

---

[ TITRE : ] *POUR UN STATUT D'AVENIR*

---

## Sommaire

Introduction, Jocelyne Bertrand .....	2
1 Le Statut du fermage, encore et toujours d'actualité.....	2
1.1 Et le législateur créa le statut .....	3
1.2 ... pour mieux le malmené ces dix dernières années !.....	4
1.3 entreprise et statut font la paire.....	5
1.4 Brossons le portrait des différents baux.....	5
2 Le statut du fermage, plus que jamais au service de l'entreprise agricole .....	9
2.1 l'entreprise agricole, vue par la snfm .....	9
2.2 L'installation, là où tout commence .....	9
2.2.1 L'installation sous toutes ses formes (individuelle, sociétaire).....	10
2.2.2 contrôle des structures, passage obligatoire.....	11
2.3 la vie des baux semée d'embûches .....	12
2.3.1 droit de reprise du bailleur : laissez-passer.....	12
2.3.2 un environnement pesant .....	14
2.4 la transmission, c'est maintenant !.....	15
2.4.1 Préparer sa retraite... A taux plein.....	15
2.4.2 Cessibilité pour TOUS! .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
2.4.3 A la Sortie de la ferme : des IPS JUSTES !.....	16
Un outil au service de l'agriculture, conclusion de Pierre VILLARD .....	19

## Introduction, Jocelyne Bertrand

« Pour un statut d'avenir ». Un titre plein d'espoir pour lequel nous devons nous battre, nous mobiliser intelligemment afin de valoriser les acquis de nos parents et être visionnaires pour l'avenir.

Aujourd'hui, lorsque l'on retrace l'origine du statut, le nom d'Edgar Pisani et ses lois d'orientation font rêver : il y avait une vraie volonté nationale pour accompagner l'économie agricole. Les outils de la politique des structures se sont articulés autour du développement économique de l'agriculture. Ainsi les exploitations de type familial se sont développées, les fermiers ont enfin vu de la stabilité.

Nous connaissons de nouveaux enjeux économiques et sociaux : l'agriculture n'est pas encore délocalisable... Aussi les exploitants d'aujourd'hui doivent pouvoir développer leur exploitation pour transmettre demain. La SNFM est un relai essentiel pour l'installation des jeunes. En effet, en agriculture nous pouvons presque dire qu'aucun projet d'installation ne peut se concrétiser sans le foncier.

Nous, fermiers de la FNSEA, devons assurer l'avenir de la profession par le statut du fermage : pérennité, stabilité, ordre public doivent être les maîtres mots d'une agriculture moderne.

Nous, fermiers de la FNSEA, devons participer activement à la modernisation du statut du fermage pour s'adapter aux attentes de nos partenaires : les titulaires du droit de propriété. Comment faire tomber les réticences à la signature des baux ?

Nous sommes prêts, mais l'esprit gagnant-gagnant doit être la règle. Nous ne pourrons avancer et construire que dans la transparence : de véritables indemnités de sortie ou de redéploiement économique et le terme du bail sera respecté.

## 1 LE STATUT DU FERMAGE, ENCORE ET TOUJOURS D'ACTUALITE

---

A la veille de la loi d'avenir de l'agriculture et de la forêt qui sera votée en 2014, les fermiers et métayers de France font le choix de reprendre leurs fondamentaux, en réaffirmant haut et fort leurs positions relatives au statut du fermage.

Le statut du fermage est le socle même de l'agriculture telle que nous la vivons aujourd'hui. Alors qu'il est stigmatisé de toute part, le dernier recensement agricole a démontré qu'il est utilisé par 73 % des exploitations d'aujourd'hui contre 50% il y a quarante ans. Les chiffres parlent d'eux-mêmes : les exploitants privilégient ce mode de faire valoir, gage de stabilité qui leur permet de consacrer leurs investissements dans les moyens de production et non dans le foncier.

Parallèlement, le nombre d'exploitations sous forme sociétaire a dépassé la moitié des exploitations, prouvant ainsi qu'aujourd'hui, la majorité des exploitations exploitent sous forme sociétaire. Cette évolution ne s'est pas faite sans imbrication avec le statut du fermage, qui a su évoluer pour s'adapter aux mutations de l'agriculture.

Nous savons aussi que la propriété foncière est très morcelée : aussi, il est très fréquent qu'une exploitation loue des terres à dix voire vingt propriétaires différents. La propriété foncière, à la suite de successions, devient de plus en plus divisée. Les transmissions des systèmes de production, dans leur intégralité ou non, se complexifient.

Enfin, le prix des terres agricoles connaît aujourd'hui des évolutions importantes : pression foncière, surenchères, nécessité d'extensification de certains systèmes d'élevage au regard de la réglementation environnementale... Souvent sans aucune corrélation avec le potentiel agronomique de la terre.

Toutes ces données, dont nous sommes conscients, nous permettent d'évoquer la mutation dans laquelle s'inscrit la profession agricole depuis cette dernière décennie. Le statut du fermage figure aujourd'hui dans un cadre qui évolue. Il ne faut pas oublier qu'il doit garantir les droits et devoirs des parties tout en permettant à l'entreprise agricole de s'inscrire dans une réelle logique économique.

## 1.1 ET LE LEGISLATEUR CREA LE STATUT

---

On ne peut évoquer le statut du fermage sans évoquer son histoire et le contexte de sa création. La France, dans les années 1940, se reconstruit peu à peu après la guerre qu'elle vient de subir. La mise en place d'une agriculture performante, permettant de palier la problématique alimentaire et le développement de son économie est l'objectif numéro un. La France doit devenir le leader en terme de production agricole et l'Allemagne, de l'industrie.

Durant cette période, les exploitants subissent une grande précarité : lorsqu'ils louent des terres agricoles, ils ne bénéficient que des dispositions de droit commun. Aucune spécificité sur la location des terres agricoles n'est prévue. De ce fait, ils ont d'importantes difficultés à développer leurs exploitations, conséquence d'un cadre trop souple. Une trop grande liberté de reprise est accordée aux propriétaires, sans parler du prix fixé sans limite, ni des charges supportées par les exploitants. Cette très grande liberté a d'autres conséquences : l'exploitant a, en supplément d'importantes charges, l'impossibilité de se projeter sur son exploitation, voire même la nécessité de trouver de nouvelles parcelles chaque année. Et l'impact n'est pas neutre en terme de production agricole : les exploitants ne peuvent investir du temps et des frais afin de réaliser des améliorations culturales sur les parcelles qu'ils exploitent, puisqu'ils ne sont pas garantis de bénéficier des parcelles les années suivantes.

