratiqués dans les trois autres départements composant la région. Ainsi, pour des terres et prés loués ou libres, le prix à l'hectare est en moyenne 1.5 fois supérieur à celui pratiqué dans l'Allier, le Puy-de-Dôme ou la Haute-Loire⁴. Avec un prix moyen de 6.390 € par hectare pour des terres et prés libres non bâtis, le Cantal occupe le peloton de tête national en termes de coût du foncier.

² Seulement 21 % pour la France

³ Voir Annexe I

⁴ TERRES d'EUROPE-SCAFR d'après SAFER

La Situation du Département
du Cantal en France



(1)
78 - YVELYNES
91 - ESSONNE
95 - VAL D'OISE



- **Les origines de l'étude et la méthodologie adoptée :**

Au vu des spécificités du département du Cantal, le syndicat de la Propriété Privée Rurale et la section « fermiers » de la FDSEA ont saisi conjointement la Chambre d'Agriculture pour mener une étude sur le foncier. Il est alors apparu nécessaire de mener une réflexion en deux étapes tendant à mettre en avant les problèmes rencontrés au plan local tout en y apportant les réponses les plus adaptées possibles.

Dans un premier temps, nous avons fait un état des lieux de la mise à disposition du foncier dans le département, à partir de sources diverses et variées. Il s'agit tout d'abord des dossiers d'installations que nous avons pu consulter auprès de l'Association Départementale pour l'Aménagement des Structures des Exploitations Agricoles (ADASEA). Il s'agit également des dossiers de transfert de droits à primes et à produire mis à notre disposition par les services de la Direction Départementale des Territoires (DDT) ou des conventions de mise à disposition faites par la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural d'Auvergne (SAFER). De plus, dans le cadre de la mise en place du Plan Local d'Urbanisme (PLU) dans certaines communes, nous avons pu rencontrer des agriculteurs locaux et les interroger sur les contrats qu'ils ont pu passer pour la mise en valeur de leur foncier.

Toutes ces données ont été exploitées de manière totalement anonyme.

Enfin, il convient de préciser que les services fiscaux nous ont opposé un refus pour la consultation des contrats notariés archivés auprès de la Conservation des Hypothèques et des contrats enregistrés, refus regrettable mais en adéquation avec la législation régissant cette structure.

Grâce à l'ensemble des informations recueillies, nous avons tenté de faire une analyse de la mise à disposition des terres au plan départemental. Ainsi, la nature contractuelle, la surface, les éléments loués ou le prix ont été examinés pour donner l'image la plus représentative possible. Ce constat que nous verrons dans un premier chapitre a permis d'appuyer certaines impressions des acteurs ruraux ressenties quotidiennement et d'apporter des informations complémentaires. Il a permis également de mettre en avant les enjeux de cette étude et de confirmer la nécessité de réfléchir sur les outils de portage du foncier avec pour objectif d'alléger la charge du foncier pour l'agriculteur.

Mais la réflexion ne peut se cantonner à cet unique intervenant et elle doit réserver une place particulière aux porteurs de foncier extérieurs au monde agricole. L'objectif du deuxième chapitre sera donc de proposer des pistes de travail tendant à trouver un équilibre pour satisfaire les intérêts souvent antagonistes des fermiers et des propriétaires.

Nous n'avons pas la prétention de dire que l'une ou l'autre des solutions mises en avant dans ce document est la meilleure mais simplement de rouvrir un débat capital pour l'avenir du monde agricole.

Chapitre 1

Etat des lieux de la mise à disposition des terres à vocation agricole dans le département du Cantal

Lorsque l'on est amené à faire un état des lieux de la mise à disposition du foncier, la question de la pertinence des sources permettant d'établir ce constat apparaît centrale. De sorte à donner l'image la plus représentative possible du régime locatif appliqué dans le département, le comité de pilotage du projet a opté pour une diversification des ressources. Il nous est apparu incontournable d'étudier un nombre de contrats relativement important pour que notre étude soit la plus significative possible.

Les dossiers d'installation répertoriés dans les locaux de l'ADASEA du Cantal ont été les premiers à être étudiés. Nous avons composé un échantillon de 100 jeunes agriculteurs installés entre le 1^{er} janvier 2007 et le 31 décembre 2009. En débutant les consultations, nous avons pu relever que lorsque le jeune agriculteur s'installe au sein d'une structure sociétaire, les conventions de mise à disposition du foncier à la société ne mentionnent que très rarement la nature des biens loués. Par conséquent, nous nous sommes concentrés sur les jeunes agriculteurs s'installant en exploitation individuelle. L'échantillonnage prend également en compte le type de production mis en place par le jeune agriculteur. Le département du Cantal se caractérise par l'importance du secteur bovin allaitant ou laitier. Ainsi notre étude repose sur 37 agriculteurs ayant un élevage de bovins allaitant, 17 ont un élevage de bovins lait et 31 ont un troupeau mixte. Le surplus des jeunes agriculteurs pris en considération ont des productions caprines, ovines parfois couplées avec l'élevage de bovins viande.

Pour compléter notre analyse, nous nous sommes intéressés aux dossiers relatifs aux transferts de droit à prime situés dans les locaux de la Direction Départementale des Territoires. Nous avons étudié près de 400 dossiers concernant des transferts de primes au maintien du troupeau de vaches allaitantes (PMTVA) permettant de relever 326 contrats. La législation des transferts droits à prime n'exige pas qu'il y ait un transfert de terre concomitant. Le foncier étant la pierre angulaire de notre exposé, nous nous sommes donc concentrés sur les transferts de quotas laitiers car la France a maintenu le lien quota-foncier en l'appliquant de manière rigoureuse. Ainsi, toutes les mutations de quota laitier sont accompagnées d'une mutation de foncier. Cette source est donc incontournable et nous avons relevé 809 contrats relatifs à ce type de transfert.

Enfin, en collaboration avec la SAFER, nous avons eu accès au journal des conventions de mise à disposition tenu par cet organisme. Dans le cadre de la mise en place d'un PLU, nous avons pu rencontrer des agriculteurs et les interroger sur les contrats de mise à disposition dont ils disposaient. L'ensemble de ces informations a ensuite été retraité au sein de notre exposé pour donner la photographie la plus réaliste possible du marché locatif de notre département.

Après discussion avec les membres du comité de pilotage, nous avons initialement décidé de prendre en considération les contrats conclus entre 2008 et 2010. Suite au refus tardif des services fiscaux de nous donner accès à leur base de données, notre échantillonnage se voyait amputé d'une partie de sa composition de départ. Face à ce

constat, nous avons dû réorienter nos recherches sur les sources existantes en prenant dans notre échantillon des contrats conclus durant les années 2006 et 2007. Au vu de cette antériorité, nous avons dû procéder à une actualisation des fermages et loyers. L'indice départemental n'a que très peu varié entre 2006 et 2009 car il est resté le même en 2007 et 2008. Cependant, on constate une augmentation de 1.4% entre 2006 et 2007 puis une diminution de 0.6% entre 2008 et 2009. Ainsi, l'ensemble des fermages et loyers réglementés par les dispositions de l'arrêté préfectoral ont été actualisés en prenant en considération les variations de l'indice départemental constaté pour l'année 2009. Il convient alors de présenter les résultats de l'étude tout en l'agrémentant de références législatives et réglementaires indispensables à l'interprétation des données extraites de notre travail.

Section 1 : Etat des lieux et analyse de la diversité locative du foncier agricole

Le faire-valoir indirect repose sur un éventail de contrats permettant de mettre à disposition du foncier à vocation agricole (I). Chacun de ces contrats a des spécificités qui lui sont propres et qui apparaissent plus ou moins attrayantes pour les cocontractants (II).

I - Détermination de la proportion des différents contrats de faire-valoir indirect : un bail de 9 ans largement majoritaire

La mise à disposition de foncier intervient à différents moments de la vie d'un agriculteur. Ainsi, nous verrons que le type de contrat utilisé varie en fonction de la législation encadrant cette mise en valeur du sol. Les installations répondent à une réglementation stricte qui favorise le recours au bail (A), alors que le transfert de droit à produire ou à prime laisse plus de liberté dans le choix du contrat établissant le transfert (B). Enfin, nous ferons le bilan des types de contrats de mise à disposition du foncier utilisé dans le département (C).

A - Les installations : une réglementation encourageant la pérennité de l'exploitation

Diverses exigences doivent être respectées lors de l'installation (1) favorisant le recours à des contrats assurant une stabilité au fermier (2).

1) L'exigence d'autonomie, d'indépendance et de viabilité de l'exploitation du jeune agriculteur

Le développement de la politique d'installation constitue l'une des préoccupations majeures du législateur⁵. Cette politique a pour objectif de favoriser la transmission des exploitations dans le cadre familial et hors cadre familial, ainsi que leur adaptation, c'est-à-dire leur modernisation, très souvent nécessaire pour une transmission réussie. A cet effet, il a été mis en place une réglementation encadrant le début d'activité du jeune agriculteur. Ainsi, il existe des conditions à respecter pour reprendre ou créer une exploitation. Le candidat doit ainsi s'installer sur une exploitation dont l'importance lui permet de répondre aux conditions d'assujettissement au régime de protection sociale des personnes non

⁵ Loi n°95-95, 1^{er} février 1995

salariées des professions agricoles⁶ et d'atteindre la viabilité économique requise⁷. Ainsi, la surface minimum d'installation est fixée à une demi-SMI pour pouvoir bénéficier d'une affiliation à la Mutualité Sociale Agricole et des aides à l'installation. Dans le Cantal, ce « critère plancher » est fixé à 10.5 ha, illustrant la taille modeste des exploitations du département.

L'exploitation doit également constituer une unité économique indépendante. Elle doit être gérée distinctement de toute autre en comportant des bâtiments qui lui sont propres et des moyens de production suffisants. Le jeune agriculteur devra également travailler sur son exploitation personnellement en exerçant non seulement une fonction de direction et d'organisation mais également en effectuant une grande partie des travaux nécessaires à la production. Le candidat à l'installation s'engage à exercer cette profession pendant 5 ans à compter de son installation⁸. Il devra retirer au moins 50% de son revenu professionnel des activités agricoles au sens de L.311-1 du Code rural s'il s'installe comme agriculteur à titre principal.

Les aides à l'installation sont limitées aux exploitations agricoles dont la viabilité économique peut être assurée. Ainsi, le candidat devra présenter un projet viable au terme de la cinquième année suivant l'installation sur la base d'un plan de développement de l'exploitation (PDE). L'accès à la dotation jeune agriculteur est strictement contrôlé, le foncier dont jouit le jeune agriculteur est pris en considération. La circulaire⁹ du 26 avril 2005 dispose à son article 9.1.1 que « *les actes de jouissance du foncier n'assurant pas de façon certaine la pérennité de l'exploitation peuvent être acceptés s'ils concernent une surface qui ne peut représenter une part essentielle de l'exploitation et si le candidat est dans l'incapacité d'exploiter dans l'immédiat d'autres terres disponibles* ». En pratique, la dotation jeune agriculteur sera accordée si au moins 75% de la surface mise en valeur par l'exploitant l'est soit sous forme de baux relevant du statut du fermage et/ou en propriété. Cette obligation de stabilité contractuelle se retrouve dans l'analyse portant sur les agriculteurs récemment installés.

2) Confirmation pratique de l'obligation réglementaire : une stabilité contractuelle affirmée

Il convient d'étudier les résultats concernant la nature juridique des contrats de mise à disposition du foncier lors de l'installation. Au vu des exigences réglementaires, les contrats favorisant une stabilité du jeune agriculteur devraient représenter une proportion non négligeable de l'éventail contractuel permettant une mise à disposition du foncier. Cette affirmation est confirmée par les résultats de notre étude. En effet, au niveau départemental, près de 71 % des contrats utilisés sont des baux de 9 ans et 12 % sont des baux à long terme¹⁰. Ces contrats, qui ont pour avantage d'octroyer une sécurité au preneur dans la jouissance des biens loués, représentent ainsi 83% des contrats conclus. Le fermier est en place pour une durée minimum de 9 ans et dispose d'un droit au renouvellement dans l'hypothèse de la signature d'un bail de droit commun. Cette période de stabilité est au minimum de 18 ans dans l'hypothèse où le jeune agriculteur a consenti un bail à long terme.

⁶ Articles L 722-4 à L 722-7 du Code rural

⁷ Article D 343-5 2° du Code rural

⁸ Circulaire DGPAAT/SDEA/C2009-3030 du 24 mars 2009

⁹ Circulaire DGFAR/SDEA/C2005-5016/DAF/SDAF/C 2005-1505

¹⁰ Voir Annexe II

Cependant, il convient de mettre en avant la présence non négligeable de conventions pluriannuelles d'exploitation agricole ou de pâturage qui représentent 13% du total des contrats étudiés. Il s'agit d'une forme particulière de bail d'immeubles dont l'application est limitée aux zones de montagnes et aux zones d'économie pastorale ou extensive¹¹. Ces conventions pluriannuelles ne confèrent pas nécessairement au preneur une jouissance continue ou exclusive.

Cette formule locative laisse au propriétaire la liberté d'utiliser les terres louées à des fins non agricoles pendant certaines périodes de l'année¹². Ce type de convention permet un usage alterné ou concurrent des terrains selon les saisons. Elles sont régies par les dispositions spéciales de l'article L.481-1 du Code rural et le droit commun du louage d'immeubles, par conséquent elles sont exclues du statut des baux ruraux. Les parties disposent d'une marge de liberté importante pour organiser leur relation contractuelle.

L'engagement d'exercer la profession agricole étant passé de 10 à 5 ans par la circulaire du 24 mars 2009, certains praticiens estimaient que les conventions, dont la durée est au minimum de 5 ans, deviendraient des actes permettant d'assurer une pérennité de l'exploitation. La vision des services instructeurs a été différente en considérant que ces contrats ne garantissaient pas une stabilité suffisante au fermier.

Le recours à ces conventions pluriannuelles n'est pas uniforme sur le département. En effet, dans le cadre des installations, on remarque que près de 18 % des contrats rencontrés dans l'arrondissement de Saint-Flour sont des conventions. Cette statistique est respectivement de 10% pour l'arrondissement d'Aurillac et de 11% pour celui de Mauriac. Nous avons pu remarquer que les conventions pluriannuelles d'exploitation sont généralement utilisées en dehors du cercle familial. Apportant une garantie moindre au fermier en place, le propriétaire est généralement un tiers qui souhaite conserver sa liberté pour vendre ou transmettre le bien. A ce constat s'ajoutent des exigences légales qui obligent le fermier à jouir d'une certaine stabilité au début de sa carrière. L'installation se faisant le plus souvent dans le cadre familial, il n'y a aucune surprise à constater que la grande majorité des contrats signés sont en totale adéquation avec la réglementation en place. Ainsi, les contrats soumis au statut du fermage représentent près de 75% des contrats utilisés par les jeunes agriculteurs, chiffre conforme à la réglementation existante. Il convient alors de s'intéresser au transfert de droits à prime et à produire, autre source de notre étude.

B - Les transferts de droits à prime et de droits à produire : une source plus représentative de la mise à disposition du foncier

Les transferts de droits à prime et de droits à produire ne sont pas soumis aux mêmes exigences que lorsque l'agriculteur s'installe (1). Le bénéficiaire du transfert de droit peut alors recourir à une diversité de contrats permettant une mise à disposition du foncier (2).

1) Une liberté contractuelle accompagnant une éventuelle mutation de foncier

L'agriculture connaît de nombreuses limitations de production apparues au fil du temps, principalement dans un objectif de maîtrise des volumes et des prix. Les dossiers que nous avons consultés concernent à la fois le transfert de références laitières et le transfert de primes au maintien du troupeau de vaches allaitantes (PMTVA).

¹¹ Arrêté ministériel du 20 février 1974 classant le département du Cantal en zone de montagne

¹² Article L.481-1 du Code rural

Concernant le transfert des PMTVA, il existe trois catégories de transferts que nous avons pu rencontrer lors de notre recherche d'informations.

La première catégorie concerne le transfert de l'exploitation complète à un autre producteur. Lorsqu'un producteur vend ou transfère par un autre moyen (héritage, donation, location...) son exploitation, en totalité, les droits à prime qui lui sont attachés peuvent être transférés au nouvel exploitant qui reprend la totalité de l'exploitation pendant une durée d'au moins 3 ans. Ce repreneur devra alors respecter diverses conditions¹³.

La deuxième catégorie concerne des transferts par la réserve. Il faut savoir que tous les transferts de droit à prime qui ne peuvent être considérés comme des transferts directs (1^{re} catégorie) transitent par une réserve. Celle-ci est alimentée par les droits qui ont été prélevés d'office, au moment de l'attribution des références individuelles et par les droits offerts par les cédants. Elle permet alors l'attribution de nouveaux droits à des producteurs qui en ont formulé la demande. Cette réserve est gérée par le préfet du département qui organise les transferts.

Enfin, la troisième catégorie concerne des dispositions spécifiques à certains transferts. Le droit à prime est en effet attaché au producteur, ainsi si l'exploitation du producteur est en faire-valoir indirect, c'est le fermier qui est titulaire du droit à prime. Ainsi, lorsque le bailleur exerce son droit de reprise sur une exploitation, le preneur conservera l'intégralité des droits à prime qui lui sont attribués s'il poursuit l'activité soumise à ce type de droit. S'il cède son bail conformément aux dispositions de L.411-35 du Code rural, les droits peuvent être transférés au nouvel exploitant si celui-ci reprend la totalité de l'exploitation. Si, au contraire, le fermier cesse son exploitation sans proposer ses droits à prime au repreneur, ceux-ci seront affectés à la réserve. Précisons que dans cette situation, l'exploitation laissée par le fermier peut se trouver privée de droits à prime, plaçant le propriétaire dans une situation moins favorable pour la relouer ou la revendre. Mais aucun principe du droit communautaire n'impose aux Etats membres d'instituer un mécanisme de compensation du préjudice subi par les propriétaires de terres agricoles du fait de l'instauration d'un système de droits à prime.

Dans le cas de transfert de références laitières, la quantité correspondante à l'exploitation transmise est transférée au producteur¹⁴. Comme dans le régime des PMTVA, aucun texte n'indique que toute cession du quota indépendamment de foncier est interdite. Cependant, l'affirmation semble implicite car l'article D.654-101 du Code rural constitue la seule source des transferts. Celui-ci ne les autorise qu'au cas où un droit de propriété ou de jouissance est corrélativement consenti sur le fonds auquel les quotas sont rattachés. La France a maintenu le principe du lien quota-foncier et l'applique de manière rigoureuse censurant les pratiques qui auraient pour but de le contourner par des techniques sociétaires.

Le seul tempérament à la prohibition de la mobilité des quotas a été organisé à travers la laiterie avec la notification d'avoirs qui remplacent les anciens prêts de quotas. Précisons encore qu'il y a une rupture du lien quota-foncier en cas d'éviction de l'exploitant. Ainsi, en cas de transfert de terres aux autorités publiques ou pour cause d'utilité publique, la quantité de référence correspondant au transfert est mise à la disposition du producteur sortant s'il entend poursuivre la production laitière. Dans les hypothèses de transferts de droits, aucune règle n'impose au bénéficiaire du transfert de mettre en valeur un pourcentage de terres par un type de contrat désigné. La relation entre le bailleur et le preneur reste donc indépendante du transfert et le choix du contrat de mise à disposition relève du seul consentement de ces derniers.

¹³ Arr. 2 juillet 2007. NOR : AGRP0757861A : JO 6 juillet

¹⁴ Article D.654-101 du Code rural

2) Une utilisation de l'éventail contractuel permettant la mise à disposition du foncier

Les contrats que nous avons pu étudier dans les transferts de références laitières ou de PMTVA ne sont soumis à aucune législation spécifique sur une éventuelle mutation de foncier qui accompagnerait le transfert de droit. Ainsi, cet échantillon est le plus représentatif de la situation contractuelle de la mise à disposition dans le département. Dans cette hypothèse, lorsqu'il y a des transferts de droit, il y a 67.5 % de chance que le preneur opte pour un bail de 9 ans¹⁵. Ce rapport bail/contrat démontre qu'il s'agit du contrat incontournable dans la mise à disposition des immeubles à vocation agricole.

Au niveau départemental, 18.9 % des contrats utilisés sont des conventions pluriannuelles échappant au statut du fermage. Il convient de préciser que ces conventions sont généralement utilisées entre un propriétaire tiers et un preneur. Dans l'hypothèse d'une mise à disposition familiale, les parties au contrat optent plus aisément pour un bail. Enfin, il faut souligner que seuls 6.1% des contrats utilisés sont des baux à long terme. Les baux long terme sont souvent conclus dans un cadre familial et malgré les intérêts fiscaux qu'ils peuvent représenter pour les bailleurs, ces derniers apparaissent encore réticents à s'engager pour une période importante lors de l'échange des consentements.

On retrouve près de 6% de prêt à usage, dont plus des ¾ sont conclus entre membres d'une famille. Le prêt à usage se caractérise par la mise à disposition du bien sans contrepartie. Dans l'hypothèse où cette dernière existerait, il y aurait requalification en bail. Au vu de la gratuité de la mise à disposition, on peut naturellement en déduire que les surfaces louées sont souvent peu importantes. Cette première déduction sera en effet confirmée un petit peu plus tard dans notre étude lorsque nous traiterons des surfaces mises à disposition.

Enfin, représentant un peu plus de 1% des contrats utilisés, nous retrouvons les conventions de mise à disposition SAFER (0.6%), les baux de petites parcelles (0.6%) et les ventes d'herbe (0.3%). Ces conventions répondent à un régime législatif encadrant leur mise en place et leur développement. Elles se caractérisent ainsi par un droit de jouissance fragile et provisoire pour le preneur ne représentant pas par conséquent un des socles contractuels pour une mise à disposition effective du foncier. Il faut alors faire le bilan des contrats utilisés dans le département en faisant le cumul de toutes les sources que nous avons utilisées pour cette étude.

C - Le bilan au niveau départemental : un bail de 9 ans omniprésent

Les dispositions du statut du fermage permettent une mise en valeur importante de la surface agricole du département (2), même si l'on remarque que de nombreux contrats ne répondant pas à cette réglementation sont consentis (1).

1) L'approche par le nombre de contrats : la domination du bail de 9 ans concurrencée par les conventions hors statut du fermage

L'objet de cette sous-partie est de présenter la proportion de chaque type de contrat rapporté aux 1409 étudiés lors de notre recherche. Pour établir ce bilan départemental, nous avons ajouté les résultats des enquêtes menées dans le cadre de la mise en place des PLU dans les communes d'Anglards-de-Salers, du Vigean pour l'arrondissement de

¹⁵ Voir Annexe III

Mauriac et dans la commune de Massiac pour l'arrondissement de Saint-Flour. Ces enquêtes ont permis d'affiner notre approche notamment pour l'arrondissement de Mauriac où le nombre de contrats recensés étaient moins important que dans les deux autres.

Au niveau départemental, la proportion de baux de 9 ans est largement majoritaire puisqu'elle rassemble près de 68% des contrats étudiés¹⁶. Cette donnée est globalement similaire dans les trois arrondissements. Ainsi, pour Aurillac, 66% des contrats étudiés sont des baux de 9 ans, cette donnée est respectivement de 67% et 70% pour Mauriac et Aurillac. Nous voyons ainsi que les règles du statut du fermage sont appliquées largement au sein de notre département. Précisons ensuite que les conventions pluriannuelles d'exploitation agricole ou de pâturage représentent près de 18% des contrats étudiés, soit une proportion non négligeable. Cette forme contractuelle propre aux zones de montagne¹⁷ séduit de plus en plus les bailleurs, soucieux de retrouver la libre disposition de leur terre à l'issue de la convention. Cette dernière prend fin à l'échéance du terme sans qu'il soit nécessaire de donner congé. En l'espèce, l'arrêté préfectoral définit une durée minimum de 5 ans et une durée maximum de 8 ans. Ces périodes relativement courtes incitent le propriétaire à recourir à de tels contrats. On dénombre environ 7% de baux à long terme dans les contrats étudiés.

Nous verrons dans la suite de note étude que ce type de baux concerne des surfaces importantes et que ce faible pourcentage est par conséquent à relativiser. Enfin, le prêt à usage représente près de 5% des contrats rencontrés. Cette mise à disposition gratuite des terres est souvent conclue comme nous l'avons précisé auparavant entre membres d'une même famille. Enfin, les conventions de mise à disposition SAFER représentent 1% des contrats étudiés et les baux de petites parcelles et vente d'herbe seulement 0.5%. Une détermination de la surface mise en valeur par les différents contrats permettant de mettre à disposition le foncier agricole affinera notre étude.

2) L'approche par la surface : l'atténuation de la portée des contrats non soumis au statut du fermage

De sorte à donner plus de représentativité à notre étude, il convenait de faire une approche par la surface des contrats dépouillés. En effet, cette précision permettra d'établir la proportion des terres qui sont concernées par tel ou tel outil de mise à disposition du foncier. Un type de contrat de mise à disposition peut être fréquemment utilisé mais s'il concerne des surfaces de faible importance, la portée de son utilisation devra être relativisée. Les 1.409 contrats qui servent de base à notre étude couvrent une surface de 26.090 hectares soit environ 7% du total de la superficie agricole utilisée dans le département¹⁸.

Ainsi, le bail de 9 ans couvre 69% des surfaces agricoles du département cantalien¹⁹. En moyenne, le fermier exploite par bail une superficie d'environ 19 hectares. Faisons maintenant la lumière sur les conventions pluriannuelles. Nous avons vu précédemment qu'environ 18% des contrats de notre échantillon étaient des conventions. Cependant, elles ne couvrent en réalité que 11% de la surface étudiées. On remarque ainsi que les conventions pluriannuelles de pâturage mettent en valeur une surface souvent peu importante. Cette conclusion est confirmée par nos données : une convention met en valeur une surface moyenne de 11.7 hectares.

¹⁶ Voir Annexe IV

¹⁷ Articles L.481-1 et L113-2 du Code rural

¹⁸ 377.233 hectares de surfaces agricoles utilisés dans le département

¹⁹ Voir Annexe V

A l'opposé, les baux à long terme sont utilisés pour des surfaces beaucoup plus vastes. Un bail à long terme permet ainsi de mettre à la disposition du fermier une surface moyenne de 40.8 hectares. Le bail à long terme est souvent utilisé dans le cadre des reprises de l'exploitation par un membre familial. Dans près de 75% des cas le bail à long terme est consenti par un membre de la famille à un descendant ou un allié. Les bailleurs sont alors des personnes qui ont pu acquérir un patrimoine foncier qu'ils donnent ensuite par bail à long terme au repreneur. Cette forme contractuelle permet ainsi de préserver l'unité du patrimoine familial pour une durée relativement importante. Ainsi, les baux à long terme couvrent près de 16% de la surface agricole alors qu'ils ne représentaient que 7% du nombre de contrats étudiés. Le bail de 9 ans, la convention pluriannuelle d'exploitation agricole et le bail long terme sont le fondement contractuel de 96% des terres agricoles de notre département.

Les 4 % restants sont le fruit de l'utilisation du prêt à usage, de la convention mise à disposition SAFER, du bail de petites parcelles et des ventes d'herbe. En raison de la gratuité de la mise à disposition, on comprend légitimement que la surface concernée par le prêt à usage est généralement peu importante (8 hectares en moyenne) représentant tout de même 3% de la surface agricole. Enfin, les conventions de mise à disposition SAFER souvent méconnues restent peu utilisées car elles sont le moyen de mettre à disposition seulement 0.5 % de la surface agricole. La SAFER peut ainsi passer avec un propriétaire une convention mettant à sa disposition des terres ou une exploitation agricole libre de locataire en vue de leur aménagement parcellaire ou de leur mise en valeur agricole. Cette dernière doit être effectuée par un agriculteur. La convention a une durée maximale de 3 ans pouvant être portée à 6 ans renouvelable une fois pour les terres d'une superficie inférieure à deux fois la SMI²⁰. Les terres utilisées pour un usage de pâturage extensif saisonnier et situées dans les communes classées en zone de montagne ou dans les zones à prédominance pastorale peuvent bénéficier également de cette extension²¹.

Le contrat de vente d'herbe a pour sa part un caractère saisonnier, il justifie l'occupation du fonds par le bétail le temps du pacage qui ne peut couvrir qu'une saison. Cette obligation de changer chaque année le preneur illustre le fait que ce contrat n'a pas vocation à être largement utilisé. Ainsi, le contrat de vente d'herbe ne couvre que près de 0.3% des 26090 hectares pris en compte. Enfin, les baux de petites parcelles qui ne confèrent qu'une jouissance provisoire ne mettent en valeur que 0.3% des terres agricoles. Nous avons pu établir la proportion de chaque contrat permettant une mise à disposition du foncier aux agriculteurs locaux. Il convient alors d'établir les éléments qui sont inclus dans celle-ci. Nous verrons que la législation en vigueur dicte les choix plus ou moins opportuns des cocontractants.

