

Panorama des outils existants de régulation des unités agricoles

AEIAR

Association européenne des institutions d'aménagement rural



— Land for family farming ? —

Namur, 07/10/2014

L'AEIAR

L'association européenne des institutions d'aménagement rural

Création en 1966.

Les membres ont des missions de service public

Ils conduisent des actions et mesures visant à améliorer les structures agraires et à promouvoir le développement rural.

Par le biais d'échanges d'expériences et d'une collaboration sur le plan européen, ils souhaitent optimiser leur travail dans l'intérêt des personnes vivant dans les régions rurales.

M Michel BAYLAC est président de l'AEIAR



— Land for family farming ? —

Namur, 07/10/2014

En 2013, les membres de l'AEIAR ont décidé de constituer un groupe de travail pour connaître les outils de régulation foncière mis en œuvre dans les divers pays membres de Europe. En effet, la régulation de l'évolution des structures agricoles, l'aménagement des unités de production agricole et la transmission de celles-ci sont au cœur de l'activité des membres de l'AEIAR,

Trois raisons ont motivé l'initiative de l'AEIAR :

- la fin des moratoires interdisant l'achat de terres agricoles par des étrangers dans différents pays de l'est européen,
- l'évolution rapide des unités de production agricole avec l'apparition de nouvelles formes juridiques éloignées du modèle de l'exploitation familiale,
- les remises en causes éventuelles des outils de régulation, du droit de préemption dans quelques pays et un contexte de libéralisation des politiques.

L'objectif de l'AEIAR était de dresser un constat, échanger sur les pratiques, débattre pour gérer au mieux les ressources foncières agricoles, limitées et non renouvelables.



Wallonie



Service public
de Wallonie



AEIAR



2014
International Year of
Family Farming



Land for family farming ?

Namur, 07/10/2014

Sommaire

Contexte:

l'évolution des unités de production agricole en Europe

Les outils de régulation en Europe:

- le statut du fermage
- la régulation de la propriété foncière
- la régulation des unités de production agricole

Limites des outils actuels

Perspectives



— Land for family farming ? —

Namur, 07/10/2014

Contexte:



Wallonie



Service public
de Wallonie



ABR



2014
International Year of
Family Farming



— Land for family farming ? —

Namur, 07/10/2014

L'évolution des unités de production agricole en Europe

- a. Une très forte diminution du nombre des unités d'exploitations agricoles
- b. Des agricultures majoritairement familiales avec l'émergence d'unités sociétaires de production
- c. Le fermage : mode d'agrandissement privilégié des grandes exploitations
avec un émiettement de la propriété par rapport à l'exploitation



Wallonie



Service public
de Wallonie



ABAR



2014
International Year of
Family Farming



— Land for family farming ? —

Namur, 07/10/2014

a. Une très forte diminution du nombre des unités d'exploitations agricoles



Wallonie



Service public
de Wallonie



AMAR



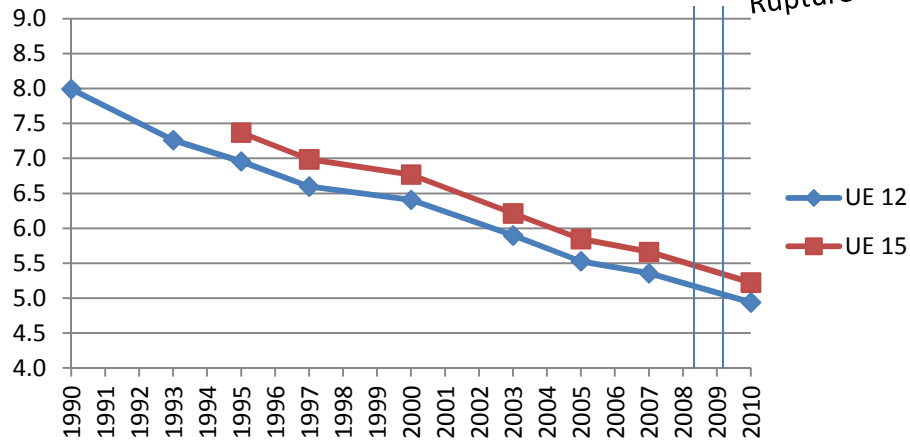
2014
International Year of
Family Farming



