

## **Concentration des droits d'usage des terres en Europe Dynamiques en cours et perspective**

Synthèse de la présentation de Robert Levesque et des échanges  
**André Pflimlin**

### **Rappels des points essentiels de la présentation**

- **De 1986 à 2005 une diminution de 50% du nombre d'exploitations pour l'UE-12**
- Une répartition très inégalitaire au sein des pays : les pires = en Hongrie, Slovaquie...
- Mais aussi forte accélération au Danemark après 1990, suite à la libéralisation du marché foncier

### **La concentration des droits d'usage est supérieure à celle de la propriété foncière**

- En France entre 2000 et 2016, la surface cultivée par les exploitations individuelles est passée de 58 à 36% de la surface agricole nationale, celle des GAEC de 18 à 24%, celle des EARL de 17 à 28%, et celle des **SCEA, SA, SARL de 6 à 12%**
- En Europe et en France, on assiste à un développement des holdings transnationales ou nationales : Ex Spearhead-International = 89 000ha sur 5 pays et 25 sites.
- Les statistiques officielles sous-estiment la concentration des droits d'usage des terres, des terres exploitées entre un nombre de plus en plus réduit d'exploitations
- Le recours aux ETA pour l'ensemble des travaux d'une exploitation agricole masque aussi les concentrations d'usage.

### **Modalités d'accès à la terre en France**

- La part transmise par « héritage » concerne de l'ordre de la moitié des terres qui changent d'exploitant chaque année
- La part de terres mise en vente en France est de l'ordre de 1,5%/an, ce qui est supérieur aux autres pays UE
- Des personnes morales ou sociétés achètent 4 à 5 fois plus de foncier qu'il y a 30 ans, mais la concentration des terres se fait encore plus par le marché des parts sociales des sociétés d'exploitation, marché quasiment non encadré.

**Pour L'UE et la France, le prix du foncier** dépend d'abord de la valeur ajoutée attendue, du taux d'intérêt et de l'offre, mais aussi de la confiance des marchés, des concurrents, du coût des transactions.

### **Perspectives : Essor de l'agriculture capitaliste / marginalisation de l'agriculture familiale**

- Développement rapide de formes sociétaires, avec des capitaux non agricoles
- Spécialisation et simplification et **doublément du capital d'exploitation / UTH en 25 ans**

### **Pour demain, deux options politiques :**

- La voie libérale par le seul marché (marché des terres, des locations, des parts sociales de sociétés) qui va accélérer la concentration (fermes à 10 000ha...)

- La régulation foncière pour favoriser les cultures à valeur ajoutée, la durabilité, les PSE ...

## Discussions

- Le meilleur exemple de la primauté du droit d'usage sur la propriété c'est l'Ukraine ; la terre appartient (en lots de 4 ha) aux anciens sovkhoziens et kolkhoziens (ou à leurs héritiers) qui pour la plupart louent à des entreprises de plus de 10 000 hectares (plus de 5 sociétés louent plus de 100 000 hectares)
- En France, le statut du fermage a plutôt défavorisé l'installation hors héritage (HCF)
- La PAC avec les aides à l'ha a largement favorisé l'agrandissement des fermes, surtout en grandes cultures et en vaches allaitantes.
- La non prise en compte des services des agriculteurs pour maintenir ou améliorer les fonctions environnementales des espaces agricoles, agroforestiers et autres, et la part croissante des ETA poussent à une exploitation des terres de plus en plus « minière ».
- C'est encore plus vrai pour les surfaces importées, en net l'UE importe l'équivalent de la production agricole de 35 millions ha dont la moitié pour les protéines destinées à l'élevage UE, et dont on préfère ignorer les conditions de production
- La non transparence de la propriété des droits d'usage favorise leur concentration ; seule une volonté politique pourrait conduire à la transparence. Pour lutter contre le blanchiment d'argent, la Commission européenne oblige les Etats à avoir un fichier des bénéficiaires finaux des aides (personnes physiques).
- Si le prix de la terre est plus faible en France que dans le reste de l'UE de l'ouest, c'est parce que notre offre est plus forte (1,5% / an en France contre 0,7 % en Allemagne, 0,2 % en Irlande) et notre VA / ha plus faible. Cependant, la régulation du marché des terres n'explique pas tous les écarts de prix entre la France et les autres pays européens.
- Les lois foncières de 1960 –1962, au début de leur application, permettaient de choisir les attributaires et de refuser certains candidats sur la base de leur projet. Aujourd'hui, les dispositifs de régulation des structures sont largement contournés. Pour le retour d'une régulation foncière, il convient d'organiser un système d'autorisation ou de refus des projets de transfert des droits d'usage, ce que permet la Commission européenne.
- Les SAFER instituées par ces lois foncières en France, ont joué un rôle de contrôle des prix du foncier, mais leur effet sur la modération des prix du marché foncier français par rapport à leurs voisins UE n'est pas quantifié. Cependant, une part croissante des transactions échappe à leurs contrôles et un retour à davantage de régulation foncière est à nouveau à l'agenda en France.