Essence même du syndicalisme, les fermiers de France militent pour l'instauration de règles permettant de pérenniser leur situation. En 1946, un premier cadre du statut du fermage est établi : les baux ont une durée minimale et le preneur un droit au renouvellement. Le droit de reprise tout comme le prix du bail est encadré. Aucune redevance en supplément du loyer ne peut être exigée. Lors de la vente du terrain, il est accordé au preneur la possibilité de préempter. Le preneur évincé a désormais droit à l'IPS<sup>1</sup>.

Pour garantir les droits aux preneurs et aux bailleurs, de nouvelles instances judiciaires sont mises en place : les tribunaux paritaires des baux ruraux. Parallèlement, les fermiers et bailleurs ont la possibilité de s'exprimer au sein des commissions consultatives paritaires des baux ruraux. Le statut du fermage devint un outil incontournable, pilier de la politique des structures.

Par la suite, les grandes lois d'orientation agricole de 1960 et 1962 ont bâti la politique des structures en mettant en place le contrôle des cumuls et les SAFER, tout en apportant des compléments au cadre juridique du statut du fermage. Les règles des IPS sont amendées, les baux des collectivités sont désormais soumis au statut, le preneur a le droit de céder son bail dans le cadre familial avec l'accord du bailleur.

---

<sup>1</sup> Indemnité au preneur sortant

En 1970, le législateur confère une plus grande stabilité aux exploitants en instaurant le bail à long terme.

Diverses modifications législatives sont intervenues par la suite. Le statut du fermage a été mis en place pour construire l'agriculture que nous connaissons aujourd'hui. Le législateur a pris conscience de la nécessité d'encadrer les relations contractuelles des bailleurs et des preneurs, au vu de la nécessité d'une stabilité foncière au sein même de l'exploitation agricole. C'est en garantissant une stabilité foncière à l'exploitant que l'économie des entreprises agricoles a pu se développer.

L'agriculture aujourd'hui connaît une forte mutation et a plus que jamais besoin de stabilité foncière. Des pressions de tous ordres sont exercées sur les exploitants agricoles : hausse des charges, pression foncière, augmentation du prix du foncier, lois et règlements environnementaux... Le statut du fermage aura prochainement 70 ans. Il demeure, au vu du contexte que nous connaissons tous, toujours d'actualité.

## 1.2 ... POUR MIEUX LE MALMENER CES DIX DERNIERES ANNEES !

---

Alors oui, le statut du fermage est plus que jamais d'actualité. L'activité agricole a besoin d'une base solide sur laquelle avancer, pour garantir une stabilité foncière. Mais ces dix dernières années, on a pu constater des modifications législatives et réglementaires de tous ordres, allant pour la plupart à l'encontre de cette nécessité.

En 2006, le législateur a instauré un bail cessible, un fonds agricole optionnel. Nous, fermiers, dénonçons ces deux créations tant par leur caractère incomplet qu'optionnel. Preuve en est, cette ébauche n'a pas connu un grand succès, lorsque l'on connaît le nombre de baux cessibles et de fonds agricoles déclarés. Alors qu'il croyait sans doute révolutionner le monde agricole, ces nouveautés ont fait l'effet d'un flop.

Cette même année, en plus de la loi d'orientation, le législateur a fait le choix de « toiletter » le statut par voie d'ordonnance, empêchant ainsi toute confrontation d'idées ou débats préparatoires. Ce simple toilettage, qui soit dit en passant est plutôt assimilable à un décapage puisqu'il a concerné une vingtaine d'articles, a détricoté de façon conséquente le statut tel que nous le connaissions.

L'écriture de certaines dispositions ont été plus que critiquées, laissant libre interprétation aux juridictions dans certains cas. Que dire du régime de la déclaration, rendu possible aux reprises de terres dans le cadre du bail sans appréciation du déséquilibre économique que cause la reprise ? Que dire du bail de 25 ans qui s'éteint à son terme lorsqu'aucune clause de tacite reconduction n'est insérée dans le contrat ? Ce qui facilite la vie des uns anéantit franchement les perspectives de stabilité des exploitations des autres. La vie de l'exploitation peut tout simplement être remise en cause, par le seul fait législatif.

Aujourd'hui et depuis un an déjà, nous travaillons et préparons les propositions à intégrer dans la loi d'Avenir sur l'agriculture annoncée par le Gouvernement. Nous en attendions beaucoup, surtout au regard des discussions mises en débat lors des rencontres préalables. Mais le projet de loi, qui ne contient que deux articles relatifs au statut du fermage, n'a d'Avenir que le nom. Qu'est-ce qu'une loi agricole qui ne s'intéresse peu ou pas au statut ? Monsieur le Ministre aurait-il oublié le fondement même de l'exploitation ? Aurait-il oublié la proportion d'exploitations concernées par la location de terres ? Aurait-il occulté les nombreuses reprises et

démantèlements opérés au seul bénéfice du droit de propriété? Aurait-il oublié les conséquences économiques d'un démantèlement sur le territoire? Nous sommes aujourd'hui sincèrement inquiets de l'agriculture que nous verrons demain : exploitations démantelées, développement d'activités de loisirs au détriment d'une activité agricole professionnelle qui maintient pourtant un tissu rural sur le territoire français...

### 1.3 ENTREPRISE ET STATUT FONT LA PAIRE

Nous l'évoquons en introduction de nos propos, le monde agricole évolue : les exploitants que nous étions hier sont devenus de réels entrepreneurs, se souciant de la conduite de leur exploitation, du respect des normes environnementales et de la gestion comptable, juridique et fiscale de leur exploitation. Cela explique sans doute pourquoi la logique de l'agriculteur tourné vers l'économie d'entreprise a pris le pas sur la volonté principale de se constituer un patrimoine. Nous, exploitants d'aujourd'hui, exerçons un métier avec un projet économique dans le but d'en dégager des revenus, mais pas seulement : nous nous devons de veiller aux attentes sociétales.