II - Des contrats de mise à disposition très largement axés sur les terres

La législation régissant les rapports entre le propriétaire et le fermier a une incidence directe sur les éléments mis à disposition par le premier au profit du second (A). Ainsi, nous verrons que les bâtiments (B) et les maisons d'habitation (C) sont souvent exclus de la location.

²⁰ Article L.142-6 du Code rural

²¹ Article L.113-2 du Code rural

A - Une législation faisant peser beaucoup de charges sur le propriétaire

Les obligations incombant au propriétaire lors de la mise à disposition font souvent l'objet de critiques de la part de ces derniers lorsque le contrat utilisé répond aux dispositions du statut du fermage (1). La plus grande liberté laissée aux parties dans les conventions pluriannuelles de pâturage incite les propriétaires à consentir de tels contrats.

1) Répartition des obligations bailleurs-preneurs dans le cadre du statut du fermage

Le bailleur à ferme est tenu à un certain nombre d'obligations que le droit commun du bail met à la charge de tout bailleur. Les dispositions du Code civil en matière de contrat de louage s'appliquent en effet au bail à ferme dans la mesure où elles sont conciliables avec le statut des baux ruraux. C'est le cas notamment de l'obligation de délivrance qui impose au bailleur de mettre le bien loué en la jouissance du preneur à la date convenue ou bien encore d'assurer au preneur une jouissance paisible des lieux. Lorsque le bien loué comprend un bâtiment d'habitation destiné au preneur, le bailleur a l'obligation de délivrer un logement décent²². En outre, le preneur doit être informé de l'existence de certains risques. A côté de ces obligations générales, le statut des baux ruraux met à la charge du bailleur des obligations particulières dont la portée peut avoir diverses conséquences.

Le bailleur doit délivrer le fonds en bon état de réparations²³. Il est donc tenu d'effectuer toutes les réparations nécessaires avant de mettre le fonds à la disposition du preneur, sans qu'il y ait lieu de distinguer entre les grosses et les menues réparations. Toutefois, le bailleur peut en être dispensé par une clause du bail stipulant que le preneur accepte de prendre les lieux dans l'état où ils se trouvent²⁴. Cet accord ne s'applique, en principe, qu'à la délivrance des biens loués. Le statut du fermage s'oppose, en revanche, à ce que l'obligation de remettre le fonds loué en bon état de réparations soit mise à la charge du preneur : le fermage ne peut comprendre, en sus du prix, aucune redevance ou service de quelque nature que ce soit. La clause du bail imposant une telle obligation au preneur est nulle.

Pendant la durée du bail, le bailleur a l'obligation d'entretenir le bien loué en état de servir à l'usage pour lequel il a été loué²⁵ et de faire, « pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que locatives ». Cette double obligation d'entretenir et de réparer que le droit commun met à la charge du propriétaire est renforcée par le statut du fermage. L'article L. 415-3 du Code rural dispose que le paiement des grosses réparations est à la charge exclusive du propriétaire et l'article L.411-12 ajoute que le fermage ne peut comprendre, en sus du prix, aucune redevance ou service.

Au vu de l'ensemble des charges pesant sur le propriétaire, ce dernier n'a plus la volonté de louer les bâtiments à un fermier. De plus, la législation imposant la mise aux normes a été aussi un déclencheur encourageant la construction des bâtiments d'élevage par l'agriculteur lui-même. Dans ce cas, le propriétaire ne veut pas investir et laisse donc le fermier réaliser les bâtiments ou les aménagements qui lui sont nécessaires. Mais, le renouvellement des générations est un élément qui favorisera de plus en plus le retour à la location des bâtiments agricoles.

Il faut alors s'intéresser à la législation de droit commun régissant les conventions pluriannuelles de pâturage.

²² Article 1719 1° du Code civil

²³ Article 1720 du Code civil

²⁴ Cass. soc., 11 octobre 1962 : Gaz Pal.1962, 2, 311

²⁵ Article 1719 2° du Code civil

2) Répartition des obligations propriétaires-preneurs dans le cadre des conventions pluriannuelles d'exploitation

Les effets de la convention sont fixés librement par les parties. Le preneur peut être tenu d'effectuer différents travaux d'aménagement, d'équipement ou d'entretien des biens loués (maintien en état des accès, des abris légers, des clôtures...). Le contrat peut également mettre à la charge du bailleur des travaux de même nature²⁶. Concernant les obligations de réparation, c'est le régime du contrat de louage qui s'applique. Le bailleur est ainsi tenu de mettre à la disposition du preneur, et en bon état, la chose qui a fait l'objet du contrat. A cette fin, le bailleur est tenu, sauf convention contraire des parties, de supporter toutes les réparations, locatives ou non, nécessaires au bon usage de la chose louée²⁷. Le bailleur doit entretenir la chose louée afin qu'elle puisse être utilisée par le preneur selon l'usage auquel elle est destinée. En conséquence, pendant toute la durée du contrat, le bailleur doit exécuter à ses frais les réparations nécessaires. S'il manque à son obligation d'entretien, sa responsabilité peut être engagée par le preneur.

L'obligation d'entretien a cependant ses limites car il est possible d'y déroger contractuellement²⁸. De plus, le bailleur ne supporte que les réparations qui ne sont pas locatives, les réparations de menu entretien incombent alors au preneur sauf si elles sont causées par vétusté ou force majeure.

Dans la majorité des cas, les conventions pluriannuelles de pâturage sont utilisées pour compléter l'exploitation et ne représentent pas une surface essentielle de l'exploitation. Ainsi, ce type de contrat ne concerne que très rarement des bâtiments. Il convient de voir les conséquences pratiques de cette réglementation.

B - Des bâtiments sous-évalués souvent sortis de la location

Les bâtiments sont plus souvent mis à disposition lorsque le propriétaire et l'agriculteur entretiennent des liens familiaux (2). Cependant, on remarque que cette mise à disposition ne prend généralement pas en compte les indices d'évaluation fixés par arrêté préfectoral (1).

1) Une sous-évaluation du montant des fermages

Les bâtiments anciens n'apparaissent plus adaptés à une agriculture moderne et les réparations éventuelles qui permettraient de les mettre en adéquation avec celle-ci représentent souvent un coût trop important. De plus, nous avons remarqué que les fermages des bâtiments sont souvent sous-évalués. La loi prévoit comme critère d'appréciation de la valeur locative l'état et l'importance du bâtiment. Sur la base de ces critères, la commission consultative des biens ruraux déterminera des fourchettes de fermage par catégorie compte tenu des caractéristiques des bâtiments. Les parties devront alors déterminer le prix du fermage pour ce qui concerne les bâtiments d'exploitation à l'intérieur de ces fourchettes.

Cependant, en fixant le montant du loyer, les parties au contrat se réfèrent généralement au nombre d'hectares loués et à la qualité des terres. Les baux que nous avons étudiés ne mentionnent que très rarement la nature ou la superficie des bâtiments mis à disposition, par conséquent nous ne disposons pas de données significatives. Cependant,

²⁶ Article L.481-1 du Code rural

²⁷ Articles 1719 et 1720 du Code civil

²⁸ Cass. soc., 6 février 1959 : D.1959,189 même si les tribunaux interprètent strictement les clauses exonérant le propriétaire de son obligation de faire les réparations

les professionnels et acteurs du monde rural soulignent la sous-évaluation du fermage portant sur les bâtiments par rapport aux charges qu'ils sont susceptibles d'engendrer.

2) Une intra-familiarité caractérisant la location de bâtiments

Au vu de ce constat, les bâtiments sont souvent exclus de la location et servent de base à une autre activité. Sur la totalité des baux de 9 ans relevés lors de notre étude la mise à disposition de foncier s'accompagne de bâtiments dans seulement 29 % des cas. Plus précisément, nous avons établi que 65% des locations qui comprenaient des bâtiments se faisaient dans le cadre familial. Les baux à long terme illustrent particulièrement ce phénomène, près de 50% des baux à long terme étudiés comportent des bâtiments mis à disposition par un propriétaire ayant un lien de parenté avec l'agriculteur. Cette statistique peut s'expliquer par le fait que les bailleurs qui entretiennent des liens privilégiés avec leur preneur sont naturellement moins réticents à mettre des bâtiments à leur disposition. D'un point de vue sociologique, ces propriétaires souhaitent avant tout permettre à leur repreneur de réussir leur installation. De plus, il apparaît évident que le preneur aura moins d'exigences concernant les réparations à effectuer lorsque celui-ci entretient une relation privilégiée avec son propriétaire.

Ainsi, de nombreux bâtiments à vocation agricole ne trouvent plus d'utilité, aucun aménagement n'est fait. Cependant, certains propriétaires utilisent les bâtiments qui sont en meilleur état comme support d'une activité moins contraignante du point de vue des obligations leur incombant. Il s'agit notamment de la prise en pension d'animaux. Disposant des bâtiments, le propriétaire prend alors le rôle d'un soigneur à charge pour lui de nourrir, soigner et restituer les animaux à l'expiration du temps fixé. C'est un moyen de tirer un revenu des bâtiments en ayant une moindre obligation d'entretien. Enfin, nous avons relevé très peu de contrats mentionnant la mise à disposition de maison d'habitation. Il semble que l'image du fermier vivant avec sa famille au sein du corps de ferme appartienne au passé.

C - Des maisons d'habitation souvent exclues de la mise à disposition

Les propriétaires estiment que le montant des loyers explique le faible nombre de baux comprenant des maisons d'habitation (1). Un décret a récemment été établi pour tenir compte de ces revendications (2).

1) Une remise en question de la réglementation tarifaire par les propriétaires

Nous avons constaté au fil de notre étude que peu de maisons d'habitation sont incluses dans les baux. Sur le total des contrats dépouillés, nous avons rencontré seulement 14 baux dans lesquels figurait ce type de propriété. Au vu de ce constat, il nous est apparu intéressant de chercher les raisons de l'exclusion de la maison d'habitation du statut des baux ruraux. Au niveau national, des revendications de la fédération nationale de la propriété privée rurale mettaient en avant « les trop faibles loyers que perçoivent les propriétaires » soulignant un écart entre les loyers agricoles et les loyers du secteur non réglementé se situant dans un rapport de un à dix. Les membres de cette fédération soulignaient également « que les obligations d'entretien » incitaient les propriétaires à sortir ces demeures des baux.

2) Une volonté d'adaptation du statut du fermage aux exigences de la mise à disposition de la maison d'habitation

Au vu de cette protestation, un décret²⁹ a obligé les préfets à revoir l'encadrement du loyer de la maison d'habitation comprise dans un bail rural³⁰. L'article R.411-1 du Code rural dispose que « le loyer des bâtiments d'habitation est fixé en monnaie entre des maximum et des minimum qui sont arrêtés par l'autorité administrative sur la base de référence calculée d'après des modalités définies par décret en Conseil d'Etat. »

Le décret du 8 janvier 2008 est donc venu préciser que ces minimum et maximum devaient être exprimés en monnaie par mètre carré de surface, définie conformément aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965. Ces planchers et plafonds sont également arrêtés par catégorie en fonction de l'état d'entretien et de conservation des logements, de leur importance, de leur confort et de leur situation par rapport à l'exploitation, le tout en tenant compte des indicateurs publics ou privés mesurant les loyers pratiqués localement. En obligeant les préfets « à tenir compte des indicateurs publics ou privés mesurant les loyers pratiqués localement » le ministre de l'Agriculture et de la Pêche, la ministre de l'Economie des Finances et de l'Emploi et le garde des Sceaux ont affirmé qu'une maison louée par bail rural ou par bail d'habitation devait garantir des conditions économiques similaires. Le statut du fermage, en prévoyant un encadrement des loyers, ne prévoit à aucun moment que ces valeurs doivent favoriser une des parties au contrat.

Dans le département du Cantal, l'arrêté préfectoral n°2009-499 du 16 avril 2009 est venu fixer les modalités d'évaluation de la valeur locative. L'article 3 indique que pour un logement en parfait état qui correspondrait au taux de 100% de la grille d'appréciation du logement, le montant maximum du loyer mensuel est fixé à 3.9 € par mètre carré. Les effets de cette fixation du loyer ne peuvent encore être analysés au vu de la date récente de sa mise en place. Cependant, la volonté des ministres était de revaloriser les bâtiments d'habitation qui seraient inclus dans le bail. Il conviendra d'étudier les effets de la mesure pour voir si celle-ci a permis de remédier à la situation constatée tant au plan national que départemental.

Nous voyons que le montant de la mise à disposition reste un point central pour la détermination des éléments de la location. Cette contrepartie fait l'objet d'un encadrement législatif strict qui dans la pratique n'est pas toujours respecté.

²⁹ Décret n°2008-27 du 8 janvier 2008

³⁰ Voir Annexe VI

Section 2 : Inventaire et analyse du prix de la mise à disposition

Depuis 1995, les loyers des baux ruraux évoluent en fonction du revenu de l'activité agricole. Chaque département définit un indice reflétant la réalité économique de l'agriculture locale. Cependant dans le cadre de la loi de modernisation de l'agriculture, les parlementaires se sont engagé à ouvrir le débat sur ce dossier afin d'entreprendre des modifications nécessaires pour améliorer le dispositif. Des échanges avec l'ensemble des organisations professionnelles concernées ont été organisés suite auxquels il a été décidé de retenir un indice national des fermages. La composition de celui-ci a été arrêtée à 60 % du revenu net agricole à l'hectare constaté sur le plan national au cours des trois dernières années antérieures et à 40 % de l'évolution général des prix de l'année précédente. Les modalités de calcul de l'indice seront précisées par voie réglementaire mais certains interlocuteurs soulignent l'abandon de la prise en considération des spécificités locales dans la fixation de ce nouvel indice. Notre étude repose sur la réglementation régissant la mise en place de l'indice avant l'entrée en vigueur de la LMA. Nous verrons que divers facteurs influencent la détermination de la contrepartie de la mise à disposition (II) tant pour les contrats soumis aux règles du statut du fermage que pour ceux qui répondent à la législation du droit commun (I).

I - Une réglementation stricte pas toujours respectée

Les parties doivent en principe convenir d'un prix en adéquation avec les dispositions législatives et réglementaires (A), cependant nous verrons que dans de nombreuses hypothèses ces règles ne sont pas prises en considération lors de la détermination de celui-ci (B).

A - Un encadrement de la liberté des parties dans l'établissement du prix

L'hétérogénéité des régimes juridiques des contrats non soumis au statut (2) se différencie de la réglementation s'appliquant aux baux ruraux. Elle prévoit des dispositions d'ordre public concernant les règles de détermination du prix (1).

1) L'application d'une réglementation d'ordre public : les contrats soumis au statut du fermage

La liberté des parties pour établir le prix du bail est réduite. La loi³¹ prévoit, en effet, une fixation administrative de la valeur locative du bien loué. Le choix des parties ne peut s'exercer qu'entre un minimum et un maximum imposés par le préfet de département.

Le prix des baux à long terme ne fait l'objet d'aucun texte particulier. Il est établi selon les règles applicables aux baux ordinaires de 9 ans. La loi précise seulement que la durée du bail est un élément de fixation du prix³². Des majorations sont ainsi prévues par les arrêtés préfectoraux. L'arrêté préfectoral du Cantal indiquant les indices des fermages 2009 prévoit une majoration de 15%.

Les modalités de révision sont, elles aussi, réglementées de manière impérative. Les maxima et minima représentent les valeurs locatives normales des terres nues et des bâtiments d'exploitation exprimés en monnaie, éventuellement par régions naturelles

³¹ Articles L.411-11 et suiv. du Code rural

³² Article L.411-11, al. 1^{er} du Code rural

agricoles. Ils sont actualisés chaque année au 1^{er} octobre selon la variation du dernier indice connu des fermages³³. Cette date peut être remplacée par une date comprise entre le 1^{er} août et le 30 septembre en fonction des échéances usuelles des baux dans le département. Les normes retenues par l'arrêté préfectoral doivent permettre de fixer le loyer en fonction des critères suivants : durée du bail compte tenu d'une éventuelle clause de reprise en cours de bail, état, importance et caractéristiques des bâtiments d'exploitation, qualités des sols, structure parcellaire des biens loués. Cette énumération n'est pas limitative ; d'autres éléments (exposition, accès aux parcelles) peuvent influencer le loyer. Il convient de préciser que le maximum de l'arrêté préfectoral correspond à la mise à disposition d'un bien qui obtient la totalité des points déterminant la valeur locative. Ce plafond correspondrait à une terre qui obtiendrait la totalité des 70 points octroyés pour l'évaluation des terres nues dans le Cantal. Il s'agirait alors d'un terrain en parfait état. Or, dans notre département, certains points sont difficiles à obtenir. Ainsi, les reliefs limitent les possibilités de mécanisation qui représentent 21 des 70 points. De plus, la possibilité d'irrigation est évaluée sur 1.5 point, or de nombreux terrains sont dans l'impossibilité matérielle de bénéficier de cette caractéristique. Cependant, les baux ne mentionnent pas le nombre de points ayant permis de fixer la valeur locative de l'élément loué. Par conséquent il convient de se référer à ce plafond fixé dans l'arrêté préfectoral. Le respect des maxima et des minima s'impose aux parties lorsqu'elles fixent le montant de chacune des composantes du prix. La règle est d'ordre public mais nous verrons par la suite que la proportion de contrats au-delà du maximum est relativement importante.

2) L'application d'un encadrement législatif et d'une liberté entre les parties : les contrats non soumis au statut du fermage

A la différence des contrats soumis au statut du fermage, il n'existe pas de réglementation homogène s'appliquant à l'ensemble des contrats non soumis au statut du fermage. Ils peuvent être indifféremment astreints à respecter les obligations de l'arrêté préfectoral en matière de prix ou dépendre de la seule volonté des parties. Ainsi, le prix de la convention doit demeurer dans les limites particulières fixées par arrêté préfectoral après avis de la Chambre d'agriculture³⁴.

Le département du Cantal est doté d'un arrêté prévoyant les maxima et minima des conventions pluriannuelles dont le prix diminue avec la durée de la mise à disposition. Une jurisprudence locale devenue constante sanctionne sévèrement les conventions pluriannuelles dont le prix excède les valeurs retenues par l'arrêté préfectoral. La convention est alors irrégulière et requalifiée en bail rural soumis au statut du fermage³⁵. Cette jurisprudence favorable au fermier ne fait aucune référence à la valeur locative, frappant ainsi l'ensemble des conventions dont le montant du loyer est supérieur à l'arrêté préfectoral.

Les SAFER peuvent également intervenir dans les opérations locatives. Tout propriétaire de biens ruraux libres de location peut convenir avec la SAFER de les mettre à sa disposition en vue de leur aménagement parcellaire ou de leur mise en valeur agricole, conformément au but fixé par les articles L.141-1 à L.141-5 du Code rural. Sur les immeubles mis temporairement à sa disposition, la SAFER consent alors des baux à des agriculteurs. Les baux ne sont pas soumis aux dispositions impératives du statut du

³³ Articles L.411-11 et R.411-9-10 du Code rural

³⁴ Article L.481-1 du Code rural

³⁵ Cass. 3^e civ., 19 déc. 2000, n°99-10.798, Tronche c/ Bonis : AJDI 2001, p.450, note C. Giraudel.

fermage sauf pour ce qui concerne le prix. Dans cette hypothèse, le montant du loyer doit être inférieur au maximum de l'arrêté préfectoral.

Concernant les baux de petites parcelles, ils échappent en partie au statut du fermage. L'article L.411-3 du Code rural écarte l'application des articles L.411-11 à L.411-16 du Code rural. Le prix est donc librement fixé par les parties.

Enfin, les contrats de vente d'herbe n'étant pas soumis aux dispositions du statut du fermage, les limites de l'arrêté préfectoral ne trouvent pas d'application. Ainsi, le montant de la vente sera déterminé librement par les parties à condition qu'il ne souffre pas d'un vice de consentement. Le respect des dispositions de l'arrêté préfectoral représente un enjeu pour les parties au contrat qu'il convient de mettre en lumière.

B - Une réglementation du montant du fermage peu respectée

Si les contrats étudiés lors de l'installation de jeunes agriculteurs ne se caractérisent pas par un montant de loyer important, nous avons relevé lors de la conclusion de notre étude que les dispositions régissant les prix n'étaient pas toujours respectées. Ce constat s'applique à la fois pour les baux (1) et pour les conventions pluriannuelles de pâturage (2).

1) Des montants de fermage menacés par l'action en révision du prix

Pour donner une image représentative des prix appliqués dans le département, nous avons exclu les mises à disposition concernant des bâtiments. En effet, le contrat ne mentionne qu'à de très rares occasions la nature et la surface de celui-ci. Par conséquent, une évaluation en unité gros bétail de ces bâtiments tels que définis dans l'arrêté est illusoire. Au vu de ces constatations, il faut alors se concentrer sur les locations ne comprenant pas de bâtiments et celles où le propriétaire n'entretient pas de lien de parenté avec son locataire.

Au niveau départemental, le montant moyen du fermage pour un bail de 9 ans sans bâtiment hors cadre familial est de 150.1 €/ha. Le plafond de l'arrêté préfectoral pour les terrains est de 136.57 €/ha. L'article L.411-13 du Code rural prévoit une sanction permettant au preneur ou au bailleur de revenir sur un fermage ne respectant pas les maxima et minima fixés par l'autorité préfectorale. L'action en révision permet aux parties d'agir devant le tribunal paritaire des baux ruraux lorsque le prix stipulé dans le bail est supérieur ou inférieur d'au moins un dixième « à la valeur locative de la catégorie du bien particulier donné à bail ».

Une jurisprudence, adoptée avant la loi du 15 juillet 1975, disposait que « l'action en révision sanctionnait seulement le dépassement des valeurs règlementaires »³⁶. Il ne semble pas que cette jurisprudence soit remise en cause. Pour que cette action soit recevable, elle doit être intentée au cours de la troisième année de jouissance et elle n'est recevable qu'une seule fois pour chaque bail. Concernant les effets, la révision du prix n'est pas rétroactive, le nouveau prix ne s'applique qu'à la période du bail restant à courir à compter de la date de la demande³⁷. Cette procédure pourrait concerner 37.8% des baux de 9 ans. En effet, nous avons constaté que 49.1% de ce type de contrats mentionnait un fermage

³⁶ Cass. civ., 26 juin 1969 : Gaz. Pal. 1969, 2, 247, note de Silguy et Cadiou

³⁷ Cass. 3^e civ., 19 mars 1997, n°95-12.261 : Bull. civ. III, n°64 ; JCP N 1998, p. 240, note J-P. Moreau

inférieur au plafond de l'arrêté préfectoral et que 13.1% avait un prix inférieur au 10% de la valeur réglementaire³⁸.

Ces dispositions d'ordre public du statut du fermage sont cependant mieux respectées dans l'hypothèse de la conclusion d'un bail à long terme. Il s'agit d'un type particulier de bail à ferme qui garantit au preneur une installation durable sur les biens loués.

Le maxima de l'arrêté s'élève à 157.06€/ha pour la mise à disposition de terrain sans bâtiment. Ce plafond est respecté au niveau départemental car la moyenne à l'hectare pour ce type de bail est de 156.9 €. On peut naturellement en déduire que les baux conclus sans mise à disposition de bâtiment par un membre de la famille sont également conformes aux règles de l'arrêté. Dans cette hypothèse, le montant de la mise à disposition est de 143€/ha. Nous pouvons remarquer que le tarif des baux à long terme sans bâtiment est en adéquation avec les limites fixées par l'arrêté. Les bailleurs qui n'ont pas de lien de parenté avec le fermier appliquent bien la majoration du fermage de 15%.

2) Une proportion importante de conventions pluriannuelles menacée par une requalification en bail rural

Nous avons relevé 253 conventions pluriannuelles d'exploitation ou de pâturage lors de nos dépouillements. Cependant, chacune de ces conventions n'a pas fait l'objet d'une observation précise des prix.

Pour les mêmes motifs que pour l'analyse réalisée avec les baux de 9 ans et à long terme, nous avons souhaité mettre en lumière les contrats mettant à disposition du foncier sans la présence de bâtiments d'exploitation et dont la relation propriétaire/locataire n'est pas influencée par la présence de liens familiaux.

Ainsi, nous avons établi que 55.3 % de ces conventions avaient un loyer inférieur ou égal au plafond de l'arrêté préfectoral³⁹. On peut en déduire que 44.7 % des conventions pluriannuelles sont susceptibles d'être requalifiées en bail de 9 ans dans l'hypothèse d'un recours devant le tribunal paritaire des baux ruraux.

Cette sanction a eu pour effet de freiner l'engouement généré par la mise en place de ce type de contrats. Cependant, la part de ces conventions mentionnant un loyer relativement élevé reste importante. Ainsi, près de la moitié des conventions dont le montant de la location est supérieur au maxima de l'arrêté ont un loyer dépassant de moins de 30 % ce plafond. Il existe une part non négligeable de conventions pluriannuelles dont le montant du loyer est très élevé. Nous avons ainsi relevé que près de 9.1 % des conventions ont un loyer dépassant de plus de 70 % le plafond fixé par l'arrêté. Le prix à l'hectare est alors au minimum de 150.8 €/ha pour les conventions pluriannuelles de 5 ans et de 208.9 €/ha pour celles de 8 ans.

Concernant les conventions de mises à disposition SAFER, le montant du loyer doit respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral. Cette obligation est respectée car l'ensemble des baux mis en place sous le contrôle de la SAFER respecte ces limites. Ces organismes de droit privé, chargés de la gestion d'un service public, apparaissent être un régulateur efficace de l'offre et de la demande permettant un respect effectif de la réglementation sur la fixation de la contrepartie de la mise à disposition.

Nous avons pu établir que les tarifs pratiqués sur l'ensemble du département n'étaient pas caractérisés par leur homogénéité, il convient alors d'étudier les facteurs pouvant permettre d'expliquer ces écarts de tarification.

³⁸ Voir Annexe VII

³⁹ Voir Annexe VIII

II - Des facteurs expliquant la fixation de la contrepartie de la mise à disposition

Afin d'expliquer les prix pratiqués dans le département, il convient de mettre en exergue les critères influençant la détermination de celui-ci. A cet effet, nous avons relevé que la contrepartie de la mise à disposition variait en fonction de l'implantation géographique du bien (A) de la surface mise à disposition (C) ou de l'éventuel lien de parenté entre les parties au contrat (B). Enfin, nous avons relevé que les prix appliqués dans les contrats n'obéissant à aucune réglementation particulière sur la fixation de celui-ci ne s'illustraient pas par leur montant élevé alors qu'on aurait pu légitimement s'attendre à un tel constat (D).

A - Des prix variant en fonction de la localisation du bien

Les environs de la préfecture cantalienne s'illustrent par le montant de ses fermages et loyers particulièrement élevés (1). La similitude des prix dans les deux autres arrondissements du département est également à souligner (2).

1) L'arrondissement d'Aurillac : une location de foncier onéreuse

Si notre étude concerne le département du Cantal, nous avons souhaité prendre en considération les différentes caractéristiques physiques pouvant influencer le montant du fermage. Nous avons ainsi basé notre étude sur les trois arrondissements composant le département.

Le bassin d'Aurillac est ainsi une région aux herbages riches et bien arrosés. La surface des exploitations est élevée avec une activité se partageant entre production laitière, souvent en double troupeau et élevage allaitant. Cet arrondissement est également constitué par la Châtaigneraie située au sud d'Aurillac. C'est une région de petites exploitations où le faire valoir direct domine. La culture des céréales, des fourrages, du maïs a permis le développement d'une production laitière plus intense que dans les autres régions, de l'élevage allaitant avec alourdissement et engraissement des produits, de la production porcine. Le montant du fermage est le plus élevé des trois arrondissements⁴⁰. Il est de 156.4 €/ha en moyenne pour un bail consenti hors du cadre familial et sans bâtiment. Ainsi, 49.6% de ces types de baux ont un prix supérieur de plus de 10% au plafond de l'arrêté. La pression foncière autour de la préfecture et la richesse des terres expliquent cette donnée.

L'arrondissement d'Aurillac est le lieu où le prix à l'hectare des conventions pluriannuelles est également le plus élevé. Il est difficile de faire une moyenne du prix à l'hectare car celui-ci varie en fonction de la durée de la convention.

La durée de ces dernières doit être comprise entre 5 et 8 ans dans notre département. Pour donner une idée des loyers pratiqués dans le département, nous avons isolé les conventions de 5 et 8 ans ne mettant pas des bâtiments à disposition. Nous avons choisi de prendre en compte ces deux durées de conventions pluriannuelles car elles sont les plus nombreuses et sont donc les plus significatives.

Ainsi, le prix moyen d'une convention pluriannuelle d'exploitation de 5 ans est de 117.5 €/ha soit 28.8 € au-delà du plafond de l'arrêté préfectoral. La différence est moindre pour les conventions de 8 ans où le maximum de l'arrêté préfectoral est dépassé en moyenne de 14.3 €. Au vu du montant de ces loyers, on comprend aisément que seuls 47.6% du nombre de conventions conclues dans l'arrondissement ont un prix conforme à

⁴⁰ Voir Annexe IX

l'arrêté préfectoral⁴¹. Ce taux est le plus bas du département. L'arrondissement d'Aurillac se distingue ainsi du reste du département par le montant des tarifs appliqués dans la mise à disposition de foncier. Nous relevons des conditions quasi similaires dans les deux autres arrondissements du Cantal.

