Discussion

M. Groussard[1]. – A-t-on une idée des surfaces agricoles qui sont devenues constructibles ou potentiellement constructibles depuis 20 ans ? On sait bien que beaucoup d'agriculteurs ont profité de cette situation mais de manière très variable selon les régions. Il est irresponsable de comparer l'Alsace et le Limousin. On ne peut pas ne pas tenir compte dans les transmissions du patrimoine de cet élément. A-t-on une idée également de l'usage du produit de ces cessions de terres ?

M. Levesque. – Vous élargissez le champ de mon intervention. A la première question, l'enquête TERRUTI du SCEES apporte des éléments de réponse. Chaque année 60 000 hectares d'espaces naturels sont artificialisés. Ils sont bétonnés, asphaltés, ou transformés en pelouses pour des sites urbains, des industries ou des résidences. L'espérance de plus-value, liée au changement d'usage, ne peut bien sûr que compliquer les transmissions de patrimoines familiaux et favoriser le développement de friches agricoles périurbaines.

À ma connaissance, il n'y a pas d'étude générale sur l'usage du produit des ventes de terrains constructibles par les agriculteurs et les autres propriétaires. Toutefois, il est certain que des agriculteurs expropriés, notamment les maraîchers en zones périurbaines, peuvent alors acheter des surfaces plus importantes à quelques kilomètres du "front urbain" en favorisant la hausse du prix des terres agricoles.

M. Proffit[2]. – Une présentation d'ensemble de la valeur des terres agricoles et des propriétés bâties (maison du fermier, bâtiments d'exploitation) "gomme" singulièrement la réalité. Ainsi en Picardie, les transactions comprennent à la fois, bien souvent, le foncier et la cession pour un chiffre forfaitaire pouvant atteindre 12.000 à 15.000 euros à l'hectare. Chiffre à l'intérieur duquel il faudrait faire la part du foncier, des immeubles, du matériel, des valeurs en terre, des quotas, des contrats de production, du fameux pas de porte, etc.

Toujours est-il que la valeur du bâti qui ressort des statistiques exposées soit 60.000 euros me paraît assez éloignée de la réalité alors que l'administration en région de grande culture fixe la barre plutôt au dessus de 50.000 euros.

M. Levesque. – Les valeurs indiquées sont des moyennes nationales de prix de vente de sièges d'exploitation. La SAFER étant susceptible de préempter au prix indiqué dans le projet de vente, il n'y a pas de raison pour que la moyenne nationale soit erronée. Bien évidemment, la moyenne nationale ne traduit pas l'éventail des prix entre les biens les plus onéreux et les meilleurs marchés, ni les disparités régionales. La moyenne tient compte de tous les biens vendus, notamment de ceux qui exigent une rénovation.

Recourir aux chiffres moyens permet de voir les tendances sur le long terme[(1)].

[1] Les valeurs individuelles peuvent être consultées sur le site minitel des SAFER.

M. Boussard[3]. –

[1] Trésorier perpétuel honoraire de l'Académie d'Agriculture, conseiller maître à la Cour des Comptes honoraire, ancien directeur de Centre national pour l'Aménagement des Structures des Exploitations agricoles (CNASEA).
[2] Membre de l'Académie d'Agriculture, agriculteur à la retraite, expert agricole et foncier.
[(3)] Membre de l'Académie d'Agriculture, directeur de recherches à l'INRA, laboratoire de politique économique, CIRAD, 45bis, avenue de la Belle-Gabrielle, 94736 Nogent-sur-Marne. Boussard@ivry.inra.fr

Copyright Académie d'Agriculture de France. Séance du 5 mars 2003.

1°) Je suis surpris que vous n'ayez pas mentionné la démographie comme facteur d'évolution du prix des terres. Car enfin, l'explication par la valeur ajoutée est quelque peu tautologique. Une espérance de valeur ajoutée par hectare élevée est évidemment nécessaire pour acheter une terre cher, mais pourquoi la valeur ajoutée est-elle élevée ? Où est ici l'œuf, où est la poule ?

2°) Par ailleurs, je suis surpris de l'idée de considérer la terre comme une marchandise homogène à la fois dans le temps et dans l'histoire. En réalité, la terre n'est pas la même d'un endroit à l'autre, mais surtout, la notion même de propriété foncière a beaucoup évolué, en particulier depuis1930. Évidemment cela a dû jouer sur les valeurs foncières…

3°) Enfin, je voudrais savoir à quel modèle des valeurs foncières vous avez fait allusion. En tout cas, le graphique que vous avez produit, montre que le modèle fonctionne bien en milieu de période, mais ni au début ni à la fin. Il doit y avoir une explication.