A la SNFM nous sommes avant-gardistes sur la question de l'entreprise : nous défendons la vision de l'Entreprise agricole dans sa globalité depuis 2003. Il s'agit pour nous de dépasser l'approche patrimoniale pour construire des systèmes d'exploitation pérennes, adaptés et transmissibles qui génèrent un revenu. De cette réflexion est née la notion de fonds agricole, partiellement concrétisée par la LOA<sup>2</sup> de 2006. La notion d'entreprise dans sa globalité ne peut écarter les baux, facteur de stabilité du foncier : pour que nos entreprises perdurent, il leur faut un cadre stable. Nous ne sommes pas utopistes : ne l'oublions pas, nos travaux ont largement contribué au rapport d'orientation de la FNSEA présenté lors du congrès du Mans en 2005.

### 1.4 BROSSONS LE PORTRAIT DES DIFFERENTS BAUX

Différents baux	Caractéristiques principales	Les points forts	Les points faibles
<b>Bail de 9 ans et plus</b> <b>(L411-1 et s. crpm)</b>	<p>Ecrit, mais bail verbal valide</p> <p>Reconductible par périodes de neuf ans</p> <p>Incessible sauf cadre familial avec autorisation</p> <p>Loyers encadrés</p> <p>Reprise-résiliation encadrées</p> <p>IPS</p>	<p>Renouvellement tacite des loyers</p> <p>Encadrement résiliation/reprises</p>	<p>Incessibilité hors cadre familial</p> <p>Modalités de calcul des IPS</p> <p>Pas d'indemnités hors IPS en cas de reprise</p> <p>Possibilité de reprise tous les neuf ans</p>
<b>Bail à long terme 18 ans et plus</b> <b>(L416-1 et s. crpm)</b>	<p>Forme authentique</p> <p>Reconductible aux mêmes clauses et conditions par périodes de neuf ans</p> <p>Clauses d'incessibilité dans le cadre familial possible</p> <p>Résiliable chaque année si preneur âgé</p>	<p>Durée du bail initial</p> <p>Renouvellement tacite</p>	<p>Reconduction possible des clauses initiales</p> <p>Coût de la mise en place du bail</p>

<sup>2</sup> Loi d'orientation agricole

Loyer encadré majoré			
<b>Bail de 25 ans (L416-3 crpm)</b>	<p>Forme authentique. Différents cas de figure :</p> <p>Avant 2006 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Clause de tacite reconduction : peut être dénoncé à partir du renouvellement chaque année. Effet du congé 4 ans après</li> <li>- Pas de clause de tacite reconduction : renouvelé par périodes de neuf ans</li> </ul> <p>Après 2006</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Clause de tacite reconduction : peut être dénoncé à partir du renouvellement chaque année. Effet du congé 4 ans après</li> <li>- Pas de clause de tacite reconduction : s'arrête à son terme</li> </ul> <p>Loyer majoré</p>	Durée	Coût du fermage
			Durée du bail initial peut paraître attractive mais est précarisante au vu des possibilités de reprise sans motifs
<b>Bail de carrière, au moins 25 ans (L416-5 crpm)</b>	<p>Bail conclu sur une exploitation agricole supérieure à la SMI</p> <p>Durée au moins 25 ans</p> <p>Prend fin à la fin de l'année culturale lors de laquelle de preneur atteint l'âge de la retraite</p> <p>Prix du bail de neuf ans pouvant être majoré d'1% par année de validité du bail</p>	Durée	Fin à l'âge de la retraite qui diffère de l'âge du taux plein
<b>Bail cessible, au moins 18 ans (L418-1 et s. CRPM)</b>	<p>Forme authentique. Durée 18 ans au moins</p> <p>Possibilité de céder le bail avec l'accord du bailleur hors cadre familial</p> <p>Majoration du prix du bail jusqu'à 50% des baux à long terme</p> <p>Possibilité de verser pas de porte et chapeau</p> <p>Reprise possible par le propriétaire sans motif particulier mais indemnisation à hauteur du préjudice subi</p>	Caractère cessible	<p>Majoration entraînant un prix du fermage très important</p> <p>Autorisation du versement d'un pas de porte ou d'un chapeau</p>
<b>Bail à clauses environnementales (L411-27 crpm)</b>	<p>Quelque soit le bail, il est possible d'insérer des clauses visant au respect de pratiques respectueuses de l'environnement (au nombre de quinze)</p> <p>Les bailleurs privés ne peuvent insérer des clauses que si les parcelles sont situées dans un zonage environnemental, à la différence des bailleurs publics, associations agréés, fonds d'investissements solidaires</p> <p>Résiliation du bail encourue en cas de non respect des clauses</p> <p>Diminution du prix du fermage possible</p>	Diminution du prix du fermage	<p>Possibilité de résiliation sur ce fondement</p> <p>Baisse du prix du fermage ne compense pas les pratiques réalisées</p>
<b>Bail à métayage</b>	Le loyer est un partage des produits diminué des charges,	Adapté à certains cas de viticulture où le	Le bailleur intervient dans la

(L417-1 et s. crpm)	dans la limite du tiers de la production de la surface louée.	propriétaire	peut	gestion de l'exploitation
	Résiliable tous les trois ans à la volonté du preneur	bénéficiaire de la production du vignoble en nature		
	Bailleur et fermier supportent les pertes en proportion de leur part déterminée dans le contrat			
	Conversion possible en baux à ferme qui diffère d'une reprise ou d'une rupture de contrat			

Il sera toujours nécessaire de le rappeler, le statut du fermage offre différentes formules permettant aux parties de porter un choix entre différentes durées, possibilités de reconduction, cession... Voilà donc de nombreuses possibilités pouvant être utilisées tant par un jeune agriculteur qui s'installe, qu'il y ait transmission ou non d'une exploitation dans le cadre familial, qu'à un agriculteur déjà installé.

Si certains dénoncent un statut trop rigide, nous dénonçons aujourd'hui à la SNFM une méconnaissance de la loi, qui tend à se généraliser. Ne l'oublions pas, le cadre du statut du fermage concerne les deux parties. Les preneurs ne sont pas les seuls concernés : le statut connaît un équilibre fragile, si l'on peut parler d'équilibre au regard du détricotage amorcé par les dernières mesures législatives...

Défendre un statut qui permet un large choix tant sur la durée que sur les dispositions à insérer ne veut pas dire pour autant que tous les baux se valent. Certains baux peuvent conduire les exploitants à une grande précarité.

Chaque bail a ses avantages et ses lacunes. En ce qui concerne les baux de neuf ans, on regrette la reprise qui peut être exercée par le bailleur tous les neuf ans. Si la reprise est encadrée, elle est pour autant possible.