*2) Les arrondissements de Saint-Flour et Mauriac :
une situation homogène dans la fixation des prix*

L'arrondissement de Saint-Flour recouvre un territoire étendu et hétérogène. Il est en effet composé de vastes plateaux à cultures fourragères et céréalières et de terres de montagne servant d'estives. Ainsi, le Cézallier voit son activité se partager entre la production laitière et l'élevage allaitant, conduit de manière assez extensive. L'Aubrac, à l'extrémité sud de l'arrondissement, se concentre lui autour de l'élevage bovin viande. Concernant le montant des fermages, ces derniers sont moins élevés que dans l'arrondissement de la préfecture. Ainsi, le prix moyen d'un bail consenti hors du cadre familial et sans bâtiment est de 149.3 €/ha. Les plafonds des arrêtés préfectoraux sont ainsi mieux respectés puisque 33.6% des baux de 9 ans sans bâtiments et hors du cadre familial ont un prix supérieur de plus de 10% au maxima de l'arrêté⁴².

L'arrondissement de Mauriac est celui dans lequel les montants des fermages sont les moins élevés. La moyenne à l'hectare pour un bail ne comprenant pas de bâtiments et dont le bailleur est hors du cadre familial est de 143.3 €⁴³. Comme pour l'arrondissement de Saint-Flour, cette donnée est inférieure au seuil de 10% au-delà du maximum de l'arrêté qui ouvre droit au recours en révision. Cet arrondissement apparaît être le moins dynamique du département car lors de notre travail, nous avons rencontré 2 fois moins de contrats que dans l'arrondissement de Saint-Flour. La montagne couvre la majeure partie de ce territoire débouchant sur une agriculture extensive vouée à une exploitation avec double troupeau. L'Artense, située au nord de l'arrondissement de Mauriac, est composée de sols relativement pauvres avec une forêt très présente. La bordure limousine dispose d'un sol schisteux permettant une économie herbagère. On retrouve des données quelque peu similaires à l'arrondissement de Saint-Flour concernant la proportion des baux supérieurs au 10% de l'arrêté puisque ces derniers représentent 46% de la totalité des baux de 9 ans conclus hors cadre familial et sans bâtiments.

Concernant l'arrondissement de la sous-préfecture sanfloraine, nous venons d'établir que les montants de fermage étaient moins élevés que pour Aurillac. La même analyse peut être faite pour les conventions pluriannuelles de pâturage car 57% de celles-ci ont un fermage en dessous du plafond de l'arrêté soit une différence de près de dix points avec Aurillac⁴⁴. Le loyer moyen des conventions de 5 ans est ainsi de 98.7 €/ha soit un prix inférieur de 18.8 €/ha à celui pratiqué dans la région d'Aurillac. L'étendue de cette différence de prix est moins importante avec les conventions de 8 ans car le prix moyen de ces dernières est de 124.3 €/ha.

L'arrondissement de Mauriac est celui au sein duquel le montant du fermage à l'hectare était le moins élevé. Il en est de même pour les conventions pluriannuelles avec des loyers proches mais inférieurs à ceux pratiqués dans l'arrondissement de Saint-Flour⁴⁵. Les conventions de 5 ans ont un loyer moyen de 96.4 €/ha et celui des conventions de 8 ans est de 122.9 €/ha.

⁴¹ Voir Annexe X

⁴² Voir Annexe XI

⁴³ Voir Annexe XII

⁴⁴ Voir Annexe XIII

⁴⁵ Voir Annexe XIV

Nous relevons à la suite de cette approche que le montant du fermage et du loyer est largement influencé par la situation géographique. Nous remarquons une hiérarchie à l'échelon départemental où l'arrondissement d'Aurillac s'illustre par les prix à l'hectare les plus élevés. Il faut également remarquer qu'au sein d'un même secteur géographique, d'autres critères permettent d'expliquer l'hétérogénéité des tarifs pratiqués.

B - Des prix variant en fonction de la qualité des parties aux contrats

Le lien familial entretenu entre le propriétaire et l'agriculteur influence la détermination du prix, qu'il s'agisse de baux de 9 ans (1) ou de conventions pluriannuelles d'exploitation (2).

1) Un lien familial favorisant une mise à disposition par bail avec des conditions préférentielles

La fixation du prix nécessite le consentement des deux parties au contrat. Cependant, nous avons remarqué lors de notre étude que la qualité du bailleur avait une influence sur le fermage versé par le preneur. Pour confirmer cette affirmation, il convient de s'appuyer sur les données de notre travail. Ainsi, lorsque la mise à disposition est faite dans le cadre familial, nous avons remarqué que les montants de fermage étaient inférieurs à ceux pratiqués hors cadre familial. On constate une différence de prix de 25 % selon la nature des liens bailleur/preneur. Au niveau départemental, un bail consenti sans bâtiment dans le cadre familial a un fermage moyen de 113.6 €/ha, ce fermage pour le même type de bien est de 150.8 €/ha hors cadre familial. On retrouve cette différence de prix de 25 % lorsque des bâtiments sont mis à disposition.

Comme nous l'avons précisé antérieurement, nous avons rencontré des difficultés pour apprécier les bâtiments. Cependant, nous pouvons dire que la mise à disposition de bâtiments dans le cadre familial reste avantageuse pour le fermier en bénéficiant. La moyenne du tarif au niveau départemental est de 129 €/ha, soit un montant inférieur au maximum de l'arrêté préfectoral pour une mise à disposition de foncier sans bâtiments. Hors du cadre familial, lorsque le bail comprend des bâtiments d'exploitation, le fermage moyen est de 170.2 €/ha. La différence entre une location sans bâtiment et avec bâtiment hors du cadre familial est en moyenne de 20 €/ha. Ces constatations ne sont en aucun cas surprenantes, car on comprend aisément qu'un propriétaire ne conçoive pas de mettre un membre de sa famille en difficulté financière.

Dans un contexte difficile pour l'agriculture, le montant du fermage démontre une solidarité familiale entre les cocontractants. Les conventions pluriannuelles sont généralement conclues entre des tiers mais elles permettent également de régir les relations entre deux personnes issues d'une même famille.

2) Des conventions pluriannuelles également impactées par la relation familiale des cocontractants

Tout d'abord précisons que 85 % des conventions étudiées sont conclues entre deux tiers. Cependant, on remarque que lorsque le propriétaire est un membre de la famille, le montant du loyer est moins élevé. Concernant les locations sans bâtiments d'exploitation, le loyer maximum de la convention pluriannuelle d'exploitation agricole ou de pâturage conclue pour une durée de 5 ans est de 88.77 €/ha dans l'arrêté. Les conventions pluriannuelles de 5 ans conclues dans le cadre familial ont un loyer moyen de 83.3 €/ha

alors que celles qui sont conclues avec des tiers ont un loyer de 108 €/ha. La différence du prix moyen entre la location dans le cadre familial et hors cadre familial est de 23%, soit un pourcentage proche de celui des baux de 9 ans. Les conventions pluriannuelles de 8 ans illustrent également ce constat. Nous relevons une différence de prix à l'hectare de plus de 20 € en moyenne selon la qualité du propriétaire.

Malgré le faible nombre de conventions conclues dans le cadre familial, nous pouvons conclure que le lien de famille avec le propriétaire est un facteur influençant la détermination de la contrepartie de la mise à disposition. L'étendue de la surface mise à disposition par le propriétaire est également une source permettant d'expliquer une différence de prix lorsque ceux-ci sont rapportés à l'hectare.

C - Des prix variant en fonction de l'importance de la surface louée

Un autre facteur semble influencer la fixation du prix, il s'agit de la surface mise à disposition. L'influence de ce facteur est démontrée pour les baux de 9 ans (1). La démonstration est moins probante pour les conventions pluriannuelles qui sont par nature utilisées pour compléter l'exploitation (2).

1) Un lien surface et prix probant dans le bail de 9 ans

Le montant des fermages est encadré strictement par les dispositions d'ordre public du Code rural. Cependant, comme nous l'avons montré précédemment, cet encadrement législatif n'est pas toujours respecté. Pour expliquer ce constat, il semble falloir revenir à l'essence du contrat et donc à l'échange des consentements qui lui donne naissance. Lors de la conclusion d'un bail, la relation entre le bailleur et le preneur est centrale. Ainsi, les parties font une appréciation globale du bien mis à disposition. Malgré l'existence d'arrêtés préfectoraux régissant ces négociations, on peut légitimement comprendre d'un point de vue pratique que les parties ne fassent pas une évaluation minutieuse du bien pris à bail. Les cocontractants vont alors faire une estimation globale du bien sans se référer obligatoirement aux dispositions de l'arrêté et à la composition de l'indice déterminant la valeur locative. Ils vont ainsi accorder leur consentement sur la chose et sur le prix.

C'est dans cette optique que nous nous sommes posé la question de l'influence de la surface louée. Cette approche a permis de démontrer que plus la surface était importante moins le prix du fermage était élevé. Il ne s'agit cependant pas d'une règle intangible mais elle se vérifie dans le cadre des baux de 9 ans.

Au niveau départemental, il apparaît que les 62.2% des baux de 9 ans, dont le montant du fermage est en dessous ou supérieur de moins de 10% au plafond de l'arrêté, concernent une surface supérieure à ceux dont le montant du fermage se situe au-delà⁴⁶. Ces contrats en adéquation avec les dispositions de l'arrêté mettent en valeur une surface moyenne de 12.5 hectares. Les baux dont le prix est supérieur de plus de 10% au maximum de l'arrêté sont conclus pour une surface moyenne de 8.7 hectares. Ainsi, nous relevons que les baux dont le prix est supérieur de plus de 60% par rapport au plafond de l'arrêté concernent des surfaces moins importantes, la statistique étant de 6.3 hectares en moyenne. Cependant, il faut préciser que cette règle n'est pas immuable et qu'il convient de la tempérer.

⁴⁶ Voir Annexe XV

L'arrondissement de Mauriac illustre les limites de notre constat car on remarque que la surface moyenne pour laquelle les montants de fermage sont compris entre 150.23 €/ha (soit 10% supérieur au plafond de l'arrêté) et 191.19 €/ha (soit 40% supérieur au plafond de l'arrêté) est similaire à celle concernée par les baux dont le fermage est inférieur au 10% du plafond de l'arrêté. Cette surface est de 11.01 hectares pour les contrats dont le fermage est élevé et de 11.3 hectares pour les baux les moins chers. Nous noterons néanmoins que ce constat qui veut que plus la surface mise à disposition soit importante moins le prix à l'hectare est élevé s'applique dans la majorité des situations de notre étude. Concernant les conventions pluriannuelles de pâturage, toutefois ce lien entre surface et montant du fermage apparaît moins probant mais diverses raisons permettent d'expliquer ce constat.

2) Un lien surface et prix atténué dans les conventions pluriannuelles de pâturage

Les conventions pluriannuelles de pâturage mettent en valeur une surface moyenne de 11.4 hectares. Elles concernent des surfaces plus restreintes que le bail de 9 ans qui a vocation à être le socle de l'exploitation. Les conventions pluriannuelles sont souvent utilisées pour mettre à la disposition de l'exploitation une part de foncier supplémentaire. Elles sont souvent conclues à titre de complément accompagnant l'évolution de l'exploitation.

Nous avons cependant établi que lorsque le loyer de la convention est inférieur au plafond de l'arrêté préfectoral, la surface moyenne mise en valeur est de 11.6 hectares. Cette surface est supérieure à celle mise en valeur par des conventions dont le montant du loyer est supérieur au maximum de l'arrêté. Ce type de convention concerne une superficie moyenne de 7.5 hectares. On remarque cependant qu'au-delà du plafond de l'arrêté, il n'y a pas de différence importante de surface en fonction de l'étendue du prix⁴⁷. Pour illustrer ces propos, il convient de dire que la superficie moyenne des conventions dont le prix dépasse l'arrêté de moins de 30% est de 7.5 hectares. Les conventions, dont le loyer dépasse de plus de 60% le seuil de l'arrêté préfectoral, mettent également en valeur une surface moyenne de 7.5 hectares. Par conséquent, la règle que nous avons édictée pour les baux ne semble pas pouvoir être calquée à tous les types de contrats. Pour expliquer cette limite à la règle sus-énoncée, il faut préciser que les conventions pluriannuelles concernent des surfaces relativement peu étendues. Par conséquent l'écart de surface n'est jamais suffisamment important entre plusieurs de ces contrats pour avoir une conséquence directe sur le montant du loyer.

D - Le caractère non-inflationniste de la liberté des parties dans la fixation du prix

L'absence de réglementation dans la fixation du prix aurait pu laisser penser que des montants de fermage élevés seraient appliqués. Nous avons relevé que cette intuition est contredite par les résultats obtenus tant pour les baux de petites parcelles (1) que pour les contrats de vente d'herbe (2).

1) Des baux de petites parcelles conclus à un prix raisonnable

Les petites parcelles échappent en partie au statut du fermage lorsque trois conditions sont réunies. Elles doivent avoir une surface inférieure à un maximum fixé par arrêté du préfet de département, elles ne doivent pas constituer un corps de ferme et ne pas constituer une partie essentielle de l'exploitation. Dans le Cantal, le seuil maximum est de 2 hectares pour les terres et pacages et 1 hectare pour les prés⁴⁸.

⁴⁷ Voir Annexe XVI

⁴⁸ Arrêté préfectoral du 24 février 1986

La loi de modernisation de l'agriculture a modifié l'article L.411-3 du Code rural en « *disposant que les petites parcelles dont la création corrélative à la division du bien loué est intervenue depuis moins de 9 ans* » resteront désormais soumise au statut du fermage dans son intégralité à l'expiration du bail en cours lors de la division. Les conséquences juridiques traditionnelles de la division du fonds loué ne deviendront donc effectives qu'à l'expiration du bail renouvelé.

La surface mise à disposition en moyenne par ce type de contrat a une influence directe sur le montant du prix. Les baux de petites parcelles concernent des surfaces moyennes de 1.1 hectare dans notre département. Lors de la détermination du prix par les parties, ces dernières prennent en considération la petite taille de la parcelle et les difficultés d'exploitation que cela engendre. Ainsi, le prix moyen d'un hectare mis à disposition par un bail de petites parcelles est de 104.6 €.

Si on le compare aux prix que nous avons relevés pour la mise à disposition de foncier par le biais de baux ou de conventions pluriannuelles, on peut affirmer que le prix de ces petites parcelles reste raisonnable. La libre détermination du prix par les parties n'a pas d'effet inflationniste dans ce type de contrat.

2) Des tarifs de contrat de vente d'herbe homogènes

En pratique, la vente sur pied d'une récolte doit être conclue par écrit. L'acte doit préciser l'identité des parties, l'objet de la convention et la période d'utilisation du fonds. Cette dernière doit être strictement limitée dans le temps, le contrat ne devant pas prévoir la cession de plusieurs récoltes. Ainsi, un contrat de vente d'herbe ne doit pas en principe être renouvelé avec le même acquéreur. Ces précisions sont essentielles car la vente de récoltes sur pied, et plus précisément la vente d'herbe, a été souvent utilisée pour dissimuler un véritable bail. Dans l'hypothèse où le contrat remplit les conditions sus-énoncées il s'agira bien d'une vente d'herbe échappant ainsi à la présomption de l'article L.411-2 du Code rural. Il convient de préciser que le montant de la vente varie de façon significative en fonction de la demande formulée chaque année.

Le prix étant libre, on aurait pu légitimement s'attendre à rencontrer des prix élevés. Or, cette intuition n'est pas confirmée dans les faits car le prix moyen versé par l'acquéreur pour un hectare est de 160 €. L'étendue des prix n'est pas très grande, elle est de 47 € avec 121€ comme valeur la plus basse. On remarque que les prix pratiqués dans le département sont assez homogènes pour les ventes d'herbe, les parties prennent donc en considération l'instabilité de ce type de contrat lors de la détermination du prix.

L'état des lieux de la mise à disposition du foncier agricole dans le département du Cantal nous a permis de souligner le caractère incontournable de la réglementation du statut du fermage pour régir les relations entre fermiers et propriétaires. Le recours aux contrats répondant à cette législation spécifique se fait de façon massive puisqu'ils mettent en valeur 86 % de la surface agricole étudiée. Cette réglementation a été spécifiquement conçue pour régir les relations entre propriétaire et preneur. Cependant, nous avons pu remarquer que certaines obligations limitent la portée de la mise à disposition ou ne sont pas respectées. Les dispositions relatives aux prix sont ainsi souvent contournées et il convient donc de réfléchir sur les problématiques résultant de ce constat. Il faut également souligner l'attrait ressenti pour les contrats non soumis à cette législation d'ordre public. Ainsi, les conventions pluriannuelles d'exploitation représentent un outil contractuel dont l'application ne peut être négligée. Ces dernières présentent un avantage pour les

propriétaires souhaitant conserver une maîtrise de leur bien, en contrepartie elles ne permettent pas d'assurer une jouissance pérenne pour l'agriculteur en bénéficiant.

Le monde agricole est aujourd'hui dans une situation difficile et l'accès au foncier ne peut devenir une charge supplémentaire accentuant leur situation déjà préoccupante. Il convient donc de réfléchir à des solutions juridiques permettant de relancer le débat sur le portage du foncier, préoccupation commune des propriétaires et des fermiers malgré des intérêts divergents.

Chapitre 2

Réflexion sur les outils de portage du foncier

Une enquête réalisée par la FDSEA de la Marne auprès de ses adhérents illustre la sensibilité du problème du portage du foncier. 55 % de cet échantillon estime qu'il existe un problème de portage du foncier et cette donnée se porte à 80 % lorsque les personnes interrogées ont entre 20 et 35 ans.

Permettre à des exploitants d'accéder au foncier et de le conserver, tel est l'enjeu de notre réflexion. Le foncier est une charge importante mais indispensable pour la vie d'une exploitation. Si l'investissement dans l'outil foncier peut être un choix stratégique pour l'entreprise agricole, il n'est pas toujours réalisable. Il convient donc de réfléchir à la mise en place d'outils juridiques permettant de satisfaire à cette volonté d'accès au foncier. L'exploitant doit également faire face à l'investissement dans le matériel d'exploitation ou dans des outils de transformation permettant une meilleure maîtrise de la valeur ajoutée.

La législation régissant les rapports entre les propriétaires et les fermiers contient de nombreuses dispositions tendant à favoriser l'accès des agriculteurs au support de leur exploitation. Le statut du fermage propose ainsi une variété de baux et le propriétaire établira son choix en fonction de différents critères tels que la liberté de reprendre son bien, les conditions financières et fiscales de la mise à disposition. A côté du statut du fermage, le propriétaire dispose également d'un choix important de conventions et de techniques juridiques pour la mise à disposition de son foncier⁴⁹ permettant d'échapper aux dispositions du statut du fermage. Ce dernier, mis en place pour régir les relations entre bailleur et fermier est parfois remis en cause par les interlocuteurs du monde rural. Il conviendra donc de porter une attention particulière à ces dispositions pour permettre leur adoption dans le but d'une amélioration des relations entre les cocontractants.

L'agriculture a fait l'objet de profonds changements ces dernières années et la disjonction entre l'augmentation du prix des terres⁵⁰ et la baisse du revenu agricole⁵¹ rend la situation d'accès au foncier plus difficile. Monsieur Boinon, enseignant-chercheur au Centre d'Economie et Sociologie Appliquées à l'Agriculture et aux Espaces Ruraux souligne cette évolution. Il mentionne ainsi « le passage d'une agriculture patrimoniale à une agriculture professionnelle ». Selon cet éminent chercheur, jusque dans les années 1950 « le bon agriculteur » était celui qui possédait beaucoup de terres. Depuis cette date, il estime que le « bon agriculteur » est celui qui « vit avec grand savoir et beaucoup de compétence ». Cette constatation démontre que le rapport au foncier a beaucoup évolué.

Le législateur a suivi cette tendance avec la mise en place dès 1962 du GFA. Cette structure tendait initialement à permettre à l'exploitant de jouir d'une stabilité foncière tout en lui permettant d'investir dans le capital d'exploitation. Cependant, le faible rendement des immeubles agricoles n'a pas favorisé un recours massif vers ces structures, le GFA

⁴⁹ La constitution, sans fraude, d'un usufruit à durée déterminée sur un immeuble à usage agricole est soustraite, par nature, au statut du fermage et du métayage - Cass. 3^e civ., 5 janvier 2010 : RD rur. 2010 n°383 obs. Roussel)

⁵⁰ Augmentation de 37 % du prix des terres et des prés libres non bâtis entre 1997 et 2007 en France, source Terres d'Europe- Scafr d'après SAFER

⁵¹ Publication de la Commission des Comptes de l'Agriculture du 30 juin 2010 mentionnant une baisse du revenu moyen par agriculteur de 34 % en 2009 qui s'ajoute à la baisse de 20 % constatée en 2008

devenant alors un outil successoral. Cependant, cette structure doit s'adapter à un nouveau contexte pour accompagner l'agriculteur dans sa quête de foncier. Il doit alors inciter les investisseurs extérieurs au monde agricole à prendre une place importante dans ce débat sur le portage du foncier. Par ailleurs, il ne faut pas exclure, et l'expérience le démontre, que d'autres outils de portage à vocation collective soient amenés à se développer. Ainsi, il coexiste aujourd'hui des outils de portage individuels privilégiant la relation bailleur/fermier et des outils de portage collectifs s'éloignant de la relation personnelle pour aller vers des rapports plus anonymes entre propriétaires de foncier et exploitants.

Section 1 : Inventaire et réflexion sur les outils de portage individuels

La relation entre propriétaire et fermier peut être améliorée en prévoyant divers aménagements de la réglementation existante (I). De plus, des outils d'accession à la propriété tels que la location gérance (II) ou la location accession (III) utilisés dans d'autres domaines pourraient être transposés à l'agriculture.

I - Des aménagements juridiques permettant de maintenir une relation équitable entre propriétaires et exploitants

Divers arguments sont utilisés par les cocontractants pour expliquer les éventuelles difficultés de leur relation. Il convient alors de donner un caractère plus humain à celle-ci (A) en prenant en considération les volontés des propriétaires (B) et des fermiers (C).

A - Identification d'un dispositif tendant à une planification de la relation entre les cocontractants

La mise en place d'une rencontre formelle (2) entre les cocontractants durant l'exécution du contrat de mise à disposition permettrait à chacun de connaître les intentions de l'autre et d'apaiser les éventuels conflits (1).

1) Un rendez-vous de carrière, moyen d'instaurer une coopération entre les parties au contrat

La mauvaise connaissance des dispositions régissant les relations entre exploitant et bailleur apparaît comme une source de conflits entre ces deux interlocuteurs. En effet, chacune des parties au contrat ne connaît pas toujours l'étendue de ses engagements et refuse d'exécuter les obligations en découlant. S'il apparaît difficile de faire connaître aux personnes concernées les lignes directrices de la réglementation régissant leurs rapports, il semble qu'un rapprochement des relations humaines permettrait de limiter les risques de conflit. Chacun des cocontractants doit pouvoir connaître les intentions de l'autre partie concernant la gestion du bien mis à disposition. Ainsi, il pourrait être mis en place une rencontre périodique entre les différents interlocuteurs. Ce rendez-vous permettrait de faire le point à une date donnée sur les projets relatifs au foncier.

L'exploitant donnerait ainsi les grandes orientations de son exploitation. Il informerait le propriétaire de sa volonté de se maintenir dans les lieux ou de les libérer au moment de l'échéance du contrat. Cette rencontre permettrait également de développer des

idées relatives à l'entretien du fonds mis à disposition et aux éventuels investissements à réaliser. L'exploitant mentionnerait éventuellement les personnes susceptibles de reprendre les terres mises à disposition dans l'hypothèse où celui-ci aurait l'intention de cesser son activité.

Cette réunion permettrait également d'informer le fermier des intentions de son propriétaire. Il pourrait ainsi lui signifier son intention de vendre permettant ainsi à son locataire de pouvoir se préparer quelques années auparavant à un éventuel investissement dans l'hypothèse où celui-ci souhaiterait acquérir la propriété dont il a la jouissance. De plus, le bailleur pourrait également informer son locataire de son intention de reprendre le bien mis à disposition. La législation impose des préavis de congés relativement longs dans l'hypothèse d'une reprise du bien mis à disposition⁵². Mais la mise en place de ce rendez-vous a un but tout autre. Il doit permettre de faire le bilan à une date donnée des intentions des parties sur le bien loué en dissipant les malentendus entre les parties qui sont souvent source de relations conflictuelles futures.

2) Un rendez-vous de carrière reposant sur un formalisme strict

Pour avoir une application pratique, le contenu de ce rendez-vous ne peut être laissé à la libre appréciation des parties. La présence d'une personne extérieure au contrat semble indispensable pour faire progresser la discussion entre les deux parties et évacuer l'ensemble des zones d'ombre planant sur l'exécution du contrat. Un organe indépendant intervenant régulièrement dans les relations entre les propriétaires et les exploitants pourrait rédiger un modèle de convention. Ce modèle serait alors librement accessible par toutes les personnes concernées, à charge pour elle de se rencontrer à une période déterminée lors de la conclusion du contrat initial. Ce rendez-vous permettrait aux deux parties d'avoir une bonne visibilité de la situation et d'anticiper les choix des cocontractants.

De nombreux acteurs estiment que les relations entre les parties sont souvent conflictuelles en raison de la difficulté pour le bailleur de retrouver une pleine maîtrise de son bien.

B - Développement des contrats assurant une stabilité au fermier et une meilleure maîtrise au bailleur

Les propriétaires mettent en avant le caractère indéterminé du bail de 9 ans qui ne leur permet pas de connaître le terme du contrat. La législation actuelle prévoit des contrats tels que les baux à long terme (1) ou le bail de carrière (2) permettant de satisfaire cette volonté tout en assurant une indispensable sécurité au preneur.

1) Le bail à long terme à long préavis : un outil existant à développer

Divers critères influencent la relation entre le bailleur et le propriétaire. Les représentants de ces derniers estiment que le renouvellement automatique du bail rural est un obstacle à la signature de ce contrat. En effet, en signant un bail de 9 ans, les propriétaires renoncent à pouvoir jouir de leur bien durant une durée importante. Souvent les descendants du preneur vont bénéficier de la mise à disposition consentie par ce même bailleur. Face à cette limite, nous pouvons mentionner les hypothèses de reprise pour

⁵² En règle générale le délai est de 18 mois au moins avant la fin du bail, lorsqu'il s'agit d'une reprise triennale ou sexennale ce délai est de 2 ans au moins, enfin lorsqu'il s'agit d'une résiliation pour changement de destination, le congé doit être donné par le bailleur au moins un an à l'avance.

exploitation personnelle du bien loué par son ou ses bénéficiaire(s)⁵³ ou la reprise en vue de la construction d'une maison d'habitation⁵⁴.

Cependant, de nombreux professionnels soutiennent les revendications des propriétaires de biens ruraux. Ils estiment qu'en pratique, les conditions de la reprise sont souvent difficiles à mettre en œuvre. Le problème soulevé par les propriétaires repose sur l'impossibilité de déterminer l'arrivée du terme du contrat. Les propriétaires comprennent également qu'ils doivent assurer une certaine stabilité au fermier en place. Par conséquent, toute durée de mise à disposition mettant en péril la pérennité de l'exploitation est à écarter. Dans cette hypothèse, les représentants des propriétaires ruraux ont avancé l'idée de développer des baux de carrière. L'ordonnance du 13 juillet 2006 a prévu qu'en l'absence de clauses de tacite reconduction le bail de 25 ans au moins prend fin au terme stipulé sans que le bailleur soit tenu de donner congé. Cette disposition n'est applicable qu'aux baux conclus ou renouvelés à compter de la publication de l'ordonnance⁵⁵. Les propriétaires souhaitent pouvoir connaître la date à laquelle ils sont certains de retrouver toute la maîtrise de leur bien. Par conséquent, les représentants ont souligné qu'ils étaient prêts à consentir des baux de longue durée à condition que leur terme soit déterminé.

2) Le bail de carrière : un outil à aménager pour répondre aux revendications des propriétaires ruraux

Le bail à long terme prend la dénomination de bail de carrière lorsqu'il porte sur une exploitation agricole constituant une unité économique ou sur un lot de terres d'une superficie supérieure à la surface minimale d'installation⁵⁶. Dans le but de développer ces contrats, il conviendrait de supprimer les conditions de surface attachées au bail de carrière. Il octroie une stabilité au preneur sur les terres mises à disposition en contrepartie de laquelle le fermier s'engage à restituer le bien à une date déterminée. Par conséquent, il n'y a pas de lien entre la surface mise à disposition et la possibilité de recourir à ce type de contrat. La suppression de cette condition de surface permettrait de donner une application plus importante au bail de carrière. Ce dernier prend fin à l'âge de la retraite en matière d'assurance vieillesse agricole⁵⁷.

