LE POIDS DU CAPITAL FONCIER ET SES CONSÉQUENCES SUR LA TRANSMISSION DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

CONCLUSIONS

par André **Neveu**[1]

La pérennisation du modèle agricole européen, et peut-être même de l'activité agricole en général, exige un taux suffisamment élevé de renouvellement des exploitations d'une génération à une autre. Une bonne transmission du capital foncier contribue positivement à ce renouvellement des exploitations. Or nous savons qu'acheter la terre à chaque génération constitue une lourde charge pour les agriculteurs. Nous avons donc essayé de faire le point sur ce problème notamment à la lumière des évolutions récentes.

Robert Levesque nous a présenté la synthèse des données recueillies par les SAFER. Il constate que depuis quelques années, les prix sont à nouveau à la hausse en particulier en matière de bâtiments d'exploitation. Or les facteurs explicatifs traditionnels des mouvements de prix ne semblent pas jouer. Même la concurrence exercée par les agrandissements ne semble pas s'être accrue. Par contre Robert Levesque constate une augmentation sensible des achats des non agriculteurs. La nature de ces achats est très diverse. Mais au total ceux-ci pénalisent de plus en plus lourdement les repreneurs agriculteurs.

Denis Barthélémy et Jean Pierre Boinon se sont penchés sur les droits à produire et leur gestion en France, en Allemagne, aux Pays Bas et en Grande Bretagne. Ils nous ont fait part du résultat de leurs recherches. Les droits à produire sont parfois fort anciens mais ce système a pris de l'ampleur, il y a une vingtaine d'années, avec les quotas laitiers, puis les droits à primes bovines. En France, la gestion des quotas laitiers a été intégrée dans la politique des structures et de l'installation. Il s'agit là d'une politique de solidarité qui vise à favoriser la transmission des exploitations de taille moyenne. Mais elle a un coût et aussi ses limites. C'est ce que montre le marché parallèle qui n'a pas manqué de s'établir en marge des transferts contrôlés par l'administration et la profession. Car les lois économiques ont leur dynamique propre et ne se transgressent pas facilement

Enfin, à travers plusieurs exemples concrets , Roland Baud nous a fait saisir les conséquences de l'arrivée de nouveaux acteurs sur le marché foncier. Certes l'élargissement du marché foncier autrefois local et de plus en plus national, voire européen, peut apporter capitaux, idées nouvelles et valeur ajoutée supplémentaire, le tout contribuant à l'enrichissement de la région. Mais cet élargissement a inévitablement des effets sur le prix de la terre donc sur la transmission des patrimoines entre les générations.

L'accès au capital foncier a toujours constitué un gros souci et une charge financière importante pour les agriculteurs. Ils avaient cru y échapper en 1946 avec la loi sur le fermage et le métayage, puis en 1970, avec la création des groupements fonciers agricoles (GFA). Ces espérances ont été déçues.

---

[1] Membre de l'Académie d'Agriculture, ancien directeur adjoint au Directeur de l'Agriculture et des Collectivités locales de la Caisse nationale de crédit agricole.

C.R. Acad. Agric. Fr., 2003, 89, n°2. Séance du 5 mars 2003.

En effet la fonction essentielle de portage du capital foncier est de moins en moins assurée par les propriétaires non exploitants qui sont découragés par l'insuffisante revalorisation de leurs loyers et qui vendent leurs terres dès que l'occasion se présente. La création des GFA avait aussi suscité un réel intérêt dans la mesure où ceux-ci permettent d'éviter le rachat de la terre par l'exploitant. Mais la lourdeur du dispositif et, il faut bien le dire, la baisse du prix des terres pendant près de deux décennies, ont détourné les épargnants des GFA investisseurs. Les GFA familiaux ont connu plus de succès, mais ils ne constituent souvent qu'une solution temporaire dépassant rarement une génération.

Ce sont donc les agriculteurs et leurs familles qui continent d'assumer pour l'essentiel la prise en charge du capital foncier et sa transmission. C'est un lourd fardeau qui, comme l'ont montré nos intervenants de ce jour, n'est pas près de s'alléger.

Or nous avons vu que le capital foncier d'autrefois avait souvent éclaté en plusieurs parties d'importances inégales et dont les valeurs évoluent indépendamment les unes des autres. Il s'agit du terrain nu, des bâtiments d'exploitation et d'habitation, du droit au bail (même si celui-ci est illégal), enfin des différents droits à produire.

La future "loi rurale" pourrait utilement modifier la législation en vigueur qui s'est instituée au fil des années mais qui s'avère de plus en plus inadaptée au temps présent. Mais cette loi doit-elle s'efforcer de recoller les morceaux du puzzle ou au contraire prendre acte de leur fonction respective et donc les traiter séparément ? Quelle que soit la solution choisie, l'objectif à atteindre reste le même, à savoir que le poids du capital foncier pénalise un peu moins qu'aujourd'hui la transmission des exploitations agricoles et l'installation des nouveaux agriculteurs.