



**FUTURE LAND USE OF RURAL
AND PERI-URBAN AREAS**
50th anniversary of AEIAR
7-8 September 2016, Brussels

Roundtable discussion

Future land use of rural and peri-urban areas

Les futurs usages des espaces ruraux et périurbains

Introduction – Robert LEVESQUE



**FUTURE LAND USE OF RURAL
AND PERI-URBAN AREAS**
50th anniversary of AEIAR
7-8 September 2016, Brussels

Sommaire

- 1/ Une double concurrence d'usage des sols
- 2/ Les outils de régulation foncière en Europe
- 3/ Perspectives et questionnement



I – Une double concurrence d'usage des sols



Les futurs usages des espaces ruraux renvoient, notamment, à deux sujets :

- a) la concurrence entre les usages « urbains » et les usages naturels, agricoles et forestiers

- b) la concurrence entre les exploitations agricoles pour accéder au droit d'exploiter la terre



1-a La concurrence entre « espaces urbains » et espaces naturels (agricoles et forestiers)

Contexte : les espaces naturels assurent des fonctions indispensables à l'Humanité :

- **Production alimentaire** : 97% des calories alimentaires (pour une demande alimentaire croissante)
- **Stockage de carbone** : lutte contre le réchauffement climatique
- **Accueil de la biodiversité** : lutte contre l'érosion de la biodiversité

Ces fonctions sont **complémentaires** : les espaces naturels sont multifonctionnels

Par ailleurs, ces espaces sont **limités et finis**



1-a La concurrence entre « espaces urbains » et espaces naturels (agricoles et forestiers)

- Pour lutter contre le réchauffement climatique, il faudrait plus d'arbres et plus de carbone dans les sols
- Pour lutter contre l'érosion de la biodiversité (et l'extinction d'espèces), il faudrait plus d'espaces
- Pour assurer l'équilibre alimentaire à terme également, avec des rendements qui vont diminuer du fait du réchauffement climatique (cf. rapport du GIEC, novembre 2014)

> les besoins étant croissants et les espaces naturels étant limités, il faut donc les préserver, ce qui remet en cause les politiques d'extension urbaine



1-b La concurrence entre les exploitations agricoles

Les grandes tendances :

- les nombres d'exploitations agricoles et de travailleurs agricoles diminuent
- globalement, les écarts entre exploitations s'accroissent
- de nouvelles structures de production agricole émergent à travers l'Europe :
 - à l'Est, après la chute du mur de Berlin, dans un certain nombre de situations, les grandes exploitations d'Etat ou les coopératives ont été privatisées et sont à l'origine d'exploitations agricoles à salariés de plusieurs milliers d'hectares
 - à l'Ouest, les exploitations familiales n'ont cessé de s'agrandir, d'augmenter leur capital d'exploitation. Progressivement elles prennent un statut de sociétés et passent de sociétés de personnes à des sociétés de capitaux



1-b La concurrence entre les exploitations agricoles

Depuis 2000 et encore plus depuis 2007-2008, des capitaux non agricoles, parfois non européens, cherchent à s'investir en agriculture. Des fonds financiers viennent prendre le contrôle d'exploitations agricoles (sans être propriétaires des terres). L'important est de prendre le contrôle de la production agricole.

> En **Roumanie**, où trois exploitations dépassent les 50 000 hectares, des capitaux nord américains, libanais, du Moyen-Orient financent plusieurs exploitations agricoles



