

EVOLUTION DES STRUCTURES AGRICOLES EN EUROPE

POLITIQUE, RÉGULATION ET INSTRUMENTS FONCIERS



www.aeiar.eu

| | |
|--|-----------|
| I Introduction | |
| L'obsolescence des outils de régulation | 7 |
| Une compétition croissante pour la terre et la fin du modèle familial | 8 |
| Une souveraineté alimentaire européenne amoindrie | 8 |
| Le renouvellement des politiques de régulation foncière | 8 |
| Rappel | 9 |
| II Les structures agricoles européennes | 10 |
| II-1 Les modes de faire-valoir | 10 |
| II-2 Nombre, surface et emplois des exploitations agricoles européennes | 11 |
| Une diminution du nombre des exploitations individuelles | 12 |
| Les exploitations sociétaires en plein développement | 14 |
| Vers une agriculture de capitaux ? | 15 |
| III Les outils et mesures de régulation par pays | 16 |
| ALLEMAGNE | 16 |
| La réglementation du marché des terres | 16 |
| La régulation des baux à ferme | 17 |
| La régulation des transferts de parts d'exploitations agricoles ou de compagnies foncières agricoles | 18 |
| La régulation de l'accès à la profession d'agriculteur | 18 |
| Actualités et perspectives | 18 |
| BELGIQUE | 19 |
| REGION FLAMANDE | 19 |
| La réglementation du marché des terres | 20 |
| La réglementation des locations | 21 |
| La réglementation des transferts de sociétés agricoles ou de sociétés d'investissement foncier | 21 |
| la réglementation de l'entrée dans la profession agricole | 21 |
| Problématique, discussion actuelle, perspectives | 21 |
| WALLONIE | 22 |
| Une surface agricole sous pression | 22 |
| Une agriculture spécialisée | 22 |
| Grandes cultures au Nord / élevage au Sud | 22 |
| Une concentration foncière croissante, une installation des jeunes problématique | 22 |
| Le bail à ferme : mode de faire-valoir principal | 23 |
| Problématique, discussion actuelle, perspectives | 23 |
| FRANCE | 24 |
| La régulation du marché foncier agricole | 24 |
| La régulation des locations | 25 |
| Le transfert de parts de sociétés d'exploitation ou de sociétés foncières agricoles | 26 |
| Le contrôle des installations et des agrandissements (contrôle des structures) | 26 |
| Sanction civile | 27 |
| Sanction économique | 27 |

| | |
|---|-----------|
| Sanction administrative | 28 |
| Problématique, discussion actuelle, perspectives | 28 |
| HONGRIE | 29 |
| Introduction | 29 |
| Les problèmes de structure de la propriété foncière hongroise | 29 |
| Les objectifs de la nouvelle loi : | 29 |
| Les outils de la nouvelle loi sur la mobilité des terres | 30 |
| La procédure (point 1) | 30 |
| Conditions personnelles (point 2) | 30 |
| Contre la spéculation (point 3) | 31 |
| Les droits de préemption sur les ventes et sur les usufruits (point 4) | 31 |
| La limite maximale d'exploitation et de la propriété foncière (point 5) | 31 |
| Problématique, discussion actuelle, perspectives | 31 |
| ITALIE | 32 |
| La régulation du marché foncier | 32 |
| La réglementation des loyers en Italie | 33 |
| Les contraintes de l'agriculture italienne d'aujourd'hui | 33 |
| LITUANIE | 34 |
| La régulation du marché foncier | 34 |
| Problématique, discussion actuelle, perspectives | 34 |
| POLOGNE | 35 |
| Location de terres agricoles en Pologne | 35 |
| La structure des terres agricoles publiques louées en Pologne | 36 |
| Location de terres de l'Etat à des sociétés stratégiques | 36 |
| Vente de terres agricoles en Pologne | 36 |
| L'acquisition de terres agricoles par des étrangers | 37 |
| Problématique, discussion actuelle, perspectives | 37 |
| ANNEXES | |
| ANNEXE 1 : extrait du traité de fonctionnement de l'Union | 38 |
| ANNEXE 2 : modification du droit de préemption urbain pour donner aux collectivités la possibilité d'intervenir sur les parts de sociétés immobilières, en France | 39 |
| ANNEXE 3 : extraits de la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt publiée au journal officiel du 14 octobre 2014 de la République Française | 40 |
| ANNEXE 4 : tableau des données en Europe en 2010 | 41 |
| Présentation de l'AEIAR - Association des Institutions Européennes d'Aménagement Rural | 42 |
| Historique et création | 42 |
| Buts et missions | 42 |
| Membres de l'AEIAR | 43 |
| Belgique | 43 |
| Croatie | 43 |
| Espagne | 43 |
| France | 44 |
| Grèce | 44 |
| Hongrie | 44 |
| Italie | 44 |
| Lituanie | 44 |
| Luxembourg | 44 |
| Pologne | 44 |

Ce travail a été coordonné par Robert Levesque (Terres d'Europe-Scafr, France). Chaque membre de l'AEIAR a rédigé la partie concernant son Etat.

Ont contribué à ce rapport :

Volker Bruns, Karl-Heinz Goetz (BLG, Allemagne), Griet Celen, Paul Van Der Sluys, Pacôme Elouna Eyenga (VLM, Belgique), Yvan Brahic (Service Public de Wallonie, Belgique), Sabine Agofroy, Julie Babin, Michel Casassus (FNSafer), Loïc Jégouzo (Terres d'Europe, Scafr), Tamás Andréka (Ministère de l'Agriculture, Hongrie), Agnès Kiss, Istvan Mikus, Attila Takacs (NAVKI, Hongrie), Daria Cacioni, Giuseppe Fierro (ISMEA, Italie), Vilma Daugaliene (Ministère de l'Agriculture, Lituanie), Magdalena Zawadzka, Tomasz Ciodyk, Bogdan Podgorski (ANR, Pologne),

EDITORIAL

2014 aura été l'année internationale de l'agriculture familiale. Son importance et son intérêt ont été reconnus. Celle-ci est source d'emplois, de valeur ajoutée et de lien social au niveau des territoires.

A travers le monde, l'activité agricole est encore très majoritairement familiale, dans le sens où le capital d'exploitation est détenu par la famille et où la main-d'œuvre est majoritairement fournie par ses membres. Les décisions pour la conduite de l'exploitation sont prises par la famille et sont donc locales.

Ce modèle agricole est remis en cause à l'échelle planétaire. Sur l'ensemble des continents et également en Europe, émergent, à des niveaux très différenciés, des unités de production dont la main-d'œuvre est de moins en moins familiale et le capital d'exploitation appartient de moins en moins aux producteurs.

L'accès au foncier constitue une donnée fondamentale dans ce basculement de modèle. La gestion de cette ressource en raréfaction ne peut être laissée aux mains seules du marché. Forte de son expérience, l'Association Européenne des Institutions d'Aménagement Rural (AEIAR) a souhaité réaliser un état des lieux de la régulation des structures des exploitations agricoles au sein de différents pays de l'Union Européenne. Des outils existent mais ils ont perdu de leur efficacité face à la progression des exploitations sociétaires qui se transfèrent via la cession d'actions ou de parts sociales.

Dans un contexte global de réchauffement climatique, d'accroissement de la population, l'agriculture revient au cœur des préoccupations. La question foncière y occupe une place centrale. Les travaux récents du Comité Economique et Social Européen et du Parlement Européen le démontrent.

L'AEIAR contribue ainsi à l'indispensable débat sur la régulation des structures de production agricole, pierre angulaire de la souveraineté alimentaire de l'Europe et d'une ruralité vivante.

Michel Baylac, président de l'AEIAR



I INTRODUCTION

En septembre 2013, sous la présidence de Monsieur Michel Baylac, le Bureau Exécutif de l'AEIAR a décidé d'engager une analyse sur « la régulation de l'évolution des structures des exploitations agricoles en Europe ».

Les raisons en sont multiples :

- la régulation de l'évolution des structures agricoles, avec l'aménagement des unités de production agricole et la transmission de celles-ci sont au cœur de l'activité des membres de l'AEIAR,
- l'évolution des formes juridiques des structures de production agricole amène à revoir et actualiser les outils de la régulation foncière,
- les remises en cause éventuelles des outils de régulation, du droit de préemption dans quelques pays dans un contexte de libéralisation des politiques.

L'obsolescence des outils de régulation

Les membres de l'AEIAR constatent que l'émergence des structures sociétaires des unités de production agricole conduit à s'interroger sur la pertinence des outils de régulation existant dans chacun des pays. Plusieurs nouveaux Etats Membres de l'Est ont négocié, lors de leur entrée dans l'Union Européenne, un moratoire sur les achats de terres par des étrangers. Cette période va bientôt expirer. Néanmoins, malgré le moratoire censé empêcher leur arrivée, des étrangers, d'origine agricole ou non ont pu devenir exploitants agricoles en prenant des participations dans des sociétés d'exploitations agricoles, avec statut local, ces sociétés louant et achetant des terres. La régulation de l'accès à la propriété agricole n'entraîne pas une régulation de l'évolution des unités de production agricole qui suppose une régulation du marché des fermages et des transferts de parts sociales. En France, « la politique des structures agricoles » conçue en 1960, pour orienter le marché foncier, avec les Safer, et l'évolution des exploitations agricoles, avec les commissions départementales des structures, ne permet plus d'orienter l'évolution des structures sociétaires des exploitations, les transferts de parts de sociétés n'étant plus soumis à autorisation depuis 2006. En Allemagne, les transferts de parts de sociétés agricoles ne sont pas soumis à autorisation contrairement aux ventes et locations de terre.

Une compétition croissante pour la terre et la fin du modèle familial

Dans un nouveau contexte mondial où la demande croissante de biomasse attire des capitaux privés, en quête de rentabilité, où des fonds souverains de pays peu dotés en surfaces agricoles et forestières, entendent sécuriser leur approvisionnement physique, la concurrence s'accroît pour maîtriser la production de biomasse. Les firmes agroalimentaires ou utilisant de la biomasse font partie des concurrents qui veulent s'assurer de leur approvisionnement. L'arrivée de capitaux étrangers à l'agriculture, européens ou non, n'est pas propre aux nouveaux membres de l'Union. Des capitaux chinois investissent dans les vignobles français (Bordelais, Bourgogne,...) et ont même tenté de le faire dans le secteur des grandes cultures. Pour arriver sur un marché local, il suffit que les investisseurs non agricoles offrent des prix légèrement supérieurs aux prix pouvant être acceptés par les acquéreurs locaux habituels, que le prix des terres soit initialement «bas» ou «élevé».



L'agriculture s'éloigne de plus en plus rapidement du modèle d'exploitation familiale qui a été le modèle de référence avant même la mise en place de la politique agricole commune. La FAO et le Comité économique et social européen s'intéressent au sujet. L'année 2014, déclarée par la FAO «année internationale de l'agriculture familiale», a offert une occasion unique pour débattre de l'évolution des structures des exploitations agricoles.

Le Comité Economique et Social Européen, dans son avis du 21 janvier 2015, considère que l'accapement des terres agricoles («land grabbing») et la concentration foncière en Europe et dans le monde, constituent une menace imminente pour l'agriculture familiale.

Une souveraineté alimentaire européenne amoindrie

Les évolutions en cours interrogent également sur la souveraineté alimentaire de l'Europe et de ses Etats Membres. L'Europe est importatrice nette de l'équivalent de la production de 35 millions d'hectares (moyenne annuelle 2007-2008), soit l'équivalent de 20 % de la surface agricole de l'Europe à 27.

Cette dépendance de l'Europe vis-à-vis des surfaces agricoles de pays tiers s'est accentuée sur les dernières années. Elle était de 26 millions d'hectares en 1999-2002 (en moyenne annuelle). Elle s'accroît rapidement, avec l'augmentation de la population, du niveau de vie, de l'augmentation de la consommation de viande et avec l'incorporation d'agrocultures dans l'essence et le diesel. L'urbanisation croissante aggrave le problème. L'arrivée de capitaux non européens dans les unités de production agricole des pays membres est susceptible d'accroître encore la dépendance de l'Europe à des centres de décisions extérieurs à l'Union.

Le renouvellement des politiques de régulation foncière

Dans la mesure où les politiques foncières sont essentiellement du ressort des Etats-Membres, les membres de l'AEIAR souhaitent à travers ce rapport analyser et discuter :

- des mesures de régulation qui existent, dans chacun de leur pays, pour encadrer le marché des terres (libres et louées), l'accès aux locations de terres et aux parts sociales d'exploitations agricoles ou de sociétés finançant du foncier,
- des arguments à reprendre, développer, renouveler pour conserver, amplifier les mesures de régulation dans chacun des Etats afin de gérer au mieux leurs ressources foncières agricoles limitées et non renouvelables.

¹Cf. EU agricultural production and trade (Harald von Witzke (Humbolt University Berlin), Steffen Noleppa (Agripol)).

Rappel

Le traité de fonctionnement de l'Union Européenne fonde les politiques nationales des structures agricoles :

- L'article 49 du Traité de Fonctionnement de l'Union Européenne interdit les restrictions à la liberté d'établissement des ressortissants d'un autre Etat Membre.
- L'article 54 précise que cette liberté s'étend à l'accès aux activités non salariées et que les sociétés sont assimilées aux personnes physiques.
- Toutefois, l'article 50 indique que « le Parlement européen, le Conseil et la Commission rendent possibles l'acquisition et l'exploitation de propriétés foncières situées sur le territoire d'un Etat Membre par un ressortissant d'un autre Etat Membre, dans la mesure où il n'est pas porté atteinte aux principes établis à l'article 39, paragraphe 2.»
- Cet article 39, paragraphe 2, précise : « Dans l'élaboration de la politique agricole commune et des méthodes spéciales qu'elle peut impliquer, il sera tenu compte:
 - a. 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,
 - b. de la nécessité d'opérer graduellement les ajustements opportuns,
 - c. du fait que, dans les Etats Membres, l'agriculture constitue un secteur intimement lié à l'ensemble de l'économie. »

Ainsi, l'articulation entre les articles 49, 54, 50 et 39 fonde donc bien les politiques des structures agricoles nationales, qui s'appliquent tant aux personnes physiques qu'aux personnes morales. (cf. annexe 1).