M. Levesque. – Le prix de la terre agricole est fonction de la valeur ajoutée à l'hectare, du moins de l'appréciation de son niveau futur de la part des acquéreurs. Cette valeur ajoutée à l'hectare dépendra des systèmes de production mis en œuvre localement. Effectivement, dans certains secteurs, une démographie forte a pu conduire à la mise en place de système de production à forte valeur ajoutée à l'hectare. Mais c'est bien l'espérance de valeur ajoutée qui explique l'évolution du prix de la terre. A l'inverse, ce n'est pas parce que la terre est chère que la valeur ajoutée est élevée. Dans les zones sous influence urbaine, le prix de la terre peut être élevé, à cause des perspectives de changement d'usage, mais n'engendrera pas obligatoirement une mise en place de systèmes de production à forte valeur ajoutée à l'hectare. La disparition de ceintures maraîchères au profit de la grande culture illustre cette situation. Un prix de terre élevé peut même favoriser les friches agricoles, quand l'achat pour un usage agricole est incompatible avec l'espérance de valeur ajoutée.

L'accès à la jouissance de la terre agricole constitue l'accès à un marché de produits agricoles, source de revenu. La terre est alors un bien qui se différencie par sa contribution à dégager un revenu. Son prix varie en fonction de sa qualité agronomique, des facilités de mécanisation, de son accessibilité, etc. De ce point de vue, le marché de la terre est un marché d'entreprises, ou plutôt de parties d'entreprises. Ce n'est pas un marché de marchandises. Un agriculteur n'achète pas la terre physique comme peut le faire une entreprise d'extraction de matières premières (argile, sable, autres roches).

D'un point de vue financier, pour un agriculteur qui achète de la terre libre, la notion de propriété foncière a probablement peu évolué depuis longtemps. Elle est évaluée selon sa capacité à dégager un profit. C'est la raison pour laquelle, les prix qui ont été présentés sont des prix de terres libres (non louées), de parties d'entreprise.

Par contre, le contenu de la propriété foncière a évolué, dans la mesure où les politiques agricoles de maîtrise de la production ont institué des droits à produire dont une partie ne se transmet pas avec le foncier. Pour le lait, par exemple, la capitalisation des surplus de résultats agricoles valorise les quotas laitiers quand ils ne sont pas transmis avec le foncier. De fait, cette capitalisation quitte la valeur de la terre.

Un autre point important est la progression du nombre de propriétaires par exploitation. La propriété étant de plus en plus divisée par rapport à l'exploitation, le fermier prend un rôle de plus en plus important dans la transmission de son exploitation. Il négocie avec le repreneur. Les valeurs louées enregistrent une décote par rapport à la valeur libre.

Le modèle explicatif du prix des terres basé sur les revenus agricoles à l'hectare, et sur les taux d'intérêt fonctionne de moins en moins bien sur la dernière période. L'une des causes avancées est le fait que les achats fonciers pour des perspectives non agricoles, sur des territoires agricoles de plus en plus larges, créent des références sans lien avec l'économie agricole, et influencent à la hausse le prix des terres agricoles. Pour simplifier, la pression foncière "urbaine" perturbe le marché

Copyright Académie d'Agriculture de France. Séance du 5 mars 2003.

agricole qui anticipe des plus-values de changement d'usage. Une autre explication, à vérifier, est le fait que les durées d'emprunt ont été allongées.

M. Clerc[4]. – La question posée:" le prix de l'immobilier rural, frein à la transmission ?", pourrait laisser supposer que l'on aurait constaté que les terres chères ne trouvent pas de repreneur. Évidemment non. Au contraire, c'est parce que personne ne les désire qu'il y en a qui valent peu....
Ce qui est freiné, n'est-ce pas seulement la transmission aux catégories professionnelles au bénéfice desquelles les personnes qui posent la question souhaiteraient les voir s'effectuer, par exemple les jeunes agriculteurs, plutôt que les exploitants agricoles en place ?

M. Levesque. – Dans l'exposé, la transmission de l'usage agricole a été dissociée de la transmission des exploitations agricoles.

L'usage agricole se perd quand les revenus dégagés de cette activité sont insuffisants. C'est la non rentabilité de l'agriculture sur les terres marginales (dont le prix est faible) qui conduit à les délaisser. Il se perd également, quand le marché immobilier agricole est perturbé par des anticipations de changement d'usage avec des valeurs non compatibles avec l'usage agricole. Le prix de l'immobilier rural est alors un frein à la transmission agricole, ce qui conduit à des friches agricoles périurbaines et à la disparition de sièges d'exploitation.

