

FONCIER, SOCIÉTÉ, CLIMAT



Entreprise agricole :

Qui es-tu ?

Où vas-tu ?



Animateur :

- M. HARDOUIN Michel – Avocat Cabinet TERRESA

Intervenants

- Mme BARBOUX Christine - *Directrice du CEN Aquitaine*
- M. BOSSE PLATIERE Hubert - *Professeur à la Faculté de droit de Bourgogne, rapporteur du 114^{ème} congrès des notaires*
- Mme DE LOS ANGELES Stéphanie - *Juriste spécialisée en droit rural, secrétaire de l'AFDR Centre-Ouest*
- M. Loïc JEGOUZO Ingénieur Ingénieur d'études - Terres d'Europe-Scafr - FNSAFER
- M. POTIER Dominique - *Député*



Objectif Terre



SYNERJ – 31 janvier 2019

L'agriculture se retrouve malgré elle au centre de
toutes les attentions :

- ***Vénérée*** pour sa ***fonction nourricière*** et les ***valeurs de terroirs***, les ***traditions*** qu'elle préserve, les ***territoires*** qu'elle maintient en vie,



- **Accablée** (sensibilité animale, pollution, danger pour l'équilibre biologique, santé)



Constats

*Diminution régulière du nombre
d'exploitations*

*Augmentation de la surface
moyenne*

Evolution du nombre et de la surface moyenne des exploitations entre 1988 et 2016

	1988	2016	Evolution
Nombre d'exploitations	1 016 800	437 000	- 57 %
Surface moyenne	28 ha	63 ha	+ 125 %