II LES STRUCTURES AGRICOLES EUROPÉENNES

Les structures des unités de production agricole d'aujourd'hui résultent de l'histoire de l'Europe, de la sortie du féodalisme aux sociétés d'économie de marché, après le cas échéant une période d'économie administrée sous l'ère soviétique. Avant de présenter les outils de régulation mis en place dans différents Etats Membres, ce chapitre montre quelques traits structurels des exploitations agricoles à travers l'Europe.

II-1 Les modes de faire-valoir

Les cartes ci-dessous présentent :

- la part de la surface en fermage par région européenne en 2010 ; sur cette carte, plus la couleur est intense, plus le fermage est développé,
- et la part de la surface occupée par les exploitations de plus de 100 hectares par région européenne.

Il apparaît, sauf pour les pays du nord-ouest européen, une forte corrélation entre un taux de fermage élevé et une part importante de la surface exploitée par les unités de plus de 100 hectares.

En Europe de l'Ouest, la Belgique et le Nord de la France apparaissent comme les zones de prédilection du fermage. Plus des deux tiers des terres y sont louées. Le fermage s'avère encore plus développé dans un certain nombre de régions des Pays de l'Est ; il concerne souvent plus des trois quarts des surfaces.

Dans l'Europe de l'Ouest, le fermage a permis l'agrandissement progressif d'exploitations majoritairement à capitaux familiaux. Si la carte ci-dessous avait été établie en 1990, elle aurait été plus pâle à l'Ouest. A l'Est, le développement du fermage résulte principalement du démantèlement des fermes coopératives ou d'Etat de l'ancienne Union Soviétique. Souvent, d'anciens cadres de ces structures ont pu accéder aux commandes d'une exploitation sociétaire en bénéficiant soit de concessions ou de ventes de terres de la part de l'Etat, soit de locations auprès de petits propriétaires privés. Les héritiers des anciens propriétaires ou les nouveaux ayants-droit de petites parcelles, ne disposant ni de capital d'exploitation, ni de qualification, n'ont pu que mettre à bail leurs terres aux nouvelles entreprises privées qui se constituaient.

Ces nouvelles unités de production rassemblent des parcelles de plusieurs centaines d'hectares et constituent, très souvent, des structures de plus d'un millier d'hectares. Il en est ainsi dans les Länder de l'Est de l'Allemagne, en Hongrie, Tchéquie, Slovaquie et Bulgarie. En Roumanie, les 3 plus grandes structures dépassent, chacune, les 50 000 hectares. Depuis le début des années 2000 et notamment depuis la crise financière de 2008, ces structures attirent des fonds financiers non agricoles, européens ou non.

Pourcentage de la SAU en fermage en 2010.

NB : dans cette carte, le faire-valoir direct inclut :
- le faire-valoir direct réel,
- les terres en métayage,
- pour la FRANCE uniquement : les terres des coexploitants mises à disposition de leurs sociétés ("faux fermage").

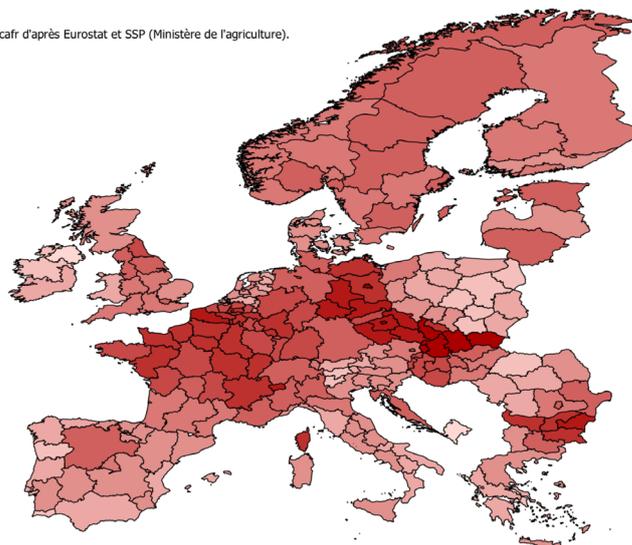
Données pour 2010.

Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Eurostat et SSP (Ministère de l'Agriculture).

Légende

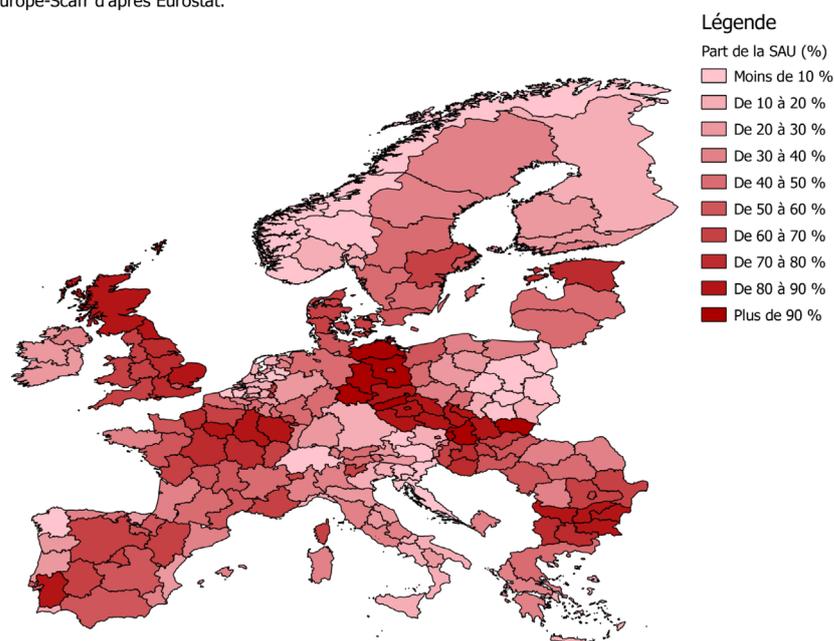
Part SAU en fermage - 2010

- Plus de 85 %
- De 75 à 85 %
- De 65 à 75 %
- De 55 à 65 %
- De 45 à 55 %
- De 35 à 45 %
- De 25 à 35 %
- De 15 à 25 %
- De 5 à 15 %
- Moins de 5 %



Part de la SAU des exploitations de plus de 100 ha dans la SAU totale en 2010.

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



A côté de ces grandes exploitations, existe une agriculture de subsistance et de proximité, développée à partir des lopins de 50 ares, qui avaient été concédés aux travailleurs des fermes coopératives ou d'Etat. Dans les régions qui avaient fait de la résistance à la collectivisation forcée comme en Pologne (sur les 3 quarts de la SAU) ou dans les parties montagneuses de Roumanie, nous trouvons aujourd'hui une agriculture d'exploitations familiales en faire-valoir direct dominant.

A l'Ouest comme à l'Est, le fermage se révèle être le mode de faire-valoir privilégié des grandes exploitations. Mais, il existe des différences notables : les plus grandes exploitations d'Europe de l'Ouest font quelques centaines d'hectares et restent encore dans leur très large majorité à capitaux familiaux, quand celles de l'Est dépassent le millier d'hectares et n'ont pas et n'ont jamais eu de caractère familial.

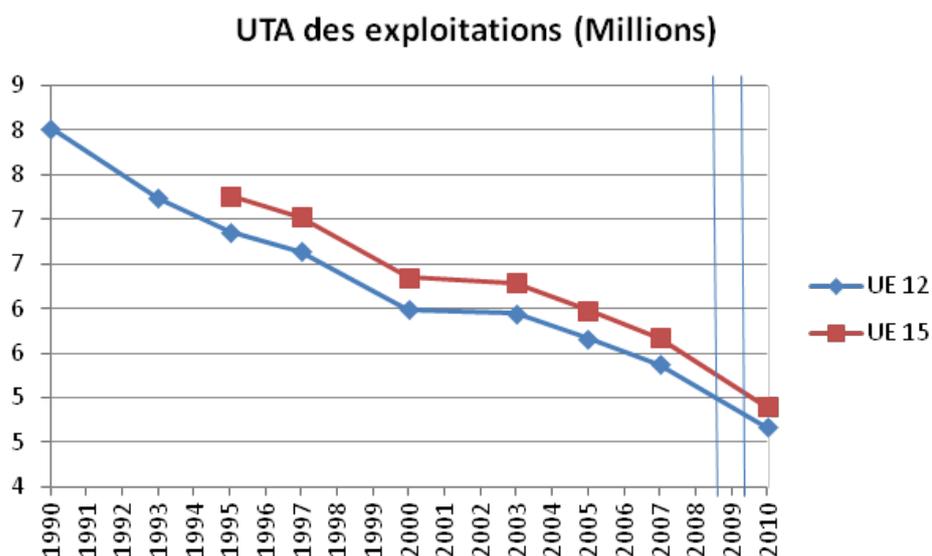
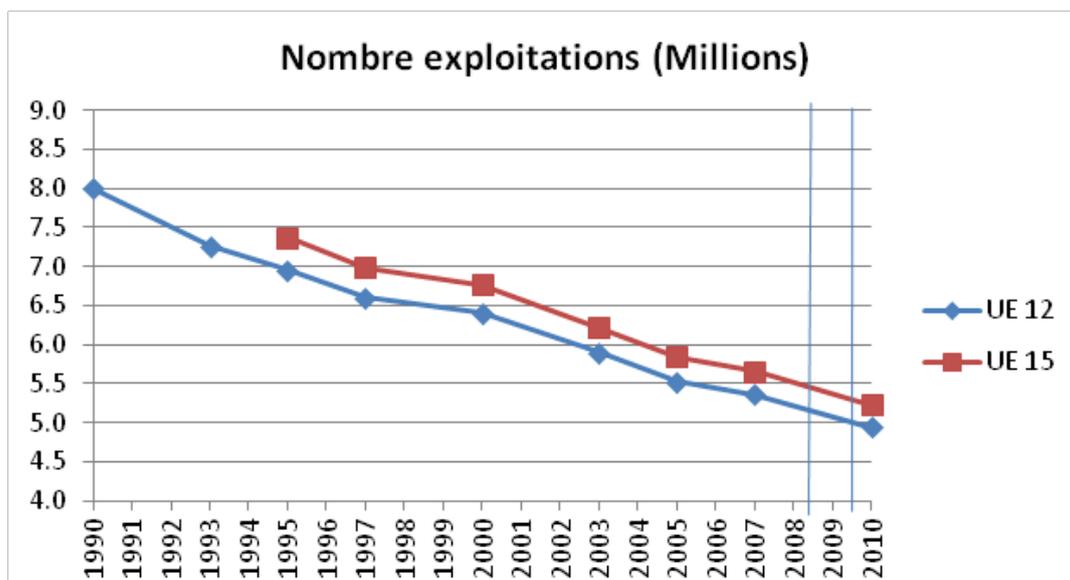
« A l'Ouest comme à l'Est, le fermage se révèle être le mode de faire-valoir privilégié des grandes exploitations. »

II-2 Nombre, surface et emplois des exploitations agricoles européennes

La politique agricole commune européenne s'applique à des structures agricoles très hétérogènes au sein des régions, des pays et entre pays (cf. annexe4). Les exploitations sont de moins en moins nombreuses, leur surface moyenne ne cesse d'augmenter. Le capital d'exploitation des structures les plus importantes est de moins en moins porté par une seule personne physique. Les capitaux des entreprises agricoles commencent à devenir propriété de structures de capitaux.

Une diminution du nombre des exploitations individuelles

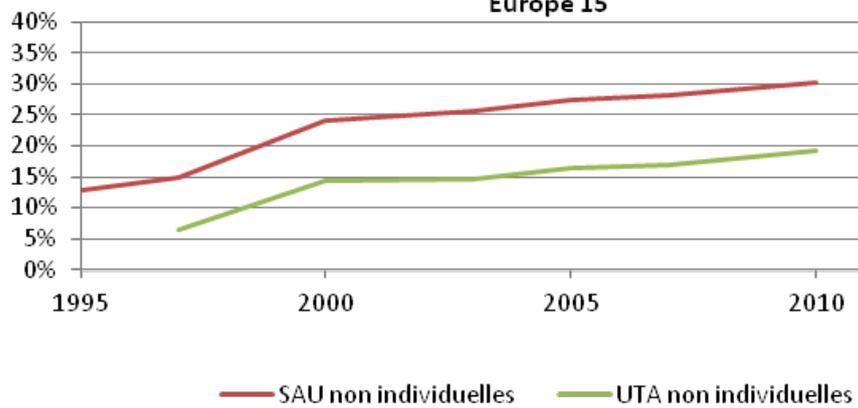
Ainsi, en 14 ans (1993-2007), dans l'Europe des 15, le nombre des exploitations et celui des travailleurs ont diminué de l'ordre de 22% pendant que la surface agricole reculait de 3% (près de 4 millions d'hectares).



