

Marché SSP n° SSP-2013-090 – Numéro de l'étude 13 17

**BESOIN DE PORTAGE DU FONCIER PAR DES CAPITAUX EXTERIEURS : APPROCHE
PAR ENQUETE TERRAIN ET APPARIEMENT DU CADASTRE ET DU REGISTRE
PARCELLAIRE GRAPHIQUE (RPG)**

Rapport de synthèse

Résultats de l'étude sur les 4 départements de test

Charente-Maritime, Mayenne, Nord, Oise

Cette étude est financée par le Programme 215 du MAAF.

Ce document n'engage que ses auteurs et ne constitue pas le point de vue du
MAAF.

Décembre 2015



Contexte et objectifs : mobiliser les bases de données et enquêter dans les départements pour appréhender le besoin de portage du foncier agricole	5
Glossaire.....	7
I. Données de cadrage pour le choix des 4 départements de test	10
I.1. Unité géographique de travail : le département.....	10
I.2. Critères de choix des 4 départements.....	10
I.2.1. Critères techniques d'accès à l'information	10
<i>Part de la vectorisation du cadastre dans les départements.....</i>	<i>10</i>
<i>Comparaison des surfaces répertoriées au RPG et recensées au RA</i>	<i>12</i>
I.2.2. Critères liés aux caractéristiques foncières	12
<i>Part du faire-valoir direct corrigé.....</i>	<i>12</i>
<i>Part de la propriété des sociétés d'exploitation.....</i>	<i>13</i>
<i>Forme juridique des exploitations</i>	<i>14</i>
I.3. Synthèse du choix des 4 départements	16
I.3.1. Critères discriminants par département.....	16
I.3.2. Tableau récapitulatif	17
II. Méthodologie du croisement RPG-Cadastre (résumé du rapport méthodologique)	18
II.1. Principes généraux du croisement des différentes bases de données géographiques et littérales.....	18
II.1.1. Jointure spatiale entre RPG et BD parcellaire.....	18
II.1.2. Appariement des intersections obtenues avec les données littérales du RPG et du cadastre.....	19
II.1.3. Dédoublonnages et redressements réalisés sur le fichier obtenu	20
II.2. Échantillon d'étude : les surfaces répertoriées au RPG croisant les parcelles cadastrées	21
II.3. Typologie des propriétaires.....	22
III. Résultats comparés du croisement RPG-Cadastre dans les 4 départements	24
III.1. Types de droits exercés sur les terres agricoles et qualité des ayants droit	24
III.1.1. Répartition générale du foncier au niveau départemental 18 à 26 % des surfaces agricoles en démembrement de propriété.....	24
<i>79 % des terres agricoles en pleine propriété</i>	<i>24</i>
<i>Le démembrement de propriété moins pratiqué à proximité des zones sous pression foncière urbaine</i>	<i>25</i>
III.1.2. Qualité des propriétaires, usufruitiers ou nus-propriétaires de terres agricoles.....	25
<i>Pleine propriété : une propriété de personnes physiques essentiellement individuelles</i>	<i>25</i>
<i>Plus du double de propriétaires dans le Nord qu'en Mayenne</i>	<i>26</i>
<i>Démembrement de propriété : une anticipation des successions familiales</i>	<i>26</i>

III.1.3 Coexistence d'une petite propriété et de grands domaines, notamment dans l'Oise	28
III.1.4. Qualité des personnes morales propriétaires ou usufruitières de terres agricoles ...	29
<i>Des sociétés d'exploitation faiblement propriétaires</i>	29
<i>Des GFA présents en particulier dans les exploitations sociétaires</i>	30
<i>Les sociétés plus concernées par la propriété de personnes morales que les exploitations individuelles</i>	32
<i>Un recours aux GFA croissant avec la taille de l'exploitation</i>	32
<i>Les collectivités locales et les Etablissement publics dans la propriété des terres agricoles</i> .	33
III.2. La répartition du foncier au sein de l'exploitation	34
III.2.1. Nombre moyen de propriétaires ou d'usufruitiers par exploitation	34
<i>Quatre fois plus de propriétaires par exploitation dans le Nord qu'en Mayenne</i>	34
III.2.2. Indicateur de morcellement de la propriété par exploitation (indice de Simpson) ...	34
III.2.3. Part du premier propriétaire ou usufruitier dans l'exploitation.....	35
<i>Le premier propriétaire détenteur d'une part de surface très variable selon les départements</i>	35
III.2.4. Qualité du premier propriétaire ou usufruitier dans l'exploitation	38
III.3. Vers une typologie de la structure foncière des exploitations	41
III.3.1. Méthodologie de classement des structures foncières d'exploitation	41
III.3.2. Description des 6 classes de structures foncières d'exploitation obtenues.....	42
III.3.3. Cartographie des 6 classes de structures foncières d'exploitation obtenues	43
III.3.4. La typologie des structures foncières suivant leur taille et leur statut juridique	45
<i>De nets contrastes de taille entre les différentes structures foncières obtenues</i>	45
<i>Les formes sociétaires bien présentes dans les exploitations de grande taille à propriété dispersée</i>	46

IV. Discussion des résultats au regard des problématiques soulevées lors des entretiens de terrain.....47

.....	47
IV.1. Synthèse par département du croisement de bases de données et des retours d'entretiens	47
IV.2. Besoin de portage du foncier agricole : synthèse transversale	51
IV.2.1. Incidences de la pression foncière urbaine	52
<i>Pression sur les sièges d'exploitation et anticipation de changement d'usage des sols</i>	52
<i>Conséquences des expropriations d'agriculteurs (infrastructures, grands aménagements)</i> . 52	
IV.2.2. Les perspectives économiques des filières.....	52
<i>Retours de vocations familiales dans certains secteurs attractifs</i>	52
<i>Arrivée de nouveaux agriculteurs</i>	53
IV.2.3. La terre agricole comme placement alternatif.....	54
IV.2.4. Evolution des relations entre propriété et exploitation, évolution des marchés fonciers.	54
<i>Remise en cause des GFA familiaux</i>	54
<i>Développement de nouveaux schémas de portage du capital d'exploitation</i>	55

IV.2.5. Le contrôle des structures	56
IV.2.6. Evolution des marchés.....	56
IV.2.7. Rapport entre propriété et exploitation : le taux de faire-valoir direct, un indicateur à consolider.....	56
Acquis et perspectives ouvertes par l'étude	57
<i>Approfondir la connaissance des propriétés familiales</i>	<i>57</i>
<i>Identifier la propriété des exploitants et de celles de leur famille</i>	<i>57</i>
<i>Approcher la propriété des sièges d'exploitation.....</i>	<i>58</i>
<i>Connaître l'évolution de la propriété foncière</i>	<i>58</i>
<i>Généralisation du croisement à l'ensemble du territoire.....</i>	<i>58</i>
ANNEXE 1 : Schéma des différents appariements géographiques et littéraux réalisés pour mettre en relation exploitations et propriétaires	59
ANNEXE 2 : Distribution des surfaces en propriété/usufruit selon les 2 méthodes de croisement du RPG avec le cadastre	60
ANNEXE 3 : Répartition en surface des différentes personnes morales propriétaires ou usufruitières dans chacun des départements	61
ANNEXE 4: Répartition en nombre d'exploitations des différentes classes de structures foncières obtenues par ACP et CAH à l'échelle de la Petite région agricole.....	63
ANNEXE 5 : Monographie du département de la Charente-Maritime (17)	64
ANNEXE 6 : Monographie du département de la Mayenne (53)	78
ANNEXE 7 : Monographie du département du Nord (59).....	96
ANNEXE 8 : Monographie du département de l'Oise (60)	108

Ce rapport méthodologique est complété par 4 monographies départementales rendant compte des entretiens réalisés en Charente-Maritime, Mayenne, Oise et Nord.

Ce rapport de synthèse est également complété par un rapport méthodologique complet détaillant les appariement et traitements réalisés sur les données du RPG et du Cadastre.

Contexte et objectifs : mobiliser les bases de données et enquêter dans les départements pour appréhender le besoin de portage du foncier agricole

Le processus d'agrandissement et de concentration des exploitations agricoles s'accompagne d'une augmentation conséquente du capital d'exploitation nécessaire pour reprendre et développer l'activité. L'optimisation fiscale et sociale se développe à travers le développement de formes sociétaires ; le fermage et les mises à disposition de terres au profit de sociétés d'exploitation permettent de les décharger de tout ou partie du portage foncier, au profit d'investissements dans le capital d'exploitation (cheptel, matériel, ...). Les achats de parts sociales permettent l'arrivée de nouveaux chefs d'exploitation dans les unités de production existantes et aussi l'intégration d'exploitations par d'autres structures. Ces évolutions brouillent les contours traditionnels des exploitations agricoles, ainsi que la connaissance de leur structure foncière.

Le faible renouvellement des exploitants agricoles et le vieillissement des propriétaires fonciers bailleurs, apparentés dans un tiers des cas aux premiers, pourraient rebattre les cartes du portage foncier agricole. Certains secteurs à très hauts niveaux de revenu et de capital sont déjà investis, dans une proportion pour l'instant marginale, par des capitaux extérieurs au milieu agricole. Cette hypothèse d'un recours croissant à des capitaux extérieurs convient d'être évaluée et anticipée par une connaissance actualisée de la structure foncière des exploitations. Celle-ci n'a pas fait l'objet d'étude spécifique depuis l'enquête foncière de 1992, qui soulignait déjà la plasticité des formes sociétaire dans le temps, le recours croissant aux locations, et une tendance à la dispersion de la propriété foncière par rapport à des exploitations se concentrant beaucoup plus rapidement.

Dans 4 départements de test préalablement sélectionnés, l'objectif de l'étude est d'évaluer les besoins en portage foncier et d'améliorer la connaissance de la propriété agricole à travers une approche double :

- d'une part produire des indicateurs de structure de la propriété foncière agricole par croisement du Registre parcellaire graphique (RPG) avec les fichiers du cadastre (BD Parcellaire pour le croisement géographique, puis jointure avec les fichiers MAJIC des propriétés non bâties et des propriétaires),
- d'autre part aborder la question directement avec les acteurs du territoire pour connaître leur ressenti sur l'accès au foncier, l'équilibre entre agrandissement et transmissions, les mécanismes de transmission d'exploitations et du foncier agricole, etc. Cette phase repose sur des entretiens de terrains auprès de la profession agricole (syndicats FDSEA, Confédération Paysanne, CDJA), la DDT(M), des notaires, de la Safer, des centres de gestions, des représentants de la propriété rurale, le cas échéant de représentants de collectivités locales impliqués sur le sujet foncier.

La mise en relation de ces deux volets doit permettre d'évaluer dans chacun des départements la structure de la propriété agricole et les recours (avérés ou envisagés) à des mécanismes de portage pour assurer l'agrandissement des exploitations ou la transmission du foncier, que ce soit dans le cadre familial ou en dehors de celui-ci.

Le rapport de synthèse propose :

- (1) une brève description des critères de choix des 4 départements de test,
- (2) un résumé de la méthodologie mise en place pour le croisement du RPG avec le cadastre¹,
- (3) une présentation des principaux résultats du croisement en termes d'indicateurs généraux sur la propriété agricole et de typologie des exploitations selon leur structure foncière, et
- (4) la mise en perspective de ces résultats avec les retours des entretiens de terrain effectués dans les 4 départements sur la portage du foncier d'exploitation.

Les monographies résumant les retours des entretiens de terrain dans chacun des départements sont annexées au présent rapport.

Résumé de l'étude

Le croisement du Registre parcellaire graphique avec les fichiers du cadastre constitue une approche inédite pour actualiser les connaissances en matière de propriété agricole. Réalisé dans 4 départements de test de profils contrastés, il permet d'établir un certain nombre d'indicateurs généraux sur le foncier agricole (démembrement de la propriété agricole, concentration/dispersion de la propriété, typologie des propriétaires usufruitiers, nus-propriétaires...) puis de les rapporter aux exploitations : nombre moyen de propriétaires, part du plus grand ayant droit dans la SAU, indice de la répartition des surfaces par propriétaires dans l'exploitation, etc. Ces différents indicateurs sont synthétisés dans une analyse en composante principale, permettant de dresser une typologie de la structure foncière des exploitations. La répartition des différentes classes reflète assez bien les hypothèses de départ ayant présidé au choix des départements. L'approche quantitative est enfin confrontée à des enquêtes réalisées auprès de différents acteurs du territoire sur la problématique du portage du foncier. De nouvelles stratégies émergent dans un contexte d'accroissement considérable des capitaux nécessaires à l'exploitation agricole. En particulier s'observent dans certains secteurs des montages verticaux en holding permettant d'intéresser les non exploitants familiaux au résultat agricole du repreneur, offrant un cadre plus souple et plus rémunérateur que les structures « classiques » de portage du foncier (GFA notamment). Les résultats présentés dans l'étude pourraient être considérablement enrichis en identifiant le ou les exploitants parmi les propriétaires listés dans chaque exploitation.

