

« Comment faciliter l'accès à la terre pour les agriculteurs »

AEIAR

21 juin 2017

VLEVA vzw, Kortenberglaan 71 Bruxelles

The background features a collage of colorful squares in shades of orange, yellow, blue, and green. Some squares contain white icons related to agriculture, such as a cow, a sheep, a tree, and a plant. In the lower-left corner, there are faint, light-colored silhouettes of two people, one appearing to be gesturing towards the other.

France :

« Accès au droit d'exploiter la terre et évolution des structures agricoles »

ou « intérêts et limites des outils de régulation foncière »

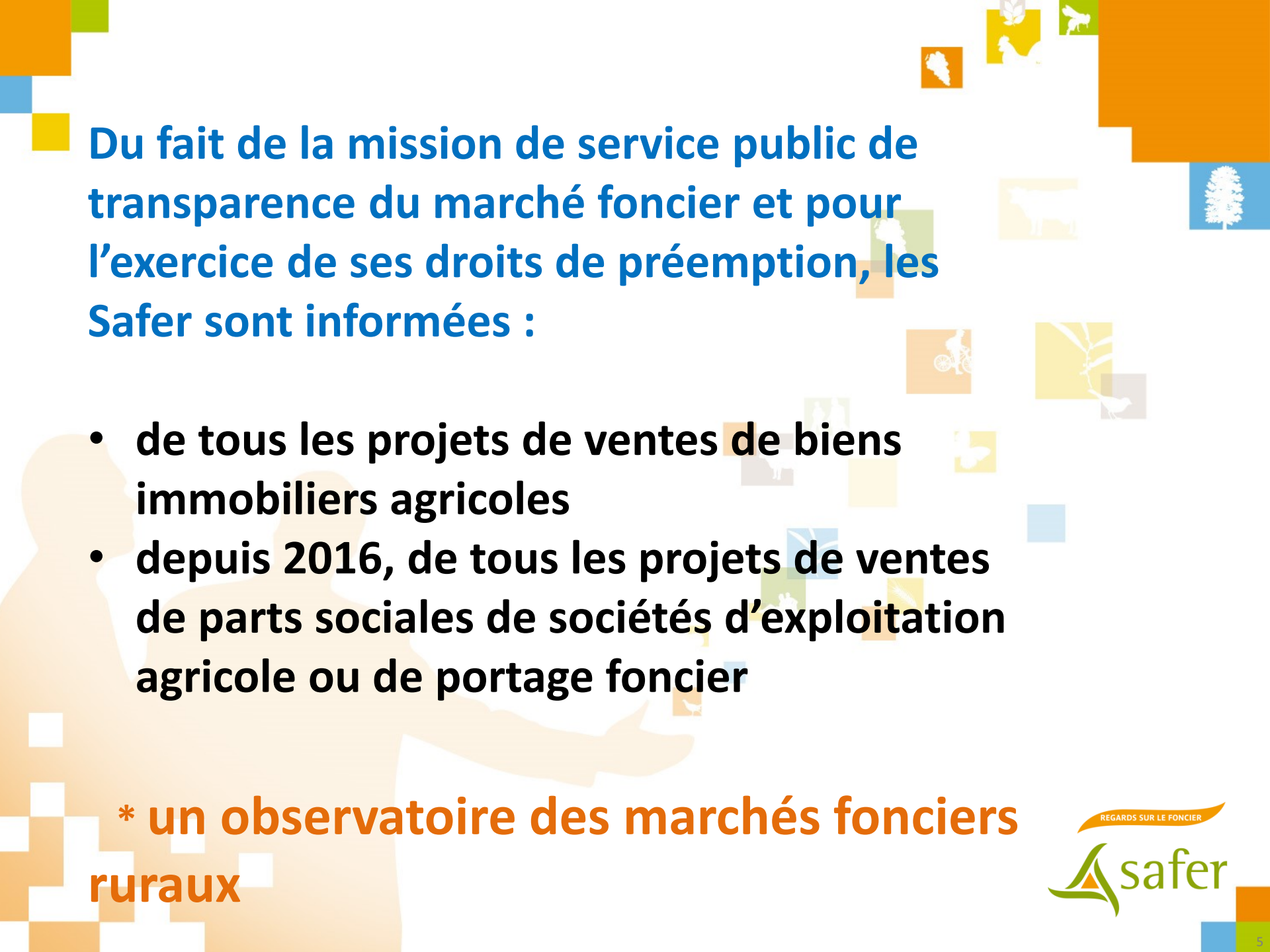


En France, l'accès au droit d'exploiter la terre se fait par:

- **l'héritage (transmission familiale)**
- **les marchés fonciers :**
 - **des biens agricoles (bâtiments et terres)**
 - **des locations (pour s'installer ou s'agrandir)**
 - **de parts sociales de sociétés d'exploitation agricole (pour s'installer et s'agrandir)**

La régulation de l'accès au droit d'exploiter la terre agricole s'effectue sur les marchés fonciers :

- par un système administratif d'autorisation d'exploiter, au-dessus d'un certain seuil de surface, qui s'applique aux terres exploitées (notamment pour les nouvelles locations)
- par le droit de préemption de la Safer :
 - sur le marché des biens immobiliers agricoles (terres et bâtiments agricoles)
 - sur les parts de société d'exploitation agricole ou de portage foncier agricole, quand elles sont vendues en totalité.