— Land for family farming ? —

Namur, 07/10/2014

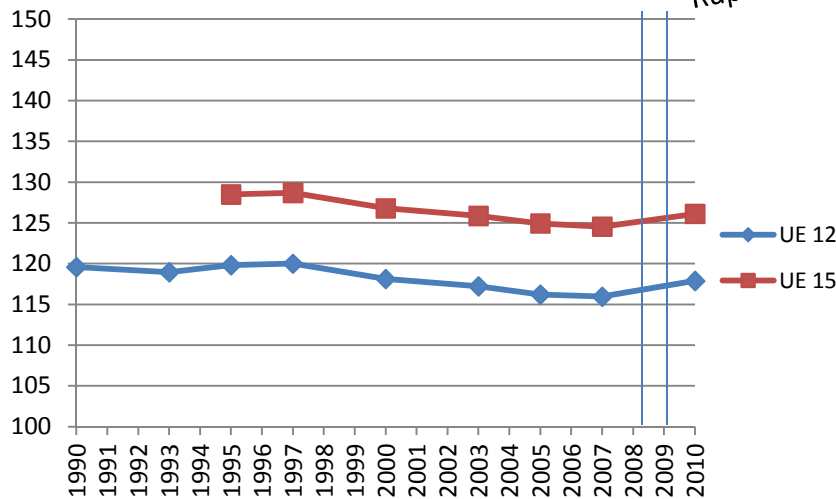
Nombre exploitations (Millions)



Rupture de séries

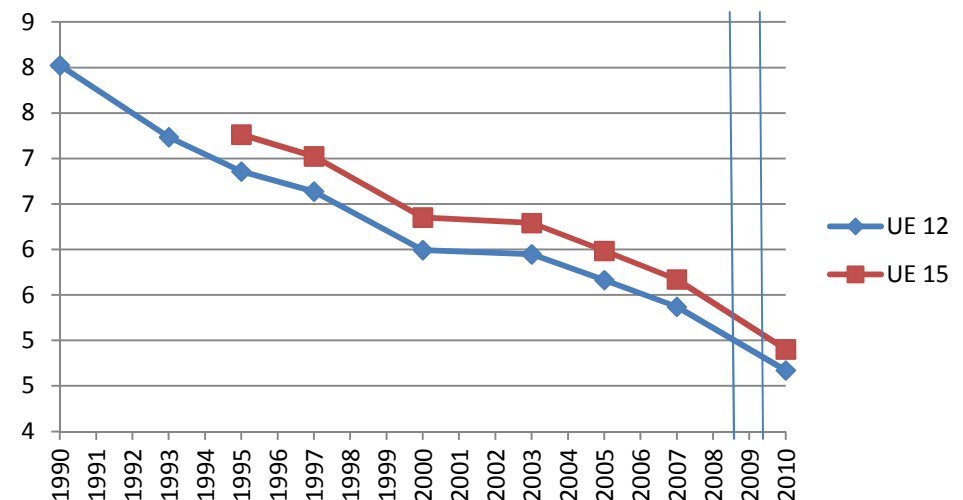
En 14 ans (1993-2007), dans l'Europe des 15, le nombre des exploitations et le nombre d'unités de travailleurs ont diminué de l'ordre de 22% pendant que la surface agricole reculait de 3% (près de 4 millions d'hectares)

SAU des exploitations (Mha)



Rupture de séries

UTA des exploitations (Millions)



Rupture de séries



Wallonie



Service public de Wallonie



AEMR



2014
International Year of
Family Farming



Land for family farming ?

