



Reprendre les terres agricoles pour en faire des communs, quelle bonne idée! Des foncières le font déjà... Mais *quid* des bâtiments? Souvent hors de prix ou vétustes, ils sont indispensables à toute activité agricole mais leur gestion complexe et onéreuse rend parfois impossible la reprise des fermes, pour les paysan·nes comme pour les foncières. Alors comment articuler, sur une même ferme, la gestion des terres et du bâti malgré leur nature si différente, tout en assurant leur unité sur le long terme? Un vieux bail agricole breton au nom compliqué, tombé dans les oubliettes de l'histoire, pourrait permettre de résoudre cette délicate équation:

LE BAIL À DOMAINE CONGÉABLE

**QUI
SONNAMES
NOUS ?**

Comment reprendre les terres à la machine? Qu'il s'agisse de terres agricoles, sauvages ou en ville, cette question taraude le collectif «Reprise de terres», un groupe de personnes qui cherchent, militent, créent et enquêtent ensemble. Dans cette chronique, nous visons à rendre visibles et accessibles des tactiques foncières, politiques et juridiques en montrant leur potentiel de transformation via une analyse critique nourrie de retours d'expériences.

écriture coordonnée par

TANGUY MARTIN et ALESSANDRA MIGLIO

Dans les zones périurbaines françaises, la pression foncière est telle que s'installer peut représenter un défi insurmontable pour un·e paysan·ne. Parmi les nombreux obstacles: le coût des bâtiments présents sur les terres à reprendre, qui fait augmenter le coût total de l'installation, parfois du fait de travaux et de réparations onéreuses. Pourtant, la foncière coopérative Passeurs de terres (PDT) dans les Pays de la Loire, qui mobilise de l'épargne citoyenne pour acheter et préserver les terres agricoles, semble esquisser une solution par le recours à un outil méconnu: le bail à domaine congéable (BDC). L'expérience menée à la Fermette du Bois Olive, à Bouaye (Loire-Atlantique), est en la matière particulièrement éclairante. Sur cette ferme, la coopérative PDT a été confrontée en 2022 à une situation de transmission où les bâtiments agricoles en vente avec les terres auraient nécessité des travaux trop importants pour être pris en charge par la foncière. PDT a tout de même acheté l'ensemble des terres et des bâtiments agricoles: les premières sont louées en bail rural environnemental, tandis que les seconds font l'objet d'une revente temporaire le temps du bail. Les paysan·nes acquièrent ainsi temporairement la propriété des bâtiments agricoles qu'ils peuvent aménager selon leur activité. Si les paysan·nes partent, ils et elles doivent donc revendre les bâtis à leur repreneur·se, ou au propriétaire des terres (en l'occurrence, la coopérative PDT), qui est obligé de les racheter s'il n'y a pas de reprise. Mais le bail à domaine congéable a aussi une dimension anti-spéculative. La loi prévoit qu'à valeur d'usage équivalente au début et à la fin du bail, le bâti doit être revendu au même prix qu'à son achat. Le ou la fermier·e ne peut donc pas réaliser une plus-value à la revente, mais peut obtenir rémunération des améliorations pour un montant plus juste que dans un bail rural classique.

MULTIPLIER LES INSTALLATIONS PAYSANNES MILITANTES

Le BDC présente ainsi plusieurs avantages pour les fermier·es ainsi que pour les structures foncières solidaires. D'abord, le ou la porteur·se de projet agricole peut s'installer sans avoir à payer les terres et peut accéder au bâti pour un prix non-spéculatif. De plus, iel est autonome dans la réalisation d'éventuels travaux en vertu de sa responsabilité propriétaire sur le bâti, qu'il peut donc adapter à ses besoins spécifiques. Enfin, iel a la garantie qu'en fin de carrière, faute de repreneur·ses, la foncière rachètera les biens et le·a rémunérera des améliorations faites. Du côté de la foncière, le BDC permet de s'affranchir de coûts d'entretien importants: la foncière peut ainsi acquérir des fermes qu'elle n'aurait pas pu se permettre d'acheter autrement et de multiplier les reprises de terres militantes. Dans une optique de maintien de l'activité agricole sur les territoires, ce type de bail favorise aussi la transmission des exploitations, car il permet de conserver la vocation agricole du bâti et son unité avec les terres. Enfin, cette modalité de location encourage les fermier·es à entretenir les bâtiments dont iels sont propriétaires, ce qui favorise la préservation du patrimoine bâti agricole à long terme.

DU MOYEN ÂGE AU LARZAC

L'utilisation de ce type de contrat implique pourtant des points de vigilance. On peut remonter la trace d'utilisations du bail à domaine congéable jusqu'à la fin du Moyen Âge, en Bretagne. Malgré des griefs retrouvés dans des cahiers de doléance en 1789 – les seigneurs propriétaires pouvaient notamment congédier brutalement leurs locataires, ou les empêcher de faire des améliorations pour ne pas avoir à les payer –, l'usage en est fréquent, puis tombe en désuétude au XX^e siècle. Il est ensuite

intégré dans le statut du fermage de 1946, issu du Programme du Conseil national de la Résistance. Du fait de sa disparition dans les usages, il n'existe aucune jurisprudence autour des litiges qu'il pourrait susciter. Or, les articles de loi qui le régissent reprennent des formulations de droit féodal parfois compliquées à interpréter, ce qui insécurise les locataires, notamment sur l'établissement de la valeur des améliorations qu'on leur doit en fin de bail. Par ailleurs, le BDC est un bail notarié: à chaque entrée et sortie du bail, il faut payer un acte, ce qui peut rendre sa gestion très onéreuse en frais et taxes. De plus, le ou la paysan·ne doit acheter le bâti, qui est de plus en plus cher sur les fermes, contrairement à un bail classique où iel ne paye qu'un simple loyer. Iel doit aussi en entretenir les toitures et la maçonnerie, ce qui est d'habitude à la charge des propriétaires. Malgré ces angles morts, le BDC a déjà fait ses preuves dans l'histoire des luttes pour l'émancipation paysanne: il a entre autres inspiré le système de gestion des maisons de ferme du Larzac en 1981¹, à la suite de la victoire contre l'extension d'un camp militaire. Si ce système est, pour le coup, en dehors du droit, il fonctionne depuis quarante ans sans que ses usager·es n'aient eu besoin d'aller au tribunal. Ceci montre que des lois désuètes peuvent être recyclées, réinterprétées, détournées, afin de contribuer aujourd'hui à des installations foncièrement justes pour les paysan·nes. ⑤

1. Les 1 200 hectares de terres collectivement acquis par les paysan·es en lutte du Larzac sont gérées par la société civile Gestion foncière agricole du Larzac. Un modèle qui a permis de sortir ces terres de la propriété privée. Le choix a aussi été fait de signer des baux de carrière: le paysan peut rester jusqu'à la retraite, puis il doit partir pour laisser la place à d'autres.