Cependant, sa durée ne peut être inférieure à 25 ans. Cette durée minimum peut donc poser problème dans certaines hypothèses. Divers mécanismes présents dans la législation existante permettent à un exploitant de jouir des terres mises à disposition jusqu'à ce qu'il atteigne l'âge légal de la retraite. Le bail de carrière donne la certitude au bailleur que les biens loués seront libres de jouissance à l'arrivée du terme du contrat. Enfin, le prix de la mise à disposition est l'objet d'une réglementation stricte ouvrant une voie de recours aux parties lésées. Cette situation a parfois pour conséquence d'engendrer d'autres conflits en aval.

⁵³ Article L.411-58 du Code rural

⁵⁴ Article L.411-57 du Code rural

⁵⁵ Ord. n°2006-870, 13 juillet 2006, art. 16, JO 14 juillet

⁵⁶ Article L.416-5 alinéa 1^{er} du Code rural

⁵⁷ Article L.416-5 du Code rural

C - Développement de l'utilisation des contrats assurant une rentabilité au propriétaire et une sécurité financière à l'agriculteur

La rentabilité du placement foncier fait l'objet de toutes les attentions (1). Certaines dispositions législatives permettent un plus grand respect de la réglementation d'ordre public (2) tout en permettant un équilibre de la relation entre les parties.

1) Une réglementation des fermages et loyers stricte mais contournée et contestée

Lors de l'état des lieux réalisé dans le département du Cantal, nous avons démontré qu'un nombre important des baux de 9 ans et des conventions pluriannuelles de pâturage ne respectent pas les dispositions de l'arrêté préfectoral. Certains propriétaires souhaiteraient que la réglementation fixant le fermage et les loyers fasse l'objet d'une libéralisation. Nombre d'entre eux estiment que les montants définis par les arrêtés préfectoraux ne permettent pas d'obtenir une rentabilité suffisante. Les propriétaires ont des attentes financières vis-à-vis de leur placement et ils ne manquent pas de souligner la disjonction entre le montant de l'investissement initial et le montant du fermage.

D'autre part, des montants de fermage plus élevés pourraient avoir pour conséquence de mettre en péril la structure économique de l'exploitant. Le foncier reste un outil de production pour le fermier en place et l'on comprend qu'il ne puisse assumer des fermages plus importants. L'hypothèse d'une libéralisation et donc d'une disparition des règles fixant le montant de la contrepartie de la mise à disposition aurait certainement un caractère inflationniste mettant en difficulté les nombreuses exploitations dégagant peu de revenus.

En pratique, les prix élevés rencontrés lors de notre étude sont souvent la conséquence d'une concurrence exercée entre les agriculteurs eux-mêmes. Chacune des personnes intéressées par le foncier mis à disposition pratique une surenchère aboutissant à des prix à l'hectare en contradiction avec la législation d'ordre public. Cependant, une fois l'accord établi, il semble satisfaire les intérêts du fermier et du bailleur car ces deux ont donné leur consentement à l'opération envisagée.

L'article L. 411-13 du Code rural est alors utilisé par le fermier pour obtenir un fermage moins onéreux. Il s'agit de l'action en révision pouvant être intentée durant la troisième année de jouissance. Le tribunal paritaire des baux ruraux constatera alors que le montant du fermage est en contradiction avec les maxima définis par l'arrêté préfectoral. Il fixera alors un montant de loyer en deçà de ce plafond. Ce recours permet au locataire de remettre en cause son engagement initial vis-à-vis du propriétaire.

La suppression de cette action en révision aurait pour effet de faire perdre toute utilité aux règles d'évaluation de la valeur locative. Les parties fixeraient alors librement le montant du fermage pour la durée de la convention. Avec la disparition du recours, il n'y aurait plus aucun point de comparaison pour établir la licéité du fermage pratiqué et le risque de tomber dans une spirale inflationniste est trop important pour envisager cette éventualité.

2) Les dispositions législatives permettant une atténuation du caractère strict de la réglementation d'ordre public

Les revendications des propriétaires face au manque de rentabilité de leur investissement sont compréhensibles au vu du montant des impôts locaux pratiqués dans certaines communes. Les propriétaires peuvent utiliser une disposition de l'article L.415-3 du Code rural permettant une répartition de l'impôt foncier entre les cocontractants. En pratique, on remarque que la part de l'impôt foncier mis à la charge du preneur est souvent de 20 %. Or, il est possible de faire varier ce taux à la condition que l'impôt foncier ne soit pas à la charge exclusive du locataire. Cette possibilité de répartition doit être prise en considération par les bailleurs. De plus, la loi de finances pour 2006 a institué une exonération de 20 % de la part communale et intercommunale de la taxe foncière sur les propriétés non bâties. L'article L. 415-3 du Code rural précisant que « le montant de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés non bâties..., doit, lorsque ces terres sont données à bail, être intégralement rétrocédé aux preneurs des terres considérées ». Les modalités de répercussion de l'abattement au locataire sont prévues au même article. En pratique le fermier ne participe donc pas ou peu au règlement de la taxe foncière. Pour être en accord avec la réglementation relative au montant du fermage, il conviendrait que les cocontractants mettent à la charge du preneur une part plus importante de l'impôt foncier. En contrepartie, le montant du fermage serait diminué et pourrait être en deçà des limites de l'arrêté. Cette initiative aurait pour effet de limiter les recours devant le tribunal paritaire des baux ruraux relatifs à des montants de loyer trop importants.

L'agriculteur entretient un lien privilégié avec son outil de travail et la volonté d'être propriétaire de son exploitation est souvent marquée. Il convient donc de mettre en place des contrats tendant à lui permettre d'acquérir progressivement son exploitation. A cet effet, la transposition de la location-gérance dans le domaine agricole semble être une piste à explorer.

II - La location-gérance du fonds agricole, instrument de portage non identifié

Si l'utilité du fonds en matière commerciale paraît acquise, celle du fonds agricole reste à démontrer. La reconnaissance du fonds agricole, mesure phare, avec la création du bail cessible, de la loi d'orientation agricole promulguée le 5 janvier 2006, a été saluée ou critiquée par certains pour son caractère révolutionnaire. Près de 4 ans après cette reconnaissance, il est peu de dire que ce fonds n'a pas fait recette puisqu'en moyenne moins de 10 fonds par département ont été déclarés.

La gérance libre n'a pu être développée dans le domaine agricole faute de législation la régissant (A). Or, il semble qu'il s'agisse d'un instrument présentant de nombreux intérêts (B).

A - Des spécificités législatives remettant en cause l'utilité du fonds agricole

Au vu du succès rencontré par le fonds de commerce, le fonds agricole doit être apprécié en comparaison à celui-ci (1) même si le caractère optionnel de l'outil créé par la loi d'orientation agricole de 2006 nuit à son développement (2).

1) Une consistance du fonds agricole déterminée par analogie avec le fonds de commerce

C'est en réalité seulement au travers des règles régissant le nantissement du fonds agricole que son existence est reconnue. En effet, les composantes de ce fonds n'ont été ni définies, ni limitées par la loi. Par analogie avec le fonds de commerce, constitué des éléments mentionnés à l'article L.142-2 du Code de commerce auxquels il convient d'ajouter les agencements, les stocks et les marchandises, rien n'empêche le fonds agricole d'être composé de la même manière. On peut éventuellement y ajouter le cheptel vif, les intrants, les récoltes en terre et les améliorations inscrites au bilan.

Cependant, il ne faut pas perdre de vue que le fonds agricole ne constitue pas un patrimoine propre et ne dispose d'aucune autonomie et personnalité juridique. Il ne peut être confondu avec l'entreprise et ne peut avoir la qualité de créancier ou de débiteur. Dès lors sont exclus de sa composition et doivent faire l'objet d'une cession distincte les immeubles, les créances et les dettes de l'exploitant. Le fonds agricole innove en ce qui concerne les contrats puisque l'article L.311-3, alinéa 3, du Code rural, relatif au nantissement dispose que « *le cheptel mort et vif, les stocks et s'ils sont cessibles, les contrats et les droits incorporels servant à l'exploitation du fonds, ainsi que l'enseigne, les dénominations, la clientèle, les brevets et autre droit de propriété industrielle qui y sont attachés peuvent être compris dans le nantissement* ».

Le nouveau fonds se voit doté d'un avantage considérable avec la mention de tous les contrats cessibles par l'effet de la loi. Il comprend aussi les droits incorporels cessibles, ce qui recouvre notamment, et ce n'est pas négligeable, les droits à paiement unique et les droits viticoles. En seront par contre exclus, les droits à produire attachés au foncier ou faisant l'objet d'une gestion administrative, comme les quotas laitiers ou la prime au maintien des troupeaux de vaches allaitantes (PMTVA).

Fonds de commerce et fonds agricole ont donc une composition très proche dans le domaine du possible mais seront généralement très différents dans le domaine du réel. Pour illustrer ce constat, l'exemple du bail semble intéressant.

En matière commerciale, en raison notamment de sa libre cessibilité à un successeur dans le fonds et du droit à l'indemnité d'éviction reconnu au preneur, il peut avoir une forte valeur. Au contraire, il ne pourra figurer dans le fonds agricole que s'il est cessible. Au vu du peu de succès rencontré dans le département du Cantal pour le bail cessible mais également au plan national, il s'agit d'un facteur ayant favorisé l'échec du fonds agricole.

2) Une création optionnelle du fonds nuisant à sa promotion

L'article L.311-3 du Code rural dispose que le « *fonds exploité dans l'exercice de l'activité agricole est dénommé fonds agricole, il peut être créé par l'exploitant, cette décision faisant l'objet d'une déclaration au centre des formalités des entreprises de la Chambre d'agriculture compétente* ». La réalité du fonds agricole en tant qu'universalité de fait est donc consacrée même si le caractère optionnel de la mesure tend à limiter sa portée. Ce droit d'option laisse penser que la création d'un fonds, puisqu'elle relève d'un choix, n'est pas une nécessité économique. Cette disposition favorise dès lors une position attentiste tant des exploitants que de leurs conseils. Chacun appliquant la maxime « dorénavant, on fera comme d'habitude ». Cependant, nous remarquons un paradoxe avec le fonds de commerce. En effet, les exploitants agricoles sans fonds ne voient pas l'intérêt d'en créer un alors que ceux qui en sont titulaires sous la forme commerciale ne souhaitent

pas le perdre. Pour donner un élan à ce fonds agricole, le législateur se doit de lui donner un contenu ambitieux en rapport avec les possibilités déjà offertes par le fonds dans le domaine commercial.

B - Des attributs propres à la location-gérance du fonds transposables dans le domaine agricole

La reconnaissance de la gérance libre pour le fonds agricole nécessite la mise en place d'une réglementation spécifique (2) permettant la mise en pratique de l'ensemble des intérêts attachés à cet outil (1).

1) Intérêts de la reconnaissance de la gérance libre

La loi d'orientation agricole de 2006 n'a pas jugé utile de consacrer un article ou même un alinéa à la gérance libre du fonds agricole. Il faut donc se référer à la matière commerciale pour expliquer ce concept de location-gérance. L'article L.144-1 du Code de commerce dispose « *qu'il s'agit d'un contrat par lequel le propriétaire ou l'exploitant d'un fonds de commerce en concède partiellement ou totalement la location, pour une durée déterminée ou non, à un gérant qui l'exploite à ses risques et périls* ».

Une transposition dans le monde agricole semble difficile. En matière commerciale, le bail est presque toujours compris dans le fonds, la location-gérance du fonds de commerce emporte jouissance du droit au bail au profit d'un gérant. A la différence de la mise à disposition en matière agricole, les relations bailleur/preneur ne sont pas modifiées. Par conséquent, ce transfert de bail n'est pas considéré par la jurisprudence commerciale comme une cession devant être signifiée au bailleur sauf si le bail l'interdit ou exige une exploitation personnelle du preneur. Si cette jurisprudence se voyait appliquée en matière agricole, la location-gérance du fonds agricole serait possible en toutes circonstances, que le bail soit cessible ou non. En raison du fait que le preneur à bail est tenu d'exploiter personnellement, son recours ne paraît envisageable que si le bail est cessible ou exclu du fonds. Le foncier étant lié aux autres éléments de l'exploitation, l'hypothèse d'un bail exclu du fonds semble infime. Cette innovation offerte par la reconnaissance du fonds risque donc en l'état de rester lettre morte alors qu'elle a une utilité certaine.

Ainsi, les jeunes qui s'installent auraient pu être les premiers bénéficiaires de cette location-gérance. L'intérêt de cette dernière est double car le propriétaire qui ne souhaite plus exploiter peut conserver son fonds et donc la capacité de l'exploiter à nouveau ou de le vendre. Pour le locataire, la question du financement de l'acquisition d'un fonds se trouve résolue. Une location-gérance assortie d'une promesse de vente du fonds permettrait au final au locataire d'acquérir le fonds initialement pris en location-gérance. En souhaitant que la situation économique des agriculteurs s'améliore dans les prochaines années, les revenus générés par l'exploitation du fonds lui permettraient à terme d'acheter ce fonds.

Dans le cadre des successions, cette technique permet de donner le fonds en location-gérance à un tiers ou à l'un des héritiers dans l'attente de voir la succession réglée. Cette technique permet, si aucun héritier ne peut exploiter le fonds, notamment en raison de sa minorité, ou si le règlement de la succession pose des difficultés entre les cohéritiers, de donner le fonds en location-gérance à un tiers ou à l'un des héritiers. La location-gérance

présente donc des intérêts mais elle doit faire l'objet d'une réglementation tendant à promouvoir une stabilité de la relation entre le propriétaire et l'exploitant et une prise en considération des spécificités liées au monde agricole.

2) Mise en place d'une réglementation tendant à établir un équilibre entre les cocontractants

L'absence de toute règle spécifique est susceptible de donner lieu à des difficultés et abus. En l'absence de règle applicable à la location-gérance du fonds agricole, il faut se référer aux règles générales du Code civil et notamment celles relatives au louage de choses. Malheureusement, le titre VIII du livre troisième du Code civil qui traite du contrat de louage ne s'intéresse qu'aux baux et au louage d'ouvrage ou d'industrie. L'article 1709 dispose seulement « que le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps moyennant un certain prix que celui-ci s'oblige à payer ». Dès lors, le droit général des contrats réglementé par les articles 1101 et suivants du Code civil, sera applicable au contrat de location-gérance, avec son lot de règles comme l'interdiction des engagements perpétuels, l'exigence de sa bonne foi et d'un consentement libre. Or ces règles, si elles donnent un recours au loueur en cas de dégradation du fonds, ne permettent pas d'assurer la protection des créanciers du loueur et du débiteur.

Pour mettre en place une réglementation spécifique au domaine agricole, il faudra une fois de plus, s'inspirer de la législation commerciale qui par la loi du 2 mars 1909, loi d'ordre public, est venue réglementer ce contrat⁵⁸. Cette loi a pour but d'imposer un équilibre entre propriétaire et locataire. Le fonds ne comportant pas les dettes, le locataire n'est pas responsable des dettes du propriétaire du fonds mais, en revanche, les créanciers du propriétaire du fonds peuvent faire déclarer par le tribunal les dettes immédiatement exigibles si la location-gérance risque de mettre en péril le remboursement de leurs créances. Le Code de commerce, en outre, pour que le locataire ne se voit pas remettre un fonds sans consistance, impose que ce fonds ait été exploité par le propriétaire pendant deux ans auparavant sauf dispense judiciaire. La loi ne réglemente pas le montant de la redevance initiale versée par le locataire, mais impose les modalités de révision de cette redevance.

Afin d'éviter la location de fonds en perte ou la mise en place de redevances d'un montant insupportable pour le locataire, la loi rend par ailleurs le loueur responsable, sauf exceptions, des dettes contractées par le locataire dans le cadre de son activité pendant les six mois suivant la formalité de publicité au contrat auprès du registre du commerce et des sociétés. L'instauration d'une telle disposition dans le régime du fonds agricole permettrait de rassurer l'exploitant. Ce dernier bénéficierait alors d'un fonds a priori viable, à charge pour lui de le maintenir dans des conditions optimales. Ce dispositif contraint ainsi le propriétaire et le locataire à effectuer des améliorations matérielles, à lui verser des indemnités de plus-value, indemnité résultant du profit apporté au fonds. Le locataire a par contre l'obligation de restituer, en fin de location, un fonds dans le même état que celui qu'il a reçu et s'il répond de la perte de valeur survenue par sa faute, il peut prétendre en revanche à une indemnité de plus-value, s'il a apporté au fonds des améliorations matérielles. Ces règles, peu coercitives à l'exception de la responsabilité du propriétaire

⁵⁸ L.141-1 et suivants du Code de commerce

pendant les six premiers mois de la location-gérance, ont l'intérêt de renvoyer chacun des cocontractants à ses responsabilités.

La location-gérance présente des attributs intéressants pour l'exploitant notamment lors de son installation. Il convient d'accompagner l'agriculteur dans sa quête progressive de foncier malgré une baisse importante des revenus ne lui permettant pas d'avoir une large marge de manœuvre.

III - La location-accession, outil d'accompagnement de l'exploitant dans sa quête de foncier

Il est parfois difficile d'acquérir du foncier lorsque l'argent fait temporairement défaut. C'est pourquoi, il pourrait être envisagé d'accéder progressivement à la propriété sans mettre en danger la situation financière de l'exploitation.

La location-accession apparaît être un dispositif intéressant pour l'acquisition progressive du foncier par l'agriculteur (A). Cependant, une législation spécifique devra être mise en œuvre pour lui assurer une transposition efficace dans la sphère agricole (B).

A - Une technique d'acquisition progressive de la propriété transposable au domaine agricole

La location-accession est un contrat présentant des conditions spécifiques permettant une acquisition progressive de la propriété (2). Cet outil contractuel atypique est issu de la législation relative à l'accès au logement (1).

1) Un dispositif contractuel trouvant son origine dans le domaine du logement

Le contrat de location-accession est apparu en même temps que se développait l'idée qu'il pouvait y avoir une sous-distinction entre propriétaire et utilisateur de biens, l'un comme l'autre y trouvant des avantages. Ce mode de financement présente des avantages qu'il convient de mettre en avant dans cette étude. Il permet à l'exploitant d'acquérir à terme la propriété du bien exploité des années durant, grâce notamment au revenu indirect qu'il a pu en tirer.

Cette technique d'accession à la propriété est utilisée dans le domaine immobilier pour l'accès au logement. Selon l'article 1^{er} de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984⁵⁹, le contrat de location-accession est « *le contrat par lequel un vendeur s'engage envers un accédant à lui transférer, par la manifestation ultérieure de sa volonté... et après une période de jouissance à titre onéreux, la propriété de tout ou partie d'un immeuble moyennant le paiement fractionné ou différé du prix de vente et le versement d'une redevance jusqu'à la date de levée de l'option* ». Cette redevance « *est la contrepartie du droit de l'accédant à la jouissance du logement et de son droit personnel au transfert de propriété du bien* ».

Chronologiquement, il existe deux périodes : celle de la jouissance d'un logement par l'accédant et celle du transfert de propriété à ce même accédant avec un paiement du prix fractionné ou différé. Toutefois, cette seconde période peut ne pas exister, si l'accédant se refuse à acquérir le bien dont il a eu la jouissance.

⁵⁹ Journal Officiel du 21 juillet 1984

2) Un dispositif contractuel alliant irrévocabilité de la période de jouissance et liberté d'achat

Pendant toute la période de location, le locataire paye un montant correspondant aux loyers dus au titre de la jouissance du bien (c'est la fraction locative) auquel s'ajoute la fraction acquisitive correspondant au paiement anticipé du prix de vente. Cet outil permettrait au propriétaire insatisfait de la rentabilité du foncier de bénéficier d'un loyer majoré durant la phase antérieure à la vente. Au terme de la période de jouissance, le locataire doit faire un choix : soit il achète le bien, soit il renonce. Deux particularités font la spécificité de ce mode de financement : l'irrévocabilité du contrat de location et le caractère optionnel de la promesse de vente. Le locataire dispose en effet d'une totale liberté dans l'exercice ou non de l'option d'achat qui lui est donnée au terme du contrat. La vente du bien n'est donc pas parfaite à l'origine et l'esprit du contrat porte sur une opération de location. Si le locataire achète, le prix de vente est diminué du montant déjà versé pendant la location. S'il renonce, le bailleur doit lui restituer le montant de la fraction acquisitive déjà versée, déduction faite d'une indemnité.

B - La mise en place de dispositifs législatifs tendant à encadrer la transposition de la location-accession dans la sphère agricole

La location-accession doit être appréhendée en prenant en considération les structures propres à l'agriculture (2) et les difficultés inhérentes au foncier (1). L'objectif de cet outil étant de transférer la propriété, il semble qu'une protection de l'éventuel vendeur doit être mise en place (3).

1) Une valeur du bien devant être estimée lors de l'accord des consentements

Lors de la rencontre des consentements, les parties devront s'accorder sur la valeur du bien mis à disposition. Cette évaluation peut être problématique dans la mesure où la vente ne sera pas conclue dans de brefs délais. Le foncier est parfois difficile à évaluer dans la mesure où divers facteurs peuvent influencer sa valeur. Chaque cocontractant va alors s'interroger sur le prix de l'immobilier dans les années à venir. Le propriétaire souhaitant obtenir un bon prix mettra alors en avant le caractère inflationniste des terres à vocation agricole alors que son cocontractant développera des arguments contraires. Une fois le prix de vente établi, il conviendra de mettre en place un contrat au terme duquel le locataire se verra octroyer une promesse unilatérale de vente. La durée de ce contrat devra être relativement longue. Cette période permettra ainsi à l'accédant de régler par paiement fractionné une proportion suffisante du prix. Elle doit également assurer à l'exploitant une certaine stabilité sur le fonds mis à disposition et lui permettre au terme de la période de jouissance d'accéder à la propriété du bien loué. Il serait présomptueux de trouver la durée idéale de la mise à disposition permettant de satisfaire les intérêts divergents des cocontractants. Cependant, il conviendra de prévoir légalement une durée minimum de mise à disposition. Cette garantie de jouissance apparaît indispensable à l'application de ce nouvel outil.

2) Un projet d'aliénation à titre onéreux devant être notifié à la SAFER

L'ensemble des exploitants doit pouvoir bénéficier de ce nouvel outil contractuel permettant de lui donner un véritable essor. Malgré l'existence de deux périodes distinctes au sein de ce type de convention, il convient de prendre en considération le rôle de la

SAFER. « *Tous les projets d'aliénation à titre onéreux de fonds agricoles ou de terrains à vocation agricole soumis au droit de préemption de la SAFER doivent lui être notifiés* »⁶⁰.

L'article R.143-9 du Code rural dispose également que « *toutes les aliénations exemptées du droit de préemption de la SAFER doivent également lui être préalablement déclarées* »⁶¹. Dans l'hypothèse que nous envisageons, le locataire à vocation à devenir à terme propriétaire du bien loué. Par conséquent, le rôle joué par la SAFER ne peut être négligé. L'obligation de notifier les conditions de l'aliénation projetée incombe en principe au notaire chargé d'instrumenter⁶². A cet effet, il semble que ce type de contrat doit être conclu par acte authentique, gage d'une sécurité juridique indispensable au développement de cette formule. Initialement, la période contractuelle débutera par une simple jouissance accordée à l'accédant mais l'essence du contrat est de permettre à celui-ci d'en acquérir la propriété. La rédaction d'un acte authentique et donc d'une notification à la SAFER semble essentielle pour permettre à celle-ci de jouer pleinement son rôle d'opérateur foncier rural. Celle-ci dotée de son arsenal juridique pourra user de ses prérogatives afin d'éviter d'éventuels abus.

Cette forme contractuelle ne doit pas avoir pour effet de priver la SAFER des prérogatives qui sont les siennes. Par conséquent, elle doit être informée des intentions des cocontractants par le biais du notaire dès la signature du contrat de location-accession. Elle pourra ainsi user de ses prérogatives chaque fois qu'elle le jugera utile.

3) Une indemnité sanctionnant le preneur renonçant à la levée de l'option d'achat

La proposition de levée de l'option doit intervenir quelques mois avant le terme de la période de jouissance. Ainsi, le vendeur pourrait envoyer une lettre recommandée avec accusé de réception dans laquelle il inviterait le locataire à acheter sa terre. Ce délai préalable avant l'arrivée du terme de la période de jouissance est indispensable au vu des conséquences envisagées dans l'hypothèse où l'accédant renonce à son option d'achat. La période de jouissance prenant fin, nous estimons que celui-ci ne doit en aucun cas bénéficier d'un éventuel renouvellement. Ce type de contrat a pour essence de transférer la propriété, par conséquent le locataire ne doit pas pouvoir bénéficier d'un maintien dans les lieux sauf stipulation contraire prévue contractuellement par les parties.

De plus, il apparaît légitime d'offrir une indemnité au cédant dont le bien n'a pu être aliéné par le locataire. En effet, lors de la conclusion du contrat, le propriétaire imaginait céder son bien à l'échéance de la période de jouissance et en signant une telle convention, le locataire avait en quelque sorte montré une volonté d'acquérir ce bien. Par conséquent, le désistement du locataire doit être sanctionné par le versement d'une indemnité au profit du bailleur. Cette somme devra être mentionnée dans le contrat initial et pourrait représenter un pourcentage du prix de vente. Cette indemnité est indispensable car le propriétaire qui n'a pu céder son bien devra restituer au locataire la part acquisitive des loyers déjà versée. Sans l'octroi de cette indemnité, le propriétaire bénéficierait alors seulement du paiement du loyer proprement dit. Le locataire jouirait du bien mis à disposition sans prendre en considération son engagement initial, certes éventuel, d'en acquérir la propriété.

⁶⁰ Article R.143-4 du Code rural

⁶¹ Sauf à tenir compte des dispenses provisoires arrêtées par le préfet

⁶² Article L.412 par renvoi des articles L.143-8 et R.143-4 du Code rural

Des structures de portage collectif ont été créées par le législateur et développées par la pratique dans le but de permettre à l'agriculteur d'exercer sa profession tout en se déchargeant de la charge financière représentée par le foncier.

Section 2 : Inventaire et réflexions sur les outils de portage collectif

Diverses structures juridiques permettent une mise à disposition du foncier (I), cependant il semble que le Groupement Foncier Agricole (GFA) possède des attributs permettant de réaliser plus efficacement cet objectif (II).

I - Exposé des structures permettant une gestion du foncier

Nous aborderons le GFA un peu plus loin dans notre développement. Nous verrons dans un premier temps que les sociétés civiles sont des structures présentant des intérêts pour la gestion des immeubles (A). Dans un second temps nous examinerons les structures associatives mettant en valeur le foncier agricole (B) avant de voir qu'une combinaison des structures juridiques existantes permet parfois une mise en œuvre de projets atypiques (C).

A - La société civile, outil de gestion patrimonial

Si la Société civile immobilière (SCI) permet de mettre en valeur une diversité de projets (1) il semble que l'existence d'une structure plus adaptée dans le domaine agricole ne lui permette pas d'avoir un développement plus important (2).

1) La SCI, une structure de droit commun caractérisée par la diversité des apports

Les sociétés civiles immobilières de location ont essentiellement pour objet la gestion et la location d'immeubles bâtis ou non bâtis. La société peut avoir pour objet de gérer un ou plusieurs immeubles qui lui ont été apportés en jouissance ou en propriété par ses associés. Elle est soumise aux règles de droit commun des sociétés civiles, elle peut donc concerner une diversité de situations. A la différence du GFA qui ne peut concerner que des biens à vocation agricole, la SCI peut mettre en valeur des biens sans se préoccuper de la nature de ceux-ci. Ce type de société connaît un grand succès en permettant à plusieurs personnes de réaliser ensemble des placements immobiliers qu'elles ne pourraient entreprendre isolément. Le plus souvent, la SCI propriétaire d'un immeuble qu'elle a pour objet de gérer le donne en location et conclut un bail avec le preneur.

Les acteurs ruraux se sont intéressés à ce modèle social dans des projets territoriaux. Les sociétés civiles sont parfois venues appuyer des projets militants tendant à maintenir la vocation agricole de terres mises en vente et menacées d'urbanisation. Un caractère territorial a alors été donné à cette société permettant de soutenir des projets locaux⁶³. Cette vocation territoriale permet d'économiser des coûts de création liés à la mise en place de diverses sociétés et d'avoir une plus grande réactivité. Cependant, elle présente quelques inconvénients que l'on retrouve dans d'autres structures. La problématique du départ d'un associé reste centrale et s'accompagne parfois d'une mise en péril du projet global. Le

⁶³ SCI Terres Fertiles en Ile-de-France

nombre de SCI dans le domaine agricole reste minime, ceci s'explique notamment par l'existence d'une structure propre à gérer du foncier à vocation agricole.