***Moins de valeur ajoutée pour la
ferme France***

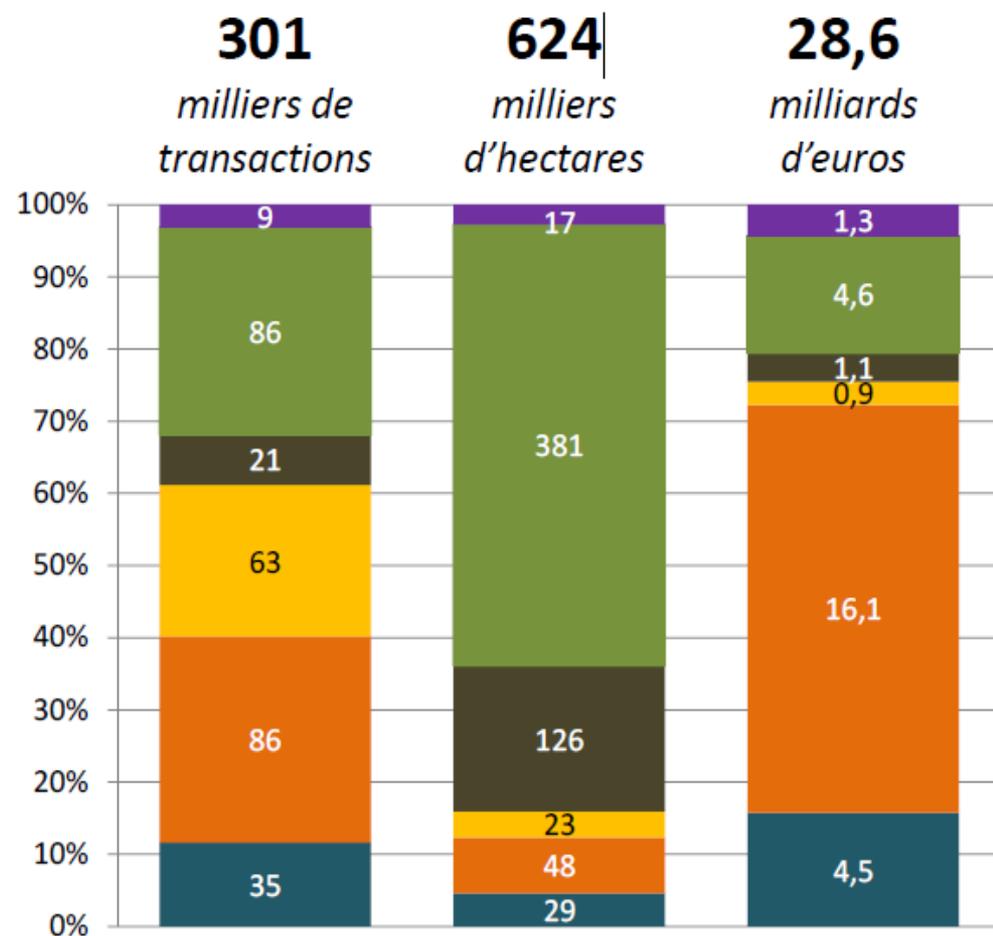
Standardisation des productions

Evolution de la part des exploitations dans la SAU nationale et valeur ajoutée à l'hectare par OTEX

	Part de la SAU nationale		VA ajoutée à l'hectare (€/ha)
	1988-1990	2011-2013	
Bovins viande	9 %	13 %	556
Céréales, oléagineux, protéagineux	19 %	25 %	822
Polyculture, polyélevage	20 %	17 %	989
Bovins lait	23 %	16 %	1 096
Viticulture	5 %	4 %	5 857

***Une activité intense sur le foncier
rural***

Volumes des marchés fonciers ruraux en 2017



Vignes

Agricole

Forêts, landes,
friches, étangs

Espaces résidentiels
et de loisirs non bâtis

Maisons à la
campagne

Urbanisation

***Le marché de l'urbanisation :
toujours trop d'espaces
consommés***

- 29 100 ha : Surface élevée pour la 2^{ème} année, après le creux de 2015
- 55 000 ha artificialisés (+ 24%) : L'équivalent de la SAU d'un département tous les 5 ans
- Tous concernés :

Surfaces du marché de l'urbanisation par type d'acquéreurs en 2017

Hors carrières

	Surface (ha)	Part de marché (%)
Personnes physiques	8 200	27 %
Personnes morales privées	9 300	33 %
Personnes publiques	9 500	36 %