¹ **Ce rapport de synthèse est complété par un rapport méthodologique complet détaillant les appariements et traitements réalisés sur les données du RPG et du Cadastre.**

Glossaire

Ayant-droit : désigne, au sens de la documentation DGFIP, un « libellé partiel », c'est-à-dire une personne listée dans un compte de propriété communal et exerçant un droit (pleine propriété, usufruit,...) sur le ou les parcelles correspondant à ce compte. Un compte de propriété communal peut contenir jusqu'à 6 « libellés partiels » ou ayants-droit, le premier de la liste étant le destinataire de l'impôt foncier. Le terme ayant-droit a été préféré dans le présent rapport car plus explicite. La liste des ayants-droit d'un compte communal correspond souvent à une communauté conjugale ou à une fratrie en indivision suite à une succession. Dans le fichier des propriétaires, un libellé partiel est désigné par un numéro « DNUPER » censé être unique par département.

BD parcellaire : Il s'agit d'une représentation cartographique du cadastre réalisée par l'IGN. Chaque parcelle est représentée par un localisant (point), en général situé au centroïde de la parcelle, voire dans le cas d'une vectorisation du cadastre, par un polygone. Ce sont ces polygones qui ont été croisés dans l'étude avec les îlots. La BD parcellaire est diffusée à la FNSafer et aux Safer pour la réalisation de leurs missions dans une projection Lambert 93 compatible avec le registre parcellaire graphique.

CDJA : Centre départemental des jeunes agriculteurs

CELRL : Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres

Compte de propriété communal : désigne, sous le code DGFIP *DNUPRO* le numéro d'identification sous lequel sont rassemblés différents ayants-droit exerçant des droits sur la même parcelle dans une commune donnée. Dans le fichier des propriétés non bâties, chaque parcelle est reliée à un compte de propriété unique par commune. Le fichier des propriétaires donne ensuite le détail des ayants-droit ou libellés partiels composant chacun des comptes. Une même personne, ou groupe de personnes, physiques ou morales, peut exercer des droits dans plusieurs communes et donc sous différents comptes communaux, ce qui implique de dédoubler les comptes communaux correspondant au(x) même(s) ayant(s)-droit.

DDT : Direction départementale des territoires, **DDTM** : Direction départementale des territoires et de la Mer

Dédoublonnage : rassemblement d'une même entité présentée sous deux identifiants différents ou plus.

Démembrement de propriété : sépare temporairement le droit de propriété entre l'usufruit d'une part qui détient le droit de jouissance (droit de l'utiliser ou de le louer et d'en percevoir les fruits (revenus locatifs) bénéficiant à un ou des usufruitiers et la nue-propriété d'autre part.

DGFIP : Direction générale des Finances publiques

« **DNUPER** », « **LISTEDNUPER** » : le DNUPER est un numéro unique par département attribué à chaque libellé partiel ou ayant-droit. Après vérification, un DNUPER n'est effectivement jamais attribué à 2 personnes différentes. Par contre une même personne (physique ou morale) peut se voir

attribuer des DNUPER différents dans les différents comptes de propriété dans lesquels elle apparaît. Pour les personnes physiques, un redressement a été effectué en attribuant le même DNUPER aux personnes partageant mêmes noms, prénoms, dates et lieux de naissance. Pour les personnes morales aucun redressement n'a été effectué sur le champ DNUPER (uniquement sur le champ « forme juridique »). « LISTEDNUPER » est un champ créé dans le cadre de l'étude et concaténant les DNUPER des ayants-droit partageant les mêmes droits dans un ou plusieurs comptes communaux.

EARL : Entreprise agricole à responsabilité limitée

FDSEA : Fédération départementale des Syndicats des Exploitants Agricoles

Fichier du cadastre littéral ou fichier MAJIC: les fichiers MAJIC (pour *mise à jour des informations cadastrales*) sont des fichiers annuels dont l'objet initial est la fiscalité foncière et diffusés à certains organismes publics ou à mission de service public pour la réalisation de leurs missions. La FNSafer et les Safer sont à ce titre destinataires de chacun des 3 fichiers fonciers standards : Propriétaires, propriétés non-bâties et propriétés bâties. Dans le cadre de l'étude, seuls les 2 premiers ont été utilisés pour le croisement avec le RPG.

- Le fichier des propriétés non-bâties contient la désignation de l'ensemble des parcelles non-bâties : chacune d'elle est identifiable par son code département, son code commune, son préfixe de section, sa section cadastrale et son numéro de plan. La concaténation de ces différents champs constitue le code parcellaire CODPAR utilisé pour la jointure avec la BD parcellaire. Dans le fichier des propriétés non-bâties, chaque parcelle est rattachée à un code communal de propriété, code qui permet l'appariement avec le fichier des propriétaires.
- Le fichier des propriétaires décrit l'ensemble des comptes communaux de propriété, en particulier les données nominatives et les adresses de chacun des ayants-droit listés dans ces comptes.

GAEC : Groupement Agricole d'exploitation en commun

Gérant, mandataire, gestionnaire : personne physique ou morale qui gère une exploitation agricole. Cette fonction est assurée à titre onéreux ou gratuit. Il peut gérer cette exploitation librement. Le propriétaire de l'exploitation supporte les risques liés à son exploitation. Il donne notamment mandat au gérant, mandataire ou gestionnaire pour gérer l'exploitation.

GFA : groupement foncier agricole. Société destinée à porter la propriété de terrains agricoles. Il peut éventuellement être qualifié d'«exploitant» quand l'objet de la société comprend également l'exploitation des terrains

GFR : groupement foncier rural (société destinée à porter la propriété de terrains agricoles et forestiers)

IGN : Institut géographique national

Indivision : au sens des fichiers DGFIP, l'indivision simple I est renseignée dans le champ « Code démembrement- indivision » pour chaque libellé partiel. Il s'agit de personnes partageant le même droit sur la même parcelle. Dans la présente étude, une indivision désigne un groupe de personne partageant le même droit sur la même parcelle, mais qui n'est pas une communauté conjugale (qui constituent un cas d'indivision bien particulier et identifiable).

Nue-propriété/Nu-propiétaire : Le nu-propiétaire détient la propriété du bien sans en avoir la jouissance. A la mort de l'usufruitier ou à l'échéance de l'usufruit, celui-ci revient au nu-propiétaire qui devient de fait plein propriétaire du bien.

OTEX : orientation technico-économique des exploitations

RPG : Registre Parcellaire Graphique. Répertoire des déclarations de surfaces des exploitants destinées à calculer le montant des aides de la PAC (Politique agricole commune) en fonction des surfaces cultivées. Le RPG, tel qu'il est diffusé à la FNSafer et aux Safer par l'ASP pour la réalisation de leurs missions, est constitué de fichiers départementaux contenant 4 niveaux d'information :

- le niveau 1 comprend les données graphiques et le numéro de chaque îlot de culture (un îlot étant un ensemble de parcelles contiguës exploitées par la même exploitation) ;
- le niveau 2 comprend des données relatives aux natures de culture de chaque îlot (non valorisé dans le cadre de l'étude)
- le niveau 3 comprend des données relatives à l'exploitation à laquelle se rattache chaque îlot (surface totale déclarée, nature juridique, classe d'âge de l'exploitant dans le cas des exploitations individuelles)
- le niveau 4 est un identifiant d'exploitation, unique par département.

SAU : Surface agricole utile

SCEA : société civile d'exploitation agricole

SCI : société civile immobilière

Titulaire d'un droit : personne qui détient un droit

Usufruit/Usufruitier : L'usufruit est le droit temporaire d'utiliser un bien dont une autre personne détient la nue-propiété. Dans le cas d'un terrain ou d'un bien immobilier, utiliser peut prendre le sens d'habiter, cultiver (recueillir directement le fruit du terrain), louer (le loyer perçu constitue alors un fruit indirect). Le bail rural nécessite toutefois l'accord du nu-propiétaire. L'usufruitier, bénéficiaire de l'usufruit, doit veiller à la bonne conservation du fonds, mais ne vendre le bien.

I. Données de cadrage pour le choix des 4 départements de test

I.1. Unité géographique de travail : le département

L'unité géographique de travail retenue est le département. Plusieurs raisons pour étayer ce choix :

- d'un point de vue statistique, cette unité offre un échantillon suffisamment important d'exploitations et de propriétaires pour une exploitation statistique. Cette échelle de territoire est également assez grande pour offrir une diversité interne de situations foncières et agricoles.
- le cadastre littéral et le Registre parcellaire graphique sont construits et diffusés à cette échelle de territoire ce qui simplifie les traitements par rapport à une échelle supérieure
- concernant la phase d'enquêtes de terrain, en tant qu'unité administrative, le département permet d'identifier aisément les interlocuteurs qui pourront s'exprimer sur la réalité et les spécificités infra-territoriales qu'ils connaissent (Chambres départementales d'agriculture, Direction Départementale des Territoires, Syndicat de la propriété privée...).

I.2. Critères de choix des 4 départements

I.2.1. Critères techniques d'accès à l'information

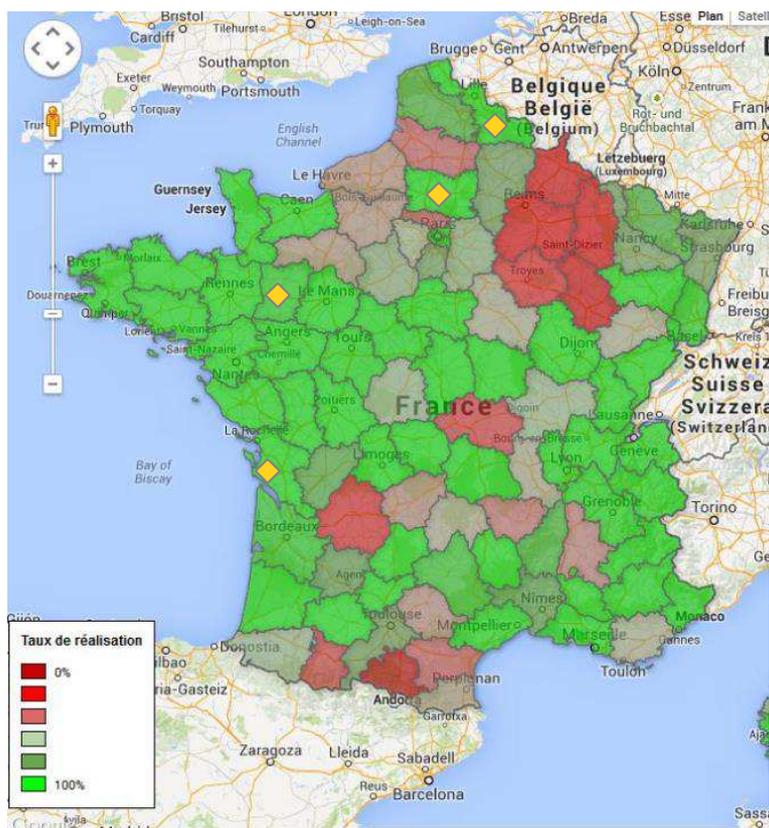
Part de la vectorisation du cadastre dans les départements

La BD parcellaire de l'IGN, qui constitue la représentation géographique numérique du cadastre la plus facile à utiliser sur l'ensemble du territoire, peut avoir deux formats (cf. figure 2) :

- un **format vectorisé** (disponible sur tout ou partie des départements), où les parcelles sont des polygones qui peuvent être facilement superposables à ceux des îlots du RPG,
- un format image (disponible sur l'ensemble des surfaces de tous les départements), où les parcelles sont représentées par un **ponctuel (ou point) situé dans l'emprise de la parcelle** (le plus souvent à son centroïde). Dans ce dernier cas, la superposition avec les îlots du RPG est a priori plus aléatoire.

➤ La vectorisation du cadastre étant à des niveaux d'avancement très divers, chacun des départements retenus présentent un taux de vectorisation du cadastre de 100 %.

Figure 1 : Etat d'avancement de la vectorisation du cadastre en mai 2013



Remarque : il s'avère, après le choix, que la Mayenne présente en fait 9 communes non vectorisées dans la BD Parcellaire qui a un retard temporel sur le cadastre DGFIP (Plan Cadastral Informatisé vecteur ou image)

Comparaison des surfaces répertoriées au RPG et recensées au RA

Il convient de s'assurer que les surfaces répertoriées au RPG 2012 sont bien représentatives, par département, des surfaces recensées au Recensement agricole 2010, et qu'en particulier on retrouve la même diversité de cultures (terres labourables/surfaces toujours en herbe/cultures permanente).

Par rapport aux surfaces recensées au RA, les surfaces répertoriées au RPG présentent globalement :

- un **déficit** pour ce qui concerne les cultures permanentes (essentiellement vignes et vergers) : ces cultures, non éligibles aux aides surfaciques de la PAC, ne sont pas déclarées si l'exploitation ne pratique pas d'autres cultures ouvrant droit aux aides,
- un **excédent** pour ce qui concerne les terres labourables et les surfaces toujours en herbe. Le RPG comptabilise en effet, à la différence du RA, les estives et pâturages collectifs, qui représentent des surfaces toujours en herbe conséquentes dans les départements de montagne. Par ailleurs, l'excédent mesuré en matière de terres arables peut éventuellement s'expliquer par une déclaration différenciée des prairies temporaires (comptées en terres arables) et des prairies permanentes (comptées en surfaces toujours en herbe) entre le RPG et le RA.