2) Le GFA : une structure caractérisée par sa proximité avec les préoccupations agricoles

Le Groupement foncier agricole (GFA) est une société civile de personnes créée par le législateur spécifiquement pour gérer des biens à vocation agricole. Ainsi il se différencie des SCI sur quelques points qui ne peuvent être négligés. L'accès à la qualité d'associé est notamment plus réglementé dans le GFA. Comme nous le verrons un peu plus tard dans notre développement, accroître les hypothèses d'accès au capital social des GFA pourrait permettre à cet outil de portage d'attirer de nouveaux capitaux extérieurs. Concernant les sociétés civiles immobilières, les personnes morales qui ont la capacité juridique peuvent bénéficier du statut d'associé. Ainsi, les sociétés, quelles qu'elles soient, civiles ou commerciales peuvent être associées d'une SCI. Celles qui n'ont pas la personnalité morale comme la société en participation et la société créée de fait ne peuvent avoir cette qualité. Ce n'est pas le cas dans le GFA où les sociétés commerciales ne peuvent être associées. Il convient de reconnaître que peu de personnes morales investissent dans le foncier à vocation agricole, cependant dans un contexte difficile pour l'agriculture il ne faut écarter aucune source de financement.

Si le statut de SCI est peu utilisé en l'espèce, c'est avant tout pour des raisons fiscales. Le groupement foncier agricole dispose d'une fiscalité attrayante pour les associés. Diverses exonérations sur les droits de succession, de donation ou d'impôt de solidarité sur la fortune ont été mises en place par le législateur pour encourager de nouvelles personnes à investir dans le foncier à vocation agricole. La SCI est un mode de portage présentant des intérêts mais dont l'utilisation reste limitée par l'existence d'une structure plus attractive pour les associés. La société reste donc un outil de portage à part entière mais d'autres structures peuvent soutenir un achat collectif de terres.

B - L'association porteuse de foncier, outil en adéquation avec des initiatives locales

Le recours au statut associatif permet souvent de développer une solidarité locale autour d'un projet (1). Cependant, le but non lucratif de l'association limite les possibilités d'une éventuelle transposition à plus grande échelle (2).

1) Un but non lucratif limitant l'expansion de l'utilisation du statut associatif

L'utilisation du statut associatif dans le cadre d'un achat collectif peut se révéler utile. Régi par la loi du 1^{er} juillet 1901, le contrat d'association a les vertus de ses faiblesses. L'absence de contraintes spécifiques fait de cet outil un instrument adaptable à un projet collectif. La limite est que la construction de cet outil ne cache quelques dangers pour la vie future de la structure. Ainsi, les associations régulièrement déclarées ne peuvent acquérir à titre onéreux que le local destiné à l'administration de l'association et les immeubles strictement nécessaires à l'accomplissement du but qu'elles se donnent. L'objet associatif permettra d'apprécier le potentiel immobilier de chacune d'elles. Ainsi, une association ayant pour objet l'achat, la vente et la location d'immeubles pourra exercer à titre habituel une activité immobilière.

Méconnu et trop rarement utilisé, l'apport constitue pour les associations, un outil patrimonial leur permettant de se doter de moyens stables de fonctionnement sans

contraintes insurmontables. En contrepartie de son apport, le membre de l'association ne recevra pas de parts sociales. La jurisprudence considère que la contrepartie réside dans les compensations que l'apporteur entend recevoir. Il peut ainsi s'agir d'une faculté de peser sur les destinées de l'organisme bénéficiaire, de l'acquisition de la qualité de membre de l'association. Les apporteurs doivent être prudents en prévoyant un droit de reprise à la dissolution de l'association, sans lequel l'apport pourrait être assimilé à un don. Par ailleurs, elle se caractérise par l'absence de volonté de plus-value. Cette caractéristique apparaît inconciliable avec la volonté d'attirer de nouveaux investisseurs.

En effet, lorsque l'on parle d'investissement, la rentabilité reste au cœur des préoccupations. Par conséquent, lorsque l'on réfléchit à une structure de portage plus importante, les limites du statut associatif semblent être rédhibitoires. Cependant, ce type de formule présente des avantages pour des projets de portage locaux où une forme de solidarité avec le monde agricole peut encore exister.

2) *Une illustration des atouts et des limites du statut associatif :
l'association foncière pastorale*

Les associations foncières pastorales ont pour vocation générale d'être « *un outil de restructuration foncière destiné à répondre aux besoins des propriétaires et des exploitations agricoles dans les zones menacées d'abandon*⁶⁴ ». La structure juridique se présente sous la forme d'une association syndicale regroupant des propriétaires de terrains à destination agricole ou pastorale et permettant une valorisation de leurs terres par une utilisation adaptée. Elle s'organise autour d'une gestion collective des terres, l'association se substituera aux propriétaires pour gérer leurs biens. Elle pourra ainsi aménager et louer les terrains à un éleveur ou à un groupement pastoral par le biais d'une convention pluriannuelle de pâturage ou d'un bail à ferme.

Trois types de propriétaires sont identifiés : les agriculteurs, les propriétaires privés et les collectivités locales. Lorsque les propriétaires initient le projet, c'est dans l'objectif d'entretenir et de valoriser leur patrimoine foncier. Pour les collectivités territoriales, l'association foncière est le moyen d'améliorer la gestion foncière et de maintenir l'ouverture du paysage. Enfin, les exploitants voient en l'association un moyen d'améliorer et de maîtriser leur structure.

Dans un contexte de fort morcellement avec un nombre de propriétaires important, les associations foncières créées par arrêté préfectoral se développent. Elles peuvent également être mises en place après accord volontaire de tous les propriétaires, on parle alors d'association foncière pastorale libre. La création d'une association foncière pastorale nécessite au départ un important travail de recherche des propriétaires de chaque parcelle. Il faut alors contacter l'ensemble des propriétaires et les nombreuses hypothèses d'indivision ne facilitent pas cette tâche. Durant la vie de l'association, les membres rencontrent souvent des difficultés pour adopter des décisions collectives du fait du nombre important de propriétaires.

Cependant, cette formule présente des atouts. Ces derniers résident dans le fait qu'il s'agit d'un outil global garantissant le maintien de l'agriculture locale en lui donnant les moyens de se développer et de se renforcer. Le statut associatif est généralement mis en place pour des opérations caractérisées par leur proximité avec les acteurs locaux et les

⁶⁴ Article L.135-1 et suiv. du Code rural

limites sus-énoncées posent le problème d'une éventuelle transposition de ce modèle à plus grande échelle.

C - La complémentarité des formes juridiques existantes, un élément à prendre en considération

Une association a mis en place une diversité de structures juridiques pour lui permettre la réalisation de projets locaux (2). Elle illustre parfaitement les intérêts à développer une combinaison des formes juridiques existantes (1).

1) Une combinaison des structures juridiques existantes : une complémentarité favorisant la mise en place d'une diversité de projets

Chaque structure de portage comporte des limites et la complémentarité entre les diverses structures existantes permet parfois de satisfaire des objets qui n'auraient pu être accomplis par une utilisation individuelle de chaque outil. L'association permet à des personnes de faire un don en vue de l'acquisition de foncier. Ainsi, diverses personnes pourront avoir la volonté initiale de se rejoindre dans un GFA.

Cependant, l'accès au capital étant strictement limité pour les personnes morales, l'association ne pourra en aucun cas faire partie du GFA. Il faut alors avoir en optique le statut de la SCI. Ce dernier apparaît comme un relais de l'impossibilité de constituer un GFA. En aval, l'association proche de la SCI accueillera les dons éventuels. Par le biais de son représentant légal, elle prendra une participation dans le capital de la SCI. D'autre part, l'association couplée à une SCI est un montage intéressant dès lors que les collectivités locales désirent soutenir un projet d'achat collectif, ces dernières ne pouvant intervenir ni dans un GFA, ni dans une SCI. Elles peuvent néanmoins accorder une subvention à l'association couplée à la SCI afin que cette dernière prenne des parts dans la SCI.

La combinaison de différents statuts juridiques peut permettre la mise en place de projets alliant plusieurs activités (achat de foncier, activités agricoles, projet associatif, prestations de service). Aucune forme juridique existante ne correspond à tous ces objets sociaux à la fois. Il est donc possible, voire nécessaire, pour ne pas dénaturer le projet initial, de combiner plusieurs statuts juridiques. La mise en place d'une SCI ou d'un GFA facilitera l'acquisition du foncier et la mise en place d'une association pourra permettre une gestion plus aisée des activités du projet. Eventuellement et selon le but poursuivi, des supports d'activités agricoles tels que les GAEC ou EARL peuvent trouver un fondement dans le dispositif contractuel mis en place.

Par ailleurs, les intéressés eux-mêmes, à savoir les agriculteurs peuvent créer leur propre structure de portage afin de prendre au mieux en compte leurs besoins. Les spécificités locales donnent parfois lieu à des montages juridiques atypiques permettant de satisfaire les intérêts des personnes concernées. A cet effet, un exemple existant dans le Cantal doit être mis en avant, il s'agit de la coopérative de transhumance et d'amélioration des structures agricoles (COPTASA). Le Cantal est le premier département pour l'importance de la transhumance bovine. Dans les années 1960, un groupe de jeunes agriculteurs a mis en place une forme d'exploitation collective de pâturage. Pour conforter leur exploitation peu importante en surface, ils ont décidé de créer une coopérative tendant

à gérer collectivement des territoires d'estives. Chaque adhérent règle une pension à la coopérative qui permet à cette dernière de rembourser ces annuités.

Cependant, une gestion rigoureuse est nécessaire pour obtenir un chiffre d'affaires suffisant malgré l'existence d'un capital important. Cette formule est considérée comme une réussite locale puisqu'elle dispose aujourd'hui d'une expérience de près de 50 ans. Elle permet de satisfaire les besoins de l'élevage allaitant qui exige des surfaces importantes. L'adhérent n'a ainsi pas à supporter une charge foncière trop importante car son exploitation se trouve confortée par la coopérative. Enfin, en sa qualité de groupement pastoral, la coopérative se voit attribuer la prime à l'herbe qu'elle redistribue à chacun de ses adhérents permettant ainsi de minorer le prix de pension et le coût du transport⁶⁵. Cette coopération peut être une réponse convenable au problème foncier suivant les situations géographiques, économiques de chaque partie du territoire.

2) L'association Terre de Liens : un témoignage de la complémentarité des formes juridiques existantes

Après avoir constaté les limites des sociétés civiles immobilières et des groupements fonciers agricoles, un outil financier d'envergure nationale a été mis en place. Il a pour objet de collecter de l'épargne solidaire auprès des citoyens et des institutions privées afin d'acquérir des biens immobiliers en milieu rural pour en assurer une gestion sur le long terme. Les membres de cet organisme ont d'abord remarqué que de nombreuses personnes apportant localement leur soutien financier le font dans une logique de don. Une association a alors été mise en place permettant l'accès collectif et solidaire au foncier. Ses membres fondateurs ont envisagé de créer des outils de finance solidaire à l'usage des personnes intéressées par leur projet⁶⁶.

Ainsi, une fondation reconnue d'utilité publique a pour objet d'accueillir des dons de fermes et de terres pour permettre l'installation d'activités conformes à l'objet social de l'association. Elle met alors ses biens à disposition de porteurs de projet. Elle récolte également des dons en argent permettant de soutenir des projets locaux en prenant des parts de SCI.

A côté de cette structure, une société par actions fait un appel public à l'épargne. Elle acquiert alors des biens fonciers sur lesquels existent un projet et une dynamique locale en soutien à celui-ci. Des groupes locaux ont pour rôle de participer à la mobilisation de l'épargne solidaire au moment du montage de l'opération et de soutenir les activités. Une société financière coopérative accompagne les missions de cette structure en proposant des outils bancaires solidaires. Le commandité assure la gestion de la société sous le contrôle d'un conseil de surveillance. Un comité d'engagement, composé de personnes qualifiées dans la gestion de patrimoine agricole, conseille et choisit les projets soutenus par l'association. La Société en commandite par action se porte acquéreur de biens dont elle conservera la propriété sur le long terme. Son statut de société dirigée par des organisations garantes du projet fondateur permet d'offrir des garanties à long terme. Certains projets sollicitent également cette structure pour compléter l'apport en capital d'une SCI existante ou en formation. Désirant conserver une gestion locale du lieu, les porteurs de projets peuvent faire appel à cette SCA pour qu'elle soit associée.

⁶⁵ Tarifs COPTASA 2010, bourrettes 137 €, doublonnes 152 €, 1 vache suitée 217 €, 1 vache seule 187 € pour une période de 130 jours

⁶⁶ Voir Annexe XVII

L'inventaire de structures de portage collectif a permis de montrer le caractère local attaché aux préoccupations justifiant la mise en place d'un projet, cependant le législateur a créé depuis 1970 une structure pour régler les problèmes liés à la propriété du sol en agriculture. Le GFA a pour but d'alléger la charge financière pour l'exploitant. Nous avons donc réfléchi sur cet outil, qui reste le principal outil de portage collectif et dont le but initial est en adéquation avec notre travail. Cependant les dispositions existantes n'incitent pas les investisseurs à s'intéresser au foncier. Par conséquent la charge financière incombe toujours à l'agriculteur car la mise à disposition de surface conditionne le maintien de son exploitation. La relation traditionnelle entre bailleur et preneur laisse progressivement la place à une relation entre investisseur et entreprise. Il convient alors d'adapter les outils juridiques aux changements de l'agriculture permettant ainsi au GFA de réaliser la mission qu'on lui avait confiée il y a déjà près de 40 ans.

II - Le GFA, outil adapté à l'appropriation sociétaire du sol

Le GFA a été mis en place par le législateur comme un outil de portage collectif du foncier à vocation agricole (A). Cependant, en 2010, cet outil ne dispose pas des éléments nécessaires à la mise en œuvre de cette mission. Il convient de le rendre plus attractif vis-à-vis des investisseurs (B) tout en exerçant un contrôle permettant d'éviter les éventuels abus (C).

A - Un outil de gestion patrimoniale propre à l'agriculture

Le GFA permet de mettre en œuvre une diversité de projets agricoles (1). Cependant, l'investisseur ne doit pas se sentir enfermé dans cette structure (2).

1) Un groupement permettant de satisfaire à un éventail de situations

Le groupement foncier agricole est une société civile particulière. A ce titre, il est régi par les dispositions générales du Code civil relatives au contrat de société et à la société civile⁶⁷ et par les dispositions spéciales prévues aux articles L.322-2 à L.322-21 du Code rural. Le GFA est l'un des instruments de la politique foncière. Il a pour objet soit la création et la conservation d'une ou plusieurs exploitations agricoles, soit l'une et l'autre de ces opérations. Il assure ou facilite la gestion des exploitations dont il est propriétaire, notamment en les donnant à bail⁶⁸.

Le GFA permet, en pratique, d'organiser un patrimoine foncier, d'en préserver l'unité, d'en assurer la transmission, de sortir d'une indivision successorale, de faciliter l'installation, etc. Selon le but poursuivi, on distingue généralement : le GFA familial ou successoral, le groupement d'investissement, le groupement mutuel.

L'expression « GFA familial » désigne le groupement constitué entre parents ou alliés jusqu'au 4^e degré. Il a essentiellement pour objet de faciliter la transmission du patrimoine foncier familial et d'en assurer la pérennité. A l'ouverture d'une succession agricole, le cohéritier qui travaille sur le fonds familial peut prétendre à l'attribution préférentielle en propriété⁶⁹. En contrepartie, il sera éventuellement tenu du versement

⁶⁷ Articles 1832 et suiv. et 1845 et suiv. du Code civil

⁶⁸ Article L 322-6 du Code rural

⁶⁹ Articles 831 et 832 du Code civil

d'une soule envers ses cohéritiers. L'apport de l'exploitation à un GFA permet d'éviter cet inconvénient. Sa constitution peut intervenir soit du vivant de l'ascendant (GFA pré successoral), le groupement louant ensuite les terres au descendant qui est resté sur le fonds, soit à son décès, si tous les indivisaires acceptent d'apporter leurs droits (GFA successoral). Des événements peuvent conduire certains héritiers à refuser d'entrer dans le groupement ; la situation n'est pas bloquée pour autant. L'article 832-1 du Code civil autorise, en effet, tout héritier à demander l'attribution préférentielle des biens agricoles dépendant de la succession en vue de constituer un GFA. Cette attribution est de droit si l'héritier exploitant exige que les biens du groupement lui soient donnés à bail. Dans cette hypothèse, le GFA successoral n'aura pas nécessairement un caractère familial car il peut être formé par un ou plusieurs tiers. Il devient alors un instrument d'investissement.

Le législateur a souhaité développer une forme de mutualisation dans la gestion du foncier. La formule a été mise au point par le syndicalisme agricole. Ainsi, il a été mis en place le GFA mutuel qui doit être considéré comme un GFA d'investissement. Il repose sur la solidarité entre agriculteurs. Le groupement est généralement constitué en vue d'aider un fermier qui ne dispose pas de moyens financiers suffisants pour acquérir seul le fonds qu'il exploite. Pour réunir les capitaux nécessaires, les organisations professionnelles font appel aux agriculteurs de la région. Une mutuelle agricole peut également participer à la création du GFA. Le prix du foncier est aujourd'hui un problème récurrent pour les agriculteurs et l'intervention de tiers semble indispensable pour résoudre les difficultés de ces derniers.

A cet effet, le GFA d'investissement a pour but de drainer des capitaux vers l'agriculture afin de décharger les exploitants du poids de l'investissement foncier. Le groupement se substitue aux agriculteurs pour acquérir et regrouper des terres et il les met ensuite durablement à leur disposition. Cette formule qui conduit à dissocier la propriété de l'exploitation du sol peut être utilisée dans diverses hypothèses. Ainsi, elle peut permettre de maintenir sur son exploitation un fermier dont la ferme est mise en vente et qui n'est pas en mesure de financer seul l'acquisition, d'agrandir l'exploitation d'un agriculteur ou d'installer un jeune. Cependant, il n'existe que très peu de GFA ayant cette vocation. La rentabilité du foncier agricole est souvent mise en avant pour souligner l'échec de ce mode de portage. Les investisseurs prenant part à ce groupement soutiennent alors généralement des projets locaux dans une volonté de solidarité vis-à-vis des agriculteurs en difficulté. Pourtant, cette forme de GFA présente des intérêts mis en place par le législateur, il convient de réfléchir à des solutions permettant de lui donner un nouvel essor.

2) Un renforcement de la communication destiné à favoriser les mouvements de parts sociales

Malgré son nom, le GFA d'investissement reste écarté de tout circuit financier. Ainsi, il n'a pas la possibilité de procéder à une offre au public de titres financiers⁷⁰. « *Il ne peut se livrer à aucune des opérations visées à l'article L.411-1 du Code monétaire et financier. Il ne peut recourir à aucune communication sous quelque forme que ce soit, présentant une information sur les conditions de l'offre et les titres à offrir, de nature à mettre un investisseur en mesure d'acheter ou de souscrire ces titres financiers, ni à un placement de titres financiers par des intermédiaires financiers* ».

Le législateur a toujours souhaité prendre en considération les spécificités de l'agriculture. Ainsi, les sociétés porteuses de foncier restent exclues du système financier

⁷⁰ Article 1841 du Code civil

organisant les mouvements des titres sur un marché. Les éventuelles dérives d'un système capitalistique risqueraient de mettre à mal la pérennité de l'exploitation et l'on conçoit que de nombreux acteurs du monde rural souhaitent conserver une certaine proximité entre les titulaires de parts et le bénéficiaire de la mise à disposition. La stabilité du fermier bénéficiant de la mise à disposition reste donc au cœur des préoccupations et le législateur a privilégié une relation durable entre les porteurs de parts du GFA et l'agriculteur.

Cependant, un des principaux freins au développement de ces structures reste la non-mobilité des parts et une réflexion à ce sujet semble indispensable. L'offre au public de titres financiers n'est certainement pas la solution la plus adaptée au monde agricole pour engager une circulation des parts détenues au sein de ces structures. L'impact de la crise financière débutée en 2008 marque encore les esprits et l'on comprend que le monde agricole soit réticent à devenir acteur de ce système pour son outil de travail qu'est le foncier. Cependant, l'idée de la mise en place d'un régime hybride doit être abordée pour favoriser le dynamisme de ces groupements. Un porteur de parts ne doit pas se sentir enfermé dans un placement, par conséquent la mise en relation des éventuels investisseurs doit être favorisée. Il conviendrait alors de mettre en place un registre des demandeurs de parts aux plans régional, voire national, pour permettre une rencontre effective de la demande et de l'offre. Les dispositions du Code monétaire et financier s'opposent à cette publicité indispensable pour favoriser les mouvements de parts. Comme nous le verrons un peu plus loin dans notre développement, il apparaît intéressant d'octroyer un rôle central aux SAFER malgré les critiques dont elles font parfois l'objet. Ces dernières pourraient être chargées de la gestion de ces annonces. Elles pourraient hiérarchiser les offres des postulants à l'octroi de parts en fonction des intérêts poursuivis. Les GFA investisseurs existant aujourd'hui se caractérisent par le lien local entretenu avec les porteurs de parts. Au vu du peu d'intérêt porté à ce type de structure et de la volonté de donner une portée plus étendue à ces GFA, il convient peut-être de remettre en cause cette proximité. En effet, certains investisseurs ne seront intéressés que par la rentabilité qu'ils obtiennent de leur placement sans avoir de lien local avec la structure. Malgré cela ils pourraient également posséder des moyens financiers indispensables à certains projets portés par le groupement. Par conséquent, les organes décideurs devront définir les priorités qu'ils entendent mettre en avant dans leur projet et accorder leur préférence à tel ou tel demandeur. Le succès de ce type de structure dépend essentiellement du potentiel dont elle dispose pour attirer de nouveaux investisseurs.

B - Une rentabilité au cœur des préoccupations des investisseurs

Diverses incitations fiscales existantes permettent de donner un caractère attractif au GFA (1), cependant les attentes des éventuels apporteurs sont plus importantes et il convient de les satisfaire (2).

1) Un groupement reposant sur des incitations fiscales

La rentabilité des structures de portage de foncier a toujours été problématique. Le législateur a donc réagi en octroyant des avantages fiscaux aux personnes investissant dans les groupements fonciers agricoles. La rentabilité recherchée par les investisseurs ne peut avoir pour conséquence de mettre en péril les exploitants bénéficiant de la mise à disposition. De ce fait, seules des mesures fiscales attractives peuvent permettre une pérennisation de cet outil de portage qui est le GFA. Le législateur a ainsi développé des

exonérations portant à la fois sur les droits de mutation à titre gratuit et sur l'impôt de solidarité sur la fortune.

L'article 793 du Code général des impôts prévoit des exonérations partielles des droits de mutation à titre gratuit lorsque diverses conditions sont remplies. Le bénéfice de l'exonération est réservé aux parts de groupements dont les statuts interdisent l'exploitation en faire-valoir direct. Lorsque les parts ont été acquises à titre onéreux par le donateur ou le défunt, l'exonération ne s'applique que si ces parts sont détenues depuis plus de 2 ans. Lorsqu'il y a augmentation du capital par incorporation des comptes courants d'associés, l'exonération ne s'applique que 2 ans après leur souscription. En revanche, elle s'applique immédiatement pour leur totalité aux parts initialement souscrites depuis plus de 2 ans si l'augmentation de capital est réalisée par augmentation de la valeur nominale des parts déjà existantes. Le bénéfice de l'exonération partielle est réservé aux parts des groupements dont les fonds agricoles constituant le patrimoine ont été donnés à bail à long terme ou à bail cessible hors cadre familial. Lorsque ces conditions sont remplies, les transmissions à titre gratuit de parts de GFA, entre vifs ou par décès, bénéficient d'une exonération à concurrence des $\frac{3}{4}$ de leur valeur nette, correspondant aux fonds agricoles loués par bail à long terme ou par bail cessible, en deçà de 100 393 euros, et de 50 % de leur valeur au-delà.

Ensuite, les parts de GFA peuvent être totalement⁷¹ ou partiellement exonérées d'ISF. L'exonération partielle trouvera à s'appliquer si le groupement donne ses biens à bail à une société dans laquelle le détenteur des parts exerce son activité professionnelle à titre principal. Les parts ont alors un caractère professionnel. Dans ce cas, seule est exonérée la fraction des parts du GFA correspondant au rapport entre les parts détenues dans la société d'exploitation par l'associé et son conjoint et le total des parts de la société d'exploitation. Les parts peuvent être assimilées à des biens professionnels lorsque le GFA donne à bail à long terme, pour une durée d'au moins 18 ans, les biens qu'il détient au détenteur des parts ou à son conjoint, à leurs ascendants ou descendants ou le conjoint de l'un de ces derniers, ou encore à un de ses frères ou sœurs, si ces personnes exercent sur le fonds loué leur activité principale. Le bail peut également être consenti à une société à objet principalement agricole contrôlée à plus de 50 % par les personnes visées ci-dessus. Dans ce cas, les parts sont considérées comme des biens professionnels à concurrence de la participation détenue dans la société locataire par celles des personnes précitées qui y exercent leur activité professionnelle principale.

Dans l'hypothèse où les parts n'ont pas un caractère professionnel, elles peuvent également bénéficier d'exonérations partielles d'ISF si les conditions prévues par l'article 793,1, 4° du CGI sont remplies. Les statuts du groupement devront alors lui interdire l'exploitation en faire-valoir direct. De plus, les immeubles constituant le patrimoine du groupement seront donnés à bail à long terme ou bail cessible. Enfin, les parts devront être détenues depuis au moins 2 ans sauf si elles ont été attribuées en rémunération d'immeubles agricoles lors de la constitution du groupement. Si ces conditions sont remplies, peu importe que l'apport au groupement soit effectué en nature ou en numéraire, les parts sont retenues pour l'assiette de l'ISF pour $\frac{1}{4}$ de leur valeur à concurrence de 100 393 € et pour $\frac{1}{2}$ au-delà. Malgré cet arsenal fiscal mis en place par le législateur, les intérêts à investir dans ce type de structure ne semblent pas suffisants pour attirer de nouveaux soutiens à ces projets. Il faut alors réfléchir à des outils permettant d'inciter les

⁷¹ Article 885 Q du Code général des impôts

investisseurs à rejoindre ces groupements tout en ne portant pas atteinte à la surface financière des exploitants bénéficiaires de la mise à disposition.

2) Un groupement devant améliorer son attractivité auprès des investisseurs

La loi de modernisation agricole a été définitivement adoptée le 13 juillet 2010. Pour encourager le portage du foncier et permettre aux établissements bancaires de pouvoir revendre des parts de GFA, le législateur a opéré une modification de l'article 793 du Code général des impôts. Cet article excluait auparavant les parts de GFA détenues par des sociétés d'assurance ou de capitalisation du régime aménagé des droits de succession. La disposition retenue est simple. En supprimant les termes « ou qui ont été détenues », cette modification permet au particulier achetant des parts de GFA de bénéficier de l'exonération. Le législateur a donc mis en place un nouvel outil tendant à attirer de nouvelles personnes à s'intéresser au portage du foncier. Cette mesure va dans le bon sens mais reste isolée. A cet effet, nous avons souhaité mettre en avant d'autres mesures pour inciter les investissements à s'accroître dans ce domaine.

L'article 199 decies H du Code général des impôts accorde une réduction d'impôt aux personnes physiques qui réalisent avant le 31 décembre 2010 des investissements en faveur de la restructuration foncière forestière. Diverses conditions relatives notamment à la durée de détention des parts de groupements forestiers ou de sociétés d'épargne forestière sont à respecter par les souscripteurs. En contrepartie, une réduction d'impôt est accordée au titre de l'année de réalisation de l'investissement. Elle est égale à 25 % du prix d'acquisition des terrains ou de la souscription des parts (60 % seulement de ce prix pour les parts de société d'épargne forestière) retenu dans un plafond annuel global de 5 700 € pour une personne célibataire, veuve ou divorcée et de 11 400 € pour des personnes mariées ou liées par un PACS.

Un tel dispositif incite les personnes physiques à rejoindre de tels groupements. Il semblerait intéressant de transposer ces mesures aux personnes souhaitant souscrire des parts de GFA. Il conviendrait alors de définir des conditions de durée de détention permettant de bénéficier de cet avantage fiscal. De plus, il semble que ce crédit d'impôt ne doit pas être octroyé exclusivement aux personnes physiques mais étendu aux personnes morales soumises à l'impôt sur le revenu. Un encadrement législatif semble nécessaire pour cette extension éventuelle. Il fixera un montant de crédit d'impôt proportionnel au nombre de parts souscrites par la personne morale tout en définissant un plafond au-delà duquel ce crédit n'aura pas lieu d'être appliqué.

Les mesures fiscales en faveur des investisseurs ont l'avantage de ne pas faire supporter le risque d'inflation engendré par une recherche de rentabilité à l'agriculteur bénéficiant de la mise à disposition. Cependant, une autre source peut être utilisée pour permettre d'obtenir une rémunération plus importante des associés de GFA. Le bail cessible est sous-utilisé et malgré les imperfections qu'il comporte, il présente de nombreux avantages pour le bailleur et pour le preneur. Cet outil permet ainsi une majoration du prix du fermage issu de l'encadrement administratif. Cette majoration de 50% s'applique au tarif des baux fixés pour la durée retenue et donc pas au tarif des baux de 9 ans⁷². Peu à peu le législateur clarifie les dispositions du bail cessible de sorte à lui donner plus d'engouement.