Les baux verbaux sont soumis au statut du fermage. Nous regrettons ces baux car de nombreux points rendent leur application délicate : le point de départ du contrat, la preuve du bail, l'état des lieux... Un écrit est toujours préférable pour que ces éléments figurent noir sur blanc dans le bail.

Les baux de 25 ans peuvent ne pas comporter de clause de tacite reconduction. Aujourd'hui, la loi précarise le fermier en place : au terme des 25 ans, il devra quitter les lieux sans recours possible auprès de son propriétaire. Alors que la durée initiale peut sembler longue à la date de la signature du bail, elle peut se révéler être au final courte et non négociable au regard des conditions prévues par la loi. **Il est nécessaire que les baux de vingt-cinq ans, tels que redéfinis par l'ordonnance du 13 juillet 2006, se renouvellent par périodes de neuf ans.**

Egalement instauré par la LOA de 2006, le bail cessible a pour particularité de pouvoir être cédé, contrairement à un bail de neuf ans. Il contient des dispositions qui lui sont propres, mais il reste soumis au statut du fermage. Face au faible engouement de la profession vis-à-vis de ce bail, nous fermiers, nous proposons des améliorations :

- **Que la majoration du prix du bail soit négociée au sein de chaque CCDPBR<sup>3</sup>.**
- **Un renouvellement par périodes de neuf ans du bail cessible et non pour une période de cinq ans au moins.**

<sup>3</sup> Commission consultative départementale paritaire des baux ruraux

- **Une application de l'article L.411-74 interdisant les valeurs injustifiées tant à l'entrée qu'à la sortie du bail.**
- **Une possibilité aux héritiers du preneur du bail cessible de céder le bail hors cadre familial comme l'aurait fait le preneur de son vivant.**

Nous affirmons haut et fort ces propositions, puisqu'elles œuvrent dans le sens de la sécurité des exploitations et des preneurs en place.

## 2 LE STATUT DU FERMAGE, PLUS QUE JAMAIS AU SERVICE DE L'ENTREPRISE AGRICOLE

---

### 2.1 L'ENTREPRISE AGRICOLE, VUE PAR LA SNFM

---

Nous le savons, le foncier est le support de nos exploitations, que l'on exploite en propriété ou en location. Les jeunes agriculteurs qui tentent l'installation se retrouvent bien souvent éreintés entre le travail, le coût de l'installation, les normes et les formalités administratives. En tant qu'exploitants établis, nous connaissons des difficultés de plus en plus grandes pour transmettre nos exploitations.

C'est pourquoi, à la SNFM nous défendons :

- **La reconnaissance de la capacité de l'entreprise à générer un revenu**, par le fonds agricole : le statut du fermage permet de ficeler un réel projet tourné vers l'économie d'entreprise, bien au-delà de la constitution d'un patrimoine. La reconnaissance de l'entreprise agricole doit passer par l'automatisme du fonds agricole et de la cessibilité du bail,
- **Un statut du fermage au service de l'entreprise agricole** : le statut doit permettre aux exploitants agricoles de s'installer, construire et développer leurs activités tout au long de leur carrière. Pour cela, les charges inhérentes au fermage doivent être en accord avec la productivité effective des parcelles louées et les exploitants doivent être protégés de reprises intempestives.
- **Une exploitation transmissible** : lorsque l'on transmet une exploitation, il est indispensable que nous transmettions un système pérenne dans lequel les investissements ont été réalisés jusqu'à la transmission. Ainsi, l'exploitation doit être productive et permettre au nouvel installé de s'engager dans un projet viable économiquement et non dans une exploitation à redynamiser. Pour que le système soit transmis dans sa globalité, il est nécessaire que les baux soient intégralement repris.
- **Une vision dissociée de l'économie et du patrimoine** : le statut du fermage doit conférer une stabilité au preneur. Ce dernier ne doit pas rencontrer la nécessité d'acheter son foncier pour pérenniser son exploitation. Il est indispensable que les investissements ne convergent pas vers l'acquisition de foncier.

Nous défendons la vision de l'entreprise agricole et sommes conscients de la nécessité de replacer les Hommes au sein de l'exploitation. Les lois et règlements sont aujourd'hui complexes, sans pour autant définir l'agriculteur sur le plan juridique. Pourtant, définir l'agriculteur est une nécessité, tant sur le plan juridique, qu'économique (PAC), social ou fiscal. Voilà pourquoi nous soutenons notre maison mère, la FNSEA, dans ses travaux sur l'élaboration d'un statut de l'agriculteur.

### 2.2 L'INSTALLATION, LA OU TOUT COMMENCE

---

Militer pour le statut du fermage c'est aussi défendre l'installation, qu'elle soit en dehors ou dans le cadre familial. A la SNFM, nous sommes conscients des nombreuses installations qui se réalisent en dehors du cadre familial, et des épines sur le chemin : pour exemple, citons les baux qui ne sont pas transmissibles...

Pourtant, le statut du fermage est aujourd'hui la clé de voûte de l'installation : grâce à lui, le nouvel installé pourra assurer la viabilité de l'exploitation, en consacrant ses capitaux dans ses outils de travail, sans avoir à supporter le coût d'acquisition du foncier.

---

### 2.2.1 L'INSTALLATION SOUS TOUTES SES FORMES (INDIVIDUELLE, SOCIÉTAIRE)

---

De part les nombreuses possibilités qui sont offertes au nouvel installé, les cas de figure d'installation sont multiples.

Dans un premier temps, il est nécessaire de choisir la forme sous laquelle on souhaite exploiter : individuelle, sociétaire (GAEC, EARL, SCEA ...) en fonction de critères économiques, fiscaux, sociaux... Un nouvel installé peut tout à fait faire le choix de lancer son installation en s'associant au sein d'une structure existante : GAEC, EARL, SCEA... Cela peut être un avantage pour lui : il est épaulé par les associés au sein d'une structure existante, plus ou moins en rythme de croisière et bénéficier d'installations en place. Il va donc s'associer à la société se portant acquéreur des parts sociales.

Afin de concrétiser son projet, l'exploitant devra se procurer des terres à exploiter, par le biais de l'acquisition et/ou de la location. Nous l'avons dit, l'achat de terres grève la capacité d'investissements dans l'entreprise. Lorsqu'il signe un bail, l'installé (présent ou futur) se retrouve face à plusieurs possibilités :

- Signer les baux à son nom, les mettre ou non à la disposition de la société (en cas de constitution de la société)
- Signer les baux avec un copreneur qui est coexploitant : son épouse, son frère, son associé, etc.
- Signer les baux au nom de la société, le cas échéant

Ce moment clef sera aussi l'occasion de fixer la durée des baux, leur prix et de rédiger un état des lieux.