Namur, 07/10/2014

b. Des agricultures majoritairement familiales avec l'émergence d'unités sociétaires de production

Les exploitations agricoles en 2010 dans l'Europe 28

	Exploitations individuelles	Exploitations individuelles regroupées	Exploitations sociétaires	Total
Nombre				
(millions)	11,9	0,07	0,3	12,3
%	97%	0,6%	2%	100%
Surface				
(millions ha)	120	9	47	176
%	68%	5%	27%	100%
Unité de travail				
(millions)	8,6	0,2	1,2	9,9
%	86%	2%	12%	100%

Source: Terres d'Europe-Scafr, d'après Eurostat

Les exploitations non individuelles exploitent le quart de la surface agricole européenne



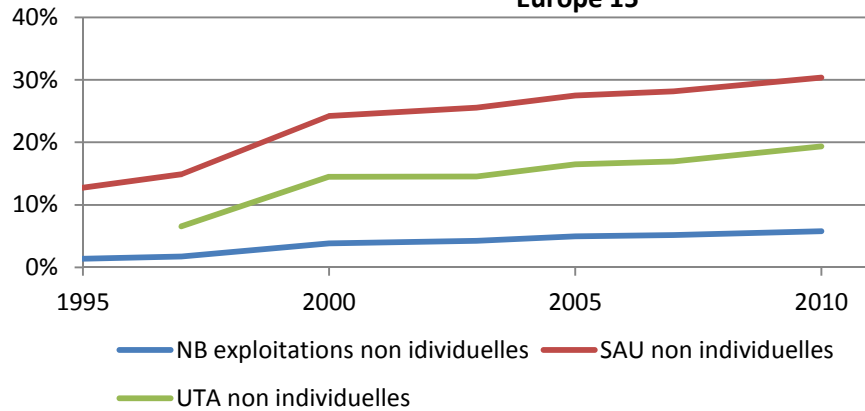




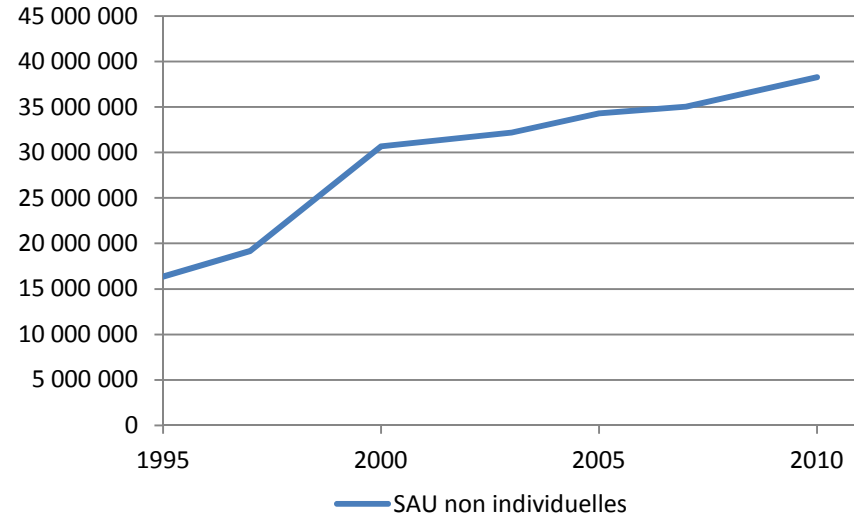



— Land for family farming ? — Namur, 07/10/2014

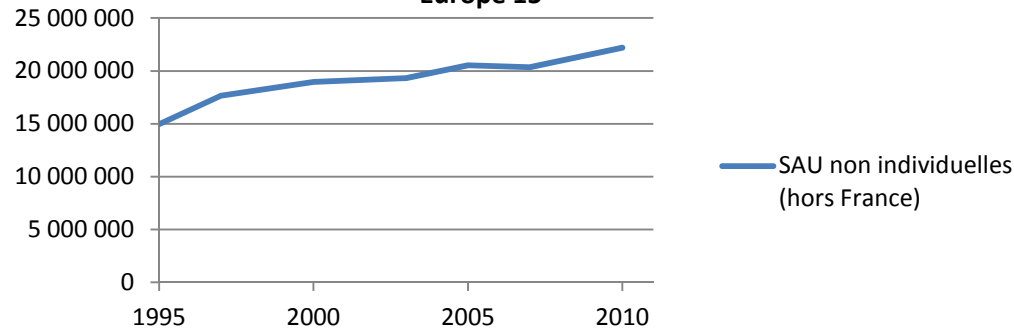
Evolution en nombre, surface et unités de travail des exploitations non individuelles (%) Europe 15



Evolution de la surface agricole utilisée non individuelle (valeur absolue) Europe 15



Evolution de la Surface agricole utilisée non individuelle (hors France) (valeur absolue) Europe 15



Progression des exploitations non individuelles dans l'agriculture européenne



Land for family farming ?