Un des critères de choix des départements étant la variété des productions agricoles (grandes cultures, élevage, vignes, etc.), la présence de vignes dans au moins un département étudié est pertinente.

- La Charente-Maritime a été choisie car elle présente les deux caractéristiques recherchées :
- un taux de 9,4 % de SAU en cultures permanentes, principalement des vignes
 - un taux élevé (90 %) de ces mêmes surfaces répertoriées au RPG.
- Dans les autres départements choisis, le taux des cultures permanentes dans la SAU est inférieur à 0,5 %, ce qui constitue un biais négligeable.

Tableau 1 : Part des cultures permanentes répertoriées au RPG et comparaison avec le RA dans les 4 départements

Indicateur (s)	17. Charente-Maritime	53. Mayenne	59. Nord	60. Oise
Part des surface en cultures permanentes répertoriées au RPG (par rapport au RA 2010)	90%	57%	39%	69%
Part des cultures permanentes dans la SAU (d'après RA 2010)	9,4%	0,3%	0,3%	0,3%

I.2.2. Critères liés aux caractéristiques foncières

Part du faire-valoir direct corrigé

Les surfaces en faire-valoir direct corrigé comprennent :

- les surfaces en **faire-valoir direct strict** : elles sont propriété de la société d'exploitation ou de l'exploitant individuel qui les met en valeur (23 % de la SAU nationale),

- les surfaces propriétés d'exploitants en société et **mises à disposition** de ladite société d'exploitation : 15 % de la SAU nationale. Ces surfaces sont aussi désignées sous le terme de *faux-fermage*, le propriétaire étant en fait associé à l'exploitation : elles s'apparentent de fait davantage à du faire-valoir direct qu'à une location auprès d'un bailleur extérieur.

Les surfaces en faire-valoir direct corrigé représentent au total 39 % de la SAU nationale

Le taux de SAU en faire-valoir direct corrigé est variable selon les départements. Le territoire national peut être divisé en deux grands ensembles :

- au sud d'une ligne La Rochelle – Cannes, les exploitants (qu'ils soient individuels ou associés d'exploitation sociétaire) détiennent plus de 50 % de leur SAU,
- à l'inverse, au nord de la Loire et dans les Alpes du Nord, ils détiennent le plus fréquemment moins de 35 % de leur SAU. Les exploitations du nord de la France ont donc davantage recours au fermage.

Dans ce grand ensemble quelques départements connaissent toutefois une situation intermédiaire avec un taux de faire-valoir direct corrigé compris entre 35 et 50 % : le Finistère, le Morbihan, la Moselle, le Haut-Rhin, les Côtes d'Armor, la Mayenne, l'Eure et la Meuse.

➤ Les quatre départements retenus présentent un taux variable de SAU en faire-valoir direct corrigé, depuis un minimum de 20 % dans le Nord, département caractérisé par un recours important au fermage, à 48 % en Charente-Maritime, le département le plus méridional des quatre.

Tableau 2 : Part du faire-valoir direct corrigé dans les 4 départements

Indicateur (s)	17. Charente-Maritime	53. Mayenne	59. Nord	60. Oise
Part du faire-valoir direct corrigé	48%	37%	20%	30%

Part de la propriété des sociétés d'exploitation

39 % des terres sont exploitées en faire-valoir direct corrigé (cf. paragraphe précédent). Une distinction peut être faite selon le statut des propriétaires. Ainsi, ces 39 % sont détenus :

- soit par les **exploitants en propre** – qu'ils soient exploitants individuels ou associés d'une exploitation sociétaire : 32 % de la SAU nationale,
- soit par les **exploitations elles-mêmes** – au sens de l'entité juridique sociétaire : 7 % de la SAU nationale.

Par différence, 61 % de la SAU est détenue par des tiers (personnes physiques apparentées ou non aux exploitants, GFA, collectivités, etc.), qui mettent à bail les surfaces qu'ils détiennent en propriété.

Géographiquement, la part de propriété des sociétés d'exploitation est particulièrement importante dans les départements du littoral méditerranéen (à l'exception des Alpes-Maritimes), ainsi qu'en Gironde, Lozère, Haute-Garonne, Ariège, dans le Lot et dans la Creuse. Au nord de la Loire, le Finistère et le Haut-Rhin se démarquent également avec une forte part de la propriété des sociétés.

- Les quatre départements retenus présentent un taux variable de SAU propriété de sociétés d'exploitation, depuis un minimum de 3 % dans le Nord, à un taux 3 fois plus important en Charente-Maritime (10 %). Rappel : le taux moyen national est de 7 %.

Tableau 3 : Part de la propriété des sociétés dans la SAU totale dans les 4 départements d'étude

Indicateur (s)	17. Charente-Maritime	53. Mayenne	59. Nord	60. Oise
Part de la propriété des sociétés dans la SAU totale	10%	5%	3%	6%

Forme juridique des exploitations

D'après les différents recensements agricoles, les structures d'exploitation sont marquées par un abandon progressif du statut d'exploitation individuelle – sa part dans la SAU a diminué de moitié entre 1988 et 2010 – au profit des formes sociétaires.

D'après le RPG, entre 2007 et 2012, l'évolution récente des exploitations confirme le recul des exploitations individuelles et l'augmentation des surfaces exploitées en société en particulier par les GAEC (+ 23 %), les SCEA (+ 37 %) et les sociétés commerciales (+ 42 %). Les EARL, quant à elles, marquent le pas.

Dans les grandes lignes, la répartition géographique actuelle des sociétés d'exploitations est la suivante (cf. Annexe 3) :

- les **EARL** sont particulièrement présentes dans les zones de grandes cultures du Bassin Parisien, ainsi qu'en Bretagne, et le grand Ouest en général ;
- les **GAEC** sont des formes plébiscitées dans les zones d'élevage: à l'Ouest, de la Bretagne aux Pays-de-la-Loire ; à l'Est, de la Lorraine aux Savoie ; et enfin dans le massif Central ;
- les **SCEA** sont particulièrement florissantes dans le Bassin Parisien, du Poitou-Charentes aux Landes et sur le littoral méditerranéen ;
- les **sociétés commerciales (SA, SAS, SARL)** sont surtout présentes dans les zones de cultures spécialisées : en premier lieu dans les vignobles bordelais, cognaçais et du pourtour méditerranéen.

- Les départements retenus présentent des profils différents concernant la part que les SCEA et sociétés commerciales (SA, SAS, SARL) représentent dans la SAU :
 - faible taux en Mayenne (3 %), et faible progression entre 2000 et 2010 ;
 - taux encore faible dans le Nord, mais multiplication par 2 des surfaces concernées entre 2000 et 2010 (+ 98 %) ;
 - taux relativement important en Charente-Maritime (12 %) et forte progression en dix ans (+ 56 %) ;
 - taux le plus élevé dans l'Oise (18 %), malgré une progression faible en dix ans.

Tableau 4 : Part des sociétés de types SCEA, SA et SARL dans les 4 départements d'étude

Indicateur (s)	17. Charente-Maritime	53. Mayenne	59. Nord	60. Oise
Part des sociétés de type SCEA et commerciales dans la SAU 2010	 12%	3%	 6%	 18%
Evolution des surfaces des sociétés de types SCEA et commerciales dans la SAU entre 2000 et 2010	 56%	25%	 98%	 28%

Concentration/morcellement de la propriété par rapport à l'exploitation

Deux données sont utilisées pour cet indicateur :

- la **superficie moyenne des lots mis en vente** sur le marché foncier agricole, issue des données du marché foncier transmises aux Safer par les notaires
- la **superficie moyenne des exploitations**, issue du recensement agricole.

Le ratio du lot moyen sur la surface moyenne des exploitations constitue un indicateur indirect de concentration de la propriété foncière par rapport à l'exploitation, c'est-à-dire du nombre de propriétaires par exploitation.

Remarque : pour le calcul de ce ratio, et afin de s'affranchir de l'effet viticulture, les transactions de vignes sont retirées du marché foncier agricole. De même, les exploitations d'Otex viticulture ne sont pas prises en compte dans le calcul de la superficie moyenne des exploitations.

Selon les régions, la surface moyenne des terrains mis en vente représente une part très variable de la surface moyenne de l'exploitation (cf. tableau 5). Trois grandes zones de relative concentration de la propriété par rapport aux exploitations sont identifiables – le lot moyen mis en vente peut y représenter plus de 15 % de la SAU moyenne des exploitations :

- le Sud-Ouest,
- le Sud-Est, où l'exploitant est propriétaire d'une grande partie de ses terres,
- le Nord-Ouest, zone traditionnelle de grande propriété bailleresse.

A l'inverse, le quart nord-est de la France affiche une relative dispersion de la propriété, les lots mis en vente représentant moins de 8 % de la SAU moyenne des exploitations.

Par ailleurs, il faut noter qu'entre 2000 et 2010, la superficie moyenne des exploitations (hors exploitations viticoles) est passée de 47 à 62 ha, tandis que la taille moyenne des biens mis en vente sur le marché agricole est restée stable à 4,5 ha. Il y a donc diminution du ratio de concentration de la propriété. Cette évolution semble confirmer la tendance à l'agrandissement des structures via le fermage, plutôt que par accession à la propriété, trop mobilisatrice de capitaux.

- Les départements retenus peuvent être répartis en deux classes :
 - un ratio compris entre 4 et 6 % (Charente-Maritime, Nord et Oise), traduisant un relatif morcellement de la propriété, notamment dans le Nord,
 - un ratio plus important en Mayenne (13 %), traduisant une relative concentration de la propriété par rapport à l'exploitation.

Tableau 5 : Indicateur de concentration de la propriété par rapport à l'exploitation

Indicateur (s)	17. Charente-Maritime	53. Mayenne	59. Nord	60. Oise
Rapport de la taille moyenne des biens vendus sur la taille moyenne des exploitations (2010, hors viticulture)	5%	13%	4%	6%

Polarisation du département vis-à-vis de la pression urbaine

Sans avoir quantifié le phénomène, trois des départements choisis présentent des secteurs *a priori* polarisés vers des zones de forte pression foncière non agricole :

- Le littoral, en Charente-Maritime,
- Des pôles urbains dans l'Oise (agglomération parisienne) et dans le Nord (métropole lilloise).

A l'inverse, le département de la Mayenne est *a priori* caractérisé par une faible pression foncière urbaine, à l'exception de la proximité directe de la ville de Laval.

I.3. Synthèse du choix des 4 départements

I.3.1. Critères discriminants par département

Nord :

- taux de fermage élevé (80 %),
- forte dispersion de la propriété par rapport à l'exploitation : le lot moyen mis en vente représente en 2010 environ 4 % de la SAU moyenne des exploitations (contre 7,3 % en moyenne nationale)

Oise :

- forte spécialisation en grande cultures des exploitations,
- essor notable des SCEA, parmi des EARL déjà fortement répandues,
- dynamiques foncières liées à l'attractivité urbaine dans le sud du département.

Mayenne :

- département orienté vers l'élevage,
- plus forte concentration de la propriété par rapport à l'exploitation : en 2010, les biens agricoles mis en vente représentent en moyenne 13,5 % de la taille d'une exploitation,
- structure foncière d'exploitations marquées historiquement par la grande propriété bailleresse,
- faible polarisation en termes de pression foncière.

Charente-Maritime

- la zone du Cognaçais permettra d'aborder la structure particulière des exploitations viticoles (les cultures pérennes recensées au RA 2010 sont couvertes à 90 % par le RPG de la même année),
- présence de zones en transition de l'élevage vers les grandes cultures,
- taux le plus élevé de faire-valoir direct corrigé (48 % de la SAU) des quatre départements,
- influence du littoral.

II.3.2. Tableau récapitulatif

Tableau 6 : Tableau récapitulatif des critères de choix des quatre départements

Indicateur (s)	17. Charente-Maritime	53. Mayenne	59. Nord	60. Oise
Part de la propriété des sociétés dans la SAU totale	10%	5%	3%	6%
Part du faire-valoir direct corrigé	48%	37%	20%	30%
% de vectorisation du cadastre	100%	100%	100%	100%
Part des surface en cultures permanentes répertoriées au RPG (par rapport au RA 2010)	90%	57%	39%	69%
Part des cultures permanentes dans la SAU (d'après RA 2010)	9,4%	0,3%	0,3%	0,3%
Part des sociétés de type SCEA et commerciales dans la SAU 2010	12%	3%	6%	18%
Rapport de la taille moyenne des biens vendus sur la taille moyenne des exploitations (2010, hors viticulture)	5%	13%	4%	6%
Evolution des surfaces des sociétés de types SCEA et commerciales dans la SAU entre 2000 et 2010	56%	25%	98%	28%

II. Méthodologie du croisement RPG-Cadastre (résumé du rapport méthodologique)

II.1. Principes généraux du croisement des différentes bases de données géographiques et littérales

Dans l'optique d'actualiser les connaissances sur la structure de la propriété foncière des exploitations dans les 4 départements de test, le principe est de relier à chaque exploitation les listes des titulaires de droits – correspondant aux comptes de propriété dédoublonnés, une fois les démembrements de propriété pris en compte – ainsi que la surface sur laquelle chacune d'elles exerce ses droits. Le croisement du Registre parcellaire graphique avec les fichiers du cadastre permet en cela de cumuler sur une même surface les informations relatives à sa propriété foncière (liste des ayants droit fournis par le cadastre) et à l'exploitation agricole qui la met en valeur (fournie par le Registre parcellaire graphique).