**La rédaction d'un bail est un acte juridique qui doit être considéré comme étant de la plus haute importance. Faire appel à un conseil juridique tel que les juristes du réseau FNSEA est une démarche qui permet de préparer l'avenir.** Un bail sans état des lieux rédigé peut conduire à des situations difficiles en sortie de bail voire à des non-indemnisations d'améliorations. Par ailleurs, le conseil juridique sait épauler les exploitants dans le choix des baux et alerter sur l'impact d'une clause inscrite dans le bail. **C'est pourquoi la SNFM demande à ce que la DJA<sup>4</sup> soit majorée lorsque le bail est rédigé par un conseil juridique.**

L'installation peut également être un moment où le nouvel installé est confronté à des difficultés : la signature de conventions de mise à disposition précaires par le biais de la SAFER, la signature de conventions pluriannuelles qui peuvent ne pas être renouvelées, la signature de convention avec le Conservatoire du littoral ou autres collectivités imposant d'importantes contraintes....

---

<sup>4</sup> Dotation jeune agriculteur

**La SNFM s'oppose à ces contrats dérogatoires ainsi qu'à toute dérogation au statut du fermage. Les CMD SAFER ne doivent être utilisées qu'en cas de confortation d'exploitations.**

**Dans le cas où, la conclusion d'un bail rural ne serait pas permise par la loi (biens soumis au régime de la domanialité, notamment), la SNFM demande à ce que les durées des conventions soient d'une durée d'au moins 9 ans, à l'instar du bail rural, afin de permettre à l'exploitant de conduire de façon pérenne ses parcelles et la gestion de son exploitation.**

Les nouveaux installés en zones de montagne sont eux aussi concernés par une instabilité foncière. En effet, dans les zones de montagne et celles déterminées par arrêté du préfet, le pastoralisme peut donner lieu à des baux ruraux ou à des conventions pluriannuelles d'exploitation ou de pâturage.

Ces dernières dérogent au statut du fermage. Aujourd'hui, elles sont bien plus développées dans ces zones que les baux ruraux. Des systèmes de production dans leur totalité sont basés sur ces conventions précaires de 5 ans, résiliables sans motif, souvent par des personnes morales de droit public. Les exploitants sont victimes d'une grande insécurité foncière et ne bénéficient pas de droit au renouvellement. L'utilisation de ces conventions ne se limite pas aux domaines skiables et la problématique est réelle. C'est une vraie dérogation au statut du fermage et une vraie précarisation des exploitations en place : il est inacceptable que des systèmes de productions ou des productions labellisées puissent être remises en cause sans motifs, surtout dans ces zones difficiles où le renouvellement des exploitations reste aléatoire !

**C'est pourquoi la SNFM demande à limiter le champ des conventions pluriannuelles en subordonnant la conclusion de telles conventions**

- **uniquement sur les espaces où une double utilisation, agricole et touristique (passage des pistes de ski uniquement) est prévue.**
- **La convention pluriannuelle doit se renouveler à son terme. En cas de reprise, un congé motivé doit être adressé au titulaire de la convention.**

---

## 2.2.2 CONTROLE DES STRUCTURES, PASSAGE OBLIGATOIRE

---

Le contrôle des structures est un outil de la politique des structures, à l'instar du statut du fermage, mis en place pour façonner l'agriculture que nous connaissons aujourd'hui, productive et familiale. Force est de constater qu'il alterne allègements, durcissements depuis sa mise en place mais qu'il a été fortement allégé par la loi relative au développement des territoires ruraux (LDTR) de 2005 et la loi d'orientation agricole (LOA) de 2006.

Le constat est aujourd'hui fait : trop nombreux sont les montages réalisés qui permettent de le contourner. Peu nombreux sont les dossiers qui sont examinés en CDOA, laissant dans la nature bon nombre de dossiers d'agrandissements, de reprises de terres. Le contrôle des structures doit retrouver ses lettres de noblesses pour être plus juste, plus efficace et permettre un véritable contrôle, tant des agrandissements que des démantèlements d'exploitations.

Pour cela, il est nécessaire de rétablir le contrôle des mouvements d'associés au sein des sociétés. La priorité première des SDDS doit être l'installation : il n'est pas opportun de mettre en priorité les projets d'agro-écologie par rapport aux projets de consolidation d'exploitations

pour leur permettre d'atteindre une dimension économique viable, comme il en est aujourd'hui question dans le projet de loi.

Dans certains cas de figure, il est nécessaire de conforter des exploitations en place : ces dernières peuvent être contraintes de s'agrandir pour faire face aux aléas climatiques, pour assurer leur autonomie fourragère, pour pallier les exigences réglementaires environnementales...

Le schéma directeur des structures est aujourd'hui départemental. Il permet de s'adapter au plus près de la réalité du terrain. Aussi, la régionalisation de ce schéma tel que le projet de loi le prévoit met à mal le lien établi avec le terrain. Nous sommes conscients de la diversité des petites régions au sein d'un département et inquiets de leur prise en compte au sein d'un schéma régionalisé.

**La SNFM souhaite que les fermiers soient pleinement engagés au cœur des territoires, afin de conserver la spécificité départementale. Elle s'oppose à la régionalisation du contrôle des structures.**

### 2.3 LA VIE DES BAUX SEMEE D'EMBUCHES

---

Nous le savons, la stabilité d'une entreprise passe par des contrats pérennes. Le statut du fermage doit en faire partie. Les détracteurs du statut lui déplorent un manque de souplesse. Nous souhaitons dénoncer cette instabilité dont nous, fermiers, sommes victimes : la pérennité de l'exploitation peut être facilement remise en cause par le bailleur.