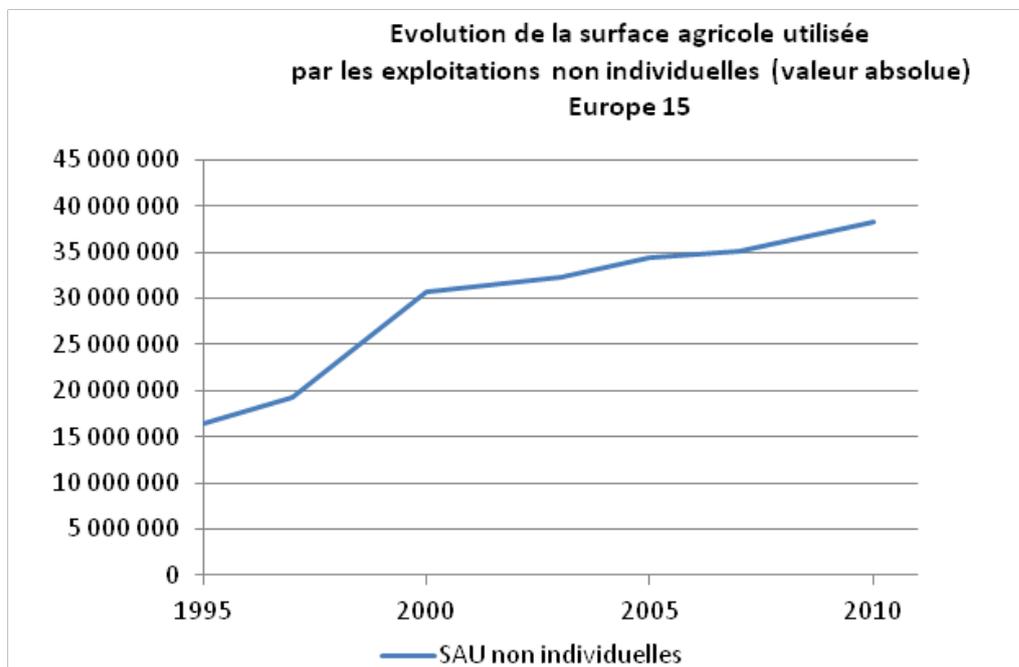
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Eurostat

Alors que le nombre global des exploitations régresse nettement, les exploitations non individuelles sont les seules à voir leur nombre et leur surface augmenter.

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



**Evolution de la surface agricole utilisée par les exploitations non individuelles (valeur absolue)
Europe 15**



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

Les exploitations sociétaires en plein développement

En 2010, dans l'Europe des 28, les exploitations sociétaires (2% du nombre), hors les exploitations individuelles regroupées, exploitent 27% des surfaces et emploient 12% de la main-d'œuvre.

Les exploitations agricoles en 2010 dans l'Europe des 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 | 76 |
| % | 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 recensement 2010 Europe des 28

A l'échelle européenne, moins de 3% des exploitations (celles qui dépassent 100 hectares) exploitent la moitié de la surface agricole quand les exploitations de moins de 2 hectares, qui constituent la moitié des exploitations, exploitent moins de 3 % de la surface.

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 % |

Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Eurostat recensement 2010 Europe des 28

Part des exploitations de plus de 100 ha dans quelques pays

| | En nombre | En surface |
|--------------------|-----------|------------|
| UE 28 | < 3 % | 50 % |
| Allemagne | 11 % | 55 % |
| Belgique | 5,3 % | 25 % |
| Bulgarie | 1,5 % | 82 % |
| Croatie | 0,4 % | 19 % |
| France | 18 % | 60 % |
| Hongrie | 1,3 % | 65 % |
| Italie | 1 % | 26 % |
| Lituanie | 1,9 % | 42 % |
| Pologne | 0,6 % | 22 % |
| République Tchèque | 19 % | 89 % |
| Roumanie | 0,4 % | 49 % |
| Royaume-Uni | 21 % | 74 % |

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

En Roumanie, 0,4% des exploitations exploitent 49% des surfaces.

Vers une agriculture de capitaux ?

Sans régulation, sur les tendances actuelles, la concentration et la spécialisation des exploitations agricoles à travers l'Europe se poursuivront avec une diminution du nombre d'actifs agricoles. Les unités de production mobiliseront de plus en plus de capitaux avec une main d'œuvre de plus en plus salariée. (En France, le nombre d'exploitations pourrait diminuer de l'ordre de 40 % entre 2010 et 2025).



III LES OUTILS ET MESURES DE RÉGULATION PAR PAYS

ALLEMAGNE

La « Loi sur des mesures visant à améliorer les structures agricoles et à sauvegarder les exploitations agricoles et forestières » (Loi foncière) est entrée en vigueur le 28 juillet 1961. Des modifications minimales ont été introduites en 1974, 1986, 2005, 2006 et 2008. Un droit de préemption peut être exercé par des associations à but non lucratif («Landgesellschaften»). Leur base légale date de 1919 («Reichssiedlungsgesetz»).

Jusqu'à la réforme fédérale de 2007, le gouvernement fédéral avait la compétence législative en matière de transactions immobilières, d'établissements ruraux, de baux ruraux et d'aménagement foncier. Depuis, les lois fédérales restent en vigueur jusqu'à ce qu'elles soient remplacées par les lois des Länder. Seul l'état de Bade-Wurtemberg a fait l'usage de sa nouvelle compétence. La «Loi sur l'amélioration des structures agricoles» a été adoptée en 2010 dans ce Land.

La réglementation du marché des terres

L'objectif de la loi (fédérale) sur les transactions immobilières, comme celui de la loi sur l'amélioration des structures agricoles dans le Bade-Wurtemberg, est de prévenir les risques portant sur les structures agricoles et non de contrôler le marché des terres.

En Allemagne, les ventes de terrains agricoles, au-delà d'un certain seuil de surface, doivent être autorisées par les administrations des Länder. Le seuil, fixé par les Länder, varie entre 0,25 et 2 ha. L'autorité compétente est soit un service technique régional, soit une délégation locale de l'administration régionale.

Les autorités peuvent refuser l'autorisation si :

- la vente entraîne une mauvaise répartition des terrains (selon la jurisprudence, c'est le cas lorsque l'acquéreur n'est pas agriculteur),
- la vente entraîne une détérioration de la structure agraire du fait d'une réduction ou d'une division des terrains,
- le prix de vente est disproportionné par rapport au marché (selon la jurisprudence, c'est le cas lorsque le prix de vente dépasse le prix local habituel de 50% (seuil fédéral) ou de 20% dans le Bade-Wurtemberg.

Si la vente est autorisée, aucun droit de préemption ne peut être exercé.

En cas de prix manifestement excessif, la vente peut être refusée, mais aucun droit de préemption ne peut être exercé.

En général, l'autorisation est refusée lorsque les terres agricoles doivent être vendues à un acquéreur qui n'est pas agriculteur (mauvaise répartition des terres). Dans ce cas, les Landgesellschaften (sociétés d'aménagement rural à but non lucratif) peuvent exercer leur droit de préemption.

Si l'autorisation de vente n'est pas accordée, les autorités soumettent la vente à la société d'aménagement rural. Cette dernière vérifie les implications de l'exercice du droit de préemption compte tenu des aspects juridiques et économiques, puisqu'elle en supportera le risque. Le droit de préemption s'exerce s'il y a au moins une exploitation agricole susceptible de s'étendre, qui a besoin du terrain pour augmenter sa propriété et si l'acquéreur a les capacités financières d'acheter ou si l'acquisition du terrain est nécessaire dans le cadre d'une mesure spécifique d'amélioration des structures agraires, par exemple, dans le cadre d'une procédure d'aménagement des terres.

La société d'aménagement rural subroge l'acquéreur initialement prévu (le premier acquéreur) aux conditions initiales. La société d'aménagement rural est enregistrée au cadastre en qualité de propriétaire. Ensuite, elle vend le terrain à une exploitation agricole qui remplit et accepte les conditions mentionnées ci-dessus (second acquéreur).

En Bade-Wurtemberg, la société d'aménagement rural, sur la base de la loi de 2010 sur l'amélioration des structures agricoles, peut également exercer le droit de préemption au bénéfice de sa banque foncière, sans avoir un second acquéreur immédiatement. Le terrain devra alors être utilisé pour améliorer les structures agricoles sur une période de 10 ans.

Interventions des sociétés rurales d'utilité publique (Landgesellschaften) sur le marché immobilier agricole



| Années | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nombre de ventes | 43,310 | 40,794 | 38,389 | 40,524 | 39,859 | 39,561 |
| Nombre de ventes transmises aux sociétés d'aménagement rural par les autorités en vue d'examiner l'exercice du droit de préemption | 430 | 443 | 635 | 801 | 912 | 924 |
| % de ventes examinées | 1,00 | 1,09 | 1,66 | 1,98 | 2,29 | 2,33 |
| Nombre de cas dans lesquels le droit de préemption a été exercé | 116 | 114 | 179 | 241 | 244 | 225 |
| % exercé parmi les cas examinés | 27,0 | 25,7 | 28,2 | 30,1 | 26,7 | 24,4 |

Parmi les cas examinés, le droit de préemption n'est exercé que dans 25 à 30% des cas. Dans la majorité des autres cas, il n'y a pas d'agriculteur (second acquéreur) intéressé ou à même d'acquérir le terrain.

La régulation des baux à ferme

En Allemagne, la législation relative au contrôle des baux est la Loi fédérale sur les baux (1952/1985) et la loi sur l'amélioration des structures agricoles en Bade-Wurtemberg (2010).

L'objet de ces lois est de prévenir les risques sur les structures du secteur agricole. Elles ne constituent pas un outil de régulation du marché des baux ruraux.

Tout nouveau bail à ferme ou toute modification essentielle d'un bail à ferme requiert l'autorisation des administrations régionales.

Le propriétaire doit notifier à l'administration dans le mois qui suit la signature du bail.

Les motifs relatifs aux refus de vente peuvent être invoqués : mauvaise répartition des terrains, détérioration de la structure agraire, disproportion du montant du loyer. La conséquence juridique est essentiellement la modification du bail à ferme. Si les parties au contrat ne modifient pas le bail dans le délai convenu, ce dernier sera nul et non avenu.

Le plus grand problème, pour l'application de la loi, est que l'administration n'est pas informée de la signature d'un bail à ferme et qu'aucune sanction n'est prévue à ce sujet.



La régulation des transferts de parts d'exploitations agricoles ou de compagnies foncières agricoles

La vente d'actions ou de parts sociales d'exploitations agricoles ne requiert aucune autorisation. Cela pose un problème sans cesse croissant, surtout à l'Est de l'Allemagne.

La régulation de l'accès à la profession d'agriculteur

Il n'existe aucune réglementation relative à cet aspect.

Actualités et perspectives

Entre 2008 et 2013, l'augmentation considérable des prix des terrains agricoles (Allemagne : +78%; Länder de l'ouest : +53,7%, Länder de l'est de l'Allemagne : +154,2%) a contribué au recul du nombre d'agriculteurs prêts ou économiquement capables d'acheter de la terre en tant que second acquéreur en cas d'exercice du droit de préemption par la Landgesellschaft.

L'acquisition de terrains par des personnes non agricoles, qui ne sont pas des agriculteurs, ou des investisseurs, prête à controverse et fait l'objet de débats critiques. En outre, les ventes d'actions à des exploitations et coopératives agricoles ne sont pas soumises à autorisation en vertu de la Loi foncière. Il subsiste également des lacunes dans l'application de la loi. En termes de guide de la jurisprudence, le gouvernement fédéral n'a pas formulé d'objectifs pour la politique agricole. En conséquence, certains Länder envisagent des modifications législatives. Quelques initiatives ont déjà été lancées au niveau des parlements régionaux (en Saxe, Saxe-Anhalt, Mecklembourg-Poméranie, Brandebourg, Basse-Saxe et Bavière). En janvier 2014, l'Etat fédéral et les Länder ont mis sur pied un groupe de travail qui analyse l'évolution du marché de l'immobilier en vue de la Conférence des ministres de l'agriculture en Allemagne, pour définir les futurs objectifs en matière de politique immobilière qui pourrait aboutir à des options juridiques à conduire.

Des améliorations dans l'application de la loi sur les transactions foncières et des réformes légales sont aussi en discussion. On discutera de la baisse à 20% de l'écart maximum du prix à la moyenne, de l'élargissement de l'exercice du droit de préemption des Landesgesellschaften en cas d'absence de second acquéreur, ainsi que de la procédure de contrôle des ventes d'actions.

En outre, on envisage également d'exonérer les Landgesellschaften de la taxe sur les mutations foncières lors de l'exercice du droit de préemption, afin que cette taxe ne soit appliquée que lors de la vente à l'agriculteur et non deux fois, comme c'est le cas aujourd'hui.

L'application de la loi sur les baux à ferme est également à améliorer. On envisage l'application de sanctions lorsque les nouveaux baux ou les modifications des contrats ne sont pas portés à la connaissance des autorités.

Une expertise réalisée en 2012 à la demande de la Fédération des Landgesellschaften (BLG) a démontré qu'il était possible de rendre la loi foncière plus stricte sans, pour autant, entrer en conflit avec la Constitution allemande ni le droit européen.

Un second rapport réalisé à la demande de la fédération des Landgesellschaften (BLG) de décembre 2014 établit qu'il est également possible d'édicter des dispositions légales sur la vente de parts d'exploitations agricoles comme des autorisations de vente dans le cadre de la compétence législative des Etats fédérés.

Prix des terres :

+154,2 %

entre 2008 et 2013

BELGIQUE



Jusqu'au début des années 1990, la politique des structures belge était conduite par l'Etat belge et plus précisément par le Ministère de l'Agriculture. Depuis 2001, la politique agricole est fixée au niveau régional. Le statut du fermage n'est plus sous la compétence du gouvernement fédéral. Il appartient maintenant aux Régions de faire évoluer cet outil.

REGION FLAMANDE

La taille moyenne d'une exploitation est de 31,2 ha. Les agriculteurs possèdent un tiers des terres. L'agriculture est également vulnérable aux changements d'usage des terres. En raison d'une forte concurrence sur le marché foncier, les prix moyens des terrains sont élevés (en moyenne 28.300 euros/ha en 2009) et continuent d'augmenter rapidement. L'importante pression exercée sur les terres oblige les exploitations restantes à entreprendre une activité intensive dans les secteurs agricoles qui permettent de dégager une valeur ajoutée élevée par hectare, tout en gardant une taille réduite en termes d'hectares. Il en ressort une nécessité d'investir davantage avec une dépendance grandissante vis-à-vis des entreprises agricoles industrielles et des institutions financières. Malgré ces évolutions, il n'existe pas de loi spécifique pour les exploitations familiales ni de réglementation spécifique concernant l'accès à la terre (afin de contrôler les prix fonciers). Néanmoins les décideurs sont conscients du problème et de la nécessité d'intervenir à l'aide d'instruments politiques dans le but de laisser les terres agricoles aux mains des agriculteurs professionnels.