1-b La concurrence entre les exploitations agricoles

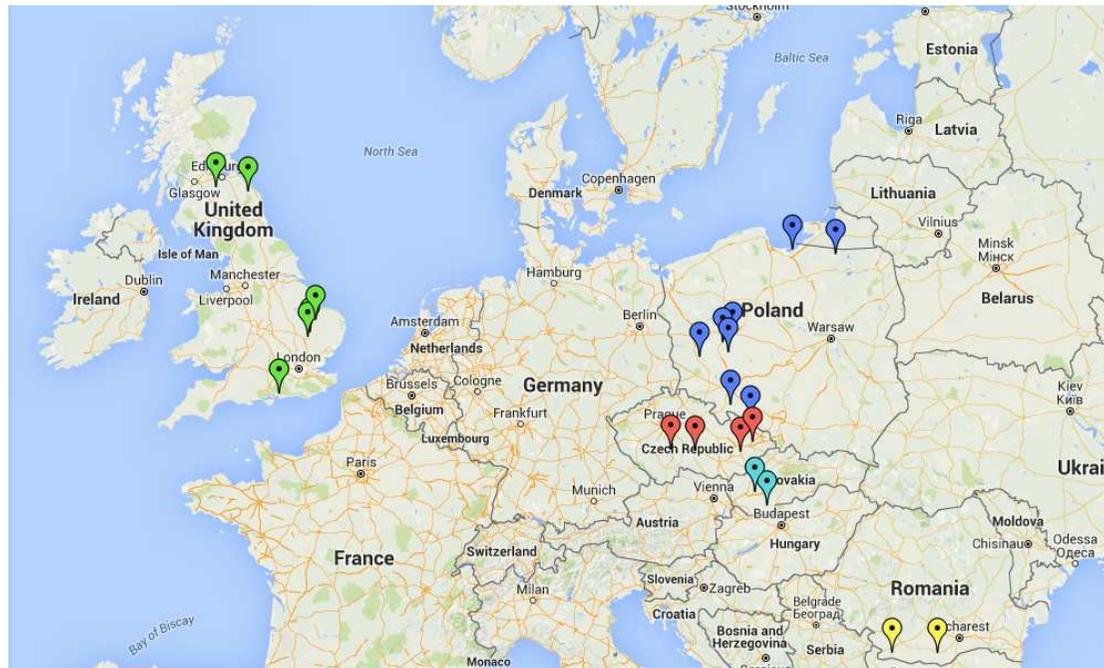
Des **unités de production** se constituent en rassemblant, sans les supprimer, **plusieurs exploitations à statut sociétaire** :

- En **France**, par exemple, un groupe chinois , dans un secteur de grandes cultures, a pris récemment le contrôle (au minimum) de 4 exploitations agricoles alors qu'elles ne constituent qu'une unité de gestion
- En **Normandie**, d'après une enquête que nous avons effectuée, 20 unités de production (de 2, 3, 4 ou 5 exploitations) rassemblent 48 exploitations. Il y a bien 48 déclarations de surface mais seulement 20 unités de gestion économique
- En **Allemagne** selon le rapport Thünen, de plus en plus de propriétaires d'exploitation agricoles ne résident pas dans leur territoire
- En **Pologne**, une unité de production de 10 000 hectares rassemble 25 exploitations de moins de 600 hectares



1-b La concurrence entre les exploitations agricoles

- Un fonds financier d'origine **britannique** (Spearhead international) exploite **84 300 hectares** à travers l'Europe, à partir de diverses exploitations réparties dans 5 pays européens (6 000 ha au Royaume-Uni, 31 000 ha en Pologne, 24 000 ha en Tchéquie, 16 000 ha en Roumanie, 6 000 ha en Slovaquie)



1-b La concurrence entre les exploitations agricoles

Ainsi, la **concentration des exploitations** est plus forte que ne l'indiquent les chiffres officiels

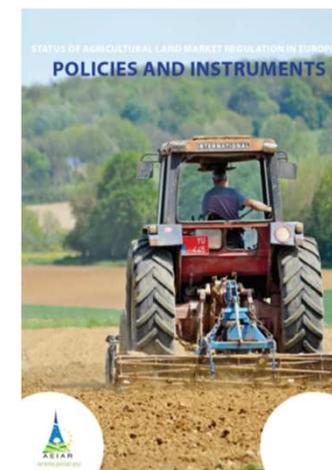
Désormais, la concentration des terres se fait à partir de **3 marchés** :

- du marché immobilier des terres,
- du marché des locations,
- du marché des actions ou parts sociales de sociétés d'exploitation agricoles

Ces marchés s'appliquant à des surfaces limitées, non extensibles, conduisent, en l'absence d'outils de régulation, à la concentration des terres entre un nombre de plus en plus réduit d'exploitations agricoles.