⁷² Réponse du Ministre de l'agriculture du 18 mai 2010 à une question du député Marc Le Fur

Dans le cadre de la loi de modernisation agricole, un amendement autorisant la perception d'un droit au bail dès la signature du premier contrat a été adopté. La rédaction retenue écarte ainsi l'application de l'article L.411-74, qui prohibe le pas-de-porte, aux baux cessibles. Ces interventions ont le mérite d'effacer peu à peu les zones d'ombres pesant sur ce contrat né en 2006. Le bail cessible permet d'obtenir un rendement financier plus important des biens mis à disposition, en contrepartie de sa libre cessibilité. Ce contrat présente également une sécurité pour le fermier. En effet, une personne morale intervenant comme propriétaire n'a pas vocation à opposer un refus de renouvellement ou exercer un droit de reprise afin d'exploiter à son propre compte.

Ces opérations sont rendues encore plus difficiles dans le cadre du bail cessible grâce à l'indemnité d'éviction que devra verser le bailleur. Cependant, la majoration de fermage prévue dans ce dispositif ne pourra être supportée par certains exploitants déjà confrontés à d'autres difficultés d'ordre financier. Malgré cette constatation, il peut toutefois s'agir d'un outil contractuel permettant de satisfaire les intérêts des investisseurs d'une structure de portage. En effet, nombre d'entre eux ne seront que peu intéressés par la personne bénéficiant de la mise à disposition et la libre cessibilité du bail ne sera pas un inconvénient pour ces porteurs. La fixation d'un pourcentage de bail cessible consenti obligatoirement par le GFA d'investissement permettrait de donner l'élan nécessaire à cette convention tout en permettant de trouver une source de financement plus attractive pour les associés du GFA.

C - Un nécessaire contrôle de l'ouverture du GFA à de nouveaux porteurs

L'ouverture du GFA à de nouveaux porteurs semble indispensable pour mettre en place des projets d'envergure (1). Le législateur doit accompagner cette évolution par la mise en place d'une réglementation évitant la mise en péril d'un outil de portage indispensable aux exploitants (2).

1) Des conditions de création du GFA strictement réglementées

La nécessité de décharger les agriculteurs du poids du foncier, frein à l'investissement productif sur l'exploitation, conduit à réfléchir sur les personnes pouvant intégrer la structure du GFA. Avec l'application de la législation actuelle, les personnes physiques peuvent s'associer dans un GFA. Des personnes morales sont également admises à être membres de cette structure. Ainsi, les SAFER (article L.322-2 du Code rural) peuvent à titre transitoire être membres d'un GFA car elles ne sont pas des sociétés d'investissement foncier. Cependant, elles ne pourront détenir plus de 30 % du capital du groupement et leur durée de participation est strictement encadrée⁷³. Ce délai est néanmoins suspendu et susceptible de prorogation (10 ans) dans les hypothèses définies à l'article L.142-4 et L.142-5 du Code rural). Ensuite peuvent également être membres d'un GFA, les sociétés civiles autorisées à procéder à une offre au public de titres financiers (SCPI) et spécialement agréées par arrêté ministériel pour la souscription et l'acquisition de parts de GFA [société d'épargne foncière agricole (SEFA) et « Natio foncier agricole » Arr. 17 août 1983 : JO, 15 septembre / Arr. 3 mars 1989 : JO 11 mars]. Enfin, les compagnies d'assurances et de capitalisation régies par le Code des assurances (mutuelles agricoles par exemple) ainsi que les groupements constitués à l'effet de souscrire ou d'acquérir des parts⁷⁴ peuvent également être membres du GFA.

⁷³ La durée de participation ne peut en principe excéder 5 ans (article L.322-2 du Code rural)

⁷⁴ Article L.322-3 alinéa 1^{er} du Code rural

Dans les seuls massifs de montagne, les possibilités d'admission des personnes morales ont été étendues. Il faut alors ajouter les coopératives agricoles et les Sociétés d'intérêt collectif agricole (SICA). Ces sociétés peuvent être membres d'un GFA dans les mêmes conditions que celles prévues pour les sociétés civiles autorisées à faire publiquement appel à l'épargne. Les conditions d'accès à la qualité d'associé doivent faire l'objet d'un élargissement.

Il permettra ainsi une diversification des capitaux apportés. Les personnes morales et associés de GFA font également l'objet d'une défense d'ingérence. Elles ne peuvent y exercer aucune fonction de gestion, d'administration ou de direction. Cette interdiction est formulée à l'encontre de toutes les personnes morales : SAFER, SCPI, sociétés d'assurances, coopératives et SICA⁷⁵. Si l'on veut attirer de nouveaux investisseurs dans le foncier à vocation agricole, il convient d'ouvrir l'accès au capital à ces dernières tout en leur octroyant des fonctions leur donnant un certain pouvoir de décision.

2) Un impératif d'encadrement face à la diversité des associés

L'ouverture du sociétariat des GFA aux personnes morales est une porte à ouvrir en vue du portage du foncier. Il faut alors permettre aux sociétés immobilières de type familial ou autres, aux sociétés foncières, aux sociétés d'exploitation, d'accéder au capital de ce groupement. Concernant les sociétés de personnes, la personne de l'associé reste présente derrière la société et cette conception ne semble pas faire obstacle à une éventuelle participation au sein du GFA. Au contraire, par son caractère abstrait, la souscription de parts par une société de capitaux peut légitimement entraîner une distorsion du lien entretenu avec la terre. L'objectif est cependant ici de proposer des pistes de réflexion ; par conséquent l'intervention de sociétés de capitaux peut être envisagée même si une régulation interne du groupement devra inévitablement organiser la vie de celui-ci. Ces sociétés de capitaux sont des investisseurs potentiels importants au vu de leurs possibilités financières.

Des sociétés agroalimentaires ou autres pourraient devenir des partenaires du monde agricole en investissant dans le foncier. Il faut cependant reconnaître que les objectifs spécifiques qui animent les GFA sont souvent en dehors des circuits financiers ou commerciaux traditionnels. On imagine alors les craintes que peut susciter l'entrée de certaines transnationales dans le capital d'un groupement et il conviendra de régir les relations entre les différents associés pour que l'objet social reposant sur la mise à disposition de terres à des agriculteurs ne soit pas en péril. Une limitation de la participation de ces sociétés dans le capital du GFA peut être envisagée. De plus, la participation de sociétés capitalistiques ne doit pas mettre en péril le groupement dans une hypothèse de cession de parts importantes. Pour contenir ces éventuelles dérives, la mise en place d'un délai de préavis permettant une diffusion de l'information soulignant la libération de certaines parts sociales permettrait de trouver des éventuels porteurs avant la cession effective des parts du cédant.

Comme nous l'avons souligné auparavant, les personnes morales sont exclues de toutes les fonctions de gestion.

Cette limitation de l'étendue des prérogatives des personnes morales peut soulever un problème dans l'hypothèse où le GFA doit mettre en valeur une surface importante et

⁷⁵ Articles L.322-2 et L.322-3 du Code rural

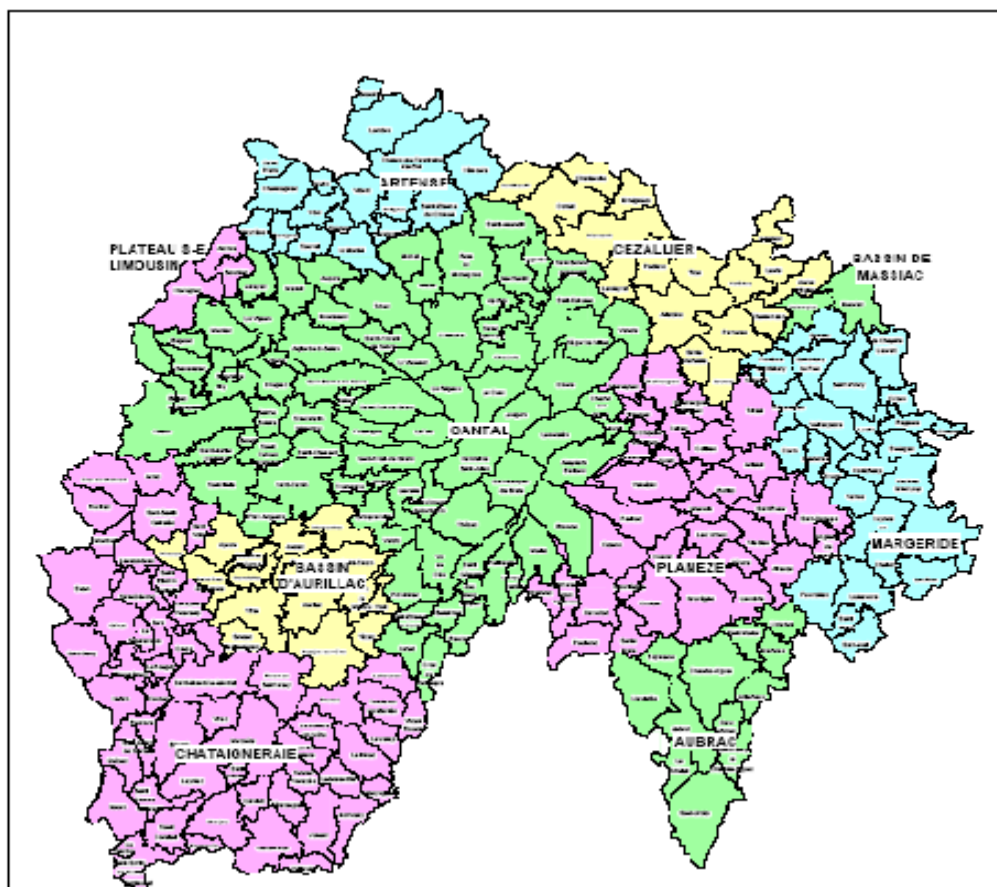
régir les relations entre divers investisseurs. A cet effet, cette limite touchant les personnes morales doit certainement faire l'objet d'une réflexion. Au vu de leur mission, les SAFER doivent pouvoir jouer un rôle essentiel dans ces structures relativement importantes. L'objectif général des SAFER est de contribuer à la mise en œuvre du volet foncier de la politique d'aménagement et de développement durable du territoire rural dans le cadre des objectifs définis à l'article L.111-2 du Code rural.

Dans la plupart des cas, les SAFER sont des sociétés régionales qui ont donc une connaissance parfaite des différents acteurs du monde rural. Elles disposent de moyens d'actions importants pour acquérir puis rétrocéder après aménagement éventuel des biens ruraux. Dans le cadre de notre étude, ce sont d'autres prérogatives que nous souhaiterions donner à ces sociétés anonymes. La participation éventuelle de personnes morales de droit privé au capital de certains GFA peut poser des problèmes qu'une société comme la SAFER peut permettre de résoudre. L'absence de but lucratif permettant également à ces dernières de disposer d'un certain recul face aux opérations à opérer. Les SAFER peuvent alors trouver un rôle central dans ce type de structure en étant éventuellement associées aux décisions de gestion.

Cette étude a eu pour vocation de faire des propositions permettant d'améliorer les outils de portage du foncier. Elle met en exergue de nombreux points qu'il conviendra de compléter et auxquels des solutions concrètes devront être apportées. Les outils de portage peuvent se décliner pour s'adapter à l'identité recherchée par chaque projet et ainsi permettre à l'agriculteur de pouvoir mettre en valeur le plus efficacement possible le cœur de son exploitation.

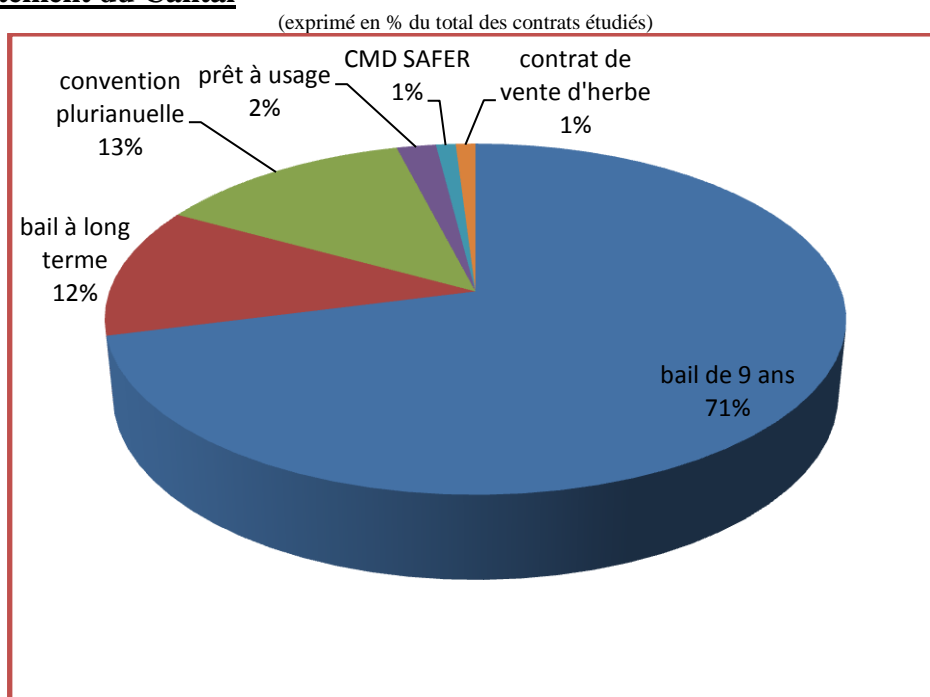
ANNEXE I

Carte des petites régions agricoles du Cantal

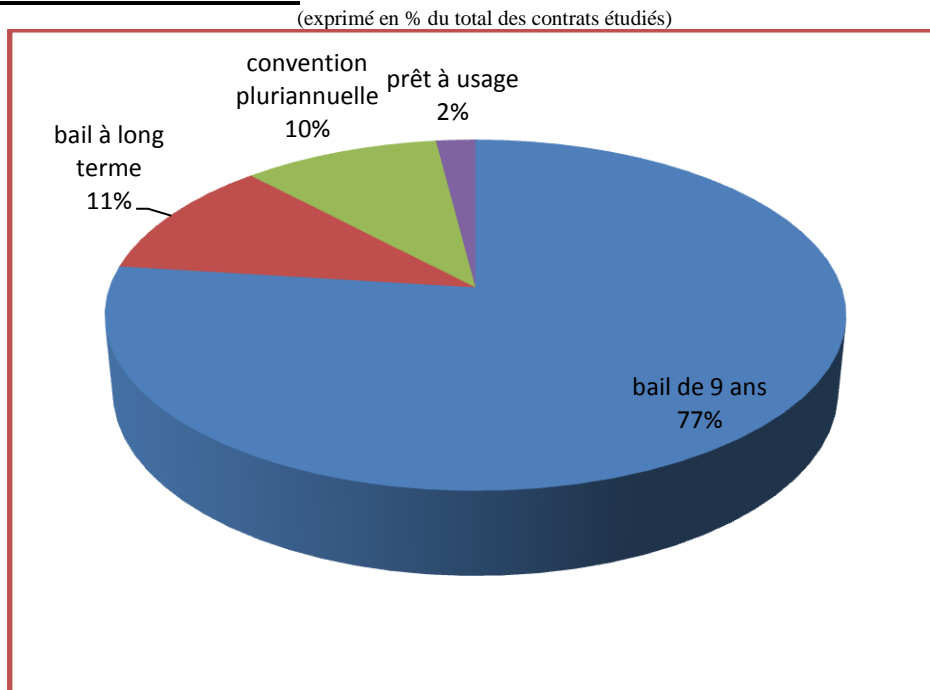


ANNEXE II

Installation : Nature juridique des contrats de mise à disposition dans le département du Cantal

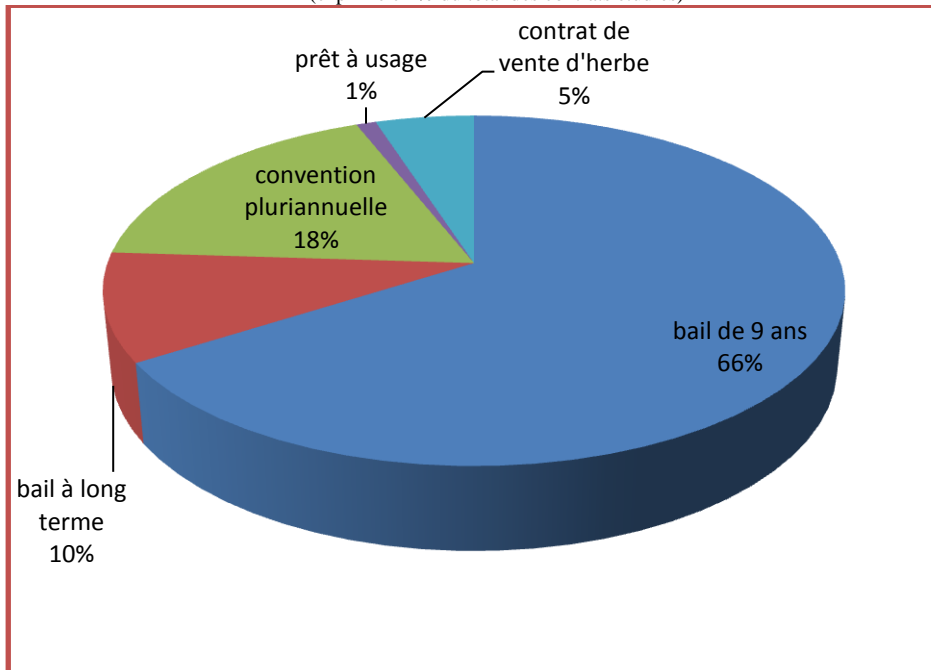


Installation : Nature juridique des contrats de mise à disposition dans l'arrondissement d'Aurillac



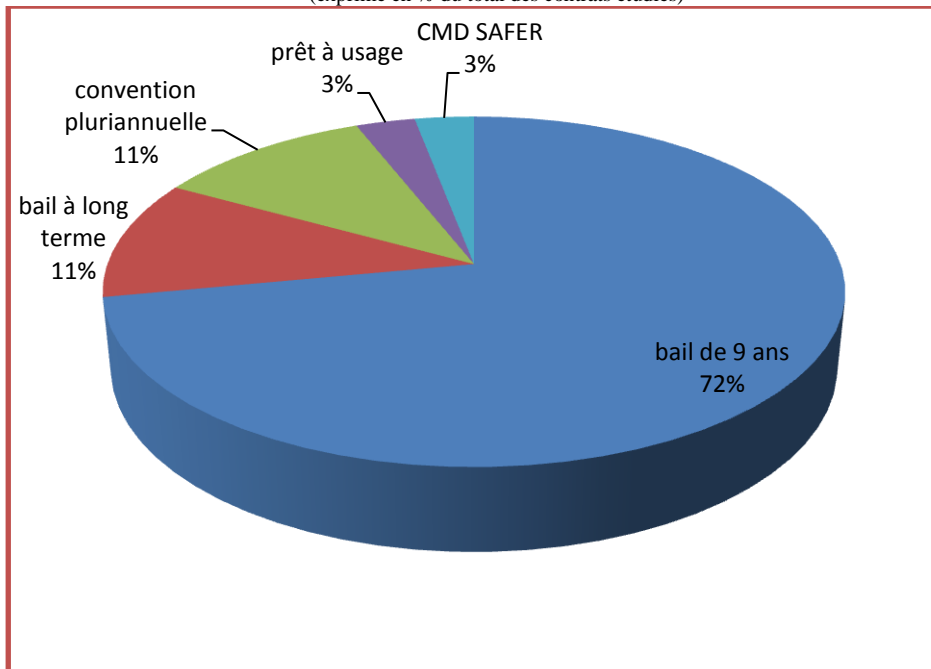
Installation : Nature juridique des contrats de mise à disposition dans l'arrondissement de Saint-Flour

(exprimé en % du total des contrats étudiés)



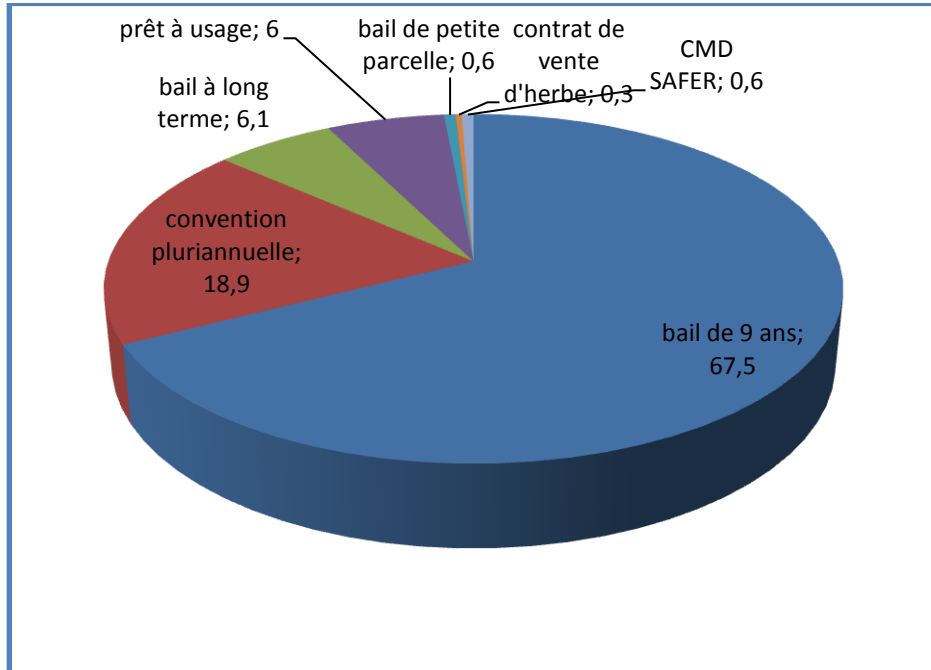
Installation : Nature juridique des contrats de mise à disposition dans l'arrondissement de Mauriac

(exprimé en % du total des contrats étudiés)

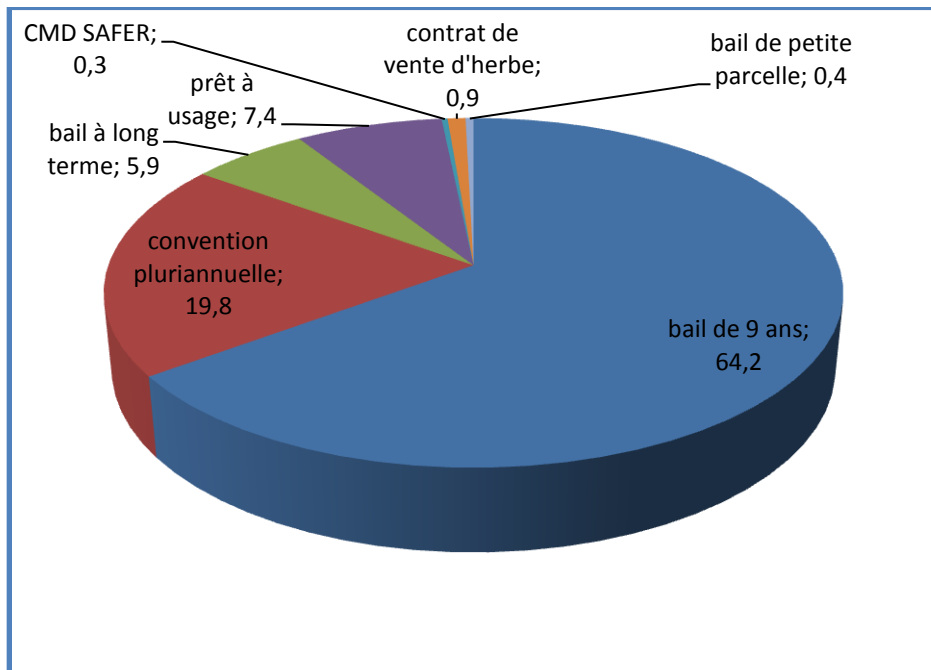


ANNEXE III

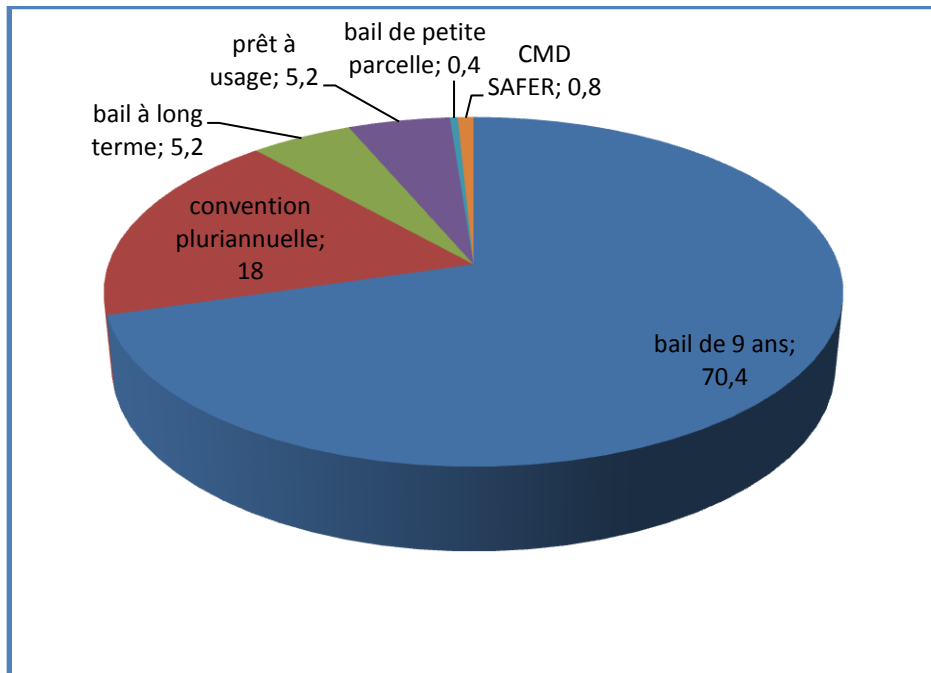
Transfert de références laitières et de PMTVA : Nature juridique des contrats de mise à disposition dans le département du Cantal (exprimé en % du total des contrats étudiés)



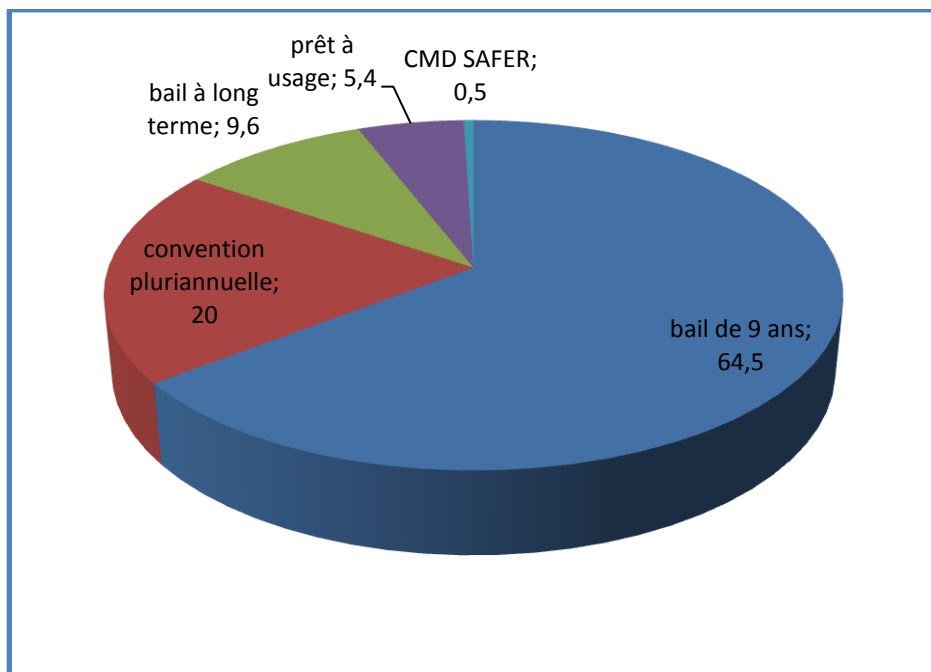
Transfert de références laitières et de PMTVA : Nature juridique des contrats de mise à disposition dans l'arrondissement d'Aurillac (exprimé en % du total des contrats étudiés)



Transfert de références laitières et de PMTVA : Nature juridique des contrats de mise à disposition dans l'arrondissement de St-Flour (exprimé en % du total des contrats étudiés)