Du fait de la mission de service public de transparence du marché foncier et pour l'exercice de ses droits de préemption, les Safer sont informées :

- **de tous les projets de ventes de biens immobiliers agricoles**
- **depuis 2016, de tous les projets de ventes de parts sociales de sociétés d'exploitation agricole ou de portage foncier**

*** un observatoire des marchés fonciers ruraux**

Les constats sur l'année 2016 :

- La reprise de l'extension urbaine et des infrastructures
- Un double marché foncier agricole, où les personnes morales sont de plus en plus nombreuses :
 - un marché pour l'agrandissement et l'installation
 - un marché de biens agricoles loués mis à disposition des exploitations agricoles (pour consolider les exploitations sans les agrandir)

La reprise de l'extension urbaine et des infrastructures



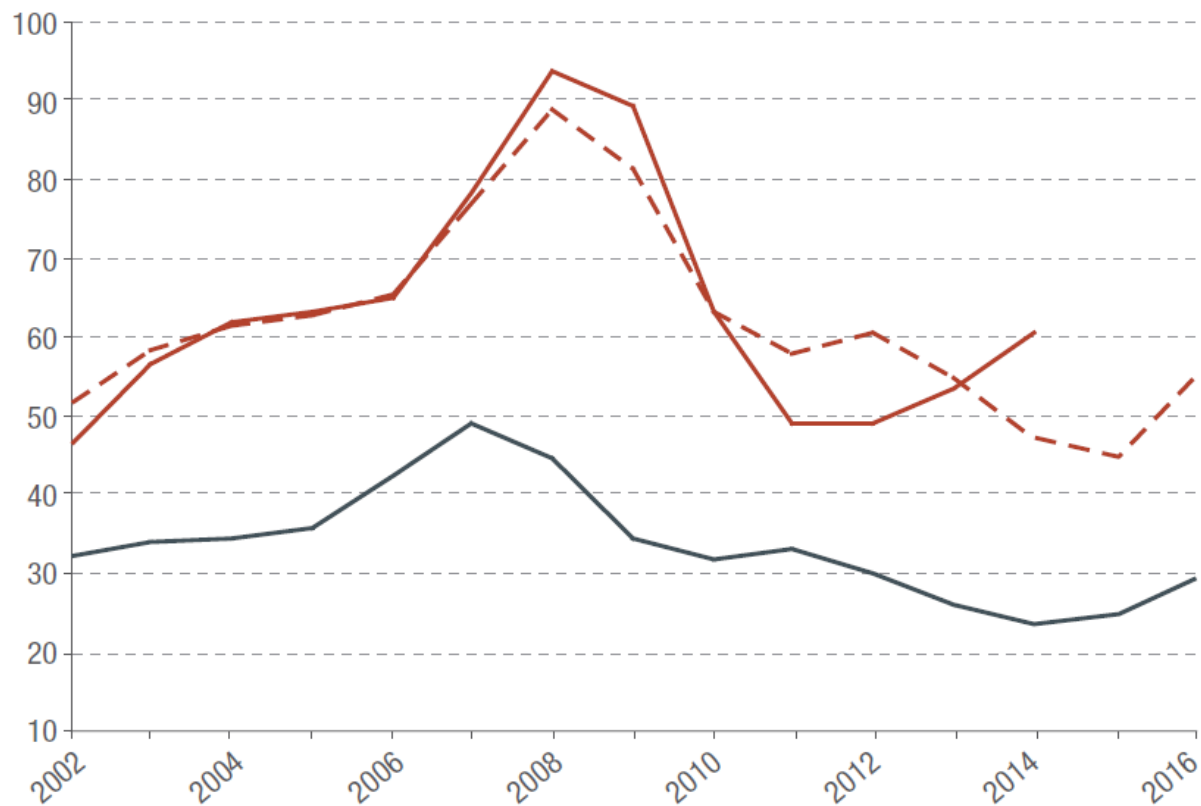


- *La reprise du marché de l'urbanisation amorcée en 2015 confirmée en 2016*

**Nombre de transactions en hausse de 22 % en 2016,
après une hausse de 3,8 % en 2015**

Evolution de la surface du marché de l'urbanisation et des surfaces effectivement artificialisées