Namur, 07/10/2014

La diversité des exploitations agricoles

Europe des 28, recensement 2010

Part des exploitations de plus de 100 ha dans quelques pays

	En nombre	En surface
UE 28	< 3%	50%
Bulgarie	1,5%	82%
République Tchèque	19%	89%
Allemagne	11%	55%
France	18%	60%
Hongrie	1,3%	65%
Roumanie	0,4%	49%
U.K.	21%	74%

Répartition des 12 millions d'exploitations européennes et des 176 millions d'ha

	En nombre	En surface
Moins de 2 ha	50%	< 3%
de 2 à 10 ha	30%	10%
de 10 à 30 ha	10%	13%
de 30 à 100 ha	7%	25%
Plus de 100 ha	< 3%	50%



Wallonie



Service public de Wallonie



ABR



2014
International Year of
Family Farming



Land for family farming ?

Namur, 07/10/2014

c. Le fermage

- mode d'agrandissement privilégié des grandes exploitations
- avec un émiettement de la propriété par rapport à l'exploitation



Wallonie



Service public
de Wallonie



ABR



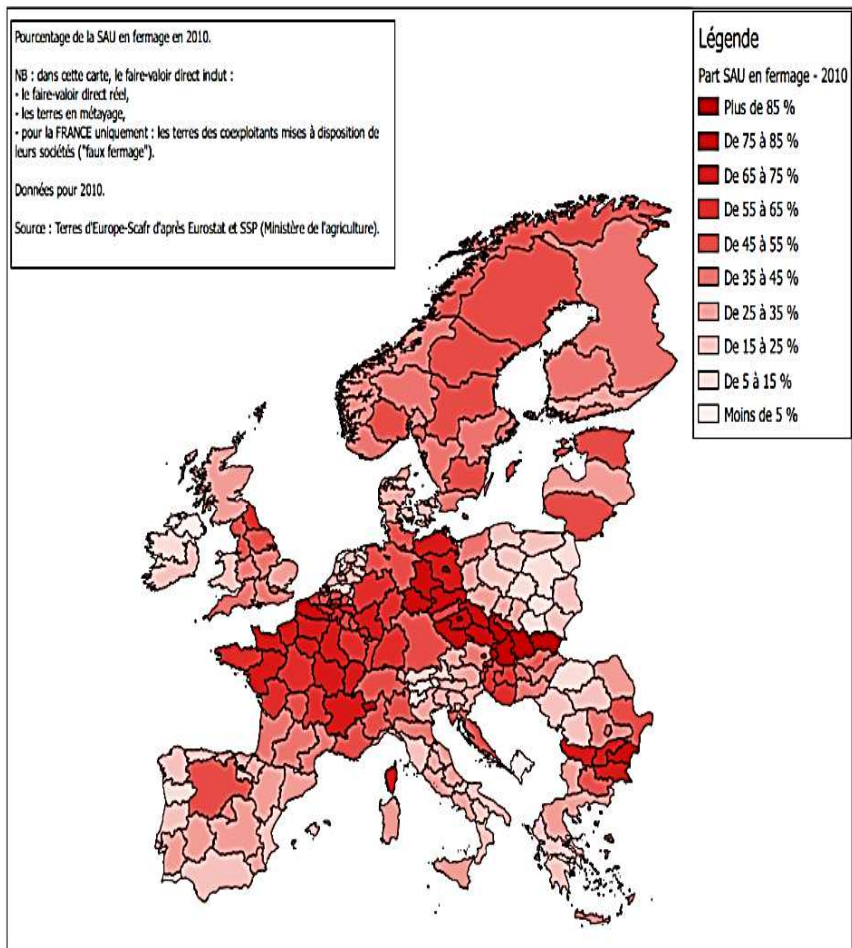
2014
International Year of
Family Farming