#### 2.3.1 DROIT DE REPRISE DU BAILLEUR : LAISSEZ-PASSER...

---

Cela a été rappelé dans une des dernières réponses ministérielles <sup>5</sup>: « *Le statut du fermage, qui est d'ordre public, encadre toutes les relations entre un propriétaire (bailleur) et son fermier (preneur) ainsi que les droits et obligations des parties lors de la mise à disposition à titre onéreux d'un bien agricole en vue de son exploitation. Tous les cas de résiliation du contrat de location à l'initiative du bailleur sont notamment prévus. [...] Compte tenu des conséquences graves qui découlent de la résiliation du bail, le fermier peut en effet perdre tout ou partie de son outil de travail, la procédure préalable à la fin du contrat est relativement longue avant que puisse être saisi le TPBR. Il convient cependant de souligner que cette phase permet de maintenir un dialogue entre les parties et aboutit bien souvent à un règlement amiable du problème, préférable à la voie judiciaire. Il n'est donc pas envisagé de revenir sur les modalités actuelles de l'article L. 411-31 (qui prévoit la résiliation du bail, NDLR) ».*

La résiliation du bail est permise dans les cas suivants :

- Destruction totale ou partielle du bien loué
- Deux défauts de paiements de fermage
- Agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds
- Changement de destination agricole du bien loué

---

5 Question parlementaire n°32266, réponse publiée au JO le 13 août 2013 page 8669

- Non respect de clauses environnementales si elles ont été insérées
- Cession du bail ou apport de droit au bail à une société<sup>6</sup> sans l'accord du bailleur
- En cas de contravention à la mise à disposition des biens loués, en cas d'échange ou d'assolement en commun si cette contravention est de nature à porter préjudice au bailleur

Aux possibilités de résiliation du bail viennent s'ajouter les possibilités de reprise des terres louées par le propriétaire, lors du renouvellement du bail :

- Reprise pour lui-même ou un membre de sa famille en vue de construire une maison d'habitation dont la surface reprise est conforme à l'arrêté préfectoral,
- Lorsque le preneur a atteint l'âge légal de la retraite : refus de renouvellement ou renouvellement pour une période triennale,
- Reprise pour exploitation personnelle ou au profit du conjoint ou d'un descendant, sous réserve :
  - o du respect du contrôle des structures,
  - o d'exploiter personnellement et effectivement le bien loué durant neuf ans, à titre individuel ou au sein d'une société personne morale,
  - o de ne pas être en âge de retraite sauf pour un bailleur souhaitant bénéficier des parcelles de subsistance,
  - o de résider à proximité de l'exploitation,
  - o de détenir les moyens d'exploiter le fonds repris,
- Reprise pour constituer une exploitation de subsistance au bailleur
- Reprise pour exploiter une carrière

Nous le constatons, après l'avoir énumérée, que la liste est longue ! Pour notifier à son preneur son intention de ne renouveler le contrat, le bailleur délivre un congé expliquant la cause et les conditions relatives à la fin de son bail. Le bailleur qui délivre congé devra respecter le formalisme rigoureux prévu par la loi, sous peine de nullité du congé.

**Les possibilités de reprise et de résiliation sont donc suffisamment nombreuses pour que l'on ne puisse en tolérer de nouvelles. Les reprises répétées par des propriétaires différents sur des exploitations en multipropriété ont pour conséquence de démanteler complètement l'exploitation.**

**Ce n'est pas parce que l'entreprise est en pleine activité que le preneur est entièrement protégé par le statut du fermage. Aujourd'hui, le droit de reprise pour exploiter par le propriétaire est pleinement conforté par le régime de la déclaration et a achevé le déséquilibre du statut du fermage.**

---

<sup>6</sup> L'apport du droit au bail diffère complètement de la mise à disposition du bail à une société. Il consiste au transfert du bail du preneur à la société. C'est la société qui devient titulaire du bail, après accord du bailleur.

## **Retour sur le régime de la déclaration**

Le régime de la déclaration est un dispositif prévu au sein du contrôle des structures : c'est une dérogation à l'autorisation d'exploiter. Cela permet, dans le cadre de reprise pour une exploitation par un descendant ou allié du bailleur, de ne pas être contraint à déposer un dossier d'autorisation d'exploiter. Cette dérogation est valable pour les biens libres de locations au jour de la déclaration. Cet allègement a été instauré par la loi d'orientation agricole de 2006 : force est de constater qu'aujourd'hui il cause de nombreux soucis pour les fermiers. Le régime de la déclaration exonère de tout contrôle la reprise des biens : le futur exploitant doit juste remplir des conditions de capacité ou d'expérience, le bien doit être détenu par un parent ou allié depuis neuf ans au moins et libre de location. Lorsqu'il est associé à un congé-reprise pour exploitation personnelle, le régime déclaratif permet aux bailleurs de reprendre leur bien, parfois des superficies importantes ou des parcelles situées de façon stratégique, remettant en cause le système d'exploitation du fermier.

La situation dont certains exploitants sont victimes peut tout simplement être qualifiée de désastreuse. Une jurisprudence récente considère que les biens sont libres de location à la date d'effet du congé délivré par le bailleur. Autant dire qu'aujourd'hui les leviers de contestation du congé sont quasi-nuls ! Désormais, les bailleurs voient leur droit de reprise grandement facilité. Tous les fermiers, même les jeunes installés sont concernés. Ces reprises peuvent démanteler et remettre en cause des exploitations, sans même que cela puisse être résolu par le tribunal.

Nous connaissons aujourd'hui un réel démantèlement des entreprises agricoles. Alors que la France se bat pour le redressement productif et contre la fermeture d'entreprise, de telles possibilités accordées par la loi viennent mettre en péril les exploitations et les familles qui en vivent, mais aussi les emplois qui y sont liés. En effet, les terres reprises sont bien souvent mises en valeur par des ETA<sup>7</sup>, travail à façon... Cette situation nous est intolérable ! L'agriculture est créatrice de richesse et d'emplois, ne laissons pas détruire des exploitations en place.

Ces reprises nous préoccupent d'autant plus que les exploitations en faire valoir indirect ont un nombre important de propriétaires : de ce fait, les reprises peuvent se voir fortement multipliées et des systèmes démembrés au fur et à mesure.

**Sans remettre en cause le régime déclaratif pour les biens libres de location, la SNFM demande qu'en cas de congé délivré à un preneur, contesté devant le Tribunal paritaire des baux ruraux, il y ait une analyse économique de la situation et du projet de chaque partie en CCDPBR : preneur en place et reprenneur. La CCDPBR rend son analyse auprès du TPBR qui statuera avec ces éléments.**

---

### 2.3.2 UN ENVIRONNEMENT PESANT

---

Les contraintes environnementales, nous le savons, pèsent fortement sur nos exploitations. C'est pourquoi, l'an passé, nous avons consacré notre congrès à cette thématique. En tant que fermiers, les contraintes imposées aux exploitants s'additionnent avec celles prévues par le bail.