Sinon, dans la sphère des terres qui gardent leur usage agricole, le marché fonctionne. La terre n'étant pas extensible, l'acquéreur sera celui qui fera la meilleure offre au vendeur. Dans la concurrence agrandissement-installation, l'exploitant qui s'agrandit marginalement sera le plus souvent mieux placé par rapport au candidat à l'installation. Le premier peut payer avec la valeur ajoutée supplémentaire espérée, le second ne peut payer qu'avec ses revenus futurs escomptés (inférieurs par construction à la valeur ajoutée).

En dehors des mesures d'orientation, le marché foncier favorise l'agrandissement à l'installation. Il constitue un frein pour les jeunes agriculteurs et favorise plutôt les exploitants agricoles en place. La réponse à votre question est donc oui.

M. Hudault[5]. – En entendant M. Barthélémy parler d'"entreprise" et de changement dans le concept de patrimoine, j'émets en tant que juriste un doute qu'il connaît bien, parce que nous en avons souvent parlé ensemble:

C'est que l'entreprise agricole, sauf à revêtir la forme sociétaire, n'existe pas en droit français et que l'agriculteur qui veut transmettre son "exploitation" (les lois ne parlent pas d'"entreprise" mais d'"exploitation"), qu'elle soit en faire valoir direct ou indirect, doit faire autant d'actes qu'il y a de catégories de biens qui la composent, et que parmi elles, il y en a qui sont frappées d'incessibilité, qui sont hors du commerce juridique. La fiscalité est révélatrice de cette absence d'unité du patrimoine de l'entreprise, qui taxe d'un droit fixe "les cessions de cheptel et autres objets mobiliers dépendant d'une exploitation agricole" (art.732 du C.G.I), et d'un droit proportionnel les éléments immobiliers art.701 du C.G.I).

Je voudrais demander à M. Barthélémy s'il a, dans ses recherches comparatives notamment en Allemagne, cherché à savoir comment se présentait la fiscalité immobilière par rapport à la fiscalité mobilière dans la transmission de ces éléments ?

***M. Barthélémy.* –** Nous n'avons pas réalisé d'étude comparative sur la fiscalité mobilière et immobilière dans différents pays européens, mais je peux renvoyer aux travaux récents du Conseil National des Centres d'Economie Rurale, qui a réalisé une importante étude des régimes fiscaux de l'agriculture dans différents pays européens.

---

[4] Membre de l'Académie d'Agriculture, ingénieur général honoraire du Génie rural, des Eaux et des Forêts.

[5] Membre de l'Académie d'Agriculture, professeur à l'Université Paris I Panthéon-Sorbonne, délégué permanent du Comité européen de droit rural, Université de Paris I, 12, place du Panthéon, 75231 Paris cedex 05.

Copyright Académie d'Agriculture de France. Séance du 5 mars 2003.

En ce qui concerne notre recherche, je soulignerais que, sur le plan économique, et malgré l'absence de structure juridique que souligne le Pr Hudault, l'entreprise existe. Les agriculteurs se trouvent placés dans une sorte de dualisme comportemental: d'un côté ils sont incités à avoir un comportement d'entrepreneur, ce qui suppose qu'ils soient à la tête d'une entreprise; de l'autre cette entité est déniée, car la cession du bail rural, le moyen principal de cette entreprise, est prohibée et en toute hypothèse interdite de valeur pécuniaire. Le résultat pratique de cette contradiction est la formation d'un important marché occulte des baux, avec des versements détournés de pas de portes pour des montants considérables. On a une situation de même type concernant un certain nombre de droits à produire (quotas betteraviers et laitiers notamment).

M. Groussard. – Le fait que plus de 50% des exploitants sont associés sous une forme ou une autre, ne va-t-il pas entraîner de profonds changements tant par l'évolution de l'exploitation que par celui de la propriété et ensuite au moment du changement de génération ?

***M. Barthélémy*. –** Il est de fait que les sociétés d'exploitation agricoles se multiplient. Va-t-on pour autant vers des changements substantiels dans la relation entre l'exploitation et la propriété ? Pour ma part, j'en doute. Environ 90% des sociétés d'exploitation sont constituées de 1 ou 2 associés, et dans plus de 90% des cas les associés-exploitants sont apparentés de manière étroite (parents-enfants, conjoints, frères-sœurs). Dans ces conditions, j'ai tendance à considérer qu'il s'agit plus d'une modernisation des relations familiales que de l'émergence d'une entité sociétaire dans laquelle la gestion du capital et du travail serait dégagée de l'emprise des relations familiales de propriété.