En milliers d'hectares



— Surface annuelle artificialisée au 30 juin

- - - Estimation de la surface artificialisée à partir de la surface du marché de l'urbanisation (année n-1)

— Surface du marché de l'urbanisation

Impacts de la reprise :

50 000 à 60 000 ha artificialisés par an, soit la surface agricole d'un département tous les 5-6 ans

A ce rythme, d'ici 2060 :

- 2,2 à 2,6 millions d'ha artificialisés, soit 8 à 9 % de la SAU française
- un cinquième du potentiel agricole français perdu entre 1960 et 2060
- **Une perte du potentiel agricole européen, quand l'Europe n'est pas indépendante en termes de surfaces agricoles, ce peut être plus qu'une préoccupation européenne**



Les marchés fonciers agricoles

de l'agrandissement et de
l'installation

de la consolidation des
exploitations (terres louées)

REGARDS SUR LE FONCIER



		Les marchés de l'agrandissement et de l'installation			les marchés de la consolidation Foncière (terres louées)		
		surface ha	Milliard euros	dont personnes morales	Surface ha	Milliard euros	dont personnes morales
Les exploitations individuelles et sociétaires	Bien immobiliers	130 000	1,9	30%	126 000	0,8	24%
	Parts sociales d'exploitations agricoles	262 000	0,8	> 43%			
Les bailleurs	Biens immobiliers	71 000	1,3	44%	35 000	0,6	34%
	Parts sociales de société de portage fonciers				13 000	0,1	> 33%
Ensemble		~463 000	4	> 37%	174 000	1,5	> 29%

REGARDS SUR LE FONCIER



Le marché locatif et le marché des actions (plus de 262 000 ha) ont plus d'impact que le marché immobilier (terrains et bâtiments, 210 000 ha = (130 000 + 71 000) ha pour l'agrandissement et l'installation de fermes

La location et l'acquisition d'actions dans des entreprises agricoles sont moins coûteuses que l'achat de biens immobiliers agricoles

- **les parts de marché prises par les personnes morales agricoles sur le marché de l'agrandissement et de l'installation sont en moyenne de 37%**
- **ces parts augmentent d'année en année**

Si les personnes physiques agricoles détiennent des parts de ces sociétés agricoles, de plus en plus de personnes physiques et morales, non agricoles prennent du capital social d'exploitations agricoles sans participer aux travaux :

dissociation progressive entre le capital et le travail et donc éloignement du modèle agricole européen



En France,

- **avec le statut du fermage, et les bas taux d'intérêt, des non-agriculteurs achètent de la terre pour percevoir un loyer ;**
- **les fonds qu'ils apportent permettent l'installation ou l'agrandissement d'agriculteurs, ou leur évitent d'acheter la terre qu'ils louent**

L'évolution des exploitations agricoles

REGARDS SUR LE FONCIER



Parts dans la SAU des exploitations par statut

En milliers d'hectares

	2000	2010	2013
Exploitations individuelles	57,9 %	42,0 %	37,7 %
GAEC (et sociétés de fait)	18,5 %	20,5 %	21,0 %
EARL unipersonnelles	9,5 %	14,3 %	15,3 %
EARL à plusieurs co-exploitants	7,7 %	12,7 %	14,8 %
Autres dont SCEA et SA-SARL	6,5 %	10,5 %	11,3 %
ENSEMBLE	100 %	100 %	100 %

La concentration est plus forte que ce que suggère les chiffres

Tendance :

- **Même si le capital d'exploitation appartient très majoritairement aux agriculteurs, personnes physiques, qui travaillent sur l'exploitation, il y a émergence de grandes sociétés d'exploitations financées par des détenteurs de fonds, nationaux et internationaux, qui ne prennent pas part aux travaux agricoles et qui ont de plus en plus recours à de la main d'œuvre salariée,**
- **avec une recherche de la rentabilité des capitaux engagés et une diminution de la valeur ajoutée globale**

Commentaires:

- ***utilité d'un observatoire des marchés fonciers pour connaître les flux, (insuffisant)***
- ***utilité d'avoir des outils de régulation sur les projets de ventes des biens immobiliers agricoles comme des parts de sociétés (cessions totales ou partielles), avant leur conclusion pour être en mesure d'orienter le type d'agriculture souhaitée***

Commentaires:

Pour contrecarrer la concentration foncière et la marginalisation des exploitations « familiales », il convient de réguler les divers marchés fonciers qui concernent l'agrandissement et l'installation,

les marchés n'étant pas restreints aux acteurs français, il faut une démarche européenne.

**Merci de votre
attention**