Aujourd'hui, le bail environnemental vient inscrire une contrainte supplémentaire aux exploitants dans le cadre du statut du fermage par rapport aux exploitants en faire-valoir direct :

---

<sup>7</sup> Entreprise de travaux agricoles

clauses imposées, fermage éventuellement minoré d'un montant dérisoire compte tenu de l'exigence des clauses et surtout, une possibilité de résiliation du bail supplémentaire.

Comment œuvrer pour des exploitations pérennes lorsque le législateur élargi, une fois de plus, une possibilité de résilier le bail ? De nouveau, la SNFM rappelle la nécessité d'encadrer strictement ce type de bail en le modifiant et d'en limiter l'application.

**La SNFM se positionne pour que les clauses soient insérables uniquement dans les baux de parcelles situées dans un zonage géographique. Il faut mettre fin aux exceptions accordées aux personnes morales de droit public, aux associations agréées protection de l'environnement, aux personnes morales agréées entreprises solidaires, aux fondations reconnues d'utilité publique et aux fonds de dotations. Le fermier doit recevoir une compensation pour la perte de revenus liée à l'instauration de ces clauses. Les clauses doivent être négociées en CCBR. Le fermier doit directement recevoir les indemnisations pour les pratiques environnementales. Elles ne doivent pas transiter par le bailleur.**

---

## 2.4 LA TRANSMISSION, C'EST MAINTENANT !

---

La retraite est un sujet qui nous soucie, tant sur un plan personnel que sur la transmission de nos exploitations. Pendant toute sa carrière, l'exploitant a construit un système d'exploitation qu'il souhaite aujourd'hui transmettre. La retraite est elle aussi un moment clef de la vie de l'exploitant et de son exploitation : elle est la suite de longues années de labeur.

Etre entrepreneur c'est aussi se préoccuper du sort de son entreprise bien en amont : à qui la céder dans son intégralité ? Nous le savons, les cessions d'exploitations ne se font plus uniquement dans le cadre familial. Quelles évolutions utiles apporter au statut pour que futur retraité et futur installé puissent facilement s'accorder ?

---

### 2.4.1 PRÉPARER SA RETRAITE... A TAUX PLEIN

---

La loi prévoit une possibilité, pour le bailleur, d'envoyer un congé lorsque le preneur atteint l'âge légal de la retraite, quand bien même il n'aurait pas tous ses trimestres pour prétendre à une retraite à taux plein. En d'autres termes, un bail peut être résilié et remettre en cause les cinq dernières années de la carrière de l'exploitant pour le seul motif de l'âge !

Nous le savons, le montant des retraites agricoles est souvent très bas. L'exploitant devrait pouvoir exploiter sereinement jusqu'au moment où il pourra bénéficier d'un montant complet de sa retraite. Exploiter sereinement veut aussi dire investir jusqu'à la dernière heure : les avantages d'un départ à la retraite à taux plein bénéficient tant au repreneur, qu'au bailleur.

**C'est pour cela que la SNFM soutient une modification de la loi, pour que la date d'effet du congé soit reportée à la fin de l'année culturale où le fermier aura obtenu tous ses trimestres, avec un âge butoir fixé à l'âge du taux plein.**

---

### 2.4.2 PLACE AUX JEUNES !

---

Notre réflexion de longue date sur la cessibilité de tous les baux s'inscrit dans une logique de transmission des exploitations hors du cadre familial. Cette réflexion n'est pas une simple utopie : il est certain qu'aujourd'hui l'incessibilité du bail est un frein à la transmission des

exploitations. Dans les conclusions du rapport rendu en mars 2013 par le CGAAER<sup>8</sup> du ministère de l'agriculture sur l'évaluation de la loi d'orientation agricole de 2006, il figure « *la transmissibilité du bail est évidemment un moyen de conforter la pérennité de l'exploitation, sans nécessité automatique d'acquérir le foncier. Pour s'adapter au déficit de repreneurs familiaux, il eut été dans la logique des évolutions antérieurement apportées au statut du fermage de rendre cessibles tous les baux de droit commun aux mêmes conditions que dans un cadre familial. Un tel choix n'a pas été possible, la Propriété, opposée à toute nouvelle érosion de ses droits sans contrepartie, ayant été entendue par les pouvoirs publics.* »

De plus, lors des groupes de travail du Conseil supérieur d'orientation en vue de préparer la loi d'avenir, la cessibilité élargie des baux a été mise en débat par le ministère de l'agriculture. Visiblement, tous les points ne faisant pas l'unanimité ont été écartés du projet de loi, mettant ainsi de côté l'avenir du statut et des transmissions des entreprises agricoles...

Pourtant, la cessibilité élargie permet de mettre sur un même pied d'égalité l'installation familiale comme celle hors cadre familial. Il est indispensable que de nouveaux actifs puissent s'installer en agriculture, de tradition familiale ou non. Pour cela, il est nécessaire de faire évoluer le principe général d'incessibilité des baux. Dans le cadre d'une transmission globale d'une exploitation, les baux devraient pouvoir être cédés à un jeune qui s'installe, sans qu'il y ait de distinction sur l'origine du repreneur.

**La SNFM souhaite élargir la possibilité de céder le bail à un jeune agriculteur ayant fait le parcours à l'installation, lorsque l'exploitant en place transmet de façon globale son entreprise.**

Le fonds agricole automatique est porté de longue date par la SNFM. Notre ambition est le maintien des unités économiques pour en favoriser leur pérennité et leur transmission. Couplé à la cessibilité des baux, il facilite l'installation des jeunes agriculteurs grâce à une évaluation des exploitations transmises sur la base de leur capacité à générer un revenu.

**De nouveau, la SNFM se positionne pour un fonds agricole automatique.**

---

### 2.4.3 A LA SORTIE DE LA FERME : DES INDEMNITES AU PRENEUR SORTANT JUSTES !

---

#### **Rappel de la définition de l'indemnité au preneur sortant**

Quelque soit la cause qui ait mis fin au bail, le preneur a le droit à une indemnité due par le bailleur lorsqu'il a amélioré le fonds loué (travail, investissements) : c'est l'indemnité au preneur sortant<sup>9</sup>. Elle porte sur les :

- Améliorations culturales
- Travaux sur bâtiments, améliorations incorporées au sol

Pour que le preneur puisse bénéficier des indemnités, il est indispensable qu'il sollicite l'autorisation du bailleur pour leur réalisation. La demande d'autorisation concerne tous les

---

<sup>8</sup> Conseil général de l'alimentation, de l'agriculture et des espaces ruraux

<sup>9</sup> Dite IPS

travaux sur les bâtiments et les plantations. En l'absence d'accord du bailleur ou à défaut du TPBR, le preneur qui aura réalisé les travaux ne pourra prétendre à une indemnité.