On estime que plus de
6 000 ha
de terres sortent de
l'usage agricole chaque
année pour d'autres fonctions

Les exploitations ont le plus généralement un caractère familial. Les sociétés d'exploitation agricole représentent 24,5% du nombre des exploitations. Toutefois, la plupart de ces structures sont gérées par une famille qui en tire un revenu suffisant pour un ménage (y compris parfois le successeur). La structure des entreprises agricoles facilite la transmission des exploitations qui ont des besoins importants de capitaux tels que le secteur horticole. Les grandes entreprises agricoles industrielles existent davantage dans les secteurs d'élevages hors-sol (porcs, volailles et veaux). Néanmoins, une partie du capital (terres agricoles, bâtiments, maison) de ces entreprises (isolées d'un point de vue de leur localisation) est détenue par plusieurs agriculteurs qui gèrent l'élevage des animaux.

La plupart des fermes en Flandre sont des exploitations familiales : 99% des exploitations ont moins de 134,4 ha de terres agricoles et les 5 plus grandes exploitations ont une taille moyenne de 600 ha.

Bien que globalement en baisse, la main-d'œuvre familiale se maintient dans les exploitations spécialisées. Cette différence est due au fait que les fermes non spécialisées apportent des compléments de revenu en ayant recours à des prestations de service. Les prestations de service dans les fermes moyennes augmentent de plus en plus parallèlement aux besoins en capital des cultures sous serres et de l'horticulture. Bien que la taille moyenne des exploitations s'accroisse lentement et que celles-ci soient de plus en plus spécialisées, rien n'indique que le modèle des exploitations familiales soit en fort déclin.

La Flandre connaît une pression foncière considérable causée par un usage non agricole des terres agricoles. Les agriculteurs doivent rivaliser avec les besoins de terres pour l'urbanisation croissante et les développements liés (par exemple les grands projets d'infrastructure ou industriels et les zones portuaires) et avec ceux d'espaces pour la nature, l'eau (zones inondables) et les loisirs. A côté de ces évolutions, il y a aussi une absorption moins visible de terres agricoles par des non-agriculteurs dans des zones agricoles traditionnelles (par exemple : espaces pour les chevaux, agrandissement des jardins résidentiels), qui devient un problème croissant. On estime que plus de 6 000 ha de terres (0,75%) sortent de l'usage agricole chaque année pour d'autres fonctions.



La réglementation du marché des terres

Le droit de préemption des agriculteurs fermiers et du gouvernement est l'un des rares instruments qui existent en Flandre pour la régulation du marché foncier. Il existe 15 droits de préemption sur la base de diverses lois. Chaque loi définit le périmètre dans lequel le droit de préemption peut être utilisé. Le droit de préemption de l'agriculteur fermier (pour les terres qu'il loue) est basé sur une loi ancienne. Lorsque le propriétaire vend un terrain loué à un fermier, l'agriculteur a le droit de préemption. Quand il y a plusieurs droits de préemption sur la même parcelle, le droit de préemption de l'agriculteur prime, même si l'Etat ou les collectivités locales détiennent un droit de préemption.

L'Agence foncière flamande (Vlaamse Landmaatschappij VLM) dispose d'un droit de préemption dans les territoires de projets d'aménagement intégré, sur la base de plusieurs lois : le regroupement des terres (le remembrement accompagnant les grandes infrastructures, le remembrement des terres sur la base volontaire et pour l'aménagement territorial global), l'aménagement du territoire et l'aménagement du territoire pour la nature. Les zones où la VLM peut exercer le droit de préemption sont définies par le Ministre de l'Environnement.

Il n'y a pas de révision du prix possible en utilisant le droit de préemption. La personne ou l'administration qui ont le droit de préemption peuvent acheter le terrain aux mêmes prix et conditions que celles définies dans l'accord initial entre le vendeur et l'acheteur. Lorsque la personne ou l'administration ne peuvent pas ou ne veulent pas acheter à ces conditions, la vente initiale peut s'effectuer.

L'Agence foncière flamande (VLM) peut également utiliser un droit de préférence quand une collectivité (région flamande, provinciale ou locale) veut vendre des terres sur le marché privé.

Droits de préemption les plus utilisés par le Gouvernement Flamand en 2013

| Droit de préemption en lien avec | Nombre d'offres | Nombre d'exercices du droit de préemption | Surface préemptée (ha) |
|--|-----------------|---|------------------------|
| Aménagement du territoire pour la nature | 105 | 2 | 123,9 |
| Zones de réserves naturelles | 710 | 27 | 31,3 |
| Réseau Nature | 751 | 12 | 26,4 |
| Aménagement global des terres | 881 | 24 | 129,4 |
| Gestion intégrée des ressources en eau | 6 127 | 39 | 125,2 |
| Autres (y compris terrains à bâtir) | 8 626 | 26 | 3,8 |
| Total | 17 200 | 130 | 440 ha |





La réglementation des locations

En relation avec la forte proportion de terres agricoles louées, la Belgique a développé un certain nombre de politiques visant à protéger les fermiers professionnels pour préserver ainsi la poursuite de l'activité agricole.

Outre le droit de préemption du fermier, cité ci-dessus, le statut du fermage impose premièrement des contrats d'un minimum de 9 ans. Deuxièmement, il est possible d'avoir un contrat de 18 ans ou plus. Troisièmement, il existe aussi un bail de carrière, dont la durée est égale à la durée de la carrière prévue de l'agriculteur (durée minimale de 27 ans). Enfin, il existe également des baux à très long terme. L'un de ces contrats assortis de droits de construction («recht van opstal») donne le droit à l'agriculteur d'avoir des bâtiments sur le terrain d'une tierce personne. Les contrats de 9 à 18 ans sont automatiquement prolongés par périodes successives de neuf années, à moins que le locataire ou le propriétaire donne congé. Cependant, les motifs pour le propriétaire de donner un congé sont en général limités à l'utilisation des terres agricoles pour sa propre exploitation agricole professionnelle ou celle de son conjoint ou de ses enfants. Les baux sont également transmissibles quand un locataire prend sa retraite et a un conjoint ou des enfants qui veulent reprendre le contrat de location. De plus, quand les locataires informent le propriétaire par écrit du transfert, le bail peut être renouvelé, ce qui implique qu'une nouvelle période de 9 ans (minimum) de contrat commence. Malgré ces règles, l'Agence foncière flamande peut conclure un contrat avec un agriculteur sur la base annuelle, en prévision de l'utilisation flexible de la terre pour les projets d'aménagement du territoire pour lequel le bien a été acheté.

Le prix maximum de location d'un bail de 9 ans est réglementé et égale le revenu cadastral du terrain, multiplié par un coefficient de location. En moyenne, le prix de la location est faible en comparaison au prix de vente des terres agricoles ; les montants des loyers sont de 250 à 300 euros par ha. Le coefficient est augmenté de pourcentages fixes en cas de contrats plus longs de 27 jusqu'à 99 ans.

Pour éviter ce vieux et rigoureux encadrement des loyers qui vise à la protection stricte des fermiers et à de faibles loyers officiels, de nombreuses variantes sont mises en place pour la location de terres agricoles. Au cours des dernières années, les experts ont observé une augmentation du nombre de contrats saisonniers et de contrats informels entre les retraités et les jeunes agriculteurs. Cela peut être lié à la rigidité des baux à ferme, aux bas prix de loyers maximums et à l'introduction du soutien agricole unique de l'UE.

En outre, le marché des terres louées est libre et sans restriction. En général, il n'y a pas de contraintes sur le prix de la terre qui est négocié et les transactions n'ont pas besoin d'être approuvées par un organisme gouvernemental.

La réglementation des transferts de sociétés agricoles ou de sociétés d'investissement foncier

Il n'existe pas de réglementation sur les transferts de sociétés agricoles ou de sociétés d'investissement foncier.

La réglementation de l'entrée dans la profession agricole

Il n'y a pas de réglementation à l'entrée dans la profession agricole. Toutefois, pour bénéficier d'un soutien européen pour la modernisation des exploitations agricoles ou pour l'installation de jeunes agriculteurs, les agriculteurs et les exploitations agricoles doivent répondre à un minimum d'exigences.

Problématique, discussion actuelle, perspectives

Les propriétaires et les organisations d'agriculteurs reconnaissent que cette réglementation stricte entraîne des effets négatifs pour les deux parties. La récente réforme de l'Etat belge qui a confié le statut du fermage des terres au niveau régional, pourrait conduire à un accord sur la réforme de la politique de location des terres agricoles dans un avenir proche.



A l'exception du droit de préemption et de la forte protection de l'agriculteur pour la terre qu'il loue, il n'existe aucune législation sur la réglementation de l'accès à la terre.

Les agriculteurs sont en concurrence avec d'autres secteurs pour l'accès aux terres agricoles.

Le gouvernement flamand a décidé de protéger les terres agricoles par :

- l'établissement d'une banque foncière flamande et de réserves foncières locales d'accompagnement des projets ayant un impact sur les structures agraires, la nature et le paysage,
- la mise en place de projets territoriaux de développement intégré pour améliorer les fonctions et la structure des espaces ouverts,
- le versement d'indemnités pour la perte de terres ou de changements dans les plans de zonage.

WALLONIE

Une surface agricole sous pression

Bien que disposant d'une SAU un peu plus importante que la Flandre, la Wallonie n'en connaît pas moins une situation foncière tendue. La surface agricole utile représente 722 562 ha (SAU en 2011) soit 43% du territoire wallon. 1 000 ha de terres agricoles sont perdus chaque année suite à l'imperméabilisation des sols (étalement urbains, zonings) soit la surface équivalente à une commune wallonne de taille moyenne tous les 5 ans. La spéculation sur les terrains est très forte. Le différentiel de prix entre une terre à bâtir et une terre agricole est d'un facteur 20.



Une agriculture spécialisée

L'agriculture wallonne est une agriculture fortement spécialisée. En 2013, 86,1% des exploitations agricoles wallonnes sont qualifiées de spécialisées, n'ayant qu'une production principale. Parmi elles, 24,5%, sont des exploitations «bovins viande» et 29,5% sont des exploitations «grandes cultures».

Grandes cultures au Nord / élevage au Sud

La géographie agraire wallonne est fortement marquée par un clivage nord/sud dont la frontière est formée par 2 grands cours d'eau (la Meuse et la Sambre). Très schématiquement, le Nord de cette zone concentre les terres les plus chères et de meilleure qualité, les grandes cultures ainsi que les plus grandes exploitations agricoles. Le Sud abrite des exploitations orientées vers l'élevage bovin laitier et viande ainsi que la majorité des prairies. Le sud du Sillon Sambre-Meuse héberge également une plus grande richesse biologique dont la majeure partie des sites Natura 2000.

Une concentration foncière croissante, une installation des jeunes problématique

Le nombre d'exploitations est passé d'environ 30 000 en 1990 à 13 000 en 2012. Parallèlement, l'agrandissement des fermes a été très important au cours des dernières décennies. La surface moyenne des exploitations agricoles est passée de 25,8 ha en 1990 à 55,6 ha en 2013. Ce phénomène s'est accompagné d'une concentration foncière. En 2013, 14,4% des exploitations ont une surface supérieure à 100 ha et représentent 37,6% de la superficie totale cultivée. Certes, 31% des exploitations agricoles ont une surface inférieure à 25 ha mais elles ne représentent que 6,6% de la SAU. Il faut ajouter à ces chiffres, une pyramide des âges des agriculteurs peu favorable. Nombre d'exploitations seront sans successeurs et se verront ainsi démembrées. Le changement de propriétés concerne environ 1% de la SAU/an.

Le prix des terres a connu une augmentation très importante pour atteindre les 60 000 €/ha libre d'occupation en Hesbaye. L'accès à la terre est devenu très difficile pour les jeunes souhaitant s'installer. La terre tend à devenir une valeur refuge attirant des capitaux non agricoles.

Jusqu'à

60.000 €/ha



Le bail à ferme : mode de faire-valoir principal

En Wallonie, 68 % des terres cultivées le sont sous bail à ferme (2011). Les conditions de location sont actuellement les mêmes que celles en vigueur en Flandre. Les durées sont identiques. Les coefficients de fermage sont également calculés par des commissions provinciales et mis à jour périodiquement. La réforme engagée par le Code de l'Agriculture (Cf. Infra) devrait permettre à la banque foncière de déroger à la loi sur le bail à ferme. Celle-ci pourra établir des contrats de location d'un an.

Problématique, discussion actuelle, perspectives

En Wallonie, la politique foncière agricole est gérée par la Direction de l'Aménagement Foncier Rural du Service Public de Wallonie. Cette administration est également en charge de l'aménagement foncier (ex-remembrement).

Auparavant, la Wallonie disposait de peu de moyens d'intervention sur le marché foncier agricole. Les lois sur le remembrement (1970, 1976 et 1978) permettaient au Gouvernement d'exercer un droit de préemption dans les zones faisant l'objet d'un aménagement foncier ou susceptibles d'être remembrées. Le volume de terres préemptées était relativement faible.

2014 a été une année charnière. Un nouveau texte, le Code Wallon de l'Agriculture (CWA) a été adopté. Ce texte jette les bases de nouveaux outils tels qu'un observatoire foncier, une banque foncière et un droit de préemption (sans révision de prix) aux objectifs élargis (biodiversité, installation des jeunes agriculteurs).

La création d'un observatoire foncier (Art.D 357 du CWA) répond à la nécessité d'analyser le marché foncier agricole. Actuellement peu de données officielles sont disponibles. Cet observatoire permettra également de disposer des informations nécessaires pour définir des actions ad hoc. Celui-ci devrait être alimenté via les notaires.

La banque foncière (Art. D354-356 du CWA) sera un outil de mise à disposition des terres. Celles-ci seront mises en location ou en vente de manière transparente. Cette nouvelle structure permettra également une gestion centralisée des biens publics.

La Déclaration de Politique Générale du Gouvernement Wallon pour la législature 2014-2019 fait de l'installation en agriculture un des axes majeurs de sa politique foncière agricole. Ces nouveaux outils s'inscrivent dans cette volonté. De plus, suite à la régionalisation de la compétence «bail à ferme», une réforme du dispositif devrait être également prochainement lancée.



