

FOCUS

Les marchés fonciers ruraux



Dans son analyse, très complète, la Fédération nationale des SAFER (FNSAFER) énonce plusieurs tendances.

Elle précise, notamment, qu'en 2023, la France a perdu 13 000 hectares d'espaces agricoles et naturels destinés au marché de l'urbanisation. Toutefois, le marché de l'urbanisation continue de ralentir fortement en 2023, en nombre de transactions (- 31,3 %), en surface (- 29 %) et en valeur (- 35,3 %).

Concernant le marché des terres et prés, le nombre de ventes recule de 1,5 % mais demeure au-delà de la barre des 100 000 pour la troisième année consécutive.

Le repli du marché des maisons à la campagne, amorcé en 2022, s'accélère en 2023, mettant un terme aux dynamiques exceptionnelles de 2020 et 2021. La baisse concerne tant le nombre (- 24,2 %), les surfaces (- 27,5 %) que les valeurs (- 27 %).

Concernant le marché sociétaire, 8 280 déclarations relatives à une ou plusieurs opérations sociétaires ont été recensées en 2023. Les surfaces cumulées des sociétés concernées atteignent un total de 1 062 300 hectares. 63 % des déclarations concernant des cessions de parts ont lieu entre membres d'une même famille.

De plus, l'analyse dénonce la consommation masquée du foncier agricole, c'est-à-dire les achats de terres par des non-agriculteurs conduisant à un changement d'usage.

*« L'essentiel des marchés fonciers ruraux :
Le prix des terres 2023 » - Mai 2024 -
Fédération nationale des Safer
www.safer.fr/app/uploads/2024/05/3-2024-SYNTH2023-12p-avec-liens.pdf*

ÉTUDE

Limitation de l'engrillagement des espaces naturels

La loi n° 2023-54 du 2 février 2023 vise à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée. Ainsi, cette loi met en avant le principe de la continuité écologique selon lequel, notamment, les animaux sauvages doivent pouvoir circuler librement.

C'est pourquoi elle a inséré des dispositions dans le Code de l'environnement pour encadrer et limiter le développement des clôtures en milieu naturel.

Mise en conformité des clôtures

Les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du Plan local d'urbanisme (PLU) ou, à défaut d'un tel règlement dans les espaces

naturels, doivent être mise en conformité afin de permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages (article L. 372-1 du Code de l'environnement).

Les clôtures concernées doivent, ainsi, respecter certaines caractéristiques afin de permettre ce passage : elles doivent être posées à 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent être susceptibles de blesser la faune ni constituer des pièges pour la faune.

Les schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires ainsi que les plans équivalents dans les collectivités à statuts spéciaux (Corse, Guadeloupe, etc.) doivent définir les matériaux naturels ou traditionnels dans lesquels les clôtures doivent être réalisées. De plus, ces clôtures doivent faire l'objet



d'un plan de gestion annuel contrôlé par la fédération départementale des chasseurs et garantissant la prévention de la diffusion des dangers sanitaires entre les animaux non domestiques, les animaux domestiques et l'homme, ainsi que la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques. Les clôtures existantes devront être mises en conformité avec ces dispositions avant le 1^{er} janvier 2027.

>>>

>>> Limitation de l'engrillagement des espaces naturels



« De lourdes sanctions sont prévues en cas de non-respect des prescriptions. »

Réfection et rénovation des clôtures trentenaires

L'obligation de mise en conformité ne s'applique pas aux clôtures réalisées plus de trente ans avant la publication de cette loi (soit avant le 2 février 1993), à charge pour le propriétaire d'apporter la preuve de la date de construction de la clôture.

Néanmoins, toute réfection ou rénovation de ces clôtures anciennes doit être réalisée dans le respect des nouvelles conditions légales.

Les exceptions

La loi prévoit un certain nombre d'exceptions, notamment pour les clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse, pour les élevages équins, pour les clôtures érigées dans un cadre scientifique, ou encore pour les clôtures revêtant un caractère patrimonial.

De même, les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation.

Sanctions

De lourdes sanctions sont prévues en cas de non-respect des prescriptions. Ainsi, le fait d'implanter ou de ne pas mettre en conformité des clôtures dans les espaces ou zones naturels peut être puni d'une peine de trois ans d'emprisonnement et de 150 000 € d'amende.

Déclaration préalable des créations ou suppressions de clôtures

L'implantation de clôtures dans les espaces naturels et les zones naturelles ou forestières délimitées par le PLU est désormais soumise à déclaration préalable (article L. 151-9 du Code de l'urbanisme).

De plus, tout propriétaire d'un enclos prenant la décision d'en supprimer la clôture conformément aux prescriptions de la loi procède à l'effacement de celle-ci. Si l'effacement porte atteinte à l'état sanitaire, aux équilibres écologiques ou aux activités agricoles du territoire, celui-ci est soumis à déclaration préalable auprès du représentant de l'État dans le département où l'enclos est situé (article L. 424-3-1 du Code de l'environnement).