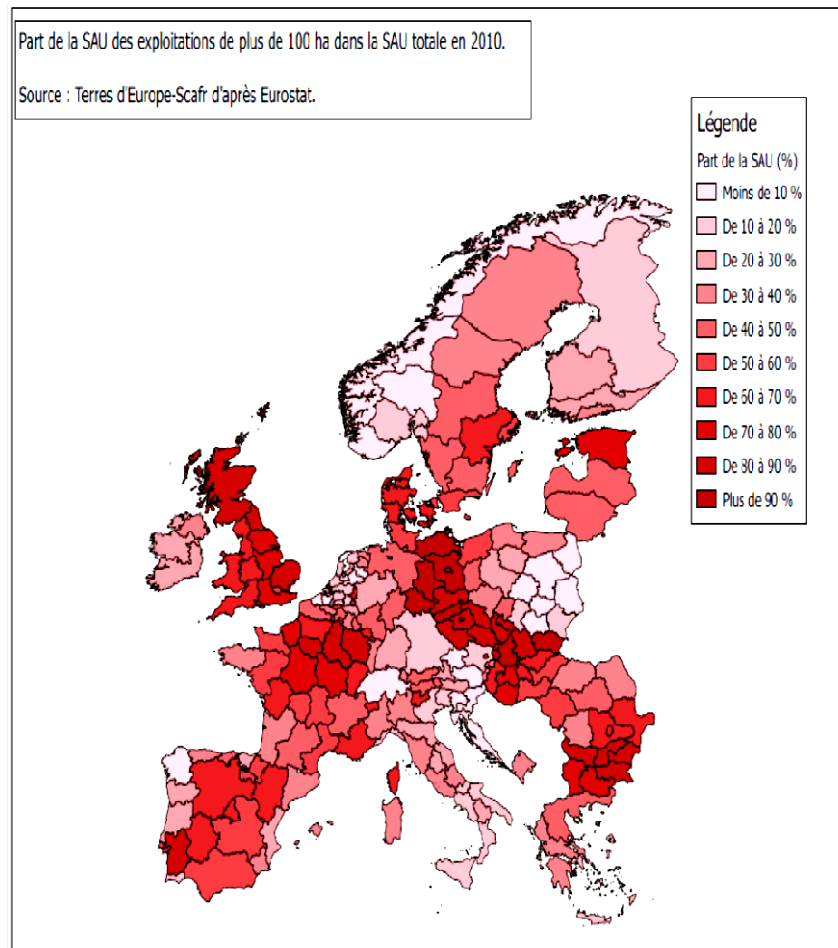
— Land for family farming ? —

Namur, 07/10/2014

Les modes de faire-valoir



Taille moyenne des exploitations de plus de 100 hectares



Wallonie



Service public
de Wallonie



A&R



2014
International Year of
Family Farming



Land for family farming ?

Namur, 07/10/2014

Les outils de régulation en Europe:

a. le statut du fermage

b. la régulation de la propriété foncière

c. la régulation des unités de production agricole



— Land for family farming ? —

Namur, 07/10/2014

a. Le statut du fermage



Wallonie



Service public
de Wallonie



ASMR



2014
International Year of
Family Farming



— Land for family farming ? —

Namur, 07/10/2014

Le statut du fermage, selon les pays, précise :

- la durée minimale des baux (9 ans en Belgique, France, 5 ans Espagne, 15 ans Italie)
- le droit au renouvellement du bail du fermier (Belgique, France, (une des conséquences: l'introduction du marché des pas-de-porte)
- le droit de cession intrafamiliale (Ex: Belgique, France),
- l'indemnité d'amélioration du fonds (Allemagne, France)
- le droit de préemption du fermier (Ex: Belgique, Espagne, France, Hongrie, Italie, Lituanie, Pologne)
- le niveau et l'indexation des loyers et niveaux des loyers (Ex : Belgique, France, Italie)



b. La régulation de la propriété foncière agricole

- **fixation d'une limite en hectares**
- **droit de préemption**



Wallonie



Service public
de Wallonie



ABAR



2014
International Year of
Family Farming



Land for family farming ?

Namur, 07/10/2014

Fixation d'un seuil de surface à ne pas dépasser :

Lituanie : 500 ha (en tenant compte les participations dans des sociétés, pas de limite de surface pour l'exploitation)

Pologne : 500 ha (l'ANR ne peut pas vendre des terres publiques si la propriété de l'acquéreur excède 500 ha)

Roumanie : 100 ha



Wallonie



Service public
de Wallonie



ABR



2014
International Year of
Family Farming



Land for family farming ?