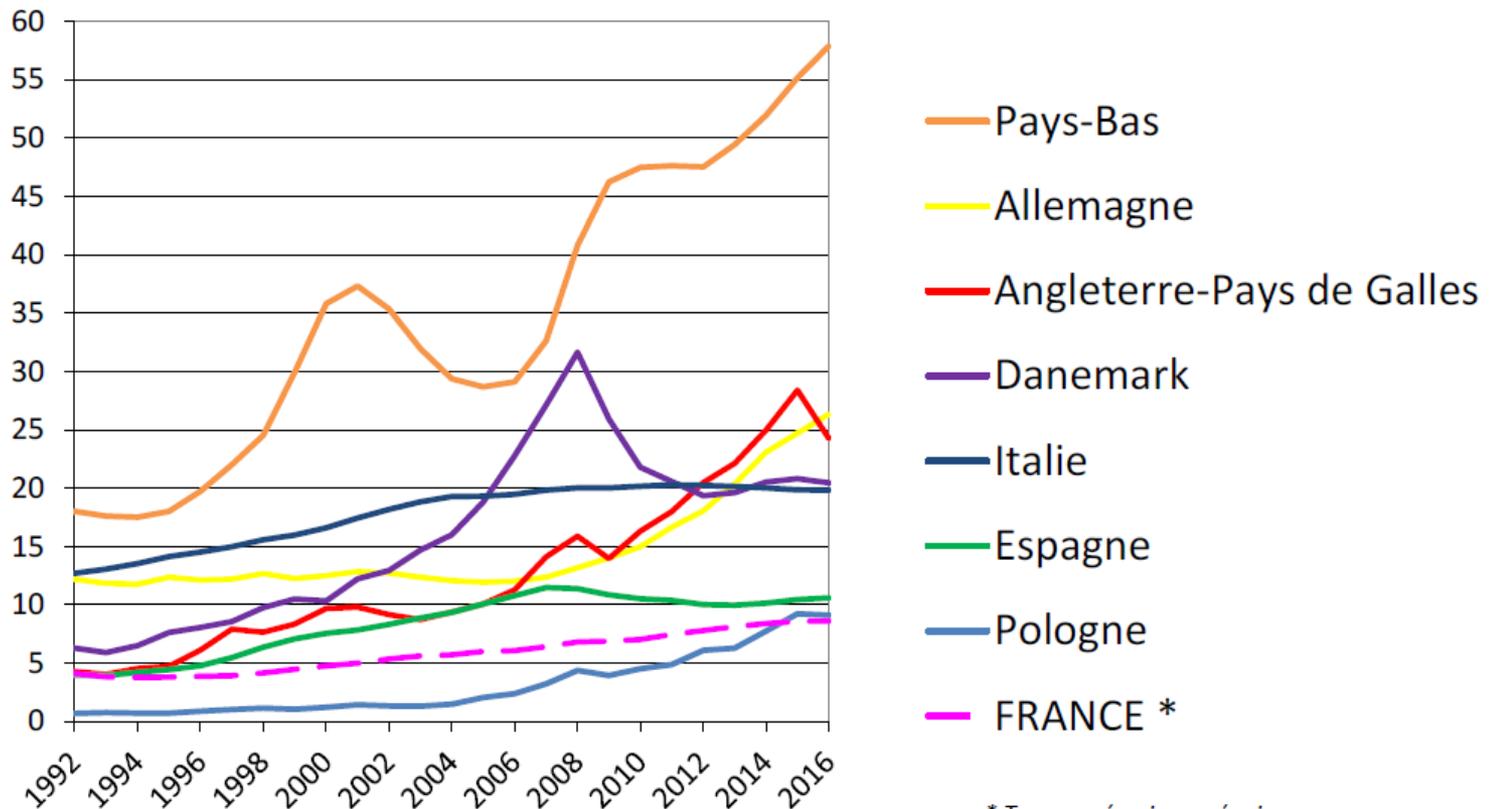
La spéculation foncière

Maintenir des prix en corrélation avec la rentabilité économique de la terre

Les marchés fonciers ruraux – En Europe

Prix des terres agricoles par pays

En milliers d'euros/ha



* Terres, prés, vignes réunis
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer, Eurostat et données nationales

***Le marché des parts de société : un
marché opaque de 1,3 Md€***

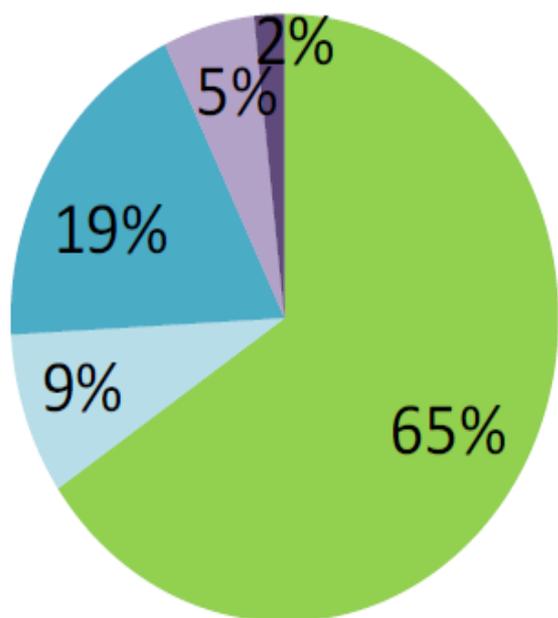
- La loi permet à la SAFER d'observer ce marché pour la 2^{ème} année en 2017
- **Environ 1,3 Md€** = l'équivalent d'au moins 20% de la valeur du marché foncier agricole

Marché des parts sociales par type de sociétés en 2017
Parts cédées en pleine propriété uniquement