M. Foyer[6]. – Je voudrais revenir sur les deux interventions de Messieurs Hudault et Groussard. Il est certain que le droit français n'a pas consacré l'exploitation agricole en tant qu'entité autonome. La raison bien connue tient à la théorie classique d'Aubry et de Rau à la fin du dix neuvième siècle: toute personne n'a qu'un patrimoine et inversement tout patrimoine n'a pour support qu'une personne. C'est la condamnation du patrimoine d'affectation.

Mais le développement des sociétés agricoles apporte au moins une réponse à cette question : la création d'une société, même familiale, permet de mieux gérer l'exploitation. Elle permet surtout de distinguer le patrimoine personnel et le patrimoine professionnel de l'exploitant. La création de l'EARL unipersonnelle par la loi du 11 Juillet 1985 est, à cet égard, tout à fait révélatrice.

***M. Barthélémy*. –** Il est tout à fait exact que, par principe, la structure sociétaire permet de distinguer le patrimoine affecté à l'activité sociétaire du patrimoine personnel, ce qui devrait conduire à une gestion de l'exploitation sociétaire déliée des contingences familiales.

Dans le cas de l'agriculture, cette distinction reste malgré tout ténue, comme je viens de l'indiquer, compte tenu de la forte prédominance des relations familiales au sein même de la société, ce qui tend à induire une gestion des relations sociétaires dans la référence des relations familiales, et non protégée d'elles.

J'ajouterais un second facteur. Ces sociétés d'exploitations agricoles sont intrinsèquement fragiles. La formation de telles sociétés posait en effet problème au regard du bail rural, par nature *intuitu personae*. Comment le locataire pouvait-il entrer dans une société d'exploitation, étant titulaire du bail à titre strictement personnel ? Pour résoudre la difficulté, lors de la création des GAEC en 1962, on a créé la notion de "mise à disposition", par laquelle un locataire entrant en société fait cultiver ses terres par la société, tout en restant personnellement titulaire du bail. Cette solution a été ensuite étendue aux propriétaires-exploitants qui entrent en société, et peuvent également apporter leurs surfaces sans avoir à consentir un véritable bail au profit de la société. Dès

[6] Correspondant de l'Académie d'Agriculture, professeur à l'Université Panthéon-Assas-Paris II, 12, place du Panthéon, 75231 Paris cedex 05.

Copyright Académie d'Agriculture de France. Séance du 5 mars 2003.

lors les sociétés d'exploitation agricole manquent singulièrement de consistance propre, car lors de son retrait de la société tout associé est en mesure de reprendre les terres ainsi mise à disposition, sans être obligé au moindre dédommagement à l'égard de la société privée de son principal moyen d'exister. Cette situation a un caractère très général, car pour plus de 70% les terres exploitées par des sociétés d'exploitation agricoles sont "mises à disposition". Pour ma part, je considère que dans la réalité, le patrimoine sociétaire reste extrêmement dépendant du patrimoine personnel des associés et de leur comportement privatif, et les exemples abondent en ce sens.

M. Morize[7]. – La reconnaissance d'un fonds agricole ne permettrait-elle pas plus d'équité familiale et plus de transparence entre la valeur du foncier et du cheptel ou matériel en avançant vers l'entreprise agricole ?

Une taxation est un maillon entre la valeur de l'hectare agricole et le prix au mètre carré de un à 100 pour alimenter un fond permettant de maintenir les zones vertes agricoles en zones péri-urbaine, ne serait-elle pas un moyen d'installer les fermiers dans la durée dans ces zones et d'éviter le métayage ?

***M. Barthélémy*. –** La situation actuelle en matière de baux ruraux est effectivement peu satisfaisante, car il n'est jamais bon qu'une loi (l'interdiction de cession et de pas de porte) soit contournée dans d'aussi larges proportions qu'elle l'est aujourd'hui. Mais la solution est loin d'être simple à organiser.

On peut certes envisager la création d'un fonds agricole, à l'instar du fonds de commerce, comme cela a souvent été proposé. Dans une telle hypothèse, l'exploitation agricole trouverait le moyen juridique d'être une entreprise, une unité continue à travers sa cessibilité même, la cession du fonds agricole devant entraîner celle des divers baux qui constitueraient alors une part appréciable de sa substance. En ce sens, la situation deviendrait transparente, et les pas de portes qui existent aujourd'hui de manière occulte deviendraient la valeur reconnue des baux négociés. Du même coup, le respect de l'égalité des partages dans les familles passerait par la valorisation des baux inclus dans l'exploitation, et non plus par leur absence de valorisation par invocation de l'affirmation légale selon laquelle ils n'ont pas de valeur.