Namur, 07/10/2014

Droit de préemption :

- des voisins (et fermiers) (Lituanie, le service foncier national désigne les personnes prioritaires; Italie)
- du propriétaire de bâtiments sur des terres de l'Etat (Lituanie)
- d'une institution d'aménagement ou de l'Etat :

Belgique (VLM, Région Wallonne): en zones de remembrement ou d'aménagement (notamment environnemental)



Wallonie



Service public
de Wallonie



ABR



2014
International Year of
Family Farming



— Land for family farming ? —

Namur, 07/10/2014

Allemagne (1919) :

- objectif : éviter les risques de fragilisation des structures agraires

(mauvaise répartition du sol, diminution ou division de l'exploitation agricole, prix disproportionné par rapport à la valeur du terrain auquel cas la vente ne peut être réalisée)

- plus de 2% des ventes n'ont pas été autorisées en Allemagne en 2012,

- 244 préemptions ont été exercées en 2012

- un système organisé par les Landers en Allemagne avec les Agences Foncières (toutes les ventes supérieures à un seuil compris entre 0,25 et 2 ha selon les Landers) doivent être autorisées par l'administration



Wallonie



Service public
de Wallonie



AMAR



2014
International Year of
Family Farming



Land for family farming ?

Namur, 07/10/2014

France 1962 :

La Safer peut préempter pour des motifs définis par la loi :

- l'installation, la réinstallation ou le maintien des agriculteurs,
- l'agrandissement et l'amélioration de la répartition parcellaire
- la préservation de l'équilibre des exploitations lorsqu'il est compromis par l'emprise de travaux d'intérêt public,
- la sauvegarde du caractère familial de l'exploitation,
- la lutte contre la spéculation foncière,



Wallonie



Service public
de Wallonie



ASMR



2014
International Year of
Family Farming



Land for family farming ?

Namur, 07/10/2014

France 1962 (suite):

- la conservation d'exploitations viables existantes lorsqu'elle est compromise par la cession séparée des terres et de bâtiments d'habitation ou d'exploitation.
- la mise en valeur et la protection de la forêt ainsi que l'amélioration des structures sylvicoles dans le cadre des conventions passées avec l'Etat,
- la réalisation des projets de mise en valeur des paysages et de protection de l'environnement



Wallonie



Service public
de Wallonie



AMAR



2014
International Year of
Family Farming



— Land for family farming ? —

Namur, 07/10/2014

France (suite):

Environ un pour cent des projets de vente font l'objet de préemptions,

Un peu plus de 0,5 % des transactions font l'objet de préemption avec révision de prix et sont retirés de la vente.

Après la publication de la loi d'avenir, les Safer pourront préempter quand l'ensemble des parts de sociétés seront vendues. Elles pourront dans certaines conditions préempter les ventes d'usufruit.



Wallonie



Service public
de Wallonie



ABAR



2014
International Year of
Family Farming



— Land for family farming ? —

Namur, 07/10/2014

Hongrie :

les ventes de plus d'un hectare sont encadrées :

- les acquéreurs doivent être agriculteurs (personnes physiques),
- les ventes entre parents sont autorisées.

L'état dispose d'un droit de préemption (après celui du fermier);

Ensuite l'Etat fait des appels d'offres publics.

Pologne :

L'ANR (agence de la propriété agricole) est informée par les notaires

de toutes les ventes de plus de 5 ha qui a un droit de préemption avec révision de prix .

L'ANR n'a pas de droit de préemption quand:

- la terre est achetée par une exploitation familiale (si la surface de l'exploitation ne dépasse pas 300 hectares),
- ou si la vente se réalise entre parents.



Wallonie



Service public
de Wallonie



2014
International Year of
Family Farming



— Land for family farming ? —

Namur, 07/10/2014

Outils de régulation de l'exploitation et de la propriété:

- l'autorisation d'exploiter:

Allemagne : le contrôle est assuré par les Länder. Les nouvelles locations ou modifications essentielles des baux sont soumises à autorisation.

Les mêmes raisons que celles conduisant au refus de vente peuvent être opposées: une distribution non viable des terres, une diminution de la rentabilité économique des surfaces et un prix du bail incorrect (trop élevés, à apprécier par le tribunal).