La régulation du marché foncier agricole

En France, il y a cinquante ans sous l'impulsion de la profession agricole a été mis en place un outil de régulation du marché des terres : les Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (Safer), sociétés privées à but non lucratif dotées d'une mission d'intérêt général. Celles-ci sont contrôlées par l'Etat, via deux commissaires du gouvernement, l'un du Ministère de l'Agriculture, l'autre du Ministère des Finances.

Les Safer sont compétentes en matière d'observation foncière, d'installation et de restructuration agricoles et forestières, d'accompagnement du développement local et de contribution à la protection de l'environnement.

En ce qui concerne le marché foncier rural, les Safer sont informées par les notaires de chaque mutation de terres agricoles. Elles disposent d'un droit de préemption, c'est-à-dire de substitution à l'acquéreur initial. C'est une priorité d'achat aux prix et conditions conclues entre le vendeur et l'acquéreur évincé. Les Safer ne peuvent exercer ce droit que pour réaliser l'une ou plusieurs de leurs missions légales : toute préemption doit être ainsi justifiée et agréée par les deux commissaires du gouvernement. L'objectif de la préemption ne peut être qu'un ou plusieurs des neuf motifs définis par la loi :



- Installation, réinstallation ou maintien des agriculteurs.
- Consolidation des exploitations pour leur permettre d'atteindre une dimension économique viable et amélioration de la répartition parcellaire des exploitations existantes.
- Préservation de l'équilibre des exploitations lorsqu'il est compromis par l'emprise de travaux d'intérêt public.
- Sauvegarde du caractère familial de l'exploitation.
- Lutte contre la spéculation foncière.
- Conservation d'exploitations viables existantes lorsqu'elle est compromise par la cession séparée des terres et de bâtiments d'habitation ou d'exploitation.
- Mise en valeur et protection de la forêt ainsi que l'amélioration des structures sylvicoles dans le cadre des conventions passées avec l'Etat.
- La protection de l'environnement dans le cadre de stratégies définies ou approuvées par l'Etat, les collectivités territoriales ou assimilées
- Protection et mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.

«Une évolution des missions en phase avec l'évolution des enjeux»

Dans le cadre de la préemption, les Safer bénéficient d'un droit de révision du prix si elles considèrent celui-ci trop élevé au regard du marché. Dans ce cas, les Safer proposent au vendeur un prix moindre. Le vendeur peut soit accepter de conclure au prix proposé, soit retirer le bien du marché, soit saisir le juge pour fixer le prix.

Toute préemption doit être agréée au préalable par les deux Commissaires du Gouvernement. Les Safer sont par ailleurs informées des mutations de terres louées, et disposent aussi d'un droit de préemption sur les terres louées. Néanmoins, le droit de préemption du fermier en place, depuis plus de trois ans et à condition qu'il ne soit pas déjà propriétaire de plus de 3 unités de référence, prime sur celui de la Safer. Les Safer sont informées des ventes d'usufruit et de nue-propriété (depuis 2012) et des aliénations à titre gratuit de bien ruraux (depuis la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, LAAAF d'octobre 2014). Elles ont, avec la nouvelle Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF), dans certaines conditions un droit de préemption sur les ventes d'usufruit et de nue-propriété.

Le tableau suivant indique, pour l'année 2013, les acquisitions des Safer, qui se font très majoritairement à l'amiable, sur le marché foncier. Il précise l'importance des acquisitions Safer par préemption.



Acquisitions par préemption par les Safer en 2013

| | | Nombre | Surface (ha) | Valeur (MDS €) |
|---|-----------------|---------|--------------|----------------|
| Ensemble du marché rural | A | 207 000 | 505 000 | 15, 0 |
| Ventes à destination non agricole | B | 113 700 | 81 700 | 10, 45 |
| Ventes agricoles et forestières | C | 93 200 | 422 900 | 4, 1 |
| Acquisitions Safer | D | 9 500 | 80 500 | 1, 0 |
| Dont préemptions | E | 1 330 | 6 100 | 0, 05 |
| Taux d'acquisition Safer par préemption | $F = E / (C+D)$ | 1, 4 % | 1, 4 % | 1, 3 % |

Le nombre de préemptions avec révision de prix (785) entraînant le retrait de vente est de 593. En tenant compte de ce chiffre, le taux d'intervention par préemption s'élève à 2,3%.

La régulation des locations

Il n'existe pas de contrôle direct sur le marché des locations. Néanmoins, les baux ruraux français relèvent d'un statut légal d'ordre public imposant aux parties des règles strictes ayant pour but de protéger le fermier et l'équilibre du contrat. Le prix du bail n'est pas libre. Il est encadré par des fourchettes de prix définies, après consultation de représentants des propriétaires et des fermiers, par l'administration dans chaque département. Le niveau des loyers est actualisé par un indice annuel qui prend en compte l'évolution des revenus des agriculteurs (pour 60 %) et du coût de la vie (pour 40%).

Ces dernières années le statut du fermage a été assoupli, notamment pour permettre aux propriétaires de reprendre leurs biens de famille plus facilement. Désormais, le propriétaire, qui reprend le bien loué pour l'exploiter lui-même ou le faire exploiter par son conjoint ou un descendant, peut bénéficier d'un régime dérogatoire (au contrôle des structures, Cf. ci-dessous) sous réserve de remplir quatre conditions : le propriétaire ou son parent ou allié jusqu'au troisième degré, doit avoir la capacité professionnelle ou l'expérience professionnelle ; le bien repris doit être libre de location au jour de la déclaration à la CDOA (Commission départementale d'orientation agricole) et les biens doivent être détenus par ce parent ou cet allié depuis neuf ans au moins. La LAAAF a ajouté une quatrième condition: "que les biens soient destinés à l'installation d'un nouvel agriculteur ou à la consolidation de l'exploitant du déclarant, dès lors que la surface totale de celle-ci après consolidation n'excède pas le seuil de surface fixé par le schéma directeur régional". Dans ces conditions, le propriétaire n'a pas à solliciter une autorisation de la CDOA : une simple déclaration suffit.

Il faut préciser que le statut du fermage impose plusieurs conditions au bénéficiaire de la reprise :

- ne pas avoir dépassé l'âge de la retraite,
- justifier d'une capacité ou d'une expérience professionnelle,
- se consacrer à l'exploitation du bien repris pendant au moins 9 ans et participer effectivement à l'exploitation des biens,
- occuper lui-même les bâtiments d'habitation du bien repris ou une habitation située à proximité,
- disposer du cheptel et du matériel nécessaire (ou avoir les moyens de les acquérir).

Cette reprise joue parfois au détriment du fermier en place car la loi n'impose pas de conditions en ce qui concerne le projet du repreneur, notamment sa viabilité, et ne protège pas l'entreprise agricole du fermier en place.



Le transfert de parts de sociétés d'exploitation ou de sociétés foncières agricoles

Dans le cadre de négociations amiables et pour la réalisation de leur mission, les Safer peuvent acquérir des parts de sociétés civiles ou commerciales à objet agricole.

Avec la mise en application de la LAAAF, les Safer seront informées des cessions de parts de sociétés et pourront connaître l'ampleur du marché. Elles pourront exercer leur droit de préemption dans les seuls cas où la totalité des parts ou actions est vendue.

Le contrôle des installations et des agrandissements (contrôle des structures)

Les installations et les agrandissements d'exploitation font l'objet d'un contrôle de l'Etat par le biais d'une commission départementale d'orientation agricole (CDOA) lorsque la superficie à exploiter dépasse un certain seuil fixé par chaque région éventuellement ventilé par département ou lorsque le demandeur n'a pas la capacité ou l'expérience professionnelle requise.

Avant la loi de 2006, la CDOA exerçait un contrôle sur les sociétés : diminution du nombre d'associés, modification du capital social, double participation. La loi de 2006 a mis fin à ce type de contrôle si bien qu'actuellement, il n'y a plus aucun contrôle sur la concentration des terres au bénéfice d'une même personne morale.

La CDOA est présidée par le Préfet du département (représentant de l'Etat) ; elle comprend :

- des élus (le président du conseil régional, le président du conseil général, un président d'établissement public de coopération intercommunale ou, le cas échéant, le représentant d'un syndicat mixte de gestion d'un parc naturel régional ou de pays),
- des représentants de l'Etat (le directeur départemental de l'agriculture et de la forêt, le trésorier-payeur général),
- des professionnels agricoles (trois représentants de la chambre d'agriculture, dont un au titre des sociétés coopératives agricoles, le président de la caisse de mutualité sociale agricole, deux représentants des activités de transformation des produits de l'agriculture, dont un au titre des entreprises agroalimentaires non coopératives, l'autre au titre des coopératives, huit représentants des organisations syndicales d'exploitants agricoles, un représentant des salariés agricoles, deux représentants de la distribution des produits agroalimentaires, dont un au titre du commerce indépendant de l'alimentation; un représentant du financement de l'agriculture ; un représentant des fermiers-métayers),
- un représentant des propriétaires agricoles,
- un représentant de la propriété forestière,
- deux représentants des associations agréées pour la protection de l'environnement,
- un représentant de l'artisanat,
- un représentant des consommateurs,
- deux personnes qualifiées,
- s'il y a lieu, un représentant de l'établissement public du parc national situé pour tout ou partie dans le département.

L'objectif prioritaire du contrôle des structures est de favoriser l'installation d'agriculteurs, notamment en empêchant le démembrement d'exploitations agricoles viables, de favoriser l'agrandissement des exploitations agricoles dont les dimensions, les références de production ou les droits à aide sont insuffisants, de permettre l'installation ou conforter



l'exploitation d'agriculteurs pluriactifs partout où l'évolution démographique et les perspectives économiques le justifient.

Il s'agit d'une autorisation à obtenir pour certaines opérations dont notamment les installations, les agrandissements ou les réunions d'exploitations agricoles lorsque la surface totale qu'il est envisagé de mettre en valeur excède un seuil fixé au niveau de chaque département. Ce seuil est compris entre 1 et 2 fois l'unité de référence.

Ainsi, avec la LAAAF d'octobre 2014, un schéma directeur régional des exploitations agricoles sera défini dans chaque région (et non plus dans chaque département) avec des unités de référence pour chaque culture.

Par exemple dans le département de la Nièvre, cette unité est de 100 ha en polyculture-élevage, 14,25 ha pour les vergers et 4,25 ha pour les cultures florales. Au-delà de ce seuil, la Commission des structures exerce un contrôle des installations. Par exemple, dans la Nièvre, ce seuil est d'une unité de référence.

Quelle que soit la superficie en cause, une autorisation de la Commission des structures peut être aussi nécessaire. Il s'agit de cas où les installations, les agrandissements ou les réunions d'exploitations agricoles ont des conséquences graves définies par la loi (suppression d'une exploitation agricole, exploitation agricole privée d'un bâtiment essentiel à son fonctionnement, incapacité professionnelle d'un des membres de l'exploitation, atteinte de l'âge requis pour bénéficier d'un avantage de vieillesse agricole par l'un des membres de l'exploitation, absence de membre de l'exploitation ayant la qualité d'exploitant., distance excessive par rapport au siège de l'exploitation originelle...).

L'administration contrôle le respect de sa décision et des sanctions sont possibles en cas d'exploitation malgré un refus d'exploiter.

Sanction civile

Si l'agriculteur est preneur à bail, il encourt la nullité de son bail rural. Cette sanction est assez dissuasive mais elle ne peut jouer qu'à l'égard des preneurs à bail et non à l'égard des propriétaires exploitant en direct leurs terres.

Sanction économique

L'agriculteur ne peut bénéficier d'aucune aide publique à caractère économique accordée en matière agricole (« DJA (dotation jeune agriculteur), PAM (Plan d'Amélioration Matérielle), prêts bonifiés, PHAE (Prime Herbagère Agro-Environnementale) et primes PAC. Cette sanction s'applique quand le refus d'exploiter est devenu définitif, c'est-à-dire après les recours devant les juridictions administratives, c'est-à-dire après un délai qui peut être très long, si bien que le retrait des aides est difficile à mettre en œuvre.

Sanction administrative

Après une mise en demeure de déposer une demande d'exploiter ou de cesser d'exploiter, l'administration peut infliger une amende à l'exploitant qui refuse d'obtempérer. Cette amende varie entre 300 € et 900 € par hectare.

Il existe une commission régionale de recours qui examine les demandes des agriculteurs qui ont fait l'objet d'une sanction administrative (pécuniaire). L'exploitant a un mois pour la saisir. La commission peut soit confirmer la sanction, soit réévaluer l'amende, soit annuler la sanction.

Une fois que la décision de la Commission lui est notifiée, l'exploitant peut exercer un recours contentieux à l'encontre de la décision prise.

Cette sanction administrative a été prévue par une loi de 1999 pour remplacer une sanction pénale qui n'était quasiment jamais prononcée. En pratique, la sanction administrative n'est pas systématiquement appliquée. On a noté quelques cas, dans certains départements, mais peu en fait.

La loi prévoit un panel de sanctions pour l'exploitant qui ne respecterait pas le contrôle des structures, mais faute d'être mises en œuvre, elles ne sont donc pas totalement dissuasives.

NB : Sur l'entrée de capitaux étrangers dans l'agriculture :

Il n'existe aucun système d'intervention ou de contrôle spécifique à l'agriculture relatif à l'entrée de capitaux étrangers dans l'agriculture.

Problématique, discussion actuelle, perspectives

Avec la LAAAF, publiée le 14 octobre 2014 au journal officiel, la régulation de l'évolution des structures agricoles se fera par Région. Il conviendra de voir les différents schémas régionaux des structures et leur application pour savoir si le contrôle sera plus ou moins strict que sur les dernières années qui avaient connu un relâchement tant dans le cadre (pas de contrôle des transferts de parts sociales depuis 2006) que dans l'application au sein des départements.

Avec une meilleure connaissance des transferts de parts sociales (suite aux notifications de transferts faites aux Safer), l'opportunité d'intervenir sur les transferts de parts lorsqu'un associé en viendrait à contrôler une majorité des parts sera réévaluée.