Les différentes bases de données mobilisées sont donc, pour chacun des 4 départements² :

- le RPG 2012 (niveaux 1 à 4), consigné par l'ASP : répertoire des déclarations de surfaces des exploitations agricoles contenant la géométrie et la surface de chacun de leurs îlots, ainsi que des informations sur leur surface totale, leur statut juridique,...
- la BD Parcellaire, dans sa dernière mise à jour, publiée par l'IGN : représentation cartographique du cadastre sous le même système de projection que le RPG ;
- les fichiers littéraux du cadastre datés du 1^{er} janvier 2013, produits par la DGFiP :
 - fichiers du cadastre non bâti ;
 - fichier des propriétaires.

Il est à préciser que les données du RPG utilisées sont anonymes, ce qui constitue une limite à l'identification du ou des exploitants parmi les listes d'ayants droit recensées au cadastre pour chaque exploitation.

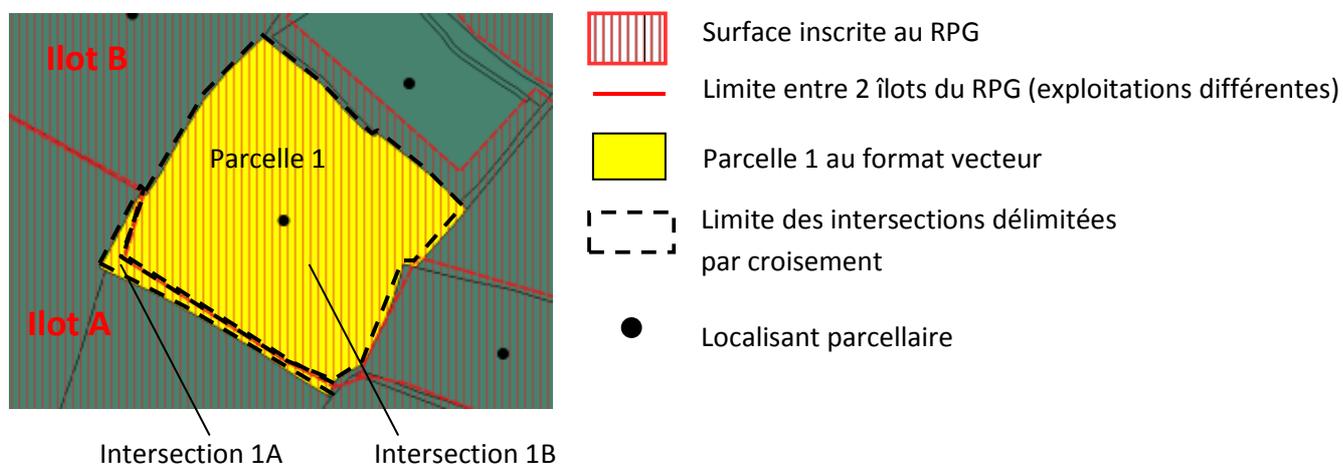
II.1.1. Jointure spatiale entre RPG et BD parcellaire

Dans les 4 départements sélectionnés, la jointure spatiale initiale est réalisée entre les éléments de base de la BD Parcellaire (les parcelles cadastrales au format vecteur) et les éléments de base du Registre parcellaire graphique (les îlots de culture déclarés à la PAC par chaque exploitant, « niveau 1 » d'information du RPG). Cette jointure est réalisée à l'intérieur des limites communales (grâce à une condition sur le code de commune), afin d'accélérer l'appariement entre un nombre initial d'objets très important. Cette jointure génère des intersections au format vecteur, dont on peut récupérer la géométrie et mesurer la surface, et qui constitueront l'échelon de base de l'analyse.

² Voir Rapport méthodologique de l'étude pour plus de détails.

Cette méthode donne l'assurance de recenser un maximum de surface et permet de calculer les superficies exactes du RPG recoupant les terrains cadastrés.

Figure 2 : Schéma de croisement entre le RPG et le cadastre au format vecteur



Dans l'exemple présenté ci-dessus, l'intersection 1A et l'intersection 1B sont reliés à des exploitations différentes. L'application de filtre sur la taille absolue et relative des intersections permet un « nettoyage » des micro-intersections, comme par exemple l'intersection 1A. Celle-ci résultant d'un décalage de tracé de quelques mètres entre la limite parcellaire et la limite d'îlot, le propriétaire de la parcelle 1 ne sera pas comptabilisé comme un propriétaire de l'exploitation de l'îlot A (cf. paragraphe II.1.3).

Un autre croisement spatial est également testé dans le cadre de l'étude, utilisant les localisants parcellaires de la BD Parcellaire Raster de l'IGN (chaque parcelle est représentée par un objet ponctuel situé généralement en son barycentre, voir figure ci-dessus)³ au lieu du contour vectorisé des parcelles, non disponible dans tous les départements français.

Malgré une légère surestimation des surfaces affectées aux propriétaires (1,3 %), plus de 98 % des surfaces des propriétaires de la méthode « vecteur » sont retrouvées par la méthode « localisant ». Sur la partie cadastrée des îlots du RPG, la méthode « localisant » permet d'affecter 96,5 % des surfaces aux bons propriétaires, ce qui est très satisfaisant.

II.1.2. Appariement des intersections obtenues avec les données littérales du RPG et du cadastre

Les intersections obtenues par jointure spatiale sont ensuite reliées par des champs clés à différentes données littérales :

³ Voir Rapport méthodologique, partie II.3.

- Appariement avec les données liées à l'exploitation : le champ clé « numéro d'îlot » permet de faire la jointure avec les informations de niveau 3 et 4 du RPG, à savoir la forme juridique de l'exploitation, sa surface totale déclarée, son identifiant anonyme, ...
- Appariement avec les données relatives à la propriété, en 2 étapes successives :
 - Le champ clé « code parcellaire », permet d'abord de faire la jointure, dans le fichier littéral du cadastre non bâti, avec le compte communal de propriété.
 - Le compte communal de propriété permet ensuite de faire la jointure, dans le fichier littéral des propriétaires, avec l'identité des ayants droit de chaque compte, et avec les droits exercés par chacun d'eux.

II.1.3. Dédoublonnages⁴ et redressements réalisés sur le fichier obtenu

Un certain nombre d'opérations et corrections sont réalisées sur la table obtenue afin de :

- répertorier un nombre de titulaires de droits le plus proche possible de la réalité. L'analyse ne doit donc pas s'arrêter au dénombrement des comptes communaux de propriété (un même propriétaire ou une même indivision pouvant avoir des comptes différents dans plusieurs communes), mais considérer les personnes ou groupes de personnes qui se retrouvent dans plusieurs comptes communaux différents. Cela implique de rassembler les ayants droit (ou groupes d'ayants droit, dans le cas d'indivisions) inscrits ensemble dans plusieurs comptes de propriétés communaux, et présents au sein de la même exploitation ou du même département ;
- qualifier ces propriétaires suivant une typologie (cf. II.3.) :
 - Les groupes de personnes physiques sont classés en ayants droit individuels, communautés conjugales ou indivisions (différentes des communautés conjugales).
 - La plupart des personnes morales considérées détiennent seules leur droit de propriété. Vu la qualité de la saisie, il apparaît impossible de dédoubler avec certitude les personnes morales. On cherche au moins à consolider l'information de leur forme juridique en effectuant des redressements selon les termes rencontrés dans leur dénomination (« G.F.A. », « Entreprise agricoles à responsabilité limitée »,...). Ce travail est important car une proportion non négligeable de personnes morales agricoles est mal typée dans ce fichier.
- s'assurer au terme de l'appariement de la cohérence entre le nombre de propriétaires recensés par exploitation et les surfaces qu'ils détiennent : une légère différence entre le tracé des parcelles de la BD parcellaire et celui des îlots du RPG peut faire apparaître des micro-intersections et générer le comptage d'un ou plusieurs propriétaires très faiblement représentatifs dans l'îlot. Un nettoyage est réalisé sur les micro-intersections représentant

⁴ Rassemblement d'une même entité présentée sous deux identifiants différents ou plus.

moins de 10 % de la surface d'une parcelle, et sur celles de moins de 500 m², ce qui enlève 46 % des propriétaires initialement recensés pour seulement 2 % des surfaces totales du RPG.

- Corriger un certain nombre de données incompatibles entre elles, notamment la coexistence dans certains comptes de propriété de plein propriétaire, nu-propriétaire et usufruitier.
- Déterminer le lien de parenté entre indivisaires ou entre usufruitier et nus-propriétaires, en recherchant le nom de famille en commun parmi les noms d'usage ou les noms de jeune fille des différents membres.

II.2. Échantillon d'étude : les surfaces répertoriées au RPG croisant les parcelles cadastrées

Les surfaces étudiées sont constituées par le croisement des couches géographiques des îlots du Registre Parcellaire Graphique (RPG) 2012 d'une part, et des parcelles vectorisées dans la BD Parcellaire de l'IGN. Plusieurs facteurs expliquent une perte (mineure) de surface entre l'une et l'autre des sources de données géographiques.

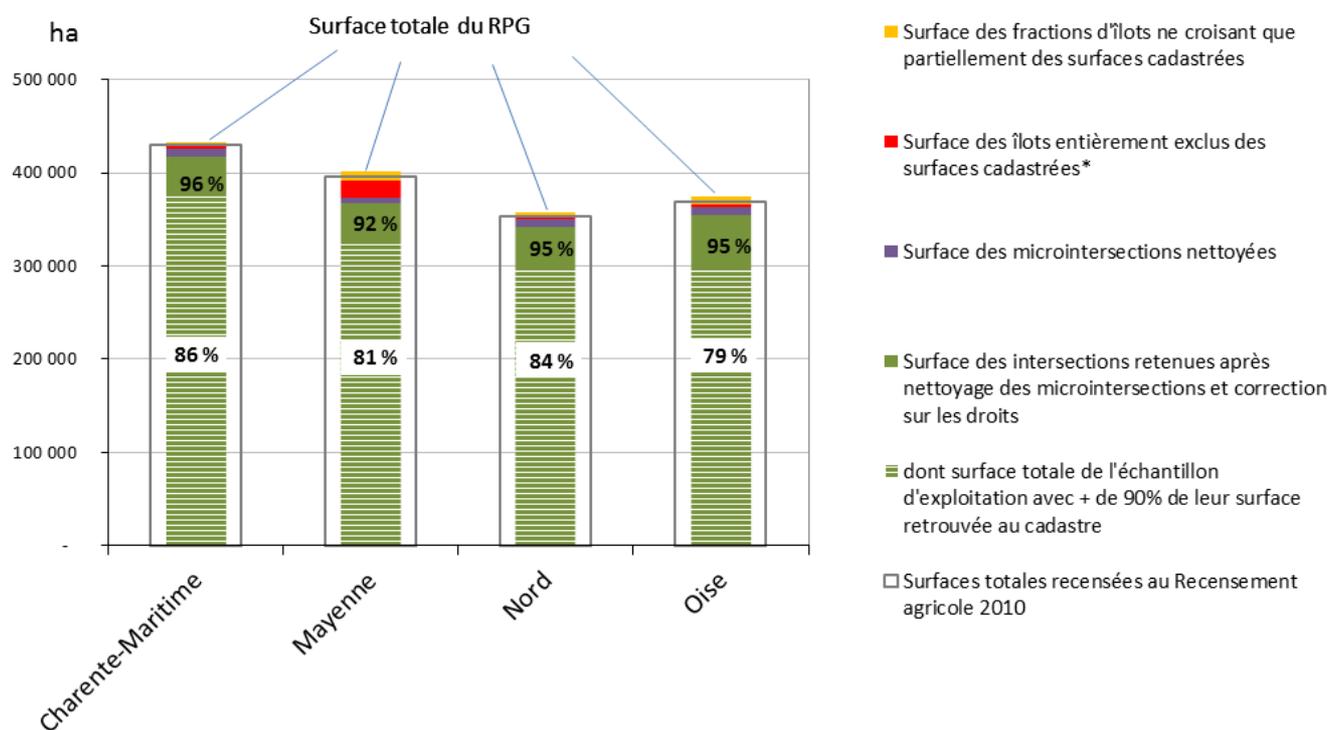
- 9 communes de Mayenne ne sont pas vectorisées, ce qui explique le taux de couverture plus faible de l'échantillon d'étude dans ce département ;
- le contour des îlots du RPG débordent sur des espaces non cadastrés : bords de route, chemins communaux, de cours d'eau, etc. ce qui conduit à perdre des espaces de forme linéaire, en nombre important mais de faible surface ; des morceaux d'îlots sont également perdus au-delà de la limite départementale.
- certains îlots du RPG sont contenus à l'extérieur de l'enveloppe départementale utilisée pour l'étude (à savoir les limites des communes issues de la BD parcellaire).
- le nettoyage des micro-intersections implique une perte supplémentaire de surface.