NB : tous les contrats ne sont pas portés à la connaissance de l'administration



France : le contrôle est organisé au niveau départemental entre l'Etat et la profession agricole.

Une demande d'autorisation d'exploiter doit être déposée auprès de la Commission départementale d'orientation agricole, présidée par le préfet (Etat) quand l'installation, l'agrandissement projetés conduisent à des exploitations dépassant un seuil de surface (défini par département)

Pologne : les exploitations individuelles ne peuvent pas dépasser 300 ha



Wallonie



Service public
de Wallonie



AMAR



2014
International Year of
Family Farming



— Land for family farming ? —

Namur, 07/10/2014



Les limites des outils de régulation



Wallonie



Service public
de Wallonie



ABR



2014
International Year of
Family Farming



— Land for family farming ? —

Namur, 07/10/2014

Les outils de régulation ont été conçus pour les exploitations familiales.

Ils n'ont pas été conçus pour des exploitations sociétaires.

En Europe, le transfert de parts de société n'est pas régulé (sauf en cas de transfert total des parts en France avec la nouvelle loi d'avenir agricole)

Contrôler la propriété foncière a une influence limitée sur la régulation de l'évolution de unités de production agricole. L'interdiction d'achats de terres par des étrangers n'a pas empêché la constitution d'entreprises agricoles avec des capitaux étrangers à l'est de l'Europe.



Les perspectives



Wallonie



Service public
de Wallonie



ABR



2014
International Year of
Family Farming



— Land for family farming ? —

Namur, 07/10/2014

En l'absence d'outil de régulation, les meilleures terres agricoles européennes vont être exploitées par des sociétés. Les décideurs, éloignés des lieux de production, détiendront des parts de société, géreront prioritairement en fonction de critères financiers. Le travail sera effectué par des salariés.

L'exploitation familiale, où l'exploitant contrôle les capitaux d'exploitation, connaît la production agricole, décide et participe aux travaux, disparaîtra à terme, sauf sur les « moins bonnes » terres ou sera marginalisée.



Wallonie



Service public
de Wallonie



ABAR



2014
International Year of
Family Farming



— Land for family farming ? —

Namur, 07/10/2014

La non régulation de l'entrée des capitaux non agricoles, européens ou non, renouvelle la question de la souveraineté alimentaire de l'Europe, quand déjà cette dernière est déficitaire: elle importe, en net, l'équivalent de la production de plus de 35 millions d'hectares.

Pour intervenir sur l'évolution des unités de production agricole, il convient d'intervenir sur le transfert de parts de société et sur l'entrée dans l'activité agricole des chefs d'exploitation au sein des exploitations sociétaires. C'est possible s'il existe une volonté politique (loi ALUR en France).



Wallonie



Service public
de Wallonie



ABMR



2014
International Year of
Family Farming



Land for family farming ?

Namur, 07/10/2014

Sur la base du traité de l'Union Européenne, l'article 39, paragraphe 2, rend possible des politiques des structures agricoles à travers l'Europe:

« Dans l'élaboration de la politique agricole commune ..., il sera tenu compte :

- du caractère particulier de l'activité agricole, découlant de la structure sociale de l'agriculture et des disparités structurelles et naturelles entre les diverses régions agricoles,
- de la nécessité d'opérer graduellement les ajustements opportuns,
- du fait que, dans les États membres, l'agriculture constitue un secteur intimement lié à l'ensemble de l'économie. »



Wallonie



Service public
de Wallonie



2014
International Year of
Family Farming



— Land for family farming ? —

Namur, 07/10/2014

- L'année de l'agriculture familiale est un moment pertinent pour s'interroger sur les conditions de sa pérennité alors qu'en tendances, les structures agricoles émergentes sont des sociétés de capitaux dans une logique de financiarisation de l'économie.
- L'agriculture familiale ne se maintiendra qu'avec des modes appropriés de régulation.



Thank you for your attention

Danke für Ihre Aufmerksamkeit

Merci de votre attention



Wallonie



Service public
de Wallonie



ABMR



2014
International Year of
Family Farming



— Land for family farming ? —

Namur, 07/10/2014