HONGRIE

Introduction

Le marché foncier hongrois à la lumière de la nouvelle loi sur la mobilité de la terre.

La loi CXXII (122) de 2013 sur les transactions de terres agricoles et forestières intégrée à la loi CCXII (112) de 2013 renforce et complète l'ancienne loi. Par conséquent, les deux lois encadrent les questions foncières. Ces mesures légales concernent l'ensemble du territoire rural et tous les sociétaires du marché de la terre, et régulent l'acquisition et l'utilisation des terres. Ainsi, les deux aspects sont pris en compte dans les questions foncières. La loi limite la quantité de terres qui peut être acquise et utilisée et fixe les conditions générales en ce qui concerne l'obtention des droits de propriété.

Les problèmes de structure de la propriété foncière hongroise

Suite à la privatisation et au processus de compensation, il y a 8,6 millions d'hectares en 3,9 millions de parcelles (agricoles et forestières) en Hongrie avec une taille moyenne de 2,2 ha. 2,8 millions de propriétaires fonciers possèdent 6 millions d'hectares (agricoles) dont 1,8 million de propriétaires louent leurs terres.

La structure foncière agricole hongroise revêt une nature duale : quelques exploitations et coopératives avec de vastes superficies d'une part et un grand nombre de petites exploitations à la limite de la viabilité d'autre part.

«Une structure foncière duale»

Les objectifs de la nouvelle loi :

- éliminer la discrimination entre les citoyens des Etats Membres de l'UE et les citoyens hongrois dans le domaine de la propriété foncière et du fermage. En raison des disponibilités limitées de la ressource foncière non renouvelable, la terre ne peut appartenir qu'à la personne qui la cultive, elle ne peut être disponible pour les investisseurs qui n'exercent pas l'activité de production agricole.
- empêcher l'entrée en vigueur de contrats illégaux visant l'acquisition de la terre contre l'interdiction prévue dans la législation nationale («Contrats de poche»).
- promouvoir les petites et moyennes exploitations, et la formation de nouvelles structures agricoles basées sur l'agriculture familiale, en réduisant les grandes exploitations agricoles, sans toutefois les éliminer (elles sont nécessaires pour produire d'importants volumes commercialisables de qualité stable).
- renouveler les zones rurales afin de garder la population locale, d'augmenter les revenus agricoles et stimuler l'emploi local.
- promouvoir l'élevage.

La loi sur la mobilité foncière met en œuvre les règles de la Constitution relatives à la protection des ressources naturelles, plus particulièrement le sol. Avec la troisième modification de la Constitution, la loi sur la mobilité des terres agricoles et forestières est devenue cruciale pour établir des règles durables.

Les outils de la nouvelle loi sur la mobilité des terres

Les outils de la nouvelle loi sont les suivants :

1. L'approbation officielle de l'acquisition du droit de propriété et le droit d'utilisation relève du comité foncier local des terres. Dans la procédure d'autorisation d'acquisition de terres, le comité foncier local dispose d'un droit de veto. Les membres du comité foncier local sont élus parmi les agriculteurs locaux qui possèdent des terres dans la localité.
2. Le nombre de personnes habilitées à acquérir des terres est restreint. Les terres agricoles ou forestières ne peuvent être détenues que par des agriculteurs et ne peuvent être utilisées que par des agriculteurs ou des entreprises agricoles. Ces règles garantissent que seules des personnes ayant une formation, une pratique ou une capacité agricoles puissent posséder des terres.
3. La loi exige l'activité personnelle du propriétaire du terrain. Cette règle ne soutient pas l'acquisition de terres de ceux qui ont des visées d'investissement spéculatif.
4. Les droits de préemption sur les ventes de terres et sur les usufruits assurent que la terre peut être acquise principalement par les agriculteurs locaux. D'autres ne peuvent acquérir que si personne dans le secteur ne le souhaite. Cela permet la consolidation et la concentration progressive des terres.
5. La taille maximale autorisée de la propriété foncière (en pleine propriété et en usufruit) empêche une importante concentration de la terre, et l'établissement de grandes exploitations agricoles, et il donne des possibilités d'acquisition de terres au terme de location.

La procédure (point 1)

La loi fixe les règles de la procédure d'autorisation. L'offre d'achat de la terre acceptée par le propriétaire doit être inscrite dans un contrat. Le contrat doit être notifié par le propriétaire aux personnes admissibles au droit de préemption. Le notaire du gouvernement local où se trouve le terrain publie le contrat pendant 60 jours. Les titulaires des droits de préemption ont le droit de faire une déclaration juridique en acceptant le contrat ou à renoncer à leurs droits de préemption dans un délai de 60 jours. Le notaire envoie les documents à l'autorité administrative agricole pour l'approbation de la vente. Le comité foncier local donne un avis à l'autorité si elle soutient ou non. Un appel peut être déposé auprès du gouvernement local. Si le comité local foncier rejette le contrat ou la personne qui a un droit de préemption, l'autorité doit refuser l'approbation du contrat. Si le comité foncier local est d'accord avec le contrat ou la personne qui a un droit de préemption, l'autorité examine si les conditions de l'acquisition sont remplies (c'est-à-dire: le statut d'agriculteur, la taille maximale autorisée en pleine propriété et en usufruit, la proportionnalité du prix, l'impôt relatif à la préservation des terres, les droits non payés relatifs à l'usage des terres). L'autorité établit le rang des personnes qui ont un droit de préemption, et approuve le contrat avec le premier dans le rang. Ensuite, l'acquisition peut être enregistrée dans le registre foncier.

Conditions personnelles (point 2)

La propriété foncière peut être acquise par des personnes physiques résidentes et citoyennes des Etats Membres qui sont agriculteurs. Les personnes morales ne sont pas autorisées à acquérir des terres. En raison de la nature de l'entité juridique, il n'est pas possible de contrôler qui se tient derrière elle, et il peut contourner les exigences de la loi en particulier la taille maximale autorisée de la propriété. Il est facile de changer la structure de propriété de l'entité juridique qui rend impossible le contrôle de la mise en œuvre des exigences. En outre, il rendrait possible l'acquisition de terres par des pays tiers (hors UE).

Les conditions du statut d'agriculteur sont les suivantes : il ou elle doit être une personne physique résidente ou un citoyen d'un Etat Membre, enregistré en Hongrie et qui a une qualification professionnelle en agriculture ou en foresterie ou en l'absence de celle-ci, il ou elle a un certificat d'au moins trois ans d'expérience agricole (l'exigence d'une expérience agricole en Hongrie est la même que la réglementation dans le traité d'adhésion : «qui ont résidé légalement et ont été actif dans l'agriculture en Hongrie pendant au moins trois années sans interruption»).



Les conditions relatives aux entreprises agricoles sont les suivantes : elles doivent être une personne morale ou une organisation sans personnalité morale ayant son siège dans un Etat Membre, qui a été enregistrée par l'autorité administrative agricole et qui développe comme activité principale une activité agricole ou forestière continue depuis au moins trois ans ; plus de la moitié de son chiffre d'affaires annuel doit provenir de l'activité agricole ou forestière ; et elle doit avoir un directeur qui a une qualification professionnelle dans l'agriculture ou la sylviculture ou qui possède une expérience agricole d'au moins de trois ans. L'objectif de ces exigences est d'assurer la performance de l'activité professionnelle agricole afin d'augmenter la quantité et la qualité de la production agricole. La connaissance de la langue hongroise n'est pas nécessaire, et la formation professionnelle acquise dans l'UE est acceptée.

Contre la spéculation (point 3)

La terre ne peut être détenue que par la personne qui cultive réellement, et elle n'est pas disponible pour les investisseurs sans activité de production agricole. Lors de l'acquisition de la propriété d'une terre, la personne qui acquiert le terrain doit faire une déclaration pour cultiver la terre elle-même, et ne pas transférer le droit d'utilisation à d'autres personnes. La raison de ces règles est d'éviter les achats spéculatifs de terres. La terre est une ressource non renouvelable qui offre une disponibilité limitée. L'investissement sans production agricole peut augmenter les prix de la terre, sans motif valable et peut empêcher les agriculteurs d'acquérir plus de terres. La hausse des prix a pour effet d'augmenter le prix de la location et il augmente les coûts de production et le prix des aliments.

«La terre ne peut être détenue que par la personne qui cultive réellement.»

Les droits de préemption sur les ventes et sur les usufruits (point 4)

Avec l'exercice de son droit de préemption, la personne peut entrer dans le contrat. Il n'y a aucune obligation d'exercer ce droit, seule une possibilité existe. La personne qui a ce droit doit accepter toutes les conditions du contrat sans aucune modification. L'objectif des droits préférentiels d'achat est de veiller à la consolidation et à la concentration foncières. Seuls les agriculteurs locaux ont ce droit afin de concentrer les terres à proximité de leur résidence. La définition de l'agriculteur local nécessite une résidence locale de trois ans selon le traité d'adhésion.

La limite maximale d'exploitation et de la propriété foncière (point 5)

La taille maximale autorisée d'une exploitation est de 300 hectares, conformément à la loi précédente et aux traditions historiques en Hongrie. La taille maximale autorisée en propriété et en usage est de 1200 hectares. Par exception, il est possible d'acquérir 1 800 hectares dans 3 cas :

- afin de produire des aliments pour l'élevage,
- afin d'établir une zone d'isolement pour assurer la production de semences,
- pour une coopérative si elle loue le terrain de ses membres.

Problématique, discussion actuelle, perspectives

La nouvelle loi sur la mobilité de la terre a été mise en œuvre en deux étapes : les règlements relatifs à l'utilisation des terres et le régime sont entrés en vigueur le 1^{er} Janvier 2014, et les règles relatives à la propriété sont entrées en vigueur le 1^{er} mai 2014, la loi n'a pas d'effet rétroactif.

La régulation du marché foncier

Malgré la faiblesse des lois spécifiques sur la réglementation du marché foncier en Italie, les transactions agricoles sont encouragées par l'ISMEA (Institut d'études, de recherche et d'information sur le marché agricole et agroalimentaire), organisme économique public établi par décret du Président de la République numéro 278 du 28 mai 1987, qui travaille en synergie avec le Ministère de l'Agriculture.

En 1999, l'ISMEA a fusionné avec la Cassa per la formazione della Proprietà Contadina, une ancienne institution financière publique qui opérait en Italie pour la constitution d'exploitations et la réforme foncière rurale. Ainsi, l'Institut a acquis son expérience dans la mise en œuvre des politiques nationales italiennes des années 1950-1970 sur la réforme agraire visant à l'élimination des grandes propriétés improductives en Italie. A la suite de la dissolution de grandes propriétés improductives par la loi, l'Institut a depuis de nombreuses années offert des outils économiques nécessaires à la création de nouvelles exploitations et à l'installation de nouveaux entrepreneurs.

L'ISMEA est un institut foncier reconnu au niveau national - en tant que point de référence pour les institutions, les banques et les compagnies qui assurent la transparence du marché foncier :

- en tant que membre de l'OIGA - Centre italien pour l'entrepreneuriat des jeunes dans l'agriculture mis en place au Ministère de l'Agriculture par la loi. Cette entité comprend l'ISMEA et les représentants des principales organisations agricoles de la jeunesse au niveau national, ainsi que des représentants des collèges professionnels de techniciens agricoles. Sa mission est l'examen substantiel des questions relatives à la jeunesse entrepreneuriale dans l'agriculture,
- en utilisant des méthodes d'évaluation de l'exploitation selon les normes du Code de l'évaluation foncière établie par la bourse technique italienne (Tecnoborsa), organisation détenue par le réseau des Chambres italiennes de commerce fondé en 1997 pour contribuer au développement, à l'ajustement et à la transparence du marché immobilier italien,
- en gérant des processus et procédures du système de qualité interne, certifiés par les autorités nationales UNI EN ISO 9001: 2008 et UNI EN ISO 14001:2004.

Les activités menées par l'ISMEA sont cohérentes et conformes à la réglementation européenne en matière de développement rural.

En matière de réallocation d'actifs publics, l'Institut encourage l'élimination des grandes exploitations ou des propriétés appartenant à des organismes publics et ensuite favorise leur réattribution. Cela peut impliquer :

- la réaffectation des fermes par enchères publiques,
- la vente de terrain par enchères publiques,
- l'aide à l'installation de jeunes agriculteurs par souscription d'un contrat de crédit-bail immobilier spécifique.

Sur ce point, l'ISMEA encourage les jeunes agriculteurs (de moins de 40 ans) par le biais de plusieurs outils : des subventions pour de nouvelles opérations de portage foncier, avec ou non des prêts à faible taux d'intérêt, et des subventions pour les investissements et du conseil. Par conséquent, il aide les agriculteurs à effectuer des opérations d'aménagement foncier et à améliorer des unités commerciales agricoles offrant des garanties et des facilités de financement. Tout se déroule dans le cadre du système d'aide européenne n° XA 259/2009 en faveur des jeunes agriculteurs.

L'ISMEA fournit également plusieurs garanties différentes pour permettre aux entreprises agro-alimentaires/sociétés à obtenir du financement auprès de la SGFA (Società di Gestione Fondi par l' Agroalimentare), détenue à 100% par l'ISMEA.



Le premier appel à garantie (co-garanties, cautions, contre-titres) facilite l'accès au crédit en réduisant les flux et les fonds demandés de Bâle 2. Tous les types de prêts peuvent être souscrits, que ce soit pour les investissements, la modernisation, la recherche et l'expérimentation, le marketing et la restructuration de la dette. Avec les ressources financières régionales, les prêts pour les investissements peuvent également être souscrits dans le cadre des PSR (plans sectoriels régionaux). Grâce au fonds de capital-risque, l'Institut favorise également la capitalisation des entreprises agro-alimentaires et les investissements via du capital-risque et des prêts participatifs.