L'engrillagement : atteinte limitée au droit de propriété

La légalité de cette loi a été contestée devant le Conseil constitutionnel.

Le juge constitutionnel a validé la loi en considérant que ses dispositions ne font pas obstacle à « l'édification d'une clôture continue et constante autour d'un bien foncier afin de matérialiser physiquement le caractère privé des lieux pour en interdire l'accès aux tiers » (décision n° 2024-1109 QPC du 18 octobre 2024).

D'après lui, l'atteinte au droit de propriété est limitée et justifiée par l'intérêt général.

Nathalie QUIBLIER

Portrait statistique du régime agricole

Le document *Les chiffres utiles de la MSA - Édition 2024* indique notamment que parmi les actifs présents au 1^{er} janvier 2023, 35 % sont affiliés au régime des non-salariés et 65 % au régime des salariés.



<https://statistiques.msa.fr/wp-content/uploads/2024/06/Chiffres-utiles-edition-2024.pdf>

Interprétation de la loi fiscale : qualification des terrains « non cultivés »



Les terrains non cultivés productifs de revenus spécifiques à raison de leur usage commercial ou industriel sont assujettis à la Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) en vertu de l'article 1381 5° du Code général des impôts.

Une société demande la décharge de la TFPB pour ses terrains sur lesquels elle exploite une centrale photovoltaïque et qui avaient été ensemencés de diverses variétés de plantes fourragères, en vue seulement de recourir au pâturage par des troupeaux d'ovins pour assurer leur entretien dans le cadre d'une convention conclue avec un agriculteur.

Selon les juges, les terrains dont la culture constitue une activité accessoire à l'activité industrielle ou commerciale doivent être regardés comme « non cultivés » au sens et pour l'application de l'article précité, et donc passibles de la TFPB.

Conseil d'État, 19 juillet 2024, n° 474526

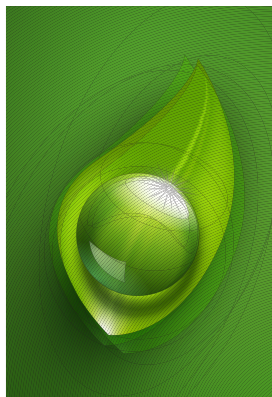
ÉCOLOGIE

Les modalités d'agrément des sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation

L'article 15 de la loi n° 2023-973 dite « Industrie verte » du 23 octobre 2023 institue les Sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation (SNCR) afin de permettre la mutualisation et l'anticipation des mesures compensatoires, y compris de nature volontaire, ce qui concourt à une meilleure efficacité écologique et participe d'une démarche de planification écologique dans les territoires.

Les textes d'application de cette loi prévoient les principales modalités d'agrément des SNCR délivré par les préfets de région ainsi que les conditions d'utilisation des unités de compensation, de restauration et de renaturation, le suivi de l'agrément ainsi que les conditions de modifications et de transfert de l'agrément.

Décret n° 2024-1052 (NOR : TECL2419764D) et n° 2024-1053 (NOR : TECL2428226D) du 21 novembre 2024
Arrêté du 21 novembre 2024 (NOR : TECL2428227A)



ADMINISTRATION

Un contrôle administratif unique dans les exploitations agricoles

Cette circulaire instaure officiellement le contrôle administratif unique dans les exploitations agricoles afin de limiter les visites des différents services de l'État dans les exploitations à une seule par an.

Concrètement, le contrôle unique sera mis en œuvre dans le cadre d'une Mission interservices agricole (Misa), placée sous l'autorité du préfet du département, qui doit organiser un programme général des contrôles en coordonnant les différents organismes et services administratifs concernés : Direction de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt (DAAF), Direction départementale des territoires (DDT) et de la mer (DDTM), Direction départementale de la protection des populations (DDPP), etc. Les préfets de département sont désignés comme l'autorité coordinatrice de ces contrôles.

Enfin, chaque fois que possible, les contrôles sur place sont remplacés par des contrôles sur pièces.

Ce contrôle unique ne concerne pas les contrôles qui relèvent du champ judiciaire, fiscal, de l'inspection du travail et de la Mutualité Sociale Agricole (MSA).