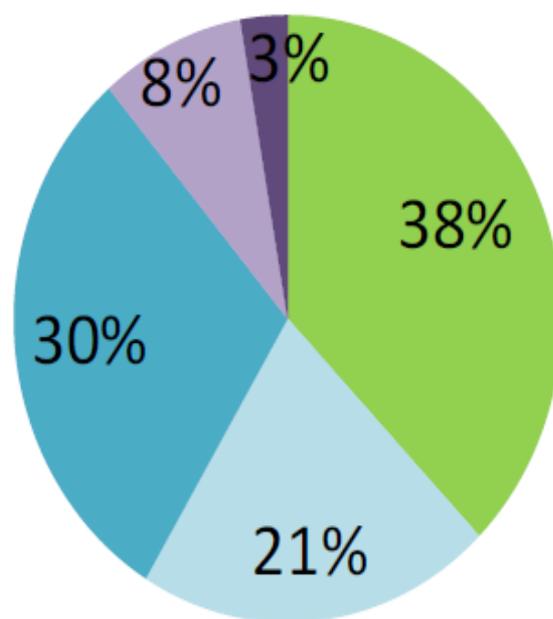
	Nombre de transactions	Nombre de sociétés	Valeur (M€)
Sociétés de portage du foncier	670	370	86
Sociétés d'exploitation agricole	5 470	4 230	1 074
Groupements forestiers	70	50	22
Statut non déclaré	690	570	149
ENSEMBLE	6 900	5 220	1 331

Répartition du nombre d'exploitations et de la surface agricole par type d'exploitations en 2013