La réglementation des loyers en Italie

Le contrôle des loyers est fixé par la loi n° 203/1982 et les mesures subséquentes. Les outils sont maintenant considérés comme trop contraignants, même si d'un certain point de vue, ils protègent pleinement les locataires. La durée du bail est fixée à 15 ans, mais souvent revue par dérogation signée avec les commissions techniques départementales (organismes communs représentant les intérêts des propriétaires ruraux et des fermiers).

En Italie, le droit de préemption est régi par les lois 590/65 et 817/71 dans lequel il est indiqué que, en cas de vente d'une terre agricole, le droit de préemption peut être exercé par l'agriculteur propriétaire attenant (cultivant réellement) et / ou par le preneur du fonds établi depuis au moins 2 ans. Avec la récente législation le droit de préemption a été étendu aux sociétés agricoles dont au moins la moitié des membres sont agriculteurs avec une expérience professionnelle et une compétence (décret législatif n.99/2004).

L'exercice du droit de préemption en Italie implique une procédure complexe, y compris la notification, c'est-à-dire la transmission du projet d'achat préliminaire qui comprend toutes les caractéristiques de l'objet de la vente (y compris le prix) aux voisins et / ou locataires, qui ont trente jours pour exprimer leur l'intention d'exercer leur droit. Si le vendeur omet de se conformer à la transmission du projet de vente aux voisins et / ou aux locataires, ces derniers peuvent exercer le « droit de rachat » dans l'année de la conclusion du contrat. Pour les achats de terres par ISMEA et visant à la revente avec réserve de propriété, le droit de préemption en faveur de tiers ne s'applique pas. En cas de vente de fonds voisins, les attributaires Ismea sont désormais assimilés aux agriculteurs.

Les contraintes de l'agriculture italienne d'aujourd'hui

- Le renouvellement générationnel en Italie est parmi les plus bas de l'UE,
- La surface moyenne des exploitations commerciales en Italie est la plus faible de l'UE (7,6 ha environ), qui est un indicateur de la faiblesse structurelle des exploitations commerciales,
- La difficulté d'accès au financement bancaire : les frais financiers supérieurs à la moyenne et une diminution de la trésorerie disponible,
- Le prix des terres cultivables est très élevé et en constante augmentation par rapport à d'autres pays de l'UE,
- Les asymétries et la faible transparence du marché foncier italien en raison du cadre juridique et économique.

Pour surmonter ces obstacles, au niveau du gouvernement, ont été lancés, aujourd'hui, des instruments législatifs et économiques dans lesquelles l'ISMEA a été impliqué, comme :

- l'encouragement au développement d'entreprises ou de sociétés rurales,
- des mesures en faveur du renouvellement des générations en agriculture,
- l'accès facilité au crédit.



LITUANIE

La régulation du marché foncier

En Lituanie, le droit de préemption sans révision de prix est de mise pour les agriculteurs et les entreprises agricoles. Lorsqu'un bien est en indivision, un vendeur doit d'abord proposer ses parts à ses copropriétaires. Si les copropriétaires ne souhaitent pas acheter, comme pour toute autre vente, le vendeur informe le service foncier national ou un notaire du prix, des conditions de la vente et identifie les fermiers. Le service foncier national émet un certificat de vente et indique les personnes prioritaires à l'achat : le fermier et les voisins. Si aucune des parties prioritaires ne souhaite acheter, le propriétaire a le droit de vendre le terrain à une autre personne de son choix aux conditions et prix préalablement fixés.

Depuis 2014, tout agriculteur, ayant enregistré une exploitation agricole, dispose d'un droit de préemption pour l'acquisition des terres agricoles limitrophes à celle de son exploitation. Les propriétaires voisins sont identifiés grâce au registre des propriétés et à celui des résidents. Si les prioritaires ne souhaitent pas acheter, sont en droit d'acheter :

- les personnes, qui ont enregistré une ferme (une exploitation agricole) d'au moins un hectare et qui ont travaillé comme agriculteur individuel (pendant au moins un an),
- les personnes qui disposent d'une formation agricole
- ou les personnes morales, quand leurs revenus tirés de l'activité agricole égalent ou dépassent 50% de leurs revenus, provenant d'au moins un hectare pendant au moins un an.

Un fermier qui souhaite continuer ses activités agricoles et qui a toujours respecté son bail dispose d'un droit de préemption. Sur les terres de l'Etat, le propriétaire des bâtiments dispose d'un droit de préemption, si la terre est occupée et si la terre fait partie d'une exploitation personnelle. Dans les autres cas, les fermiers et les sociétés agricoles ont un droit de préemption.

Il n'existe pas de contrôle relatif au transfert de parts d'entreprises.

Pour accéder à la profession agricole, la personne doit fournir des preuves de qualifications et d'une formation individuelle visant à l'obtention d'un diplôme ou certificat de formation agricole.

La propriété agricole est limitée à 500 hectares hors les bâtiments. Depuis 2014, toute personne qui souhaite acheter des terres agricoles doit remplir un formulaire dans lequel il déclare que, suite à l'achat, il ne disposera pas d'une surface totale supérieure à 500 hectares (en tenant compte également de ses parts dans d'autres exploitations).

L'entrée de capitaux dans le secteur agricole se limite aux personnes ayant résidé pendant plus de trois ans et ont exercé une activité agricole en Lituanie. Ces restrictions ne s'appliquent pas aux locations. Elles ont été supprimées le 30 avril 2014.

Problématique, discussion actuelle, perspectives

Le droit de préemption est attribué aux agriculteurs personnes physiques ou morales pour s'agrandir à partir des parcelles contiguës de l'exploitation ou pour acheter les terres affermées.

Il n'y a pas de contrôle sur la taille des exploitations.

La spéculation est une préoccupation comme le bas prix de la terre, la fragmentation de la propriété et la concentration rapide des exploitations (à l'encontre des petites et moyennes exploitations). Jusqu'en 2014, des compagnies privées pouvaient acheter pour des usages non agricoles.

Le ministère veut éviter l'abandon des terres et restreindre la spéculation.



Eviter l'abandon des terres et restreindre la spéculation

POLOGNE



En Pologne, le marché foncier agricole comporte deux principaux segments :

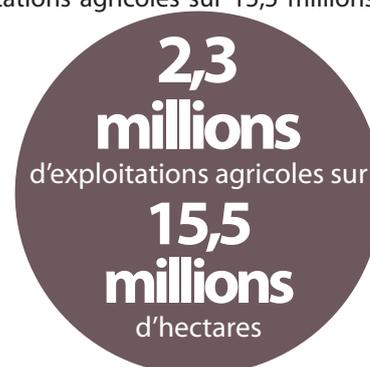
- Le marché des terres agricoles privées, qui inclut toutes les transactions (locations et ventes) opérées par des propriétaires privés personnes physiques ou morales,
- Le marché des terres publiques (appartenant à l'Etat) qui comprend les transactions entre l'Agence de la Propriété Agricoles (APA) ou ANR, (Agencja Nieruchomości Rolnych) et les acheteurs potentiels de terres appartenant au Trésor Public.

L'ANR dispose de deux actes juridiques qui régissent la gestion des terres agricoles sur le marché des terres publiques : la loi sur la gestion de la propriété agricole du Trésor Public et la loi sur la formation du système agricole (Act on Management of Agricultural Property of the State Treasury and on the Formation of Agricultural System).

En 1991, l'ANR reçut plus de 4,7 millions d'hectares de terres appartenant à l'Etat. 2,6 millions d'hectares ont déjà été vendus à des propriétaires privés pour des fermes privées. Aujourd'hui, les terres du Trésor d'Etat se montent à 1,5 million d'hectares dont 1,2 est en location active.

Selon le recensement agricole de 2010, la Pologne compte 2,3 millions d'exploitations agricoles sur 15,5 millions d'hectares. La grande majorité des exploitations (1,5 million d'unités) ne dépassent pas 5 hectares. 670 000 unités ont de 5 à 50 hectares, 20 000 de 50 à 100. 11 000 dépassent 100 hectares.

En Pologne, les exploitations familiales, qui peuvent atteindre au maximum 300 hectares, tiennent une position dominante dans la structure des exploitations agricoles : on compte 2,275 millions d'exploitations familiales quand on compte 3 000 exploitations de plus de 300 hectares qui peuvent être considérées comme de grande taille. En dépit du déséquilibre en quantité, les exploitations familiales sont en compétition avec les exploitations de grandes tailles souvent appelées grandes sociétés agricoles.



Location de terres agricoles en Pologne

Le cadre légal relatif à la location de terres agricoles est le même pour les terres publiques et les terres privées. Les contrats de location suivent les principes légaux du code civil.

Il n'y a pas de règles spécifiques tant sur la taille des biens loués, la durée des contrats que sur le statut des exploitants. Il n'existe aucune restriction pour louer des terres agricoles ni pour les citoyens polonais ni pour les étrangers.

Il existe, cependant, quelques exceptions pour les locations de terres agricoles publiques :

- les fermiers qui louent des terres du Trésor Public ont un droit de préemption pour acheter les terres quand l'ANR souhaite les vendre (ce qui signifie qu'ils peuvent les acheter sans appel d'offres).
- quand une parcelle offerte à la location dépasse 500 hectares, l'accord du président de l'ANR est nécessaire,
- récemment, l'ANR signe des contrats de location de court terme.

Un amendement à la loi sur la formation du système agricole de septembre 2011 autorise l'ANR d'exclure 30% des terres louées au droit de préemption du preneur. Ceci s'applique aux fermiers qui louent à l'ANR plus de 429 hectares du Trésor Public. Par la suite, ces terres sont vendues, par appels d'offres restreints, aux agriculteurs qui veulent étendre leurs exploitations familiales.

La structure des terres agricoles publiques louées en Pologne

A présent près de 1,2 million d'hectares, au travers de près de 60 000 contrats, sont loués par l'ANR :

Nature des terres publiques louées en Pologne

| Classes de surface | Total des surfaces louées (ha) | Nombre de contrats de location |
|--------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Moins de 10 ha | 95 000 | 47 700 |
| 10 à 100 ha | 286 000 | 9 700 |
| 100 à 300 ha | 232 000 | 1 318 |
| 300 à 500 ha | 209 000 | 539 |
| 500 à 1000 ha | 159 000 | 230 |
| Plus de 1000 ha | 200 000 | 97 |
| Total | 1 181 000 | 59 584 |

La structure des exploitations agricoles, d'après les données du recensement agricole et de l'ANR relatives aux locations montre que la Pologne a permis la restructuration des grandes fermes du Trésor Public.

Location de terres de l'État à des sociétés stratégiques

En Pologne, il y a 45 sociétés stratégiques de production agricole, d'une très grande importance pour l'économie nationale, dans lesquelles l'ANR détient 100% des parts et gère les droits de propriété. Ces sociétés louent également des terres agricoles de l'ANR et exploitent 120 000 hectares au total. Le transfert de parts de ces sociétés requiert l'autorisation du Conseil des Ministres.

Vente de terres agricoles en Pologne

Contrairement aux locations, les modalités de ventes de terres agricoles sont différentes sur les marchés privés et publics des terres.

Sur le marché des terres privées, les échanges de terres agricoles sont libres pour les citoyens polonais et l'ANR a des limites à son intervention. Les offices notariés sont obligés d'informer l'ANR de tous les contrats relatifs aux ventes de terres de plus de 5 hectares (l'ANR détient 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),
- la vente se réalise entre parents.

L'ANR régule les échanges de terres agricoles sur le marché des terres publiques. Deux lois procurent les instruments qui favorisent l'expansion des fermes familiales et freinent la concentration excessive des terres agricoles :

- l'ANR vend des terres publiques agricoles via une procédure d'appel d'offres, avec une exception relative aux fermiers qui peuvent acheter des terres louées de l'ANR sans appel d'offre (en bénéficiant de leur droit de préemption),
- l'ANR organise des appels d'offres restreints pour l'agrandissement des fermes familiales,
- les ventes publiques de l'ANR sont limitées à 500 hectares ; l'ANR ne peut pas vendre de terres publiques agricoles si la propriété de l'acquéreur excède 500 hectares,
- l'ANR a un droit de rachat pendant les 5 ans suivants sa vente. L'ANR peut acheter la propriété au prix initial de sa vente.



Les activités d'institutions telles l'ANR, le Ministère de l'Agriculture, les Chambres d'agriculture, les associations d'exploitants, les syndicats agricoles sur le marché des terres publiques, visent à développer l'installation des agriculteurs, l'agrandissement des exploitations familiales en freinant la création d'exploitations de grandes dimensions:

- une exploitation individuelle (familiale) ne peut pas dépasser 300 hectares,

L'acquisition de terres agricoles par des étrangers

Pour l'achat de biens agricoles ou forestiers, les étrangers doivent obtenir l'autorisation du ministère de l'Intérieur (2 lois régissent le processus). Cette procédure concerne une période transitoire de 12 ans (jusqu'en mai 2016).

Cependant, depuis que la Pologne a rejoint l'Union européenne, les citoyens de l'Espace économique européen (UE, AELE, l'Islande, le Lichtenstein et la Norvège) et la Suisse n'ont pas besoin de l'autorisation d'acheter des actions dans les entreprises.

Il n'y a pas de dispositions réglementaires spéciales pour les transferts d'actions de sociétés.

Problématique, discussion actuelle, perspectives

Il n'y a pas de restrictions à l'accès à la profession agricole. Les associations d'agriculteurs et des syndicats agricoles suivent le marché de terrains publics et exigent un meilleur accès aux terres de l'Etat pour les exploitants. Les syndicats agricoles veulent favoriser les exploitations familiales (en particulier grâce à l'achat). Le Ministère de l'Agriculture tente de développer l'achat de terres plutôt que la location. Ainsi, il favorise les efforts des agriculteurs en ajustant les procédures juridiques pour la vente de terres agricoles aux agriculteurs.

Actuellement en Pologne, il y a un débat sur la nécessité d'un contrôle plus fort du marché des terres agricoles. L'Etat (ANR) devrait apporter un soutien fort pour les exploitations familiales, en leur donnant un meilleur accès à la terre agricole qui est vendue sur le marché.