Au terme du processus, la surface totale de croisement RPG-Cadastre s'établit à 1 483 000 ha soit 94,4 % de la surface initiale du RPG sur les 4 départements (cf. figure 1).

De cette surface un sous-échantillon est extrait en ne retenant que les exploitations dont plus de 90 % de la surface déclarée a bien été retrouvée par croisement dans le département. Ce sous-échantillon permet d'exclure les structures incomplètes (soit ayant une grande part de SAU non cadastrée, soit ayant une grande part de SAU à l'extérieur des limites du département) et qui auraient pu biaiser certains indicateurs, comme le nombre de propriétaires par exploitation.

Ce sous-échantillon compte au total 19 507 exploitations (soit 80 % des exploitations initiales) représentant 1 295 000 ha (soit 82 % des surfaces initiales du RPG), sur les 4 départements.

Figure 3 : Bilan des surfaces issues du croisement RPG-Cadastre et retenues pour la production des indicateurs:



* ■ îlots inclus dans des espaces non cadastrés du département, îlots à l'extérieur de la limite départementale, ou îlots situés dans les 9 communes de Mayenne non vectorisées)

II.3. Typologie des propriétaires

La méthode utilisée pour appairer le Registre parcellaire graphique avec le cadastre repose sur le regroupement des différents ayants droit apparaissant ensemble dans un ou plusieurs comptes communaux de propriété. Chaque ayant droit est caractérisé par un numéro (DNUPER) censé être unique par département. Des redressements ont été effectués à partir des données nominatives pour corriger des DNUPER différents attribués à la même personne physique. Vérification a été faite qu'aucun DNUPER n'était attribué à 2 personnes différentes au sein d'un même département.

Par contre aucun redressement n'a été possible sur le DNUPER des personnes morales, car les informations associées sont plus réduites (Cf. II.1.3.): le nombre d'ayants droit personne morale est donc sans doute légèrement surévalué (mais pas les surfaces), car un GFA, le Conseil général ou le Conservatoire du Littoral peuvent être enregistrés sous plusieurs DNUPER différents. Cette difficulté d'identification n'affecte pas le décompte des surfaces par forme juridique, une fois celle-ci redressée.

A partir des différentes informations données par le fichier cadastral des propriétaires, ces groupes d'ayants-droit ont été qualifiés pour aboutir à la typologie décrite dans le tableau 7.

Tableau 7 : Typologie des différents titulaires de droits établie pour l'étude

<p>Personnes morales</p> <p>Ces personnes sont identifiées par la variable GTOPER prenant la valeur 2</p>	<p>Difficiles à dédoublonner (une même personne morale pouvant avoir plusieurs identifiants) mais peuvent être rassemblées en grandes catégories, avec un redressement opéré sur leur forme juridique :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Structures de portage foncier agricole (GFA, SCI, GFR,...) • Sociétés d'exploitation agricole (EARL, SCEA, GAEC,...) • Collectivités et établissements publics (Communes, département, CELRL,...) • Autres personnes morales (notamment non renseignés) 	
<p>Personnes physiques</p> <p>Ces personnes sont identifiées par la variable GTOPER prenant la valeur 1</p>	<p>Ayants droit individuels</p>	<p>Ce sont les ayants droit que l'on retrouve seuls dans un ou plusieurs comptes communaux</p>
	<p>Communautés conjugales</p>	<p>Il s'agit de 2 personnes physiques réunies dans un ou plusieurs comptes et présentant les caractéristiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - M et Mme - même nom d'usage - même droit (P, U ou N en général) - un nom de jeune fille pour Mme - même adresse
	<p>Indivisions</p>	<p>Il s'agit de 2 personnes ou plus réunies dans un ou plusieurs comptes communaux, qui ne sont pas des communautés conjugales</p>
<p>Autres (minoritaires)</p>	<p>Comptes mixtes Autres</p>	<ul style="list-style-type: none"> - personnes morales et physiques dans le même compte de propriété - plusieurs personnes morales dans le même compte de propriété

Chacune de ces catégories peut exercer des droits différents sur les biens : pleine propriété, ou, en complémentarité sur les mêmes surfaces, nue-propriété et usufruit – pour les principaux cas rencontrés. Il convient à ce titre dans les différents tableaux de surfaces de ne pas compter deux fois les surfaces démembrées.

Par commodité, on désignera ensuite par les termes « propriétaire », « usufruitier », ou « nu-propriétaire » tout élément de cette typologie, y compris s'il est composé en réalité de plusieurs personnes. Ainsi une communauté conjugale ou une indivision comptera pour un propriétaire (ou un usufruitier) même si elle compte en son sein 2 à n ayants droits. Dans le cas de biens avec des droits démembrés, afin de ne pas comptabiliser deux fois les surfaces, un choix méthodologique a été fait de ne prendre en compte que les surfaces des usufruitiers.

III. Résultats comparés du croisement RPG-Cadastre dans les 4 départements

III.1. Types de droits exercés sur les terres agricoles et qualité des ayants droit

III.1.1. Répartition générale du foncier au niveau départemental 18 à 26 % des surfaces agricoles en démembrement de propriété

79 % des terres agricoles en pleine propriété

Les données du fichier des propriétaires du cadastre renseignent du droit détenu par chacun des groupes d'ayants droit sur les terrains de l'échantillon.

La surface agricole répertoriée au RPG est, en moyenne sur l'ensemble des 4 départements, pour 79 % en pleine propriété et pour 21 % en démembrement de propriété (nue-propriété/usufruit).

Les départements de la Mayenne et du Nord se situent dans cette moyenne, tandis que la Charente-Maritime se distingue par une part relativement faible de surface démembrée (18 %) et l'Oise par un taux plus élevé (26 %).

Les autres droits représentent en cumulé à peine 600 ha.

Certains droits renseignés sont exercés conjointement à d'autres :

- les baux emphytéotiques, sur 560 ha, en association avec la pleine propriété,
- le droit « Gérant, mandataire, gestionnaire », sur 12 000 ha, exercé conjointement à la pleine propriété dans 97 % des cas.

Tableau 8 : Surfaces concernées par les différents droits dans la SAU des 4 départements

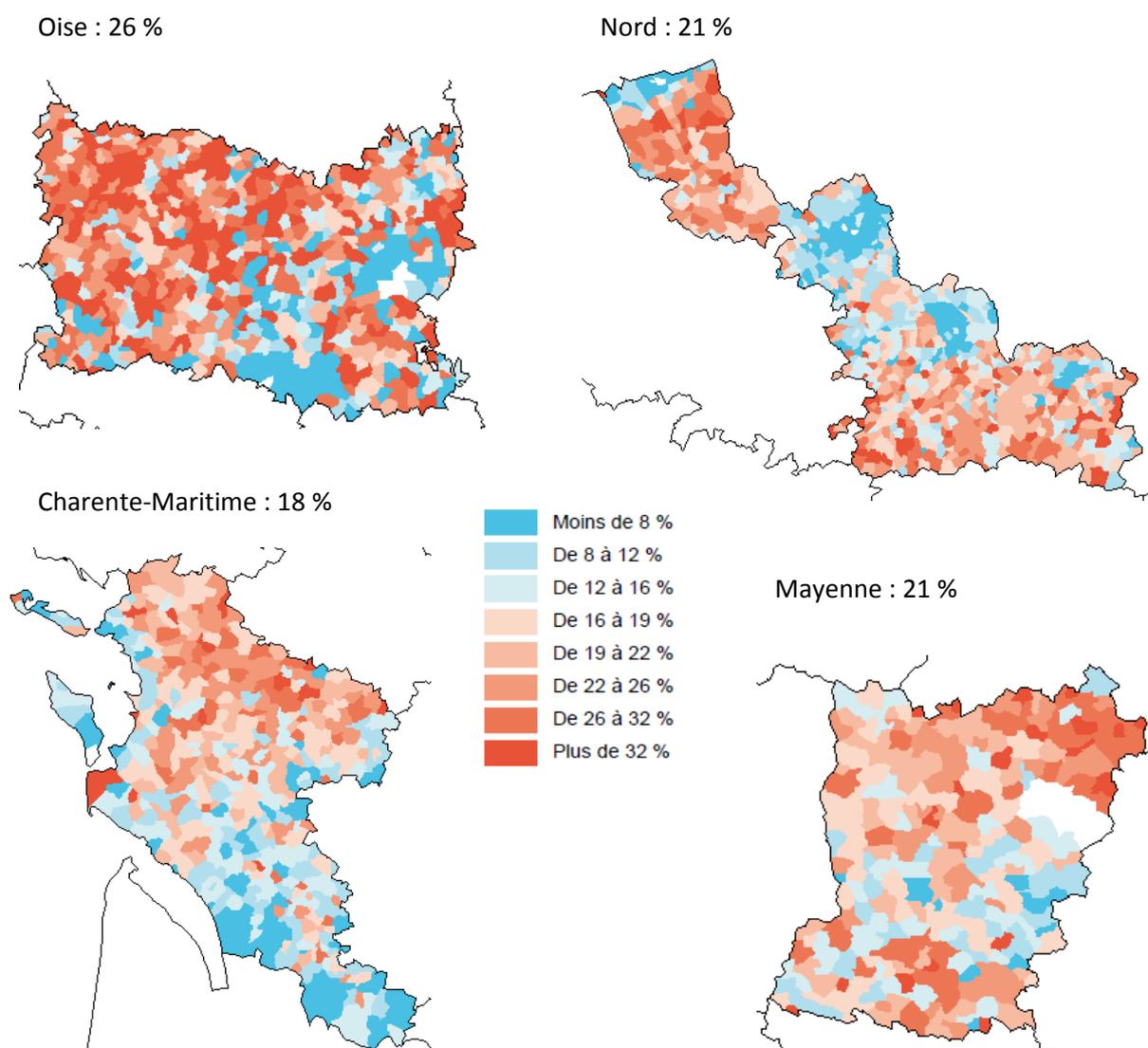
	Surface totale* (ha)	Pleine propriété		dont baux emphytéotiques	Surfaces sous code Gérant, mandataire, gestionnaire (associées le plus souvent à P)	Démembrement de propriété		Surface sous bail à construction	Foncier associé aux tenuyers ou domaniers	Surface sous bail à réhabilitation
		ha	%			ha	%			
Charente-Maritime	417 000	343 500	82%	90	2 200	73 400	18%	110	0	0
Mayenne	367 900	292 000	79%	50	1 800	75 800	21%	10	0	0
Nord	342 000	269 800	79%	260	1 900	71 900	21%	270	0	10
Oise	355 900	264 900	74%	160	6 100	90 800	26%	110	70	0
Ensemble	1 482 800	1 170 200	79%	560	12 000	312 000	21%	490	70	10

* Surface totale issue du croisement entre le cadastre et le RPG, après nettoyage des micro-intersections, et tenant compte des droits conjointement exercés sur le même terrain

Le démembrement de propriété moins pratiqué à proximité des zones sous pression foncière urbaine

La cartographie des surfaces démembrées (Cf. figure 4) dans chacun des départements d'étude montre une faible part du démembrement de propriété dans les zones attractives : le littoral du Nord et de Charente-Maritime (y compris les îles de Ré et d'Oléron) est faiblement démembré, ainsi que certaines zones sous forte influence urbaine : sud de l'Oise, agglomération lilloise,...

Figure 4 : Part du démembrement de propriété dans la SAU



III.1.2. Qualité des propriétaires, usufruitiers ou nus-propriétaires de terres agricoles

Pleine propriété : une propriété de personnes physiques essentiellement individuelles

La pleine propriété, exercée sur 79 % du territoire agricole des 4 départements, est très majoritairement détenue par des personnes physiques, au premier rang desquels les individuels (cf. tableau 9): en moyenne sur les 4 départements, ces derniers comptent pour 54 % des pleins propriétaires, suivis par les communautés conjugales (20 %) et les indivisions (18 %).

La répartition en Mayenne est particulière. Les communautés conjugales sont particulièrement présentes dans la pleine propriété : leur part atteint 31 %, pour seulement 41 % d'ayants droits individuels. Cette répartition pourrait être couplée à des stratégies patrimoniales particulières, avec un recours au régime de séparation de biens moins fréquent par rapport au régime de la communauté réduite aux acquêts.