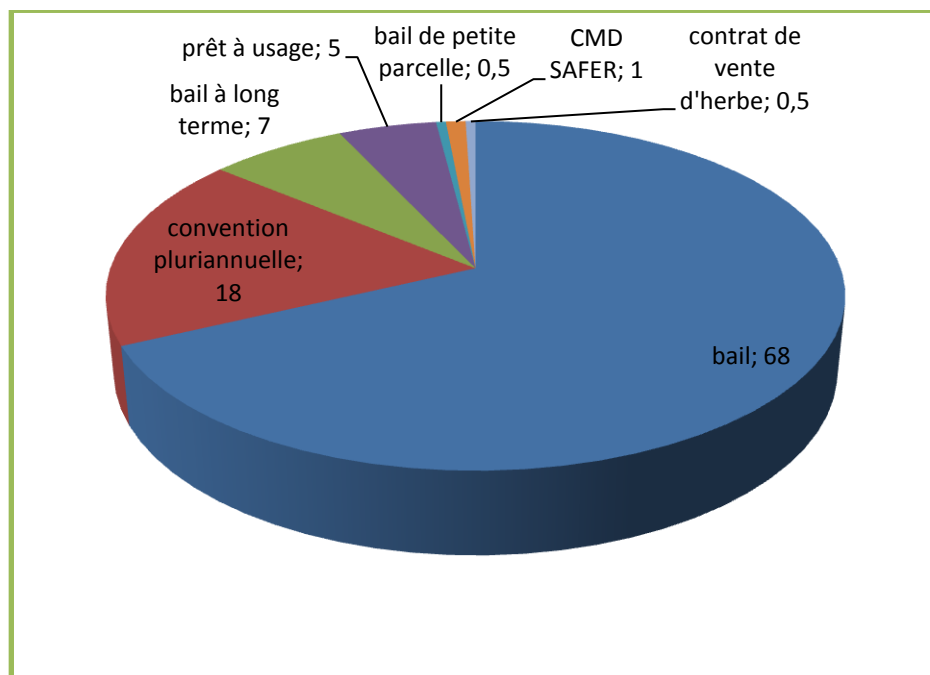


Transfert de références laitières et de PMTVA : Nature juridique des contrats de mise à disposition dans l'arrondissement de Mauriac (exprimé en % du total des contrats étudiés)



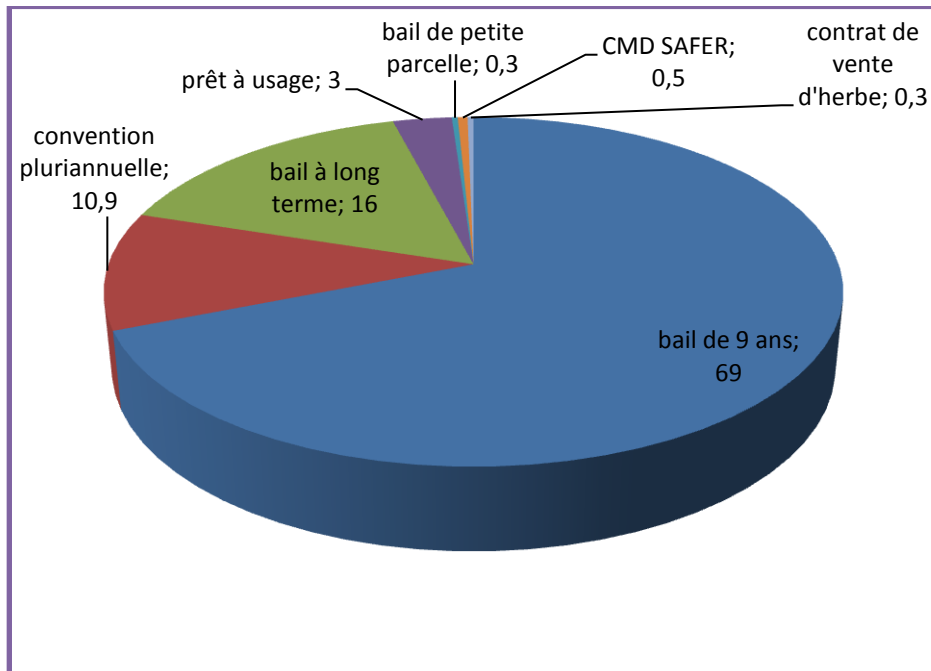
ANNEXE IV

Bilan dans le département du Cantal : Inventaire de la proportion des différents contrats de mise à disposition du foncier (exprimé en % du total des contrats étudiés)



ANNEXE V

Bilan dans le département du Cantal : Appréciation de la surface mise en valeur par les différents contrats de mise à disposition du foncier (exprimé en % de la surface totale étudiée)



ANNEXE VI

JORF n°0008 du 10 janvier 2008 page 521
texte n° 9

DECRET

Décret n° 2008-27 du 8 janvier 2008 relatif au calcul des références à utiliser pour arrêter les maxima et les minima du loyer des bâtiments d'habitation et modifiant le code rural

NOR: AGRF0754547D

Le Premier ministre,
Sur le rapport du ministre de l'agriculture et de la pêche,
Vu le code rural, notamment son article L. 411-11 ;
Vu la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, notamment son article 46 ;
Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,
Décrète :

Article 1

Le 1° de l'article R. 411-1 du code rural est ainsi rédigé :
« 1° Les maxima et minima des loyers des bâtiments d'habitation sont exprimés en monnaie et calculés par mètre carré de surface définie conformément aux dispositions de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Ces montants sont arrêtés par catégories en fonction de l'état d'entretien et de conservation des logements, de leur importance, de leur confort et de leur situation par rapport à l'exploitation ; ils tiennent compte des indicateurs publics ou privés mesurant les loyers pratiqués localement. »

Article 2

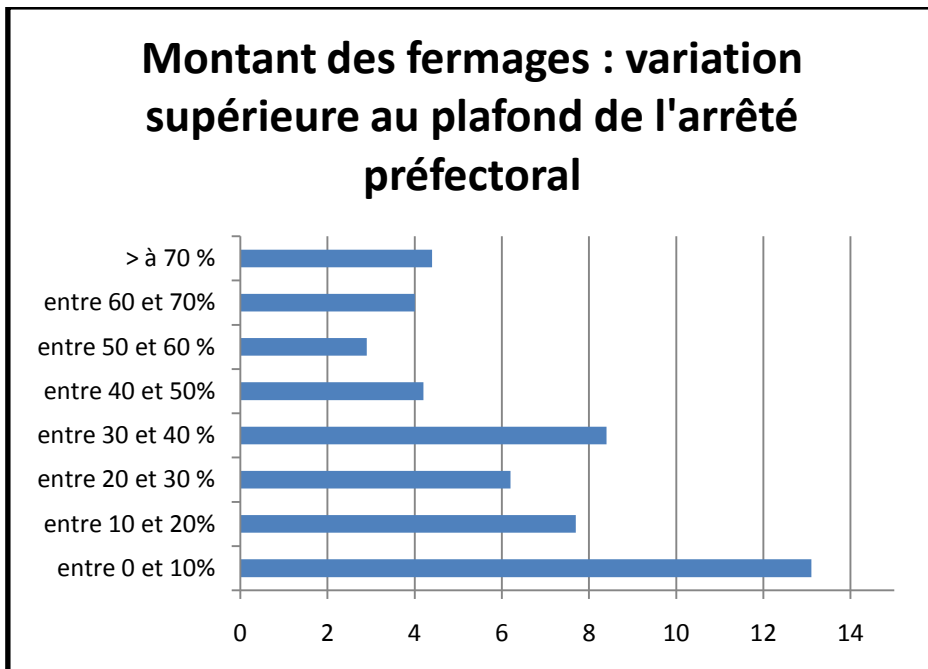
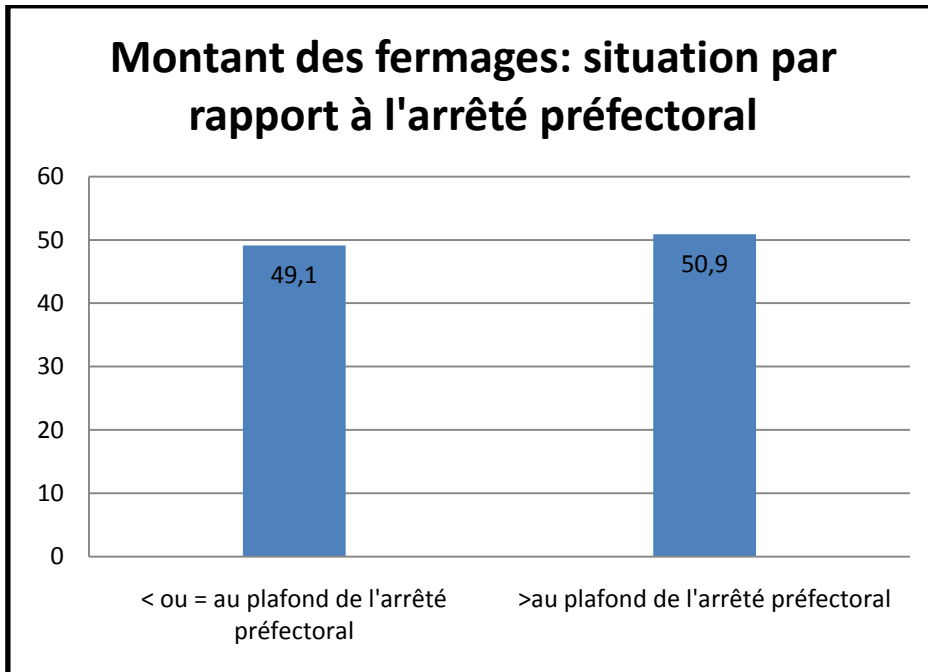
Pour la première application du 1° de l'article R. 411-1 du code rural, dans la rédaction issue du présent décret, le préfet dispose, à compter de la date de publication de celui-ci, d'un délai de dix-huit mois pour prendre, dans les conditions fixées par l'article R. 411-2, l'arrêté prévu par ces dispositions.

Article 3

La ministre de l'économie, des finances et de l'emploi, la garde des sceaux, ministre de la justice, et le ministre de l'agriculture et de la pêche sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

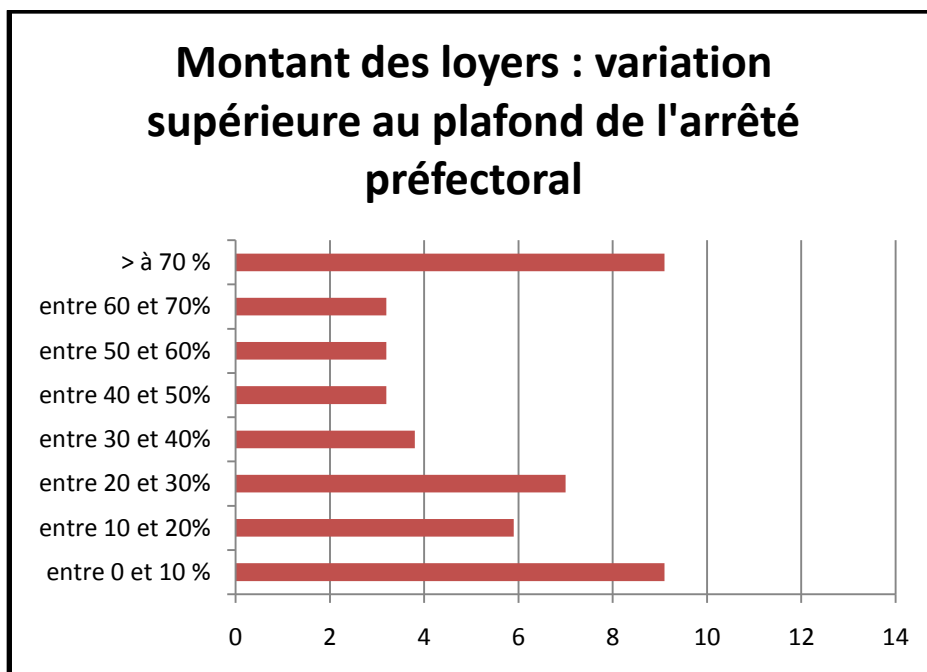
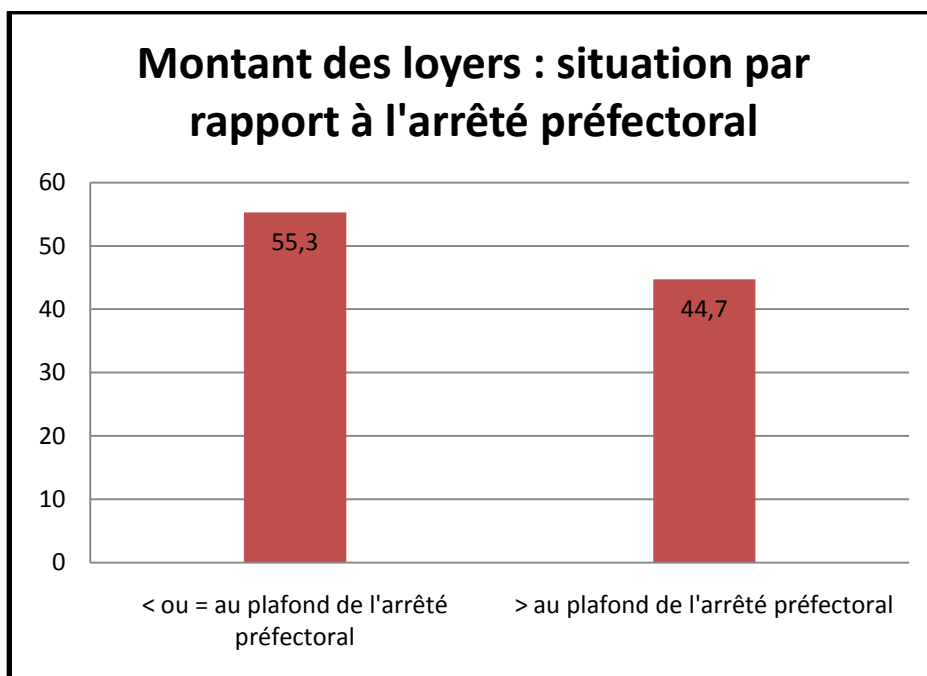
ANNEXE VII

Etude du montant des fermages des baux de 9 ans à l'échelle du département (en % du total des contrats étudiés)



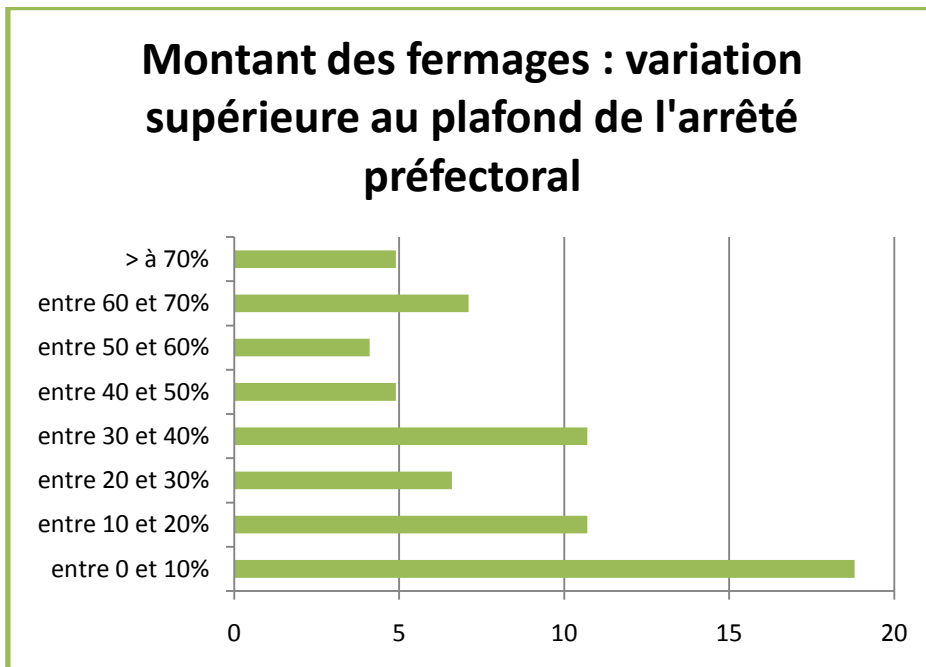
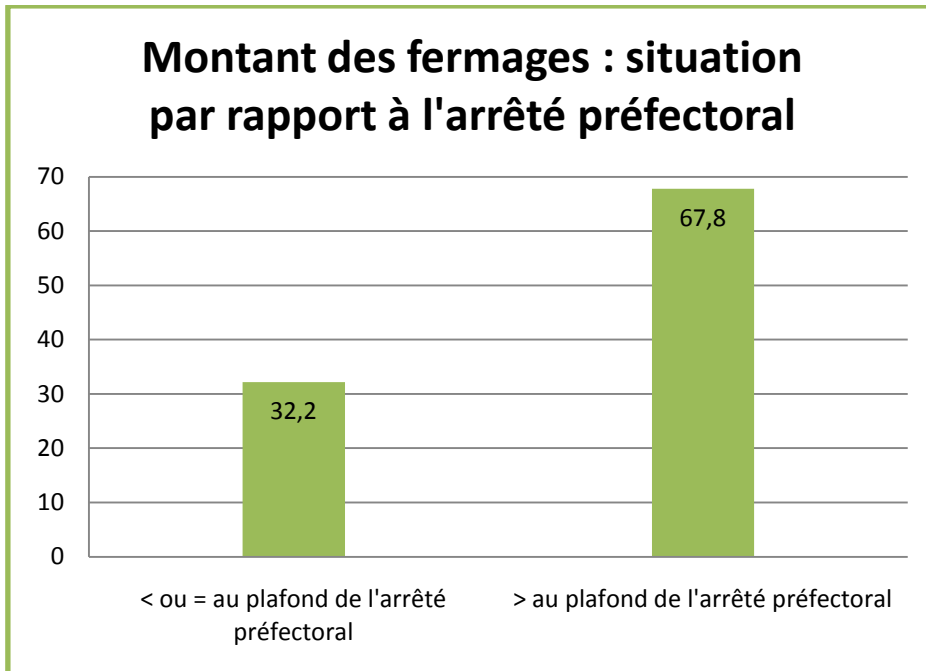
ANNEXE VIII

Etude du montant des loyers des conventions pluriannuelles d'exploitation à l'échelle du département (en % du total des contrats étudiés)



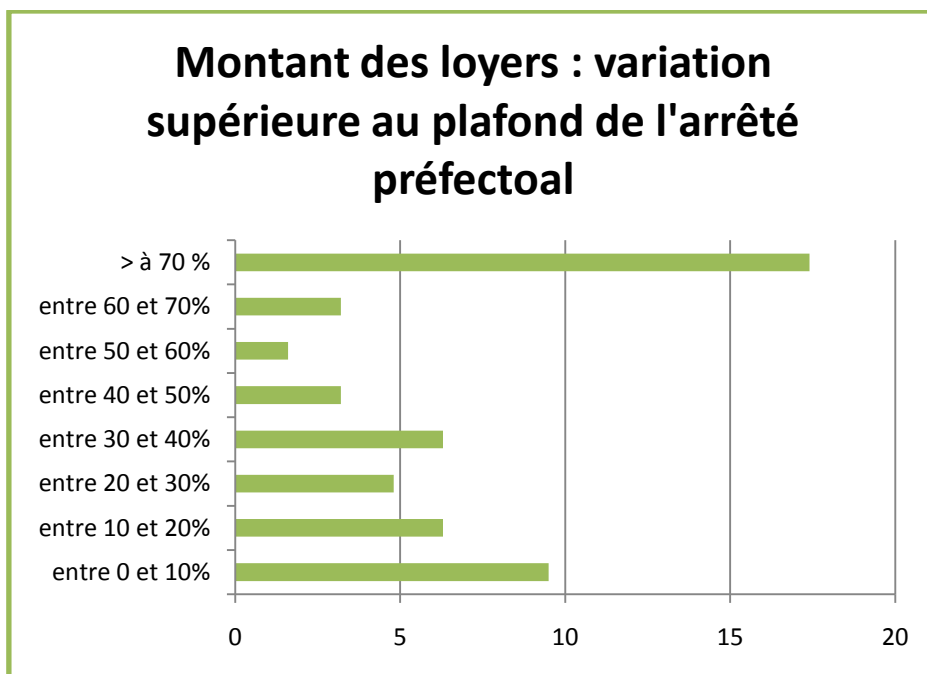
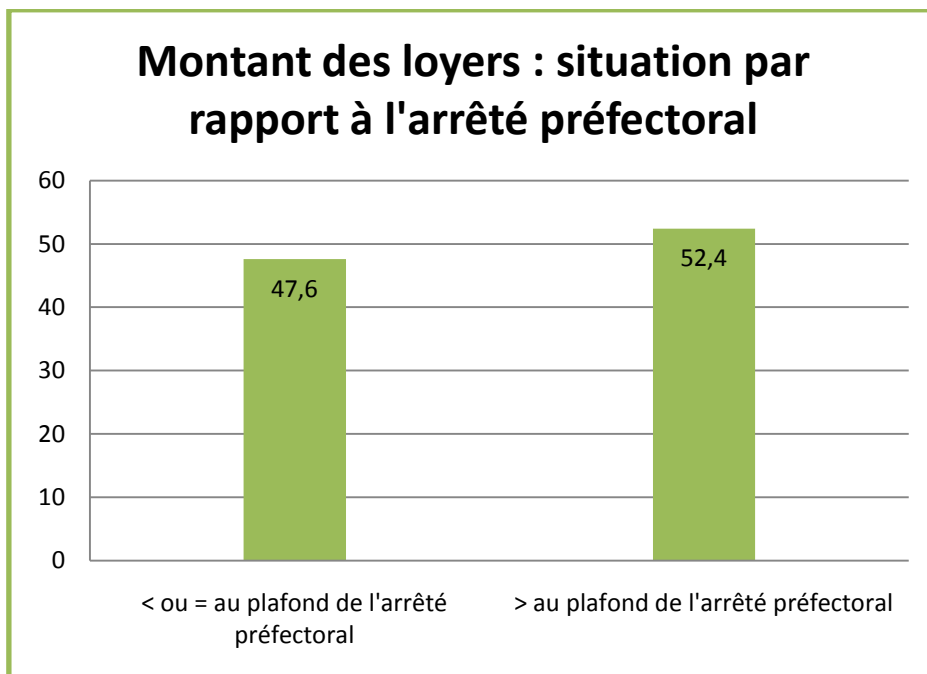
ANNEXE IX

Etude du montant des fermages des baux de 9 ans dans l'arrondissement d'Aurillac (en % du total des contrats étudiés)



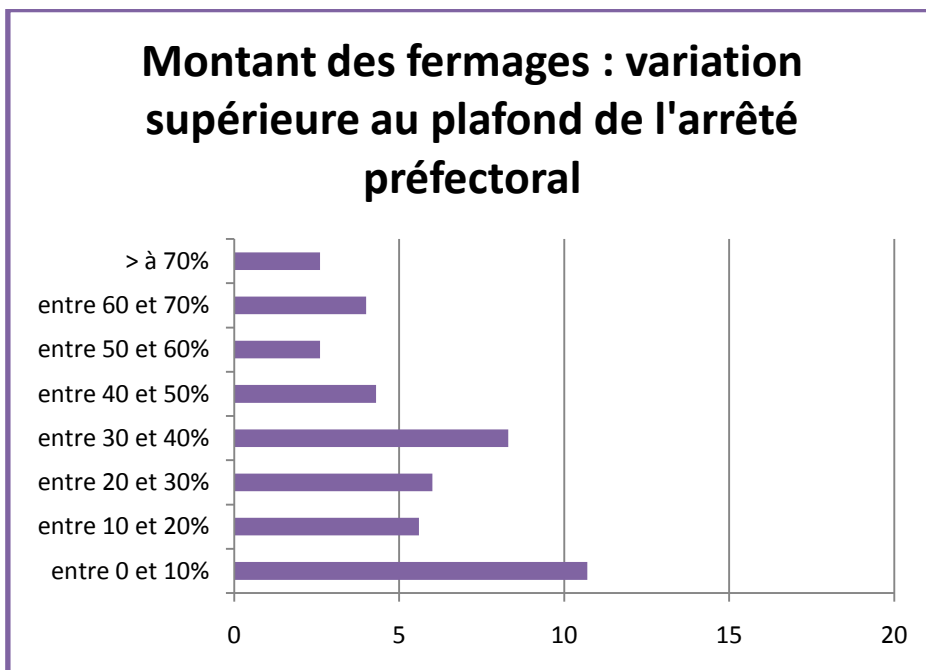
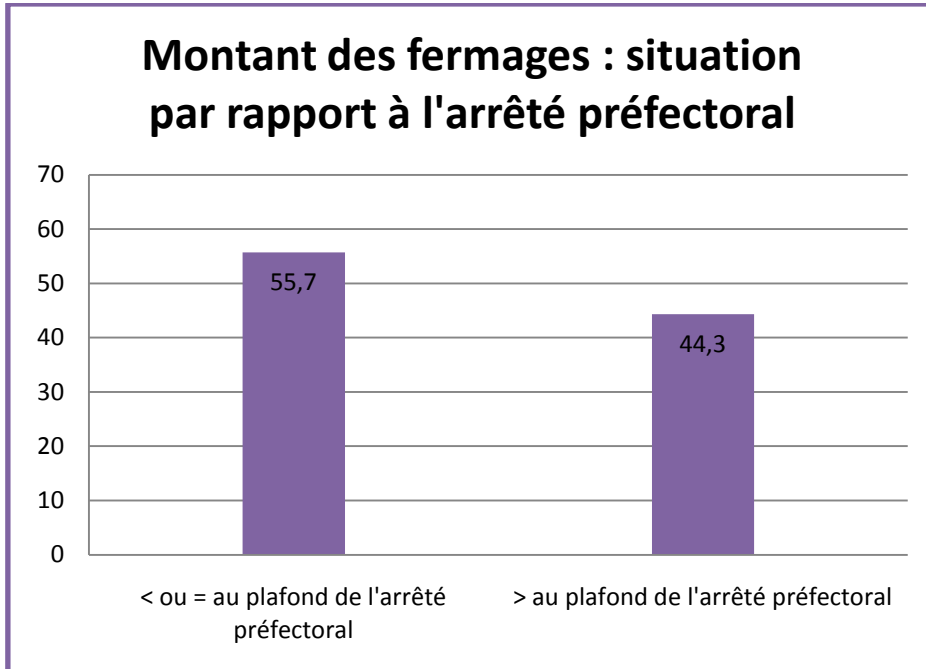
ANNEXE X

Etude du montant des loyers des conventions pluriannuelles d'exploitation dans l'arrondissement d'Aurillac (en % du total des contrats étudiés)



ANNEXE XI

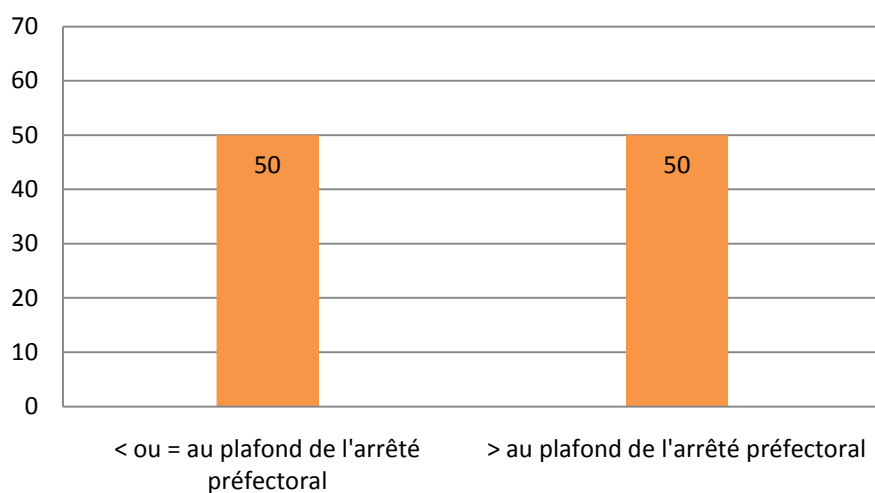
Etude du montant des fermages des baux de 9 ans dans l'arrondissement de Saint-Flour (en % du total des contrats étudiés)



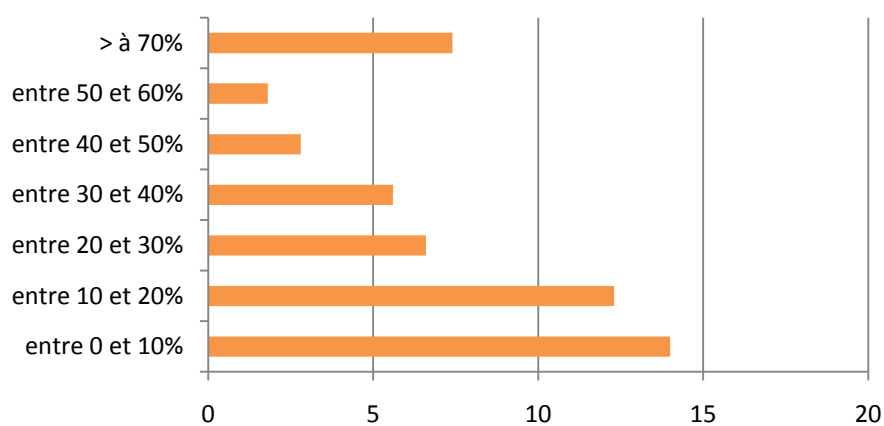
ANNEXE XII

Etude du montant des fermages des baux de 9 ans dans l'arrondissement de Mauriac (en % du total des contrats étudiés)