En nombre



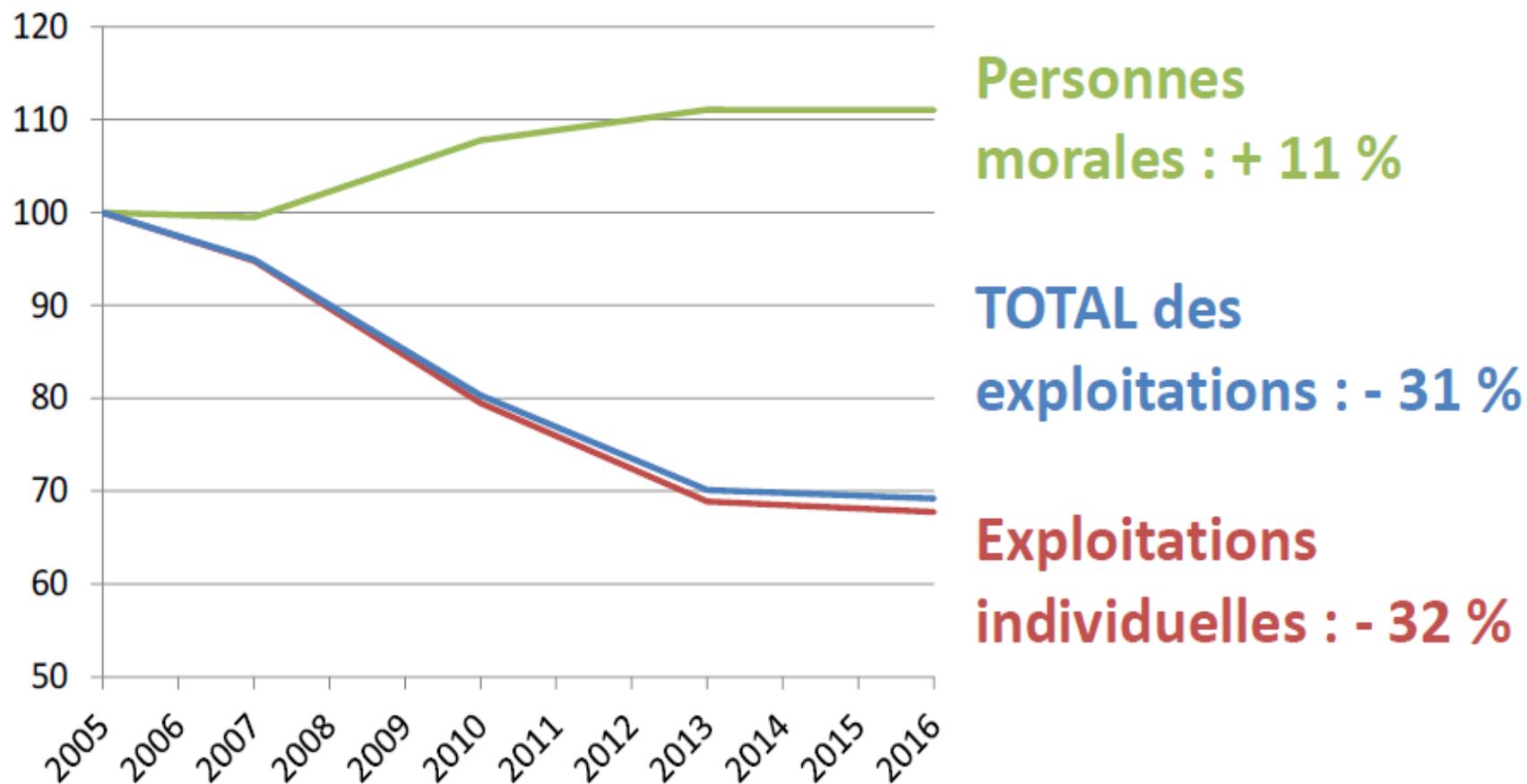
En surface



- Exploitations individuelles
- GAEC et sociétés de fait
- EARL
- SCEA
- SA, SARL, autres sociétés commerciales

Evolution du nombre d'exploitations en Europe entre 2005 et 2016

Union européenne à 25 pays – Base 100 en 2005



L'essor des formes sociétaires : Une réponse à la croissance du capital des exploitations

Evolution du capital d'exploitation 1990- 2013

	Evolution 1990-2013
Par exploitation	+ 74 %
Ensemble des exploitations	+ 2 %

Une concentration invisible

Etat des lieux de notre agriculture

- Inefficacité de l'arsenal législatif et réglementaire.
- Evolution du modèle familial des exploitations et de la transmission intrafamiliale
- Comment faire ? Mettre le sol agricole sous cloche ? Sanctuariser les zones ? Geler les prix du périurbain ?
- La terre agricole serait « accaparée »...

Un point fait consensus : La terre doit être protégée

I- Protéger la terre

A- Contre les agressions intérieures

Pour des usages agricoles respectueux de la Terre

Méfais de l'artificialisation

Efficacité des mesures prises dans les documents d'urbanisme ?

Comment réaliser la transition vers l'agro-écologie ?

B- Contre les agressions extérieures

L'artificialisation de la terre

- **La terre convoitée**

- La surface naturelle et agricole est la 1^{ère} victime de l'artificialisation. Eparpillement des documents d'urbanisme ? Comment les rationaliser ? Quelle échelle ?

- **La terre abandonnée**

- Comment lutter contre la déprise agricole ou l'inertie des propriétaires qui gèlent tout usage sur leurs terres en espérant qu'elle passe à bâtir (périurbain) ? Comment réintroduire l'agriculture ?

- **Des combats communs**

- Lutte contre l'artificialisation // lutte contre la dégradation des écosystèmes
- Lutte contre la spéculation foncière // lutte contre la rétention foncière

1- Rationaliser les documents d'urbanisme

La mission d'information sur le foncier agricole (Petel/ Potier)

Passer d'une gestion concurrente à une gestion complémentaire des usages du foncier :

- Couvrir l'intégralité du territoire national par les SCoT et les PLUi à l'horizon 2025 ;
- Valoriser les outils ZAP et PAEN (intégration directement dans les SCoT ou les SRADDET) ;
- Accroître le rôle des CDPENAF (avis conforme lors de l'approbation des SCoT et des PLUi).

Densifier l'urbain :

- Réviser les règles d'urbanisme commercial et industriel en augmentant l'indice de densité des zones économiques et en limitant la construction de parcs de stationnement aériens pour les activités commerciales ;
- Réévaluer strictement, lors de la création ou la révision des PLUi et des SCoT, les zones à urbaniser nécessaires aux besoins réels tels que définis par la démographie et en tenant compte des possibilités de densification urbaine ;