A la marge, les personnes morales ne composeraient que 9 % des pleins propriétaires, chiffre surestimé compte tenu des difficultés à dédoubler la même personne morale enregistrée dans 2 comptes communaux distincts. Leur part en surface (non biaisée elle) atteint toutefois 13 % en moyenne et jusqu'à 21 % dans l'Oise. La répartition des différentes formes juridiques par département détaillée en annexe 3 montre la prépondérance des Groupements fonciers agricoles (GFA) dans ce pourcentage.

Tableau 9 : Distribution en nombre et surface des différents types de pleins propriétaires

	Charente-Maritime		Mayenne		Nord		Oise		Ensemble	
	Nombre	ha	Nombre	ha	Nombre	ha	Nombre	ha	Nombre	ha
TOTAL des pleins propriétaires	46 700	343 500	25 900	292 000	58 700	269 800	29 300	264 900	160 600	1 170 200
Personnes morales	8%	12%	12%	10%	7%	12%	10%	21%	9%	13%
Ayants droit individuels	58%	56%	43%	42%	53%	48%	56%	48%	54%	49%
Communautés conjugales	18%	22%	31%	37%	19%	24%	14%	16%	20%	25%
Indivisions simples	16%	10%	14%	11%	20%	16%	20%	16%	18%	13%
Autres	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Plus du double de propriétaires dans le Nord qu'en Mayenne

En valeur absolue, le Nord est le département qui affiche le plus grand nombre de propriétaires (cf. tableau 9), avec un total de près de 60 000 pleins propriétaires distincts. En comparaison, la Mayenne compte moins de 26 000 pleins propriétaires, pour une surface agricole supérieure. Cette première observation s'accorde bien avec les indicateurs préalablement établis et présageant une grande dispersion de la propriété agricole dans le Nord et une relative concentration en Mayenne.

Démembrement de propriété : une anticipation des successions familiales

L'analyse détaillée des surfaces détenues en démembrement de propriété – environ 21 % de la SAU sur les 4 départements – par regroupement des groupes d'ayants droit suivant leur nom d'usage montre la prépondérance des liens familiaux entre usufruitiers et nus propriétaires (cf. tableau 10). L'essentiel (92 %) des doublets « nus-propriétaires/usufruitiers » sont constitués de personnes physiques apparentées⁵, avec :

- un usufruitier seul ou en communauté conjugale de 80 ans en moyenne,

⁵ Hypothèse est faite que des personnes réunies dans le même compte de propriété et sous le même nom d'usage (pour les hommes, les mères et les filles non mariées) ou le nom de jeune fille pour les filles mariées sont apparentées.

- un ou des nus-proprétaires seuls ou en indivision (ayants droit également apparentés, vraisemblablement des fratries) de la génération suivante, soit 52 ans en moyenne.

Tableau 10 : Analyse des doublets usufruitier(s) / nus-proprétaire(s) selon le type d'ayants-droit et le lien de parenté⁶

		Usufuitiers						
		Personnes morales	Ayants droit individuels	Communautés conjugales	Indivisions simples	Autres	Total	Age moyen des nus-proprétaires
Nus-proprétaires	Nombre de comptes de propriété							
	Personnes morales	-	-	-	-	-	-	
	Ayants droit individuels	-	19 000	12 900	1 900	-	33 700	52 ans
	dont apparentés		93%	98%	73%		94%	
	Communautés conjugales	-	200	100	-	-	300	60 ans
	dont apparentés		47%	46%	41%		47%	
	Indivisions simples	-	13 600	1 900	500	-	16 100	50 ans
	dont apparentés		91%	94%	53%		90%	
Autres	-	-	-	-	-	-		
Total		-	32 800	14 800	2 400		50 100	
Age moyen des usufuitiers			81 ans	79 ans	79 ans			

Cette situation correspond au cas d'anticipation de la succession où les parents – ou éventuellement le parent veuf – confient à leur(s) enfant(s) la nue-proprété du patrimoine, tandis qu'ils en conservent l'usufruit. Ce montage permet aux enfants de récupérer la pleine propriété des biens (remembrement des droits) au décès de leurs parents en réduisant les droits de succession.

Au regard de la fréquence de ce dispositif, le démembrement de propriété en faveur de sociétés apparaît des plus marginaux : il concerne moins de 1 % des cas en nombre comme en surface.

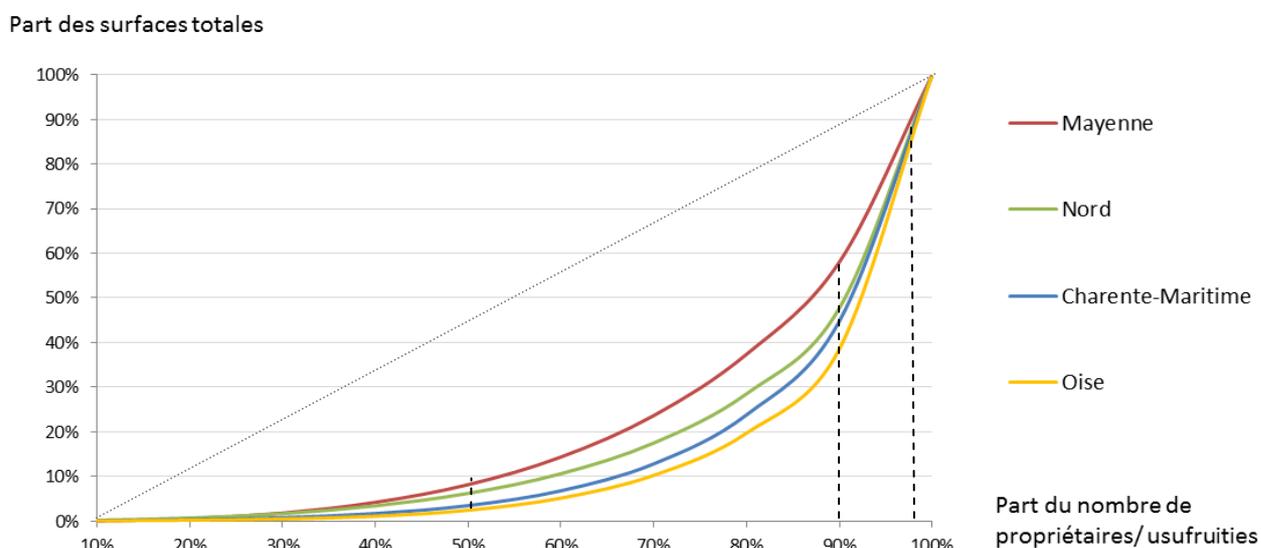
NB : Une fois dressé ce profil des propriétaires, usufuitiers et nus-proprétaires, et en vue de simplifier le propos, l'analyse portera par la suite sur la réunion des propriétaires et des usufuitiers, afin de traiter l'intégralité de la surface de notre échantillon et d'éviter le double-compte d'usufuitiers et de nus-proprétaires sur les mêmes parcelles.

⁶ Le dénombrement des doublets est effectué par compte de propriété, ce qui surestime sensiblement le nombre de doublets usufruitier/nus-proprétaires par rapport au comptage sur les groupes d'ayants droits.

III.1.3 Coexistence d'une petite propriété et de grands domaines, notamment dans l'Oise

Le découpage en déciles des propriétaires ou usufruitiers de chacun des départements permet de construire des courbes de concentration des surfaces agricoles, que l'on peut comparer à la première bissectrice, représentation d'une répartition parfaitement homogène des surfaces entre les différents propriétaires/usufruitiers (Cf. figure 5). Les personnes publiques (Collectivités, Etablissements publics divers) ainsi que la Safer ont été retirés de cette analyse afin de représenter la dispersion/concentration des acteurs privés. L'Oise présente la courbe la plus creusée, révélant une forte hétérogénéité dans la répartition de la propriété/de l'usufruit. A l'inverse, c'est en Mayenne que les surfaces s'avèrent le plus « également » réparties entre les différents propriétaires ou usufruitiers.

Figure 5 : Courbe de concentration (par décile) de la propriété foncière agricole (pleins-propriétaires et usufruitiers), hors collectivités et établissement publics



50 % plus petits propriétaires/usufruitiers privés		
Charente-Maritime	Part de la surface totale (%)	3%
	Surface moyenne (ha)	0,5
Mayenne	Part de la surface totale (%)	8%
	Surface moyenne (ha)	2
Nord	Part de la surface totale (%)	6%
	Surface moyenne (ha)	0,6
Oise	Part de la surface totale (%)	2%
	Surface moyenne (ha)	0,5

10 % plus grands propriétaires/usufruitiers privés		
Charente-Maritime	Part de la surface totale (%)	55%
	Surface moyenne (ha)	43
Mayenne	Part de la surface totale (%)	42%
	Surface moyenne (ha)	52
Nord	Part de la surface totale (%)	52%
	Surface moyenne (ha)	27
Oise	Part de la surface totale (%)	61%
	Surface moyenne (ha)	67

1 % plus grands propriétaires/usufruitiers privés		
Charente-Maritime	Part de la surface totale (%)	12%
	Surface moyenne (ha)	98
Mayenne	Part de la surface totale (%)	10%
	Surface moyenne (ha)	120
Nord	Part de la surface totale (%)	14%
	Surface moyenne (ha)	70
Oise	Part de la surface totale (%)	17%
	Surface moyenne (ha)	185

Dans les 4 départements existe un nombre important de petits propriétaires détenant de faibles surfaces agricoles : la moitié des exploitants détient moins de 10 % de la surface agricole cumulée, un

chiffre qui tombe à 2 % dans l'Oise. La surface moyenne détenue varie de 0,5 ha en Charente-Maritime ou dans l'Oise, à 2 ha en Mayenne.

A l'autre extrémité de la courbe, les 10 % de propriétaires ou usufruitiers privés les mieux dotés détiennent au moins 40 % de la surface agricole départementale, un chiffre qui s'élève à 62 % dans l'Oise. Ces grands propriétaires détiennent entre 28 ha dans le Nord et 67 ha dans l'Oise. Enfin 1 % des propriétaires s'adjugent 10 % des surfaces totales en Mayenne et jusqu'à 17 % dans l'Oise : dans ce dernier département leur domaine atteint en moyenne 184 ha.

III.1.4. Qualité des personnes morales propriétaires ou usufruitières de terres agricoles

Des sociétés d'exploitation faiblement propriétaires

L'analyse de la forme juridique renseignée au cadastre et redressée en fonction de la dénomination de la personne morale permet d'évaluer les surfaces détenues par chacune d'elles.

Les structures dédiées au portage du foncier (GFA, SCI et GFR réunis) constituent la première catégorie de personnes morales avec 5 % des surfaces totales sur les 4 départements. Dans cette catégorie, les GFA constituent l'essentiel des surfaces avec 4,4 % des surfaces totales. Ces structures sont bien moins répandues dans le Nord ou la Mayenne (respectivement 2 et 2,6 %) que dans l'Oise, où leur part atteint plus de 10 % des surfaces.

La part des collectivités locales ou des établissements publics dans la surface s'élève à 1,7 % en moyenne. Le département du Nord se démarque nettement avec une part des personnes publiques à 3,7 % des surfaces, parmi lesquelles 2,2 % de surfaces détenues par les communes, et 0,6 % par des EPIC (Établissement public à caractère industriel ou commercial).

La part des sociétés d'exploitation dans les surfaces totales s'avère relativement faible au regard de leur part dans l'exploitation des terres : leur propriété (ou usufruit) compte pour 1,5 % des surfaces en moyenne, tandis que leur surface en exploitation représente 63 % des surfaces totales du RPG. Dans le recensement agricole de 2010, la surface en fermage (location à un tiers) des sociétés d'exploitations représente en moyenne 61,6 % de la surface de l'exploitation. La surface mise à disposition par les associés pour les sociétés d'exploitations représente quant à elle en moyenne 26,1 % de la surface de l'exploitation.

C'est dans l'Oise, là où elles sont aussi les plus nombreuses, que leur part dans la propriété est la plus élevée, à 2,2 %.

Tableau 11 : Répartition des surfaces en propriété ou usufruit par grandes catégories de personnes morales

	Charente-Maritime		Mayenne		Nord		Oise		Ensemble	
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
GFA-SCI-GFR	21 820	5,2%	9 610	2,6%	6 690	2,0%	36 520	10,3%	74 640	5,0%
Sociétés d'exploitation agricole	5 510	1,3%	4 680	1,3%	4 530	1,3%	7 910	2,2%	22 630	1,5%
Collectivités locales ou établissements publics	7 010	1,7%	2 650	0,7%	12 650	3,7%	3 390	1,0%	25 700	1,7%
Safer	550	0,1%	1 560	0,4%	440	0,1%	560	0,2%	3 110	0,2%
Autres personnes morales	5 240	1,3%	9 670	2,6%	9 000	2,6%	7 490	2,1%	31 400	2,1%
Personnes physiques	376 770	90,4%	339 700	92,3%	308 420	90,3%	299 810	84,3%	1 324 700	89,4%
TOTAL	416 890	100%	367 860	100%	341 740	100%	355 690	100%	1 482 180	100%

Des GFA présents en particulier dans les exploitations sociétaires

Le croisement de la forme juridique des propriétaires avec la forme juridique de l'exploitation permet d'évaluer les éventuelles correspondances.