ANNEXES

ANNEXE 1 : EXTRAIT DU TRAITÉ DE FONCTIONNEMENT DE L'UNION

Article 49
CHAPITRE 2

LE DROIT D'ETABLISSEMENT

Dans le cadre des dispositions ci-après, les restrictions à la liberté d'établissement des ressortissants d'un État membre dans le territoire d'un autre État membre sont interdites. Cette interdiction s'étend également aux restrictions à la création d'agences, de succursales ou de filiales, par les ressortissants d'un État membre établis sur le territoire d'un État membre. La liberté d'établissement comporte l'accès aux activités non salariées et leur exercice, ainsi que la constitution et la gestion d'entreprises, et notamment de sociétés au sens de l'article 54, deuxième alinéa, dans les conditions définies par la législation du pays d'établissement pour ses propres ressortissants, sous réserve des dispositions du chapitre relatif aux capitaux.

Article 54
(ex-article 48 TCE)

Les sociétés constituées en conformité de la législation d'un État membre et ayant leur siège statutaire, leur administration centrale ou leur principal établissement à l'intérieur de l'Union sont assimilées, pour l'application des dispositions du présent chapitre, aux personnes physiques ressortissantes des États membres.

Par sociétés, on entend les sociétés de droit civil ou commercial, y compris les sociétés coopératives, et les autres personnes morales relevant du droit public ou privé, à l'exception des sociétés qui ne poursuivent pas de but lucratif.

Article 50
(ex-article 44 TCE)

1. Pour réaliser la liberté d'établissement dans une activité déterminée, le Parlement européen et le Conseil, statuant conformément à la procédure législative ordinaire et après consultation du Comité économique et social, statuent par voie de directives.

2. Le Parlement européen, le Conseil et la Commission exercent les fonctions qui leur sont dévolues par les dispositions ci-dessus, notamment:

- a) en traitant, en général, par priorité des activités où la liberté d'établissement constitue une contribution particulièrement utile au développement de la production et des échanges,
- b) en assurant une collaboration étroite entre les administrations nationales compétentes en vue de connaître les situations particulières à l'intérieur de l'Union des diverses activités intéressées,
- c) en éliminant celles des procédures et pratiques administratives découlant soit de la législation interne, soit d'accords antérieurement conclus entre les États membres, dont le maintien ferait obstacle à la liberté d'établissement,
- d) en veillant à ce que les travailleurs salariés d'un des États membres, employés sur le territoire d'un autre État membre, puissent demeurer sur ce territoire pour y entreprendre une activité non salariée lorsqu'ils satisfont aux conditions auxquelles ils devraient satisfaire s'ils venaient dans cet État au moment où ils veulent accéder à cette activité,
- e) en rendant possibles l'acquisition et l'exploitation de propriétés foncières situées sur le territoire d'un État membre par un ressortissant d'un autre État membre, dans la mesure où il n'est pas porté atteinte aux principes établis à l'article 39, paragraphe 2,
- f) en appliquant la suppression progressive des restrictions à la liberté d'établissement, dans chaque branche d'activité considérée, d'une part, aux conditions de création, sur le territoire d'un État membre, d'agences, de succursales ou de filiales et, d'autre part, aux conditions d'entrée du personnel du principal établissement dans les organes de gestion ou de surveillance de celles-ci,
- g) en coordonnant, dans la mesure nécessaire et en vue de les rendre équivalentes, les garanties qui sont exigées, dans les États membres, des sociétés au sens de l'article 54, deuxième alinéa, pour protéger les intérêts tant des associés que des tiers,
- h) en s'assurant que les conditions d'établissement ne sont pas faussées par des aides accordées par les États membres.

Article 39

(ex-article 33 TCE)

1. La politique agricole commune a pour but:

- a) d'accroître la productivité de l'agriculture en développant le progrès technique, en assurant le développement rationnel de la production agricole ainsi qu'un emploi optimum des facteurs de production, notamment de la main-d'œuvre, FR C 83/62 Journal officiel de l'Union européenne 30.3.2010
- b) d'assurer ainsi un niveau de vie équitable à la population agricole, notamment par le relèvement du revenu individuel de ceux qui travaillent dans l'agriculture,
- c) de stabiliser les marchés,
- d) de garantir la sécurité des approvisionnements,
- e) d'assurer des prix raisonnables dans les livraisons aux consommateurs.

2. Dans l'élaboration de la politique agricole commune et des méthodes spéciales qu'elle peut impliquer, il sera tenu compte:

- a) 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,
- b) de la nécessité d'opérer graduellement les ajustements opportuns,
- c) du fait que, dans les États membres, l'agriculture constitue un secteur intimement lié à l'ensemble de l'économie."

ANNEXE 2 : MODIFICATION DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN POUR DONNER AUX COLLECTIVITÉS LA POSSIBILITÉ D'INTERVENIR SUR LES PARTS DE SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES, EN FRANCE

Extrait de la loi ALUR (accès au logement et l'urbanisme rénové) qui a été votée par l'assemblée nationale française le 14 mars 2014 :

« Sont soumis au droit de préemption (urbain) (...) :

« 1° Tout immeuble ou ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble, bâti ou non bâti, lorsqu'ils sont aliénés, à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit, à l'exception de ceux qui sont compris dans un plan de cession arrêté en application de l'article L. 631-22 ou des articles L. 642-1 et suivants du code de commerce ;

« 2° Les cessions de droits indivis portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble, bâti ou non bâti, sauf lorsqu'elles sont consenties à l'un des coindivisaires, et les cessions de tantièmes contre remise de locaux à construire ;

« 3° Les cessions de la majorité des parts d'une société civile immobilière ou les cessions conduisant un acquéreur à détenir la majorité des parts de ladite société, lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, dont la cession serait soumise au droit de préemption. Le présent 3° ne s'applique pas aux sociétés civiles immobilières constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

ANNEXE 3 : EXTRAITS DE LA LOI D'AVENIR POUR L'AGRICULTURE, L'ALIMENTATION ET LA FORÊT PUBLIÉE AU JOURNAL OFFICIEL DU 14 OCTOBRE 2014 DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Les Safer peuvent « 3° Acquérir des actions ou parts de sociétés ayant pour objet principal l'exploitation ou la propriété agricole, notamment, par dérogation à l'article L. 322-1, la totalité ou une partie des parts de groupements fonciers agricoles ou de groupements fonciers ruraux; »

« Art. L. 141-1-1. – I. – Pour l'exercice de leurs missions, les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural sont préalablement informées par le notaire ou, dans le cas d'une cession de parts ou d'actions de sociétés, par le cédant, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État, de toute cession entre vifs conclue à titre onéreux ou gratuit portant sur des biens ou droits mobiliers ou immobiliers mentionnés au II de l'article L. 141-1 situés dans leur ressort. Cette obligation d'information vaut également pour les cessions d'usufruit ou de nue-propriété, pour lesquelles sont notamment précisées la consistance et la valeur des biens concernés.

« Les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural peuvent, sous réserve du I de l'article L. 143-7, exercer leur droit de préemption en cas d'aliénation à titre onéreux de la totalité des parts ou actions d'une société ayant pour objet principal l'exploitation ou la propriété agricole, lorsque l'exercice de ce droit a pour objet l'installation d'un agriculteur. »

ANNEXE 4 : TABLEAU DES DONNES EN EUROPE EN 2010

| 2010 | Exploitations totales | | | | Part des exploitations individuelles | | | Part en faire valoir direct |
|----------------|-----------------------|--------------------|--------------------|------------------|--------------------------------------|------------|------------|-----------------------------|
| | Nombre | surface moyenne ha | Total SAU ha | Total UTA | en nombre | en surface | en SAU | |
| Belgium | 42 850 | 32 | 1 358 020 | 61 550 | 90% | 88% | 82% | 33% |
| Bulgaria | 370 490 | 12 | 4 475 530 | 406 520 | 99% | 39% | 88% | 35% |
| Czech Republic | 22 860 | 152 | 3 483 500 | 107 990 | 87% | 29% | 28% | 22% |
| Denmark | 42 100 | 63 | 2 646 860 | 52 300 | 95% | 93% | 88% | 69% |
| Germany | 299 130 | 56 | 16 704 040 | 545 500 | 91% | 66% | 75% | 39% |
| Estonia | 19 610 | 48 | 940 930 | 25 120 | 91% | 48% | 57% | 40% |
| Ireland | 139 890 | 36 | 4 991 350 | 165 360 | 100% | 91% | 99% | 76% |
| Greece | 723 060 | 7 | 5 177 510 | 429 520 | 100% | 67% | 99% | 42% |
| Spain | 989 800 | 24 | 23 752 690 | 888 970 | 94% | 70% | 77% | 61% |
| France | 516 100 | 54 | 27 837 290 | 779 660 | 71% | 42% | 46% | 37% |
| Croatia | 233 280 | 6 | 1 316 010 | 184 480 | 99% | 84% | 93% | 54% |
| Italy | 1 620 880 | 8 | 12 856 050 | 953 790 | 99% | 89% | 95% | 65% |
| Cyprus | 38 860 | 3 | 118 400 | 18 590 | 99% | 89% | 87% | 46% |
| Latvia | 83 390 | 22 | 1 796 290 | 85 150 | 98% | 88% | 92% | 69% |
| Lithuania | 199 910 | 14 | 2 742 560 | 146 770 | 100% | 87% | 88% | 51% |
| Luxembourg | 2 200 | 60 | 131 110 | 3 700 | 94% | 88% | 86% | 41% |
| Hungary | 576 810 | 8 | 4 686 340 | 423 490 | 98% | 52% | 82% | 44% |
| Malta | 12 530 | 1 | 11 450 | 4 870 | 98% | 94% | 91% | 24% |
| Netherlands | 72 320 | 26 | 1 872 350 | 161 690 | 94% | 95% | 78% | 59% |
| Austria | 150 170 | 19 | 2 878 170 | 114 270 | 94% | 86% | 92% | 64% |
| Poland | 1 506 620 | 10 | 14 447 290 | 1 897 240 | 100% | 89% | 98% | 71% |
| Portugal | 305 270 | 12 | 3 668 150 | 363 400 | 97% | 68% | 90% | 72% |
| Romania | 3 859 040 | 3 | 13 306 130 | 1 610 260 | 99% | 56% | 94% | 60% |
| Slovenia | 74 650 | 6 | 482 650 | 76 650 | 100% | 94% | 96% | 72% |
| Slovakia | 24 460 | 77 | 1 895 500 | 56 110 | 91% | 19% | 31% | 12% |
| Finland | 63 870 | 36 | 2 290 980 | 59 730 | 90% | 88% | 84% | 65% |
| Sweden | 71 090 | 43 | 3 066 320 | 56 850 | 93% | 79% | 80% | 57% |
| United Kingdom | 186 800 | 90 | 16 881 690 | 266 280 | 96% | 83% | 93% | 64% |
| EU 28 | 12 248 040 | 14 | 175 815 160 | 9 945 810 | 97% | 68% | 86% | 54% |

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

PRÉSENTATION DE L'AEIAR - ASSOCIATION DES INSTITUTIONS EUROPÉENNES D'AMÉNAGEMENT RURAL

Historique et création

En 1966, des établissements et institutions des états membres fondateurs de la CEE, agissant dans l'intérêt public et reconnus comme tels dans leurs pays respectifs se sont réunis pour créer l'AEIAR

L'AEIAR est ouverte à toutes les institutions reconnues des pays membres de l'UE qui poursuivent les mêmes buts et qui agissent dans le sens de l'intérêt public pour la cause du développement rural

Buts et missions

Les membres partagent une mission d'amélioration des structures agraires et de renforcement de l'économie d'amélioration des conditions de vie, de travail et d'environnement naturel du monde rural.

L'objet de l'AEIAR vise à l'échange continu d'informations sur la planification et sur la transposition des différentes mesures de développement rural. A cette fin des informations circulent en permanence entre les membres et des journées d'étude sont organisées annuellement. Le résultat des travaux de l'association sont communiqués aux décideurs de l'Union Européenne ainsi qu'au niveau des administrations nationales et régionales des pays membres. Sur demande, des avis sont formulés et des experts mis à disposition à la demande des requérants

MEMBRES DE L'AEIAR

Allemagne

- Bundesverband der gemeinnützigen Landgesellschaften (BLG)
- BBV-LandSiedlung GmbH
- Hessische Landgesellschaft mbH
- Landgesellschaft Mecklenburg Vorpommern mbH
- Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH
- Landgesellschaft Schleswig-Holstein mbH
- Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH
- Niedersächsische Landgesellschaft mbH
- Sächsische Landsiedlung GmbH
- Thüringer Landgesellschaft mbH

Belgique

- Direction de l'Aménagement Foncier Rural (DGO3) – Wallonie
- Vlamse Landmaschapij (VLM) - Flandre

Croatie

Ministère de l'Agriculture, de la pêche et du Développement Rural (MPS)

Espagne

Instituto De Cuestiones Agrarias Y Medioambientales (ICAM)

France

- Fédération Nationale des Safer (FN Safer)
- Terres d'Europe – Scafr

Grèce

Agro land S.A.

Hongrie

Réseau National de Développement Rural

Italie

Istituto di Servizi per il mercato agricolo-alimentare (ISMEA)

Lithuanie

National Land Service (NLS)

Luxembourg

Office National du Remembrement (ONR)

Pologne

Agencja Nieruchomości Rolnych (ANR)

« A l'échelle européenne, moins de 3% des exploitations exploitent la moitié de la surface agricole »

Les terres agricoles deviennent un bien rare et convoité. Leur gestion ne peut être laissée entre les mains du seul marché. Une régulation publique peut s'avérer nécessaire.

Ce rapport est un état des lieux des politiques de régulation du foncier agricole dans 7 pays de l'Union Européenne. Celui-ci dresse un bilan de l'évolution des structures agraires et de ses conséquences économiques, sociales et environnementales.

AEIAR
P/O VLM
Avenue de la Toison d'Or n°72
1060 Bruxelles

Sécrétaire : M. Paul VANDERSLUYS

paul.vandersluys@vlm.be
www.aeiar.eu
tél : 0032 2 543 73 33