Circulaire du Premier ministre du 4 novembre 2024, n° 6462-SG

ENVIRONNEMENT

Évaluation environnementale : modification des seuils de certaines rubriques

Pour répondre au besoin de simplification réclamé par les agriculteurs, le décret bascule certaines catégories de projets de l'évaluation systématique à l'évaluation au cas par cas, en augmentant les seuils à partir desquels certains projets sont soumis à évaluation environnementale systématique (article R. 122-2 du Code de l'environnement). Ces modifications touchent la rubrique 1 relative aux Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), la rubrique 27 qui concerne les forages en profondeur à l'exception des forages pour étudier la stabilité des sols, la rubrique 44 relative aux équipements sportifs, culturels ou de loisirs et aménagements associés, et

la rubrique 45 concernant certaines opérations d'aménagements fonciers agricoles et forestiers. Ainsi, certaines opérations d'aménagements fonciers agricoles et forestiers ne seront plus soumises à évaluation environnementale systématique mais à évaluation environnementale au cas par cas.

Le guide de lecture de la nomenclature a été mis à jour par le Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires (à consulter sur le site www.ecologie.gouv.fr).

Ces modifications s'appliquent aux dossiers pour lesquels l'autorité compétente pour autoriser le projet ou l'autorité chargée de l'examen au cas par cas est saisie depuis le 11 juin 2024.



Décret n° 2024-529 du 10 juin 2024 portant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale des projets

Cas d'exclusion du régime dérogatoire des baux de petites parcelles

Les juges déclarent que le régime dérogatoire des baux de petites parcelles ne s'applique pas au bail rural renouvelé si la division des parcelles comprises initialement dans ce bail, qui a eu pour effet de faire naître une pluralité de bailleurs, a eu lieu moins de neuf ans avant ce renouvellement.

En d'autres termes, pour bénéficier du régime dérogatoire lors du renouvellement d'un bail rural, il faut que la division des parcelles en petites parcelles avec pluralité de bailleurs soit intervenue au moins neuf ans avant ce renouvellement.

Cour de cassation, 13 juin 2024, n° 22-18.861

Baux ruraux successifs : lequel est opposable ?

Deux ans après la conclusion d'un bail rural non enregistré à une Société civile d'exploitation agricole (SCEA), un autre bail est consenti sur les mêmes parcelles à une Exploitation agricole à responsabilité limitée (EARL).

En présence de baux successifs, le critère de la bonne foi est déterminant pour la Cour de cassation : « le bail ayant acquis le premier date certaine est opposable au locataire qui, à cette date, était déjà en possession des biens loués en vertu d'un titre antérieur n'ayant pas date certaine si le preneur qui se prévaut de l'antériorité de son titre est de bonne foi ».

Cour de cassation, 12 septembre 2024, n° 22-17.070

Indice national des fermages 2024

Le nouvel indice national des fermages est 122,55, soit une variation de +5,23 % par rapport à 2023. Il s'applique pour toutes les échéances annuelles du 1^{er} septembre 2024 au 31 août 2025 sur l'ensemble du territoire français et pour toute production.

Arrêté du 17 juillet 2024 constatant pour 2024 l'indice national des fermages

Nullité du bail rural et indemnité due au titre des améliorations apportées au fonds

Des propriétaires de divers biens agricoles en ont donné la nue-propriété à leur fils. Puis, quelques années après, le père, agissant seul, a donné à bail diverses parcelles à ce même fils et au Groupement agricole d'exploitation en commun (GAEC) de celui-ci. Quelques années encore plus tard, les propriétaires étant décédés, des héritiers des parcelles demandent la nullité des baux et les locataires (fils et GAEC) demandent, à titre subsidiaire, la désignation d'un expert en vue d'établir un compte de sortie de ferme entre les parties.

La nullité du bail ayant été prononcée, selon les juges, le preneur dont le bail a été annulé est censé n'avoir jamais existé et ne peut donc pas prétendre à l'indemnité due au titre des améliorations apportées au fonds.

Cour de cassation, 11 juillet 2024, n° 23-11688

Un parc éolien présente-t-il toujours un intérêt public majeur ?

Une ferme de six éoliennes, située au cœur d'un parc naturel régional comptant de nombreuses espèces protégées, a été autorisée par un arrêté préfectoral.

La Raison impérieuse d'intérêt public majeur (RIIPM) est l'une des trois conditions permettant au porteur de projet d'énergie renouvelable d'obtenir une dérogation « espèces protégées » (article L. 411-2 du Code de l'environnement).

L'absence de RIIPM conduit au refus d'octroi de la dérogation « espèces protégées » et, plus globalement, à l'impossibilité de construire et d'exploiter les installations du projet. Les juges ont refusé la RIIPM car ce projet « n'apporterait qu'une contribution modeste à la politique énergétique nationale ».

Conseil d'État, 9 septembre 2024, n° 475241



Prescription de la créance de salaire différé

Conformément aux articles 2240, 2241 et 2247 du Code civil, les juges déclarent que le délai pour demander la créance de salaire différé courait à compter du 11 novembre 2011, date du décès de l'exploitante, et que la déclaration de cette créance auprès du notaire chargé du règlement de la succession, le 31 mai 2013, ne vaut pas interruption de la prescription.

Cour de cassation, 2 mai 2024, n° 21-26.014