Tableau 12 : Fréquence de présence des différentes formes juridiques de propriétaires dans les différentes formes d'exploitation

Forme juridique d'exploitation	Effectif total	Forme juridique des propriétaires									
		EARL	GAEC	SCEA	SA	SARL	SAS	GFA	GFR	SCI	SAFER
EARL	4 682	13%	1%	2%	6%	2%	3%	16%	0%	9%	3%
GAEC	1 558	2%	24%	1%	6%	2%	4%	15%	0%	12%	4%
SCEA	872	4%	0%	17%	7%	3%	4%	29%	0%	11%	3%
SA	16	0%	0%	0%	31%	13%	25%	19%	0%	19%	0%
SARL	112	4%	0%	0%	4%	22%	4%	17%	1%	21%	1%
Exploitations individuelles	12 102	1%	0%	1%	2%	1%	2%	6%	0%	5%	1%
Exploitant individuel entre 18 et 39 ans	1 312	1%	0%	0%	3%	2%	2%	7%	0%	7%	1%
Exploitant individuel entre 40 et 49 ans	2 682	1%	0%	1%	3%	2%	2%	8%	0%	6%	2%
Exploitant individuel entre 50 et 59 ans	3 958	1%	0%	1%	2%	1%	2%	7%	0%	6%	1%
Exploitant individuel de plus de 60 ans	4 150	0%	0%	0%	2%	1%	1%	4%	0%	3%	1%
Total général	19 342	4%	2%	2%	4%	2%	2%	10%	0%	7%	2%

Tableau 13 : Part de surface détenue par les différents types de propriétaires dans chacune des formes d'exploitation

Part de surface détenue par les différents types de propriétaires dans chacune des formes d'exploitation		Forme juridique des propriétaires											
		EARL	GAEC	SCEA	SA	SARL	SAS	GFA	GFR	SCI	SAFER	Autres personnes morales	Particuliers
Forme juridique d'exploitation	Surface totale des exploitations en pleine propriété												
EARL	486 185	1%	0%	0%	0%	0%	0%	5%	0%	1%	0%	3%	90%
GAEC	204 663	0%	1%	0%	0%	0%	0%	2%	0%	0%	0%	4%	92%
SCEA	104 683	0%	0%	3%	1%	0%	0%	14%	0%	1%	0%	5%	74%
SA	1 580	0%	0%	0%	12%	1%	5%	31%	0%	1%	0%	11%	40%
SARL	8 165	0%	0%	0%	0%	4%	2%	14%	0%	6%	0%	6%	68%
Exploitations individuelles	478 376	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	0%	1%	0%	3%	94%
Exploitant individuel entre 18 et 39 ans	67 719	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	0%	1%	0%	4%	93%
Exploitant individuel entre 40 et 49 ans	137 955	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	4%	94%
Exploitant individuel entre 50 et 59 ans	181 084	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	0%	1%	0%	3%	93%
Exploitant individuel de plus de 60 ans	91 618	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	0%	0%	0%	3%	94%
Total général	1 283 652	0%	0%	0%	0%	0%	0%	4%	0%	1%	0%	4%	90%

L'analyse des correspondances entre formes juridiques des propriétaires et formes juridiques des exploitations montre que les EARL, GAEC et SCEA, qui sont les sociétés les plus fréquentes, sont très faiblement propriétaires de leurs terres : les EARL et GAEC détiennent en moyenne 1 % des surfaces dans leur propre structure juridique. Les SCEA 3 % (cf. tableau 13).

Les GFA sont quant à eux plutôt fréquents dans les sociétés d'exploitation (cf. tableau 13) : au moins 15 % des sociétés sont concernées par un GFA, ce taux n'est que de 6 % pour les exploitations individuelles.

En termes de surface, les GFA représentent une part significative dans les SA (31 % des surfaces) et les SCEA et SARL (14 %), moindre dans les EARL (6 %) et faible dans les exploitations individuelles ou les GAEC (2 %).

Les SCI constituent 6 % des SARL, tandis qu'elles ne représentent pas plus de 1 % dans les autres formes juridiques.

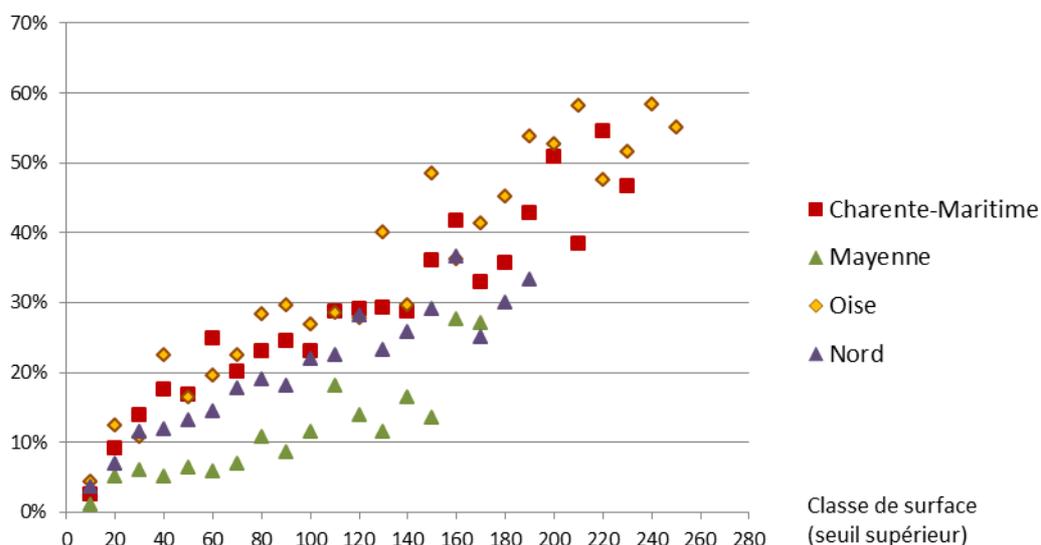
Les sociétés plus concernées par la propriété de personnes morales que les exploitations individuelles.

Au final, les formes sociétaires de type SCEA, SA et SARL sont celles où la part en surface des propriétaires (ou usufruitiers) personnes morales est la plus forte : 26 % pour les SCEA, 32 % pour les SARL et 60 % pour les SA – ces dernières n'étant toutefois présentes qu'en petit nombre dans l'échantillon (16 exploitations). Dans les EARL, leur part est de 10 %, de 8 % dans les GAEC et de 6 % dans les exploitations individuelles.

Ce constat sur les statuts d'exploitation est également à relier à la taille des exploitations. Le passage à une forme sociétaire peut accompagner un accroissement de taille de l'exploitation (les sociétés sont en moyenne plus grandes que les exploitations individuelles) et éventuellement le recours à une structure particulière de portage du foncier, de type GFA ou SCI.

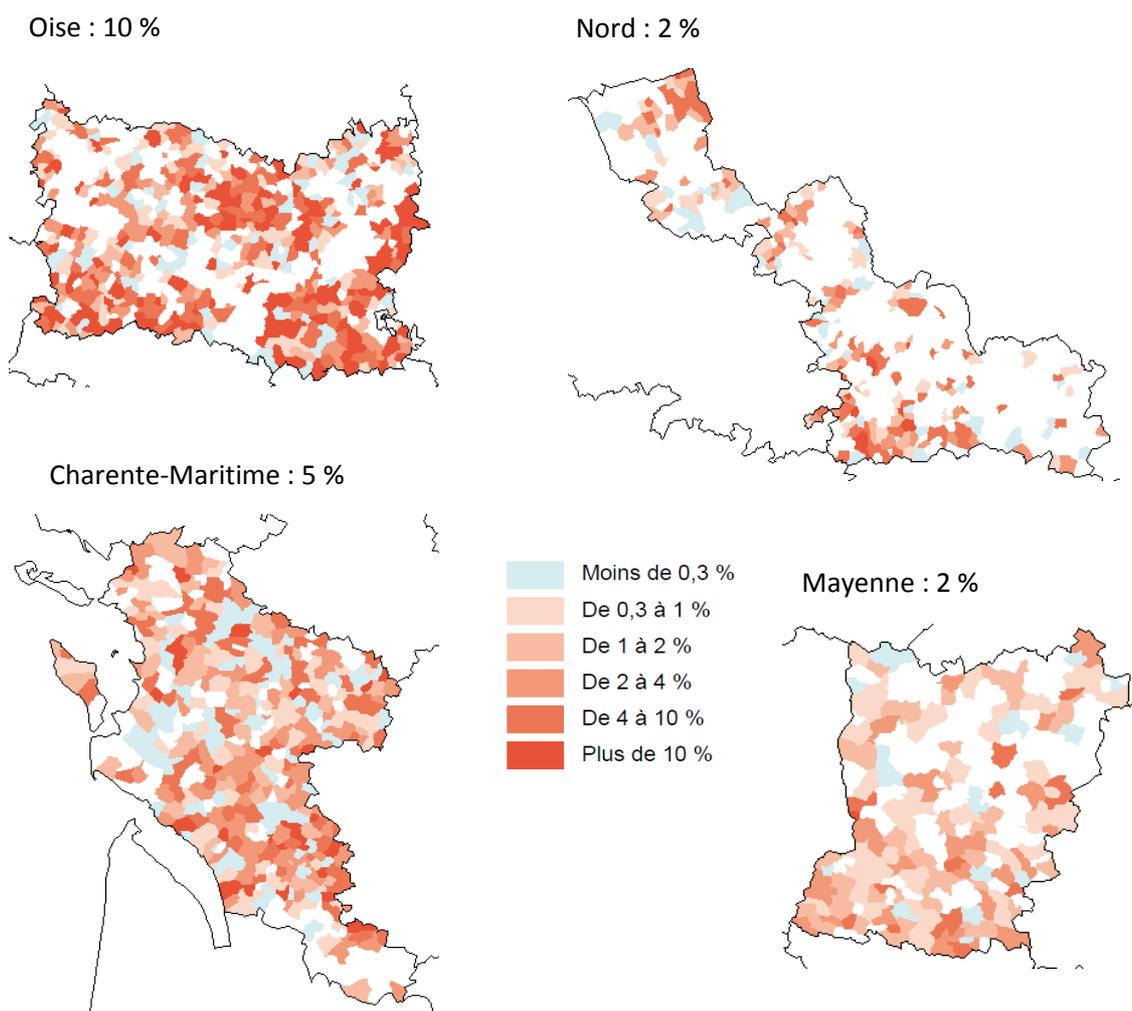
Un recours aux GFA croissant avec la taille de l'exploitation

Figure 6 : Fréquence de présence de GFA ou de SCI parmi les propriétaires ou usufruitiers en fonction de la classe de surface des exploitations.



L'analyse de fréquence des GFA ou SCI par classe de surface des exploitations montre la relation entre la taille et le recours à ces structures de portage (cf. figure 6). En dessous de 20 ha, moins de 4 % des exploitations ont recours aux GFA ou SCI pour porter le foncier d'exploitation. Cette part passe à 12 % pour les exploitations de 20 à 50 ha, à 17 % pour celles de 50 à 100 ha et à 34 % pour celles de plus de 100 ha.

Figure 7 : Part des GFA dans la surface agricole des 4 départements



Les collectivités locales et les Etablissement publics dans la propriété des terres agricoles

Parmi les 10,6 % de surfaces agricoles détenues en pleine propriété ou en usufruit par les personnes morales, les Collectivités locales ou établissements publics ne représentent qu'une part minime : environ 1,7 % de la SAU totale (auxquelles s'ajoutent 0,2 % maîtrisés par les Safer, cf. tableau 11).

Cette part du secteur public est toutefois plus conséquente dans le Nord où elle atteint 3,7 % des surfaces (Cf. Annexe 3). Ce sont principalement les Communes qui y sont propriétaires (2,2 % de la SAU du département soit près de 7 600 ha). De manière plus localisée, l'EPIC du Grand Port Maritime de Dunkerque compte aussi pour 1 800 ha de terres agricoles.

En Charente-Maritime, en dehors des communes qui détiennent environ 3 000 ha de terres agricoles, le Conseil Général et le Conservatoire du Littoral constituent d'importants propriétaires avec plus de 1 800 ha chacun.

Notons enfin que la Safer Maine-Océan détient en stock en Mayenne plus de 1 500 ha, quand ce chiffre ne dépasse pas les 600 ha dans les autres départements d'étude. Cette donnée issue du croisement du cadastre avec le RPG corrobore les retours des entretiens de terrain, où la Safer bénéficie d'un marché des terres très actif en Mayenne.

III.2. La répartition du foncier au sein de l'exploitation

III.2.1. Nombre moyen de propriétaires ou d'usufruitiers par exploitation

Quatre fois plus de propriétaires par exploitation dans le Nord qu'en Mayenne

Le grand nombre de propriétaires de terres agricoles observé en valeur absolue dans le département du Nord se retrouve dans le comptage par exploitation : on y dénombre en moyenne 24 propriétaires ou usufruitiers par exploitation contre 21 dans l'Oise (où les exploitations sont 2 fois plus grandes), 16 en Charente-Maritime et 6 en Mayenne.