Montant des fermages : situation par rapport à l'arrêté préfectoral

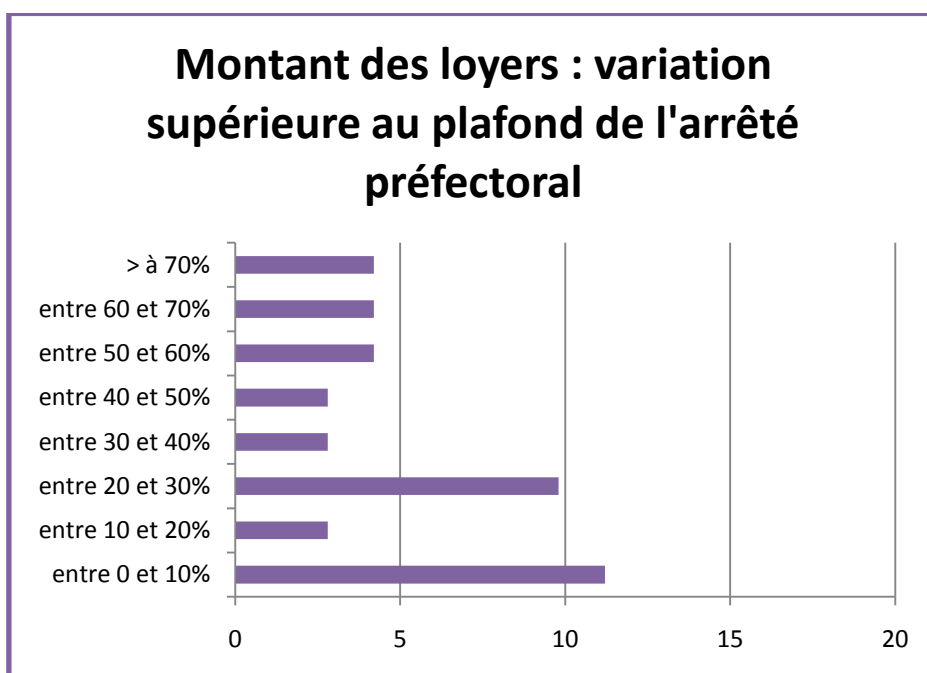
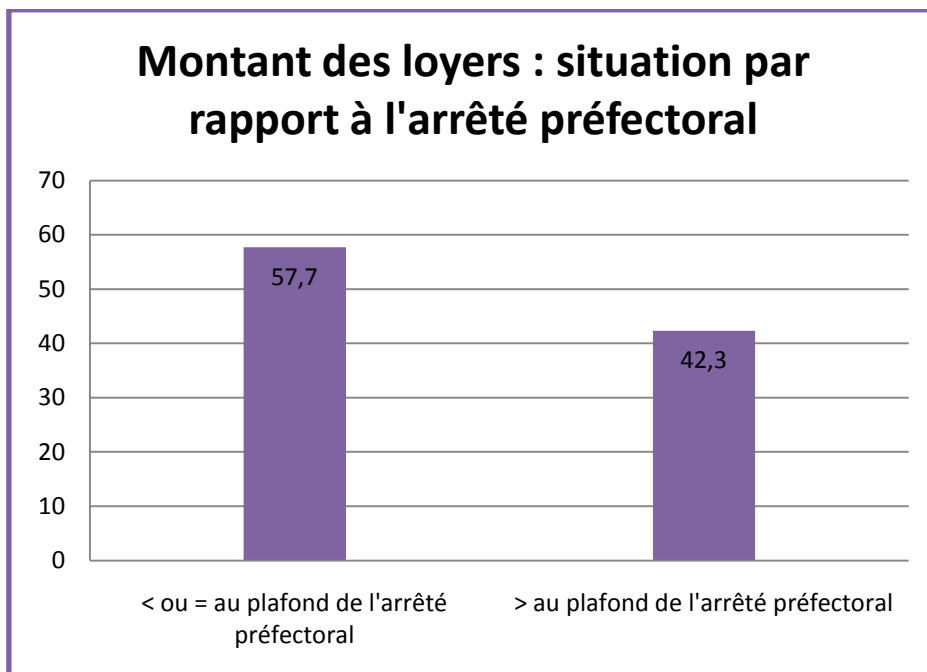


Montant des fermages : variation par rapport au plafond de l'arrêté préfectoral



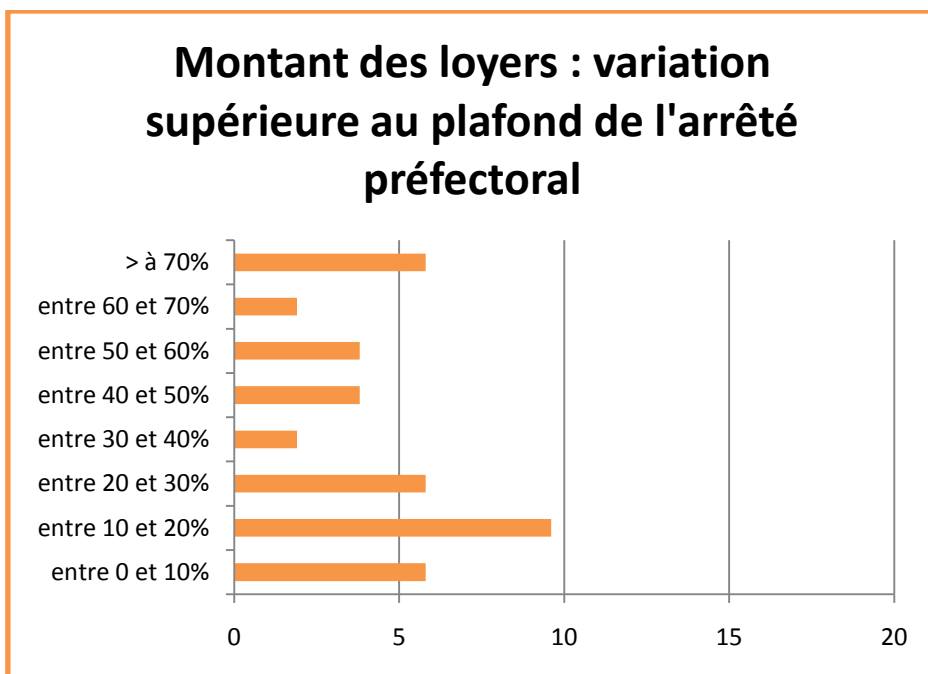
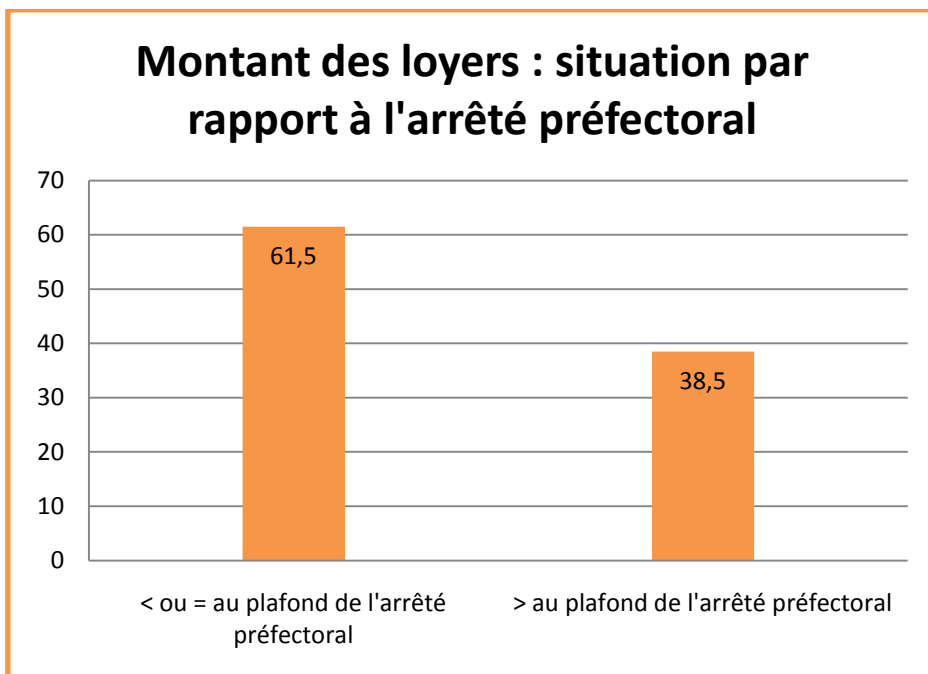
ANNEXE XIII

Etude du montant des conventions pluriannuelles d'exploitation dans l'arrondissement de Saint-Flour (en % du total des contrats étudiés)



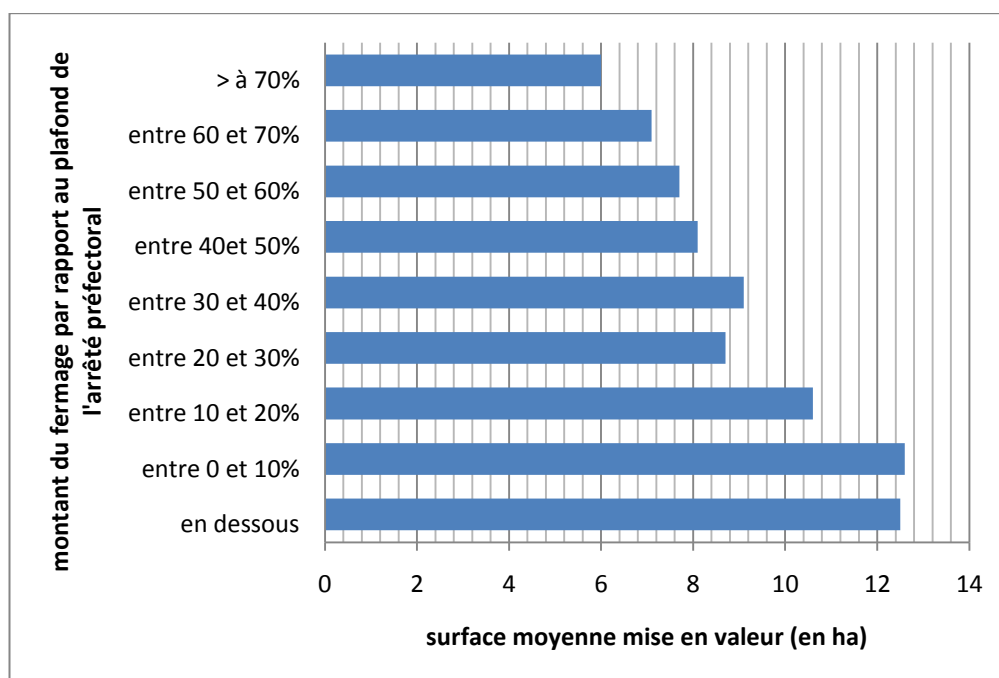
ANNEXE XIV

Etude du montant des conventions pluriannuelles d'exploitation dans l'arrondissement de Mauriac (en % du total des contrats étudiés)



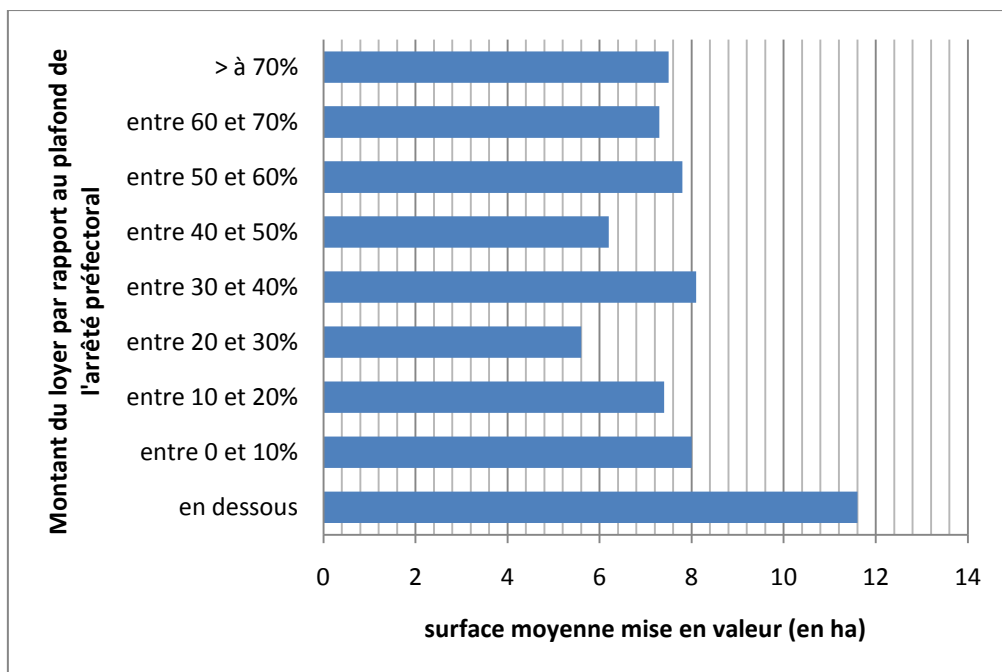
ANNEXE XV

Influence de la surface mise à disposition sur la détermination du prix pour le bail de 9 ans



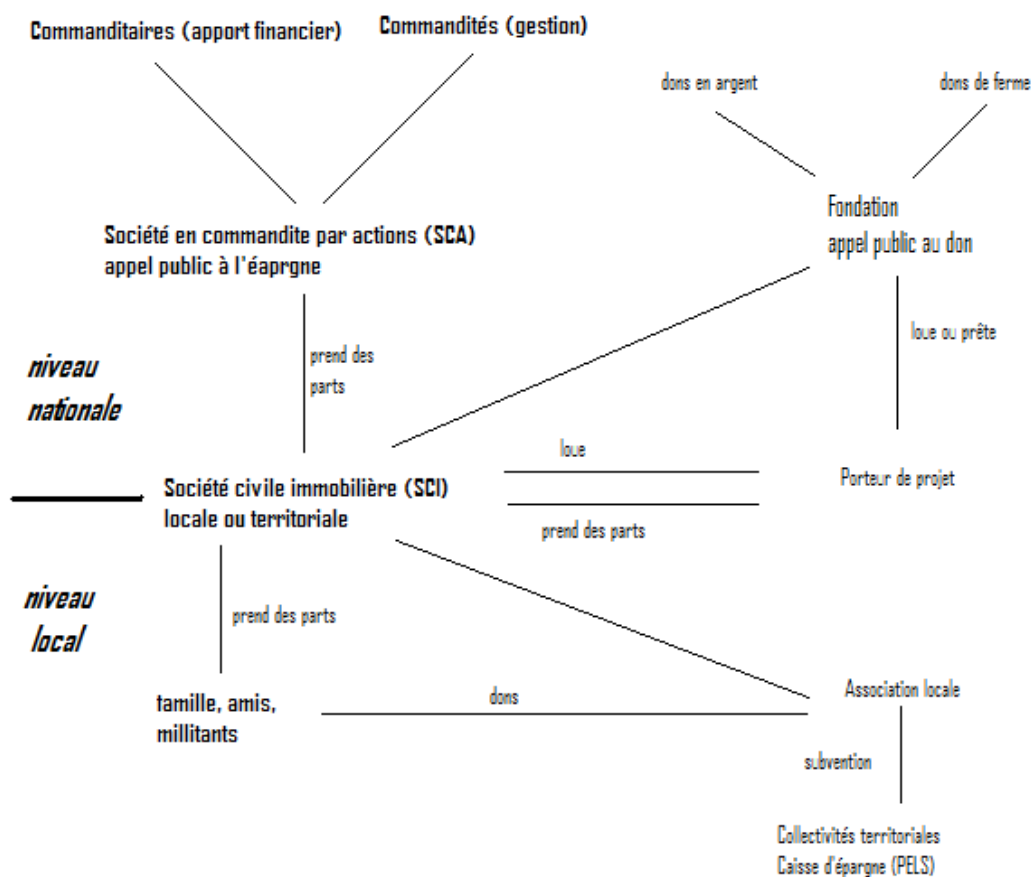
ANNEXE XVI

Influence de la surface mise à disposition sur la détermination du prix pour la convention pluriannuelle d'exploitation



ANNEXE XVII

Schéma organisationnel de l'association Terres de liens



Bibliographie

Ouvrages :

- Transhumance collective en Cantal : la COPTASA ? une expérience unique. Ed. de la Cardève, 2000.
- Les « montagnes » du Massif Central : Eric Bordersoule. Presses universitaires Blaise Pascal, Clermont-Ferrand, 2001.
- Massif Central, hautes terres d'initiatives : sous la direction de Laurent Rieutort. Presses Universitaires Blaise Pascal, Clermont-Ferrand, 2006.
- Guide pratique GFA : Union des Groupements pour l'exploitation agricole, mars 1979.

Articles de périodiques :

- Le journal du Fermier et Métayer, n° 577, juin 2008, « La location des bâtiments d'exploitation ».
- Le journal du Fermier et Métayer, n° 580, octobre 2008, « Le recueil des propositions de la section nationale des fermiers et métayers », p. 6.
- Le journal du Fermier et Métayer, n° 585, avril 2000, « 61^e congrès de la SNFM, compte-rendu de la table ronde : le portage du foncier », p. 6.
- Le journal du Fermier et Métayer, n° 589, septembre 2009, p. 6.
- Le journal du Fermier et Métayer, n° 590, octobre 2009, « Bail rural et fiscalité », p. 6.
- Le journal du Fermier et Métayer, n° 592, janvier 2010, « Le statut du fermage à l'épreuve de la compétitivité des entreprises », p. 9.
- Le journal du Fermier et Métayer, n° 594, mars 2010, « Le statut du fermage à l'épreuve de la compétitivité des entreprises », p. 5.
- Le journal du Fermier et Métayer, n° 595, avril 2010, « Compte-rendu de la table ronde : le statut du fermage à l'épreuve de la compétitivité des entreprises », p. 6.
- La revue du monde rural : la propriété privée rurale, n° 375, juin 2008, « L'impôt de solidarité sur la fortune, l'éternel recommencement », Edouard Denormandie, p. 25.
- La revue du monde rural : la propriété privée rurale, n° 379, novembre 2008, « Indexation des fermages 2008, un début de rattrapage », Edouard Denormandie, p. 23.
- La revue du monde rural : la propriété privée rurale, n° 381, janvier 2009, « Loyer des maisons d'habitation, trois premiers arrêtés préfectoraux », Bruno Ronssin, p. 10.
- La revue du monde rural : la propriété privée rurale, n° 385, mai 2009, « Il faut améliorer les rapports entre bailleurs et preneurs », Maître Emmanuel Clerget, p. 10.
- La revue du monde rural : la propriété privée rurale, n° 390, novembre 2009, « Fermages 2009, en attendant la modification de la composition de l'indice », p. 6.
- La revue du monde rural : la propriété privée rurale, n° 393, février 2010, « Revenus fonciers, ce que l'on peut déduire », François Bazive, p. 16.
- La revue du monde rural : la propriété privée rurale, n° 397, juin 2010, « Loi de modernisation agricole : après l'amertume, les nausées », Bruno Ronssin, p. 8.
- La revue du monde rural : la propriété privée rurale, n° 398, juillet-août 2010, « Loi de modernisation agricole : suite et fin », Bruno Roussin, p. 7.
- Revue de droit rural, n° 366, octobre 2008, « Le statut des baux ruraux à l'heure européenne », Samuel Crevel, p. 36.
- Revue de droit rural, n° 372, avril 2009, « Agriculture et droit des affaires », par Samuel Crevel, Jacques Foyer, Daniel Gadbin, Christine Lebel, Jean-Jacques Barbiéri, Thierry Tauran, Jean-François Riffard, Stéphane Billard et Emmanuel Dorison, p. 11.

- Revue de droit rural, n° 381, mars 2010, « La fiscalité agricole à travers la loi de finances 2010 et la loi de finances rectificative pour 2009 », Denis Roche, p. 11.
- Le Particulier, n° 10454, janvier 2010, « Revenus fonciers, les dispositifs spéciaux et les déficits », p. 118.

Encyclopédies juridiques :

- Dictionnaire permanent entre agricole.
- Jurisclasseur bail rural.
- Mémento pratique, Francis Lefebvre, sociétés civiles, 2009.
- Agriculture, 2007-2008.
- Fiscal, 2008.

Rapports :

- L'accès collectif et solidaire au foncier et au bâti, guide méthodologique juridique et financier, Association Terres de liens, mars 2007.
- Le foncier : parlons-en librement ! Rapport d'orientation 2009, FDSEA 51.
- L'agriculture dans le Cantal, rapport Chambre d'agriculture du Cantal, 2008.

Sites Internet :

- www.cantal.chambagri.fr
- www.safer.fr
- www.cantal.equipementgouv.fr
- www.institut-montagne.org
- www.fdsea51.fr
- www.terresdeliens.org
- www.propriété-rurale.com
- www.cerfrance.fr
- www.agriculteursdefrance.com
- www.lexisnexis.fr

Table des matières

Sommaire.....	2
Introduction.....	3
Chapitre 1 : Etat des lieux de la mise à disposition des terres à vocation agricole dans le département du Cantal.....	7
<u>Section 1</u> : Etat des lieux et analyse de la diversité locative du foncier agricole.....	8
I Détermination de la proportion des différents contrats de faire-valoir indirect :	
un bail de 9 ans largement majoritaire.....	8
A- Les installations : une réglementation encourageant la pérennité de l'exploitation.....	8
1) L'exigence d'autonomie, d'indépendance et de viabilité de l'exploitation du jeune agriculteur.....	8
2) Confirmation pratique de l'obligation réglementaire : une stabilité contractuelle affirmée.....	9
B- Les transferts de droits à prime et de droits à produire : une source plus représentative de la mise à disposition du foncier.....	10
1) Une liberté contractuelle accompagnant une éventuelle mutation de foncier.....	10
2) Une utilisation de l'éventail contractuel permettant la mise à disposition du foncier.....	12
C- Le bilan au niveau départemental : un bail de 9 ans omniprésent.....	12
1) L'approche par le nombre de contrats : la domination du bail de 9 ans concurrencée par les conventions hors statut du fermage.....	12
2) L'approche par la surface : l'atténuation de la portée des contrats non soumis au statut du fermage.....	13
II Des contrats de mise à disposition très largement axés sur les terres.....	14

A- Une législation faisant peser beaucoup de charges sur le propriétaire.....	15
1) Répartition des obligations bailleurs-preneurs dans le cadre du statut du fermage.....	15
2) Répartition des obligations propriétaires-preneurs dans le cadre des conventions pluriannuelles d'exploitation.....	16
B- Des bâtiments sous-évalués souvent sortis de la location.....	16
1) Une sous-évaluation du montant des fermages.....	16
2) Une intra-familiarité caractérisant la location de bâtiment.....	17
C- Des maisons d'habitation souvent exclues de la mise à disposition.....	17
1) Une remise en question de la réglementation tarifaire par les propriétaires.....	17
2) Une volonté d'adaptation du statut du fermage aux exigences de la mise à disposition de la maison d'habitation.....	18
<u>Section 2 : Inventaire et analyse du prix de la mise à disposition.....</u>	<u>19</u>
I Une réglementation stricte pas toujours respectée.....	19
A- Un encadrement de la liberté des parties dans l'établissement du prix.....	19
1) L'application d'une réglementation d'ordre public : les contrats soumis au statut du fermage.....	19
2) L'application d'un encadrement législatif et d'une liberté entre les parties : les contrats non soumis au statut du fermage.....	20
B- Une réglementation du montant du fermage peu respectée.....	21
1) Des montants de fermage menacés par l'action en révision du prix.....	21
2) Une proportion importante de conventions pluriannuelles menacée par une requalification en bail rural.....	22
II Des facteurs expliquant la fixation de la contrepartie de la mise à disposition.....	23
A- Des prix variant en fonction de la localisation du bien.....	23
1) L'arrondissement d'Aurillac : une location de foncier onéreuse.....	23
2) Les arrondissements de Saint-Flour et Mauriac : une situation homogène dans la fixation des prix.....	24
B- Des prix variant en fonction de la qualité des parties aux contrats.....	25

1) Un lien familial favorisant une mise à disposition par bail avec des conditions préférentielles.....	25
2) Des conventions pluriannuelles également impactées par la relation familiale des cocontractants.....	25
C- Des prix variant en fonction de l'importance de la surface louée.....	26
1) Un lien surface et prix probant dans le bail de 9 ans.....	26
2) Un lien surface et prix atténué dans les conventions pluriannuelles de pâturage.....	27
D- Le caractère non-inflationniste de la liberté des parties dans la fixation du prix.....	27
1) Des baux de petites parcelles conclus à un prix raisonnable.....	27
2) Des tarifs de contrat de vente d'herbe homogènes.....	28
Chapitre 2 : Réflexion sur les outils de portage du foncier.....	30
<u>Section 1 : Inventaire et réflexion sur les outils de portage individuels.....</u>	<u>31</u>
I Des aménagements juridiques permettant de maintenir une relation équitable entre propriétaires et exploitants.....	31
A- Identification d'un dispositif tendant à une planification de la relation entre les cocontractants.....	31
1) Un rendez-vous de carrière, moyen d'instaurer une coopération entre les parties aux contrats.....	31
2) Un rendez-vous de carrière reposant sur un formalisme strict.....	32
B- Développement des contrats assurant une stabilité au fermier et une meilleure maîtrise au bailleur.....	32
1) Le bail à long terme à long préavis : un outil existant à développer.....	32
2) Le bail de carrière : un outil à aménager pour répondre aux revendications des propriétaires ruraux.....	33
C- Développement de l'utilisation des contrats assurant une rentabilité au propriétaire et une sécurité financière à l'agriculteur.....	34
1) Une réglementation des fermages et loyers stricte mais contournée et contestée.....	34

2) Les dispositions législatives permettant une atténuation du caractère strict de la réglementation d'ordre public.....	35
II La location-gérance du fonds agricole, instrument de portage non identifié.....	35
A- Des spécificités législatives remettant en cause l'utilité du fonds agricole.....	35
1) Une consistance du fonds agricole déterminée par analogie avec le fonds de commerce.....	36
2) Une création optionnelle du fonds nuisant à sa promotion.....	36
B- Des attributs propres à la location-gérance du fonds transposables dans le domaine agricole.....	37
1) Intérêts de la reconnaissance de la gérance-libre.....	37
2) Mise en place d'une réglementation tendant à établir un équilibre entre les cocontractants.....	38
III La location-accession, outil d'accompagnement de l'exploitant dans sa quête de foncier.....	39
A- Une technique d'acquisition progressive de la propriété transposable au domaine agricole.....	39
1) Un dispositif contractuel trouvant son origine dans le domaine du logement.....	39
2) Un dispositif contractuel alliant irrévocabilité de la période de jouissance et liberté d'achat.....	40
B- La mise en place de dispositifs législatifs tendant à encadrer la transposition de la location-accession dans la sphère agricole.....	40
1) Une valeur du bien devant être estimée lors de l'accord des consentements.....	40
2) Un projet d'aliénation à titre onéreux devant être notifié à la SAFER.....	40
3) Une indemnité sanctionnant le preneur renonçant à la levée de l'option d'achat.....	41

<u>Section 2 : Inventaire et réflexions sur les outils de portage collectifs</u>	42
I Exposé des structures permettant une gestion du foncier.....	42
A- La société civile, outil de gestion patrimonial.....	42
1) La SCI, une structure de droit commun caractérisée par la diversité des apports.....	42
2) Le GFA, une structure caractérisée par sa proximité avec les préoccupations agricoles.....	43
B-L'association porteuse de foncier, outil en adéquation avec des initiatives locales.....	43
1) Un but non lucratif limitant l'expansion de l'utilisation du statut associatif.....	43
2) Une illustration des atouts et des limites du statut associatif : l'association foncière pastorale.....	44
C- La complémentarité des formes juridiques existantes, un élément à prendre en considération.....	45
1) Une combinaison des structures juridiques existantes : une complémentarité favorisant la mise en place d'une diversité de projets.....	45
2) L'association Terre de Liens : un témoignage de la complémentarité des formes juridiques existantes.....	46
II Le GFA, outil adapté à l'appropriation sociétaire du sol.....	47
A- Un outil de gestion patrimonial propre à l'agriculture.....	47
1) Un groupement permettant de satisfaire à un éventail de situations.....	47
2) Un renforcement de la communication destiné à favoriser un mouvement de parts sociales.....	48
B- Une rentabilité au cœur des préoccupations des investisseurs.....	49
1) Un groupement reposant sur des incitations fiscales.....	49
2) Un groupement devant améliorer son attractivité auprès des investisseurs.....	51
C- Un nécessaire contrôle de l'ouverture du GFA à de nouveaux porteurs.....	52

1) Des conditions de création du GFA strictement réglementées.....	52
2) Un impératif d'encadrement face à la diversité des associés.....	53
Annexes.....	55
Bibliographie.....	74