II – Les outils de régulation foncière et leur limites



2-a Le statut du fermage

Le **statut du fermage**, selon les pays, précise :

- La durée minimale des baux
- Le droit au renouvellement du bail du fermier
- Le droit de cession intrafamiliale
- L'indemnité pour amélioration du fonds
- Le droit de préemption du fermier
- Le niveau des loyers et leur indexation annuelle



2-b Le contrôle de la propriété

- **Fixation d'une limite** : Lituanie (500 ha), Pologne (500 ha), (Roumanie : 100 ha),
- **droit de préemption sur les ventes** en faveur :
 - des voisins (Lituanie, Italie)
 - du propriétaire de bâtiments sur des terres de l'Etat (Lituanie)
 - d'une institution d'aménagement :
 - Belgique, Allemagne (1919), France (1962), Pologne (sur les terres ayant appartenues à l'APA)
 - un système organisé par les administrations régionales en Allemagne et par la profession agricole, sous le contrôle de l'Etat en France



2-c Le contrôle des locations et des structures des exploitations

- En **Allemagne**, les Länder contrôlent les locations depuis 1925
- En **France**, le contrôle des installations et des agrandissements (par achat ou location) est organisé au niveau départemental entre l'Etat et la profession agricole (au-delà d'un certain seuil de surface, une autorisation d'exploiter doit être obtenue)
- En **Pologne**, les exploitations individuelles ne doivent pas dépasser 300 ha



2-d Les limites actuelles

- Les outils de régulation ont été conçus pour les exploitations **familiales** en faire-valoir mixte (en faire-valoir direct et en fermage) et non pour des exploitations **sociétares**
- Le **contrôle de la propriété foncière** a une **influence limitée** sur le **contrôle de l'exploitation**. L'interdiction d'achats de terres par des étrangers n'empêchent pas l'arrivée de fonds étrangers dans le financement et le contrôle des exploitations agricoles



III – Perspectives et questionnements



Perspectives

- En l'absence d'outils de régulation des marchés fonciers, **les exploitations familiales** ou les sociétés agricoles de personnes, où les exploitants détiennent les capitaux de l'exploitation et participent aux travaux, **vont être progressivement marginalisées**
- Les grandes exploitations, parfois multinationales, seront gérées par **des décideurs de plus en plus éloignés des lieux de production**. Le travail sera assuré par des salariés. Elles produiront des matières premières qui pourront être valorisées sur des marchés nationaux et internationaux. Les territoires ruraux risquent de **perdre en termes de valeur ajoutée et d'emplois** affaiblissant leur attractivité et leur dynamisme



Questionnements

L'Europe est aujourd'hui dépendante de surfaces agricoles de pays tiers : elle importe, en bilan net, l'équivalent de la production de plus de 35 millions d'hectares, soit 20% de ses surfaces agricoles.

Au regard de sa souveraineté alimentaire, les deux constats précédents interrogent l'Union européenne sur **l'usage futur de ses territoires ruraux** par rapport :

- aux **politiques de préservation des espaces naturels** (agricoles et forestiers)
- au « **modèle** » agricole, en rappelant que l'article 39 du traité de l'Union qui fonde la PAC, prévoit le relèvement du revenu individuel de ceux qui travaillent dans l'agriculture



*Thank you for your attention
Danke für Ihre Aufmerksamkeit
Merci de votre attention*



**FUTURE LAND USE OF RURAL
AND PERI-URBAN AREAS**
50th anniversary of AEIAR
7-8 September 2016, Brussels