Il n'en reste pas moins que se poserait la question de l'économie patrimoniale : comment assurer la transmission des exploitations d'une génération à l'autre ? Comme je l'ai indiqué dans mon exposé, cette dimension de l'existence économique passe par la solidarité, dont une part non négligeable par une solidarité familiale. Dans le système actuel, celle-ci est imposée aux cohéritiers du successeur familial par l'affirmation légale selon laquelle les cessions de baux ou les baux nouvellement consentis en faveur de leur cohéritier successeur sont dépourvus de valeur vénale (alors qu'ils savent très bien qu'en de telles circonstances existent des paiements occultes, pour des montants conséquents, dans le cadre de relations non familiales). Si ces cohéritiers trouvent-ils satisfaction par la reconnaissance d'un fonds agricole, qui assurera la solidarité, rendant possible la transmission à un successeur par définition dépourvu de moyens financiers ? Opter pour le fonds agricole suppose qu'on ait une réponse à cette question. On peut penser à la collectivité nationale, aux régions, à la profession agricole…

Ce qui est important dans cette affaire, et qui fait la substance même de nos recherches, est de voir que les deux questions de l'économie de marché et de l'économie patrimoniale sont interdépendantes.

***M. Levesque*. –** La taxation des plus-values foncières est toujours un sujet de débat.

[7] Correspondant de l'Académie d'Agriculture, exploitant agricole, secrétaire général de la Société des Agriculteurs de France, 8, rue d'Athènes, 75009 Paris.

Copyright Académie d'Agriculture de France. Séance du 5 mars 2003.

Aujourd'hui, les plus-values foncières sont taxées pendant les 22 premières années de détention d'un patrimoine. Certains pensent que le système actuel favorise, pendant ce délai de 22 ans, le blocage des marchés fonciers.

Le maintien des zones vertes agricoles en zones périurbaines relève d'abord de décisions politiques traduites dans les documents qualifiés d'urbanismes. La taxation de plus-value ne modifiera en rien les zonages. Par contre, il convient de donner des garanties dans la pérennité des espaces agricoles périurbaines aux agriculteurs.

Reste toujours la question de l'appropriation de la différence de prix entre les terres agricoles et les terres à urbaniser. Cette différence doit-elle revenir à la Collectivité qui décide des changements d'usage, engage des frais d'urbanisation et paye les réseaux, ou aux propriétaires ? Ce n'est pas une taxe, mais une autre organisation des marchés qui pourrait modifier la situation actuelle.

M. Proffit. – Monsieur Baud fait remarquer à juste titre que le mouvement migratoire des exploitants du nord vers les régions du centre en particulier s'observe de moins en moins mais n'en donne pas la raison. J'ai la possibilité de pouvoir en donner une ; surtout en présence de Monsieur le Ministre, à savoir que le résultat économique de ces régions tributaires du système de culture SCOP sont gravement touchées par la baisse des prix et la modulation des aides, elles le seront encore davantage par un découplage des aides.

Je demande à M. Barthélémy si les membres siégeant dans les CDOA peuvent avoir bonne conscience lorsqu'il est attribué un quota de 100 000 litres pour permettre l'installation d'un jeune éleveur. La seule espérance de ce jeune en réalité est de pouvoir reprendre un jour l'élevage de ses parents avec un quota de 300 000 litres.

***M. Barthélémy*. –** La politique des structures et d'installation vise à permettre le maintien d'un nombre maximum d'exploitations viables. Elle implique toujours un compromis entre nombre d'exploitations maintenues ou installées et viabilité économique de celles qui le sont, car plus les exploitations agricoles sont nombreuses plus les moyens de production de chacune (surface d'exploitation, droits à produire) sont réduits, jusqu'au point où la viabilité peut être mise en cause. La constitution d'une Commission Départementale d'Orientation Agricole, et son implication dans la décision de répartition de ces moyens de production, traduit la volonté de se rapprocher autant que possible des réalités locales, ainsi que de responsabiliser les acteurs. En ce sens, il est vrai que l'on constate des politiques qui peuvent être assez diverses d'un département à l'autre quant au meilleur équilibre entre nombre d'exploitations maintenues et critères de viabilité de celles qui le sont.

Copyright Académie d'Agriculture de France. Séance du 5 mars 2003.