ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

terres agricoles

Question écrite n° 109649

Texte de la question

M. Martial Saddier attire l'attention de M. le ministre de l'agriculture, de l'alimentation, de la pêche, de la ruralité et de l'aménagement du territoire sur la problématique des cours du foncier agricole. De nombreuses dispositions législatives (lois Grenelle, loi de modernisation agricole) ont mis en oeuvre des dispositifs efficaces pour permettre de préserver le foncier agricole. Pourtant, dans de nombreux départements tels que la Haute-Savoie, l'inflation du prix du foncier agricole se révèle très préoccupante : la croissance démographique, la consommation d'espaces agricoles par l'urbanisation, l'attrait touristique, les grandes infrastructures ont mis à mal le potentiel agricole et naturel. Dans ce contexte, il n'est pas rare que la SAFER soit saisie de projet de vente de terrains agricoles à des prix extravagants. Ainsi, dernièrement, un projet de transaction portant sur 5,63 hectares dont 2,76 hectares de SAU affichait un montant de 700 000 euros alors que la SAFER estime l'ensemble de ces biens à 37 500 euros ! Face à ce problème, la SAFER est intervenue par voie de préemption avec révision de prix. Cependant, il s'agit là d'une opération particulièrement risquée pour la SAFER puisqu'il lui faudra trouver un acquéreur par la suite car elle n'a pas vocation à conserver les biens qu'elle acquiert plus de cinq ans. De plus, devant un tel manque à gagner, le propriétaire des parcelles litigieuses pourrait saisir le tribunal de grande instance en vue d'ordonner la fixation judiciaire du prix. L'expert pourra alors confirmer l'estimation de la SAFER ou prononcer une autre valeur plus élevée. Dans le dossier d'espèce, au regard des références de prix pratiqués, la SAFER craint que l'expertise ne se base sur un prix déconnecté de la valeur agricole réelle des biens et se retrouver ainsi liée par une obligation d'acheter à un prix pour lequel elle ne trouvera aucun acquéreur et mettra à mal ses capacités financières. Il lui demande en conséquence si le Gouvernement envisage de mettre en oeuvre des dispositifs qui permettraient de moraliser les prix du marché : en effet, dans une telle situation, l'action de la SAFER et la profession agricole trouve rapidement ses limites et on ne peut concevoir que l'appât du gain puisse prévaloir sur la viabilité d'une agriculture de proximité et l'intérêt général des générations actuelles et futures.

Texte de la réponse

On assiste, sous l'influence de plusieurs facteurs, à une fermeture du marché des terres agricoles, se traduisant notamment par une baisse en dix ans de 30 % du nombre des biens libres non bâtis objets de transactions chaque année. La régression de la superficie agricole utile, de l'ordre de 7 millions d'hectares entre 1960 et 2010, comme l'extension des surfaces en fermage, limitent ainsi les transactions, en particulier les acquisitions par les agriculteurs, qui diminuent progressivement depuis une douzaine d'années. Plusieurs lois ont introduit des dispositions qui doivent contribuer à la préservation des terres agricoles, telle la fixation d'un objectif de réduction de la consommation d'espace dans les documents d'urbanisme. La loi n° 2010-874 du 26 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche complète ces mesures de réduction de la consommation d'espace par des dispositions visant à renforcer la protection des terres agricoles. Elle prévoit notamment l'instauration d'une taxe sur la plus-value réalisée lors d'une cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles, la création d'un observatoire de la consommation des espaces agricoles et d'une commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDCEA). La mission de l'Observatoire de la

consommation des espaces agricoles sera de fournir des données nationales objectives sur cette consommation et de formuler toute proposition visant à la réduire. La CDCEA peut, quant à elle, être consultée sur toute question relative à la régression des surfaces agricoles et sur les moyens de contribuer à la limitation de la consommation de l'espace agricole. Sous certaines conditions prévues par la loi, elle sera obligatoirement consultée lors de l'élaboration et de la révision des documents d'urbanismes ainsi que sur certaines autorisations individuelles relevant des règles générales d'urbanisme. Parmi les autres instruments déjà existants pour accompagner la politique de maîtrise du foncier, il convient de souligner le rôle important des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER). Celles-ci doivent concourir, spécifiquement, à la régulation du marché foncier rural et au maintien de l'activité agricole, dans le cadre de leurs missions d'intérêt général. Pour faciliter leur intervention, les SAFER sont titulaires d'un droit de préemption, conféré par le législateur (art. 143-1 du code rural et de la pêche maritime), qui leur permet d'intervenir, en priorité, en cas d'aliénation, à titre onéreux, de biens immobiliers à utilisation agricole. Il est expressément prévu que l'exercice de ce droit de préemption peut s'effectuer pour lutter contre la spéculation foncière (art. 143-2, 5° du code rural et de la pêche maritime). Dans cette optique, le droit de préemption est renforcé par la possibilité, lorsque la SAFER « estime que le prix et les conditions d'aliénation sont exagérés, notamment en fonction des prix pratiqués dans la région », de faire une offre d'achat établie à ses propres conditions. Aux termes de l'article L. 143-10 du code rural et de la pêche maritime, si le vendeur n'accepte pas l'offre de la SAFER il peut, soit retirer le bien de la vente, soit demander au tribunal compétent de l'ordre judiciaire la révision des prix proposés par la SAFER. Il appartiendra à cette juridiction de se prononcer en fixant un prix de vente, l'une ou l'autre des parties ayant alors la faculté de renoncer à l'opération. Dans le cadre de telles procédures, le barème indicatif de la valeur vénale des terres agricoles prévu par l'article L. 312-4 du code rural et de la pêche maritime, même s'il ne s'impose pas au juge, pourra constituer un élément pertinent d'appréciation et d'aide à l'expertise. Un arrêté en date du 18 juillet 2011, publié au Journal officiel du 6 août 2011, a établi ainsi ce barème pour l'année 2010.

Données clés

Auteur : M. Martial Saddier
Circonscription : Haute-Savoie (3e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 109649
Rubrique : Agriculture
Ministère interrogé : Agriculture, alimentation, pêche, ruralité et aménagement du territoire
Ministère attributaire : Agriculture, alimentation, pêche, ruralité et aménagement du territoire

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 31 mai 2011, page 5632
Réponse publiée le : 20 septembre 2011, page 10051