Ces chiffres élevés conviennent toutefois d'être relativisés car la méthode d'appariement du RPG et du Cadastre par superposition des polygones peut introduire, malgré les nettoyages effectués sur les micro-intersections, des propriétaires dont l'importance dans l'exploitation est peu significative. Ainsi, en ne considérant plus que les propriétaires composant 95 % de la surface de l'exploitation cadastrée, les chiffres s'avèrent nettement réduits : 15 propriétaires dans le Nord, 10 dans l'Oise, 8 en Charente-Maritime et 4 en Mayenne.

III.2.2. Indicateur de morcellement de la propriété par exploitation (indice de Simpson)

Pour évaluer la participation de chacun de ces propriétaires à la surface totale de l'exploitation, un indicateur synthétique peut être calculé sur le modèle de l'indice de Simpson. Ce dernier est utilisé pour évaluer la distribution (diversité plus ou moins grande) au sein d'un ensemble. Il est calculé de la manière suivante :

$$I_s = 1 / \sum_{k=1}^n \left(\frac{s_k}{s_{tot}} \right)^2$$

Cet indicateur varie donc de 1 – quand il n'y a qu'un seul propriétaire détenant toute la surface de l'exploitation – à N – nombre total de propriétaire dans le cas d'équipartition du foncier de l'exploitation. Plus il est élevé, plus il traduit le morcellement du foncier de l'exploitation entre plusieurs propriétaires ou usufruitiers.

A titre d'exemple, une exploitation de 100 ha peut avoir un indice de Simpson très variable :

- égal à 1 : si un seul propriétaire (ou usufruitier) détient les 100 ha
- égal à 4 : si 4 propriétaires se partagent l'exploitation de manière équitable (25 ha chacun)
- égal à 1,23 : si le premier des 4 propriétaires détient 90 ha et les autres se partagent les 10 derniers hectares de manière équitable.

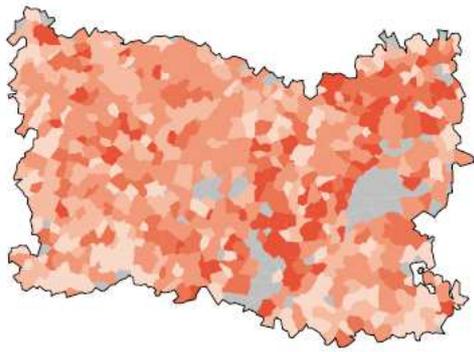
Figure 8 : Indice de morcellement de la propriété par exploitation (Simpson)

Oise : **5,2**

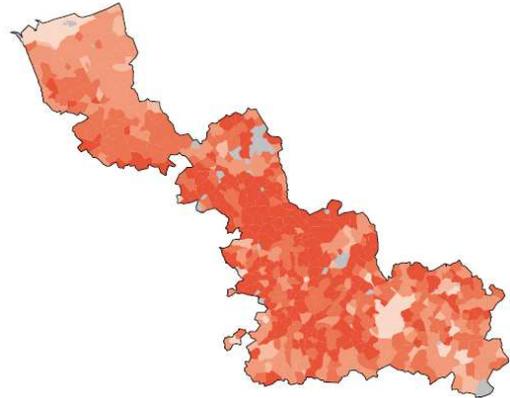
Nombre total de propriétaires : **21**

Nord : **7,7**

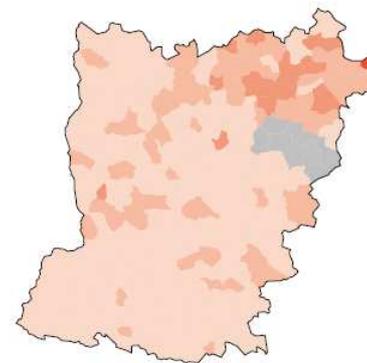
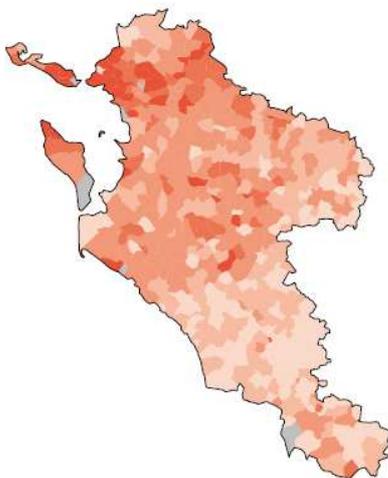
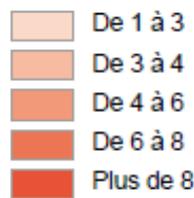
Nombre total de propriétaires : **24**



Charente-Maritime : **4,2**
 Nombre total de propriétaires : 16



Mayenne : **2,8**
 Nombre total de propriétaires : 6



Il apparaît que les droits sur le foncier d'exploitation sont particulièrement dispersés dans le Nord, et en particulier dans la partie centrale du département. Un morcellement important ressort également dans l'Oise, notamment dans le centre et la partie nord-est du département. En Charente-Maritime, l'arrière-pays rochelais se démarque avec une dispersion importante de la propriété par exploitation, tandis que la propriété est de plus en plus concentrée en allant vers le sud. En Mayenne, où plusieurs éléments préalables indiquaient une forte concentration de la propriété, l'indice de morcellement est effectivement inférieur à 3 dans une grande partie du territoire. Le nord-est du département se distingue avec un indice dépassant 3 voire 4 dans plusieurs communes.

III.2.3. Part du premier propriétaire ou usufruitier dans l'exploitation

Pour compléter l'analyse de la répartition du foncier par exploitation, il est intéressant de mesurer la part du premier propriétaire – ou usufruitier – dans la surface totale de l'exploitation.

Le premier propriétaire détenteur d'une part de surface très variable selon les départements

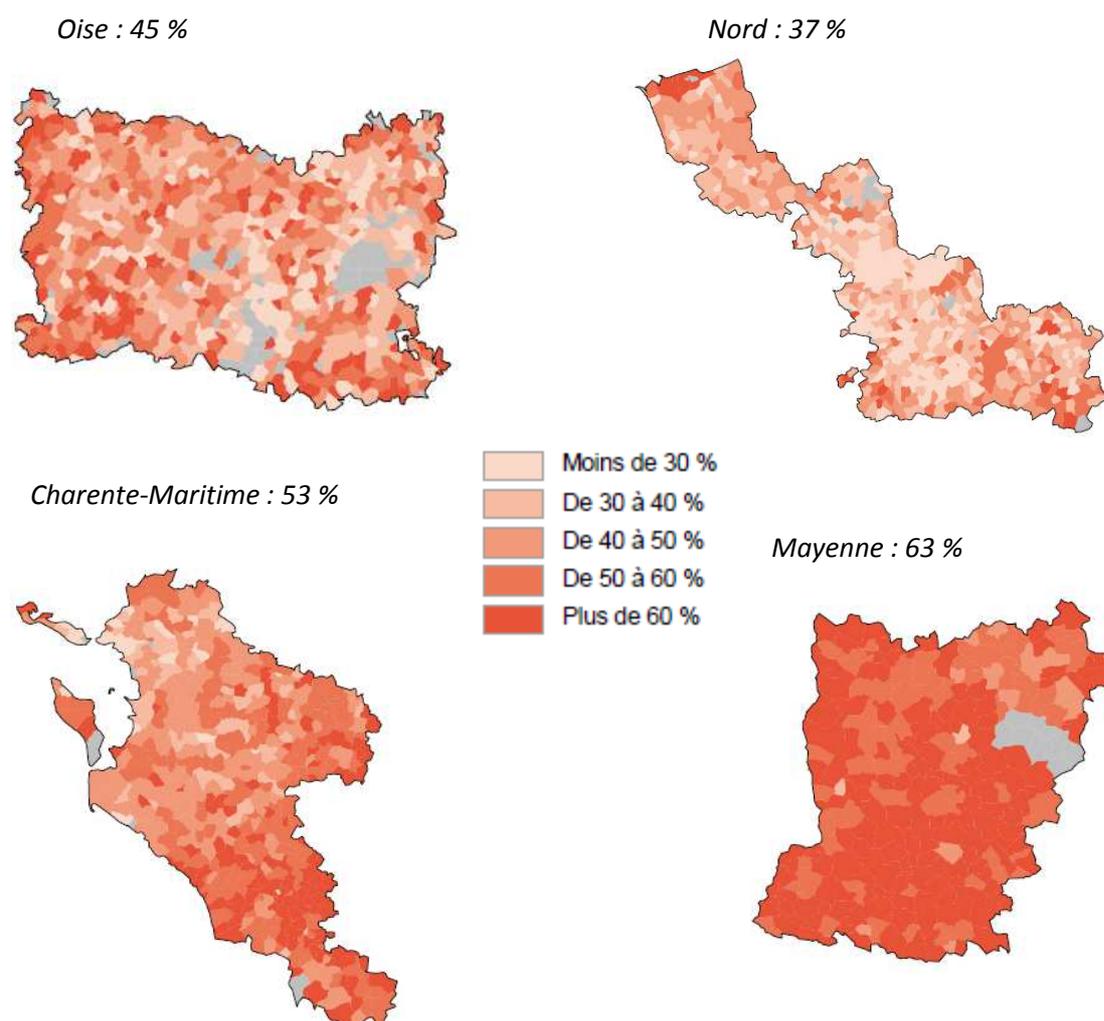
En moyenne, le premier propriétaire détient 37 % de l'exploitation dans le Nord et 63 % en Mayenne. L'Oise et la Charente-Maritime se situent à des niveaux intermédiaires. En moyenne

interdépartementale, le premier propriétaire ou usufruitier s'adjuge 51 % de la surface de l'exploitation.

Au-delà de ces chiffres moyens, les exploitations où le premier propriétaire détient moins de 20 % des surfaces sont assez fréquentes dans le Nord (24 % des exploitations dans ce cas), rares en Charente-Maritime (6 %) et quasi inexistantes en Mayenne (0 %).

Réciproquement les exploitations où le premier propriétaire ou usufruitier détient plus de 80 % de l'exploitation sont courantes en Mayenne (35 % des exploitations dans ce cas) et rares dans le Nord (8 %) ou dans l'Oise (12 %).

Figure 9 : Part moyenne du premier propriétaire ou usufruitier dans l'exploitation



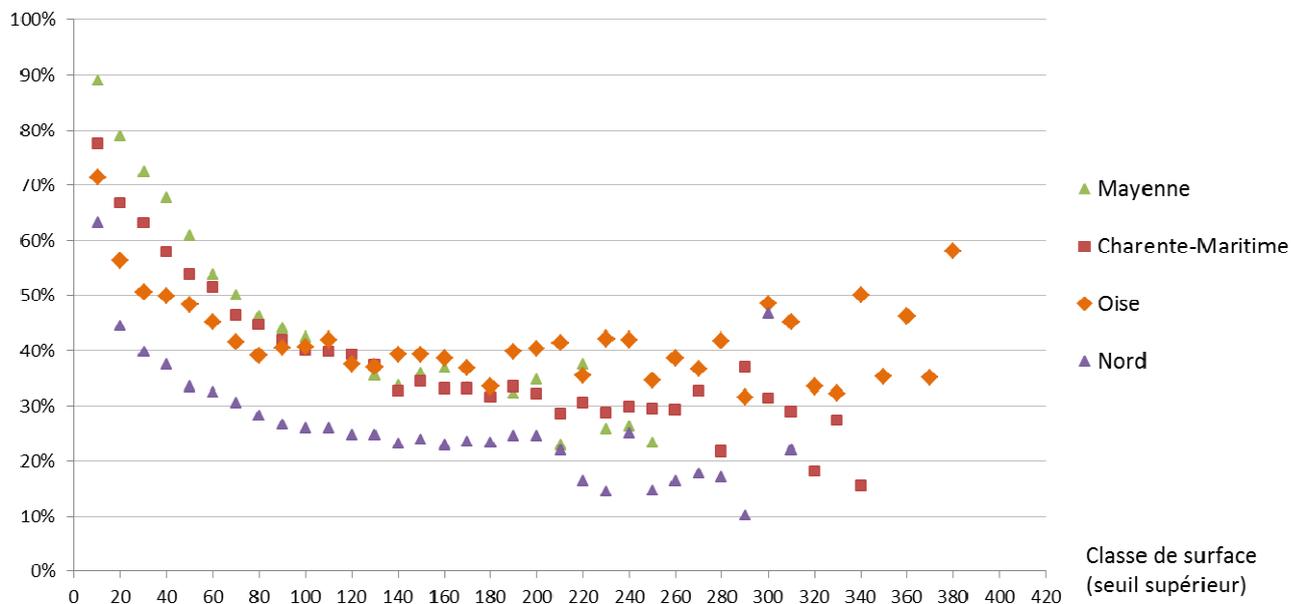
En analysant les exploitations par classes de surface, la part du premier propriétaire décroît fortement