Par ailleurs, l'état des lieux d'entrée est un élément clef du calcul des indemnités au preneur sortant : établi de façon contradictoire et détaillée, il permet de faire le point sur l'état précis de parcelles et donc de faire valoir, lors de la sortie du fermier, les améliorations portées au fonds. Aussi, il est prévu par voie réglementaire que les améliorations au fonds se prouvent par tous moyens : cela reste très difficile sans état des lieux.

### **Les grandes problématiques de l'IPS**

#### Indemnisons les bâtiments et améliorations incorporées au sol sur leur valeur d'utilisation !

Beaucoup de baux sont conclus sans état des lieux précis : il est donc difficile d'établir la preuve des améliorations réellement apportées. Aussi, l'interprétation des améliorations culturales est délicate : comment réellement les prouver, surtout en l'absence d'analyses de sol poussées ?

Aussi, les bâtiments construits s'amortissent sur vingt à trente ans pour le calcul de l'IPS. De même, les ouvrages incorporés au sol sont amortissables sur une durée de dix à trente ans. Un fermier en fin de carrière n'a donc très souvent pas le droit à une compensation. Pourtant, le travail du fermier se doit d'être reconnu, puisque les bâtiments sont toujours fonctionnels.

**L'IPS telle qu'elle est prévue aujourd'hui n'est pas satisfaisante. Le bâtiment ou l'ouvrage est utilisable, même après trente ans : la SNFM demande à ce que le calcul des IPS soit réalisé sur la valeur d'utilisation du bâtiment ou de l'ouvrage incorporé au sol.**

#### Indemnisons le préjudice du fermier subi en cas de reprise !

Il faut savoir que globalement, la fin du bail a lieu :

- par accord amiable, à la prise de retraite du fermier, ou lors d'une cessation d'activité,
- par reprise des terres louées par le propriétaire,

Le préjudice subi en cas de reprise du bailleur n'est pas compensé (hormis les cas de changement de destination) : le fermier lésé se retrouve sans compensation du préjudice qu'il subi en cas de reprise. Il est nécessaire de prévoir une indemnité pour compenser le préjudice subi en cas de reprise.

Cette indemnité doit couvrir la dépréciation du fonds agricole et la perte de revenus ; elle pourrait prendre l'appellation d'IPEPS (indemnités pour perte économique du preneur sortant).

**[encadré] Attention, pour rappel, il n'est pas nécessaire d'avoir des baux cessibles pour déclarer un fonds agricole. [fin de l'encadré]**

Le montant de cette indemnité peut varier en fonction de l'impact de la reprise sur l'exploitation du preneur :

- Une parcelle hautement productive : betterave, vigne, maraichage etc.
- Une parcelle contigüe à un bâtiment,
- Une parcelle en bout de parcellaire,

Ces exemples de reprise ont des conséquences différentes tant sur le revenu de l'exploitation que sur sa conduite. Les conséquences devront être prises en compte dans le calcul de l'indemnité.

**La SNFM demande que les pertes économiques qui découlent de la reprise soient indemnisées, en plus des indemnités au preneur sortant relatives aux améliorations.**

## Un outil au service de l'agriculture, conclusion de Pierre VILLARD

Le statut du fermage est le mode de faire-valoir indirect des biens agricoles loués en France adoptée par la loi du 13 avril 1946. Bientôt 70, ans que ce mode est pratiqué. Plus indispensable que jamais, il permet à nos jeunes de s'installer dans des conditions financières acceptables. La législation des baux ruraux offre ainsi une grande sécurité pour chacune des parties. L'exploitant est garanti d'avoir un contrat pérenne tout en conservant sa liberté d'entreprendre. Le propriétaire, quant à lui est assuré de percevoir un fermage et de voir son fonds entretenu correctement.

Le statut est notre « patrimoine », un outil d'équilibre entre preneur et bailleur. Il a toujours su et saura toujours répondre aux attentes des agriculteurs et des propriétaires. Le statut a été à la base de la formidable évolution de l'agriculture française sur la majeure partie de la SAU. Il a permis à des millions d'agriculteurs de se consacrer à la production agricole pour nourrir la population française.

La SNFM, forte de son travail de prospective, est à l'origine de propositions qui pourront améliorer la vie des preneurs sans pour autant nuire aux intérêts des bailleurs. Aujourd'hui les installations se font en fermage. Dans ce contexte, nous ne pourrions installer des jeunes que si l'on élargit les possibilités de cessibilité du bail. Les fermiers sont sûrs qu'il s'agit là d'un élément fondamental afin de garder le maximum d'hommes et de femmes sur le territoire et mettre définitivement un frein à cette course aux hectares.

Le statut du fermage est la priorité de la défense du syndicalisme preneur. La SNFM affirme que grâce au statut du fermage, l'agriculture française s'est développée à un haut niveau de compétence. Aujourd'hui beaucoup de personnes oublient la reconnaissance du statut. Pour la SNFM, il serait temps de remettre de l'ordre dans le système. D'abord commencer du début avec une formation dispensée dans les lycées professionnels agricoles. Puis, dans un second temps, une intervention sur le statut est nécessaire dans le stage à l'installation, par un syndicaliste fermier de la SDFM, accompagné du juriste de la FDSEA de son département.

De son côté la SNFM via les SDFM doivent apporter une communication et des formations approfondies sur le statut du fermage, au cours de la carrière de chaque agriculteur preneurs. Pour l'installation en faire valoir indirect, le contrat le plus important, le premier à signer le bail qui nous lie avec notre bailleur pour une carrière professionnelle, dans l'hypothèse la plus positive. La SNFM sera toujours un ardent défenseur du statut du fermage pour la viabilité et le renouvellement des générations en agriculture.

En conclusion de ce rapport, la SNFM réaffirme que le statut du fermage n'est pas étranger à la réussite Française en tant que leader agricole européen. En matière de foncier, le statut du fermage, corroboré aux SAFER et au contrôle des structures a structuré l'activité agricole, permis aux agriculteurs d'investir, de se développer, de produire, d'exporter. Le statut du fermage est le socle foncier pour tous les fermiers de France, support indispensable à toute activité agricole.