2 - Lutter contre la spéculation

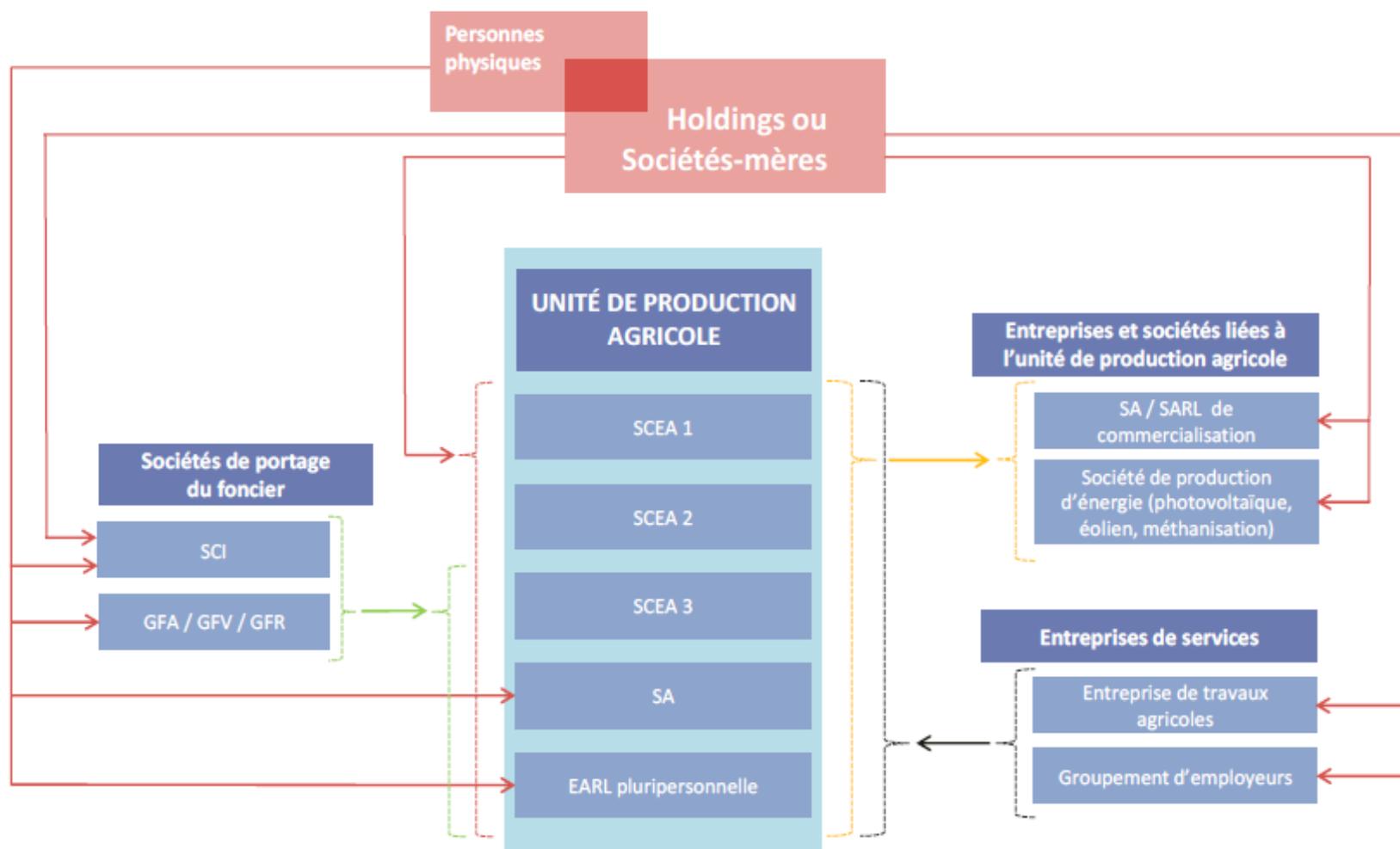
Pour « dissuader » la tentation spéculative :

- Dresser un inventaire et éventuellement adapter une réforme des taxes contribuant à la lutte contre l'artificialisation ;
- Supprimer les abattements prévus pour la taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus à bâtir (article 1 605 nonies du code général des impôts) et en augmenter significativement le taux ;
- Rendre la surtaxe sur les résidences secondaires et la surtaxe sur les logements vacants obligatoires, a minima, en zones tendues et en augmenter le taux de façon plus systématique.

II- Partager l'espace

A - Partager la SAU entre les agriculteurs

Schéma d'organisation théorique d'une unité de production agricole complexe



→ Prise de participation souvent majoritaire dans le capital social

→ Bail

→ Approvisionnement

→ Prestation de service

Source : Safer de Haute-Normandie, Terres d'Europe-Scafr, FNSafer, 2016

Unités de production identifiées en Haute-Normandie

48 exploitations sociétaires
exploitant + ou - de 300 ha



19 unités de production
exploitant plus de **300 ha**, seuil d'agrandissement
excessif du schéma des structures

L'accaparement ? Les étrangers : 107 acquisitions, 122 M €

Un poids limité dans le marché :

- 1,6 % du nombre de transactions / 9,2 % de la valeur

Répartition de l'origine géographique des acquéreurs étrangers de parts sociales en 2017

	Nombre de transactions	Valeur
Europe	59 %	85 %
Moyen-Orient	15 %	15 %
Asie	15 %	< 1 %
Autre	11 %	< 1 %

Cessions de parts en 2017

	Cessions partielles				Cessions totales
	<i>Moins de 25% des parts</i>	<i>25 à 50% des parts</i>	<i>50 à 99,9% des parts</i>	<i>ENSEMBLE</i>	<i>100% des parts</i>
Sociétés de portage du foncier	74 %	11 %	11 %	96 %	4 %
Sociétés d'exploitation agricole	46 %	27 %	20 %	93 %	7 %

1- Moderniser les outils de régulation actuels ?

Inefficacité des outils en matière de société ?

- Le marché des parts de société échappe à la SAFER : ameublissement du foncier
- Les moyens sont insuffisants en matière de contrôle des structures : contrôle de l'exploitation

Inadaptation du dispositif ?

- Glisser d'un contrôle de la surface mise en valeur à un contrôle du projet ?
- Contrôler la simple prise de participation financière (au-delà d'un seuil) ?
- Unir les forces des deux instruments ?

2 – Rééquilibrer le statut du fermage ?

Chiffres :

❖ **Le prix des terres libres : 5990 € / ha (- 0,8 %)**

= 1ère baisse depuis 1996. Un prix impacté par la baisse des revenus agricoles

❖ **Le prix des terres louées : 4690 € / ha (+ 3%)**

Poursuit sa progression, acquisitions en hausse par des non agriculteurs

Mission parlementaire : Moderniser et rééquilibrer le statut du fermage.

Réflexion en cours dans la profession pour simplifier les baux ruraux et les rendre plus attractifs pour les deux parties. La profession agricole doit en être le moteur.

Réforme du statut

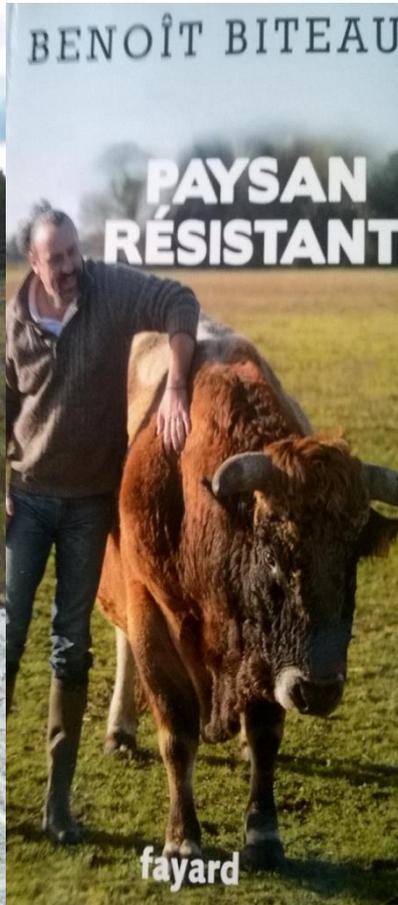
- Certains propriétaires fonciers préfèrent laisser leurs terres à l'abandon plutôt que subir la rigueur du statut du fermage.
 - La lourdeur du statut préserve les fermiers mais fait perdre de la surface à l'agriculture.
 - Quelle mesure trouver pour que les propriétaires donnent plus facilement leurs terres à exploiter ?
- Développement du travail à façon, travail délégué, recours au contrat d'entreprise ? comment les réguler ?

B - Partager la terre agricole avec les autres espèces

Travaux de restauration de milieux



CONCILIER



**PRÉSERVATION de la
biodiversité
et
GESTION DU FONCIER
AGRICOLE**

**UNE AUTRE VOIE EST
POSSIBLE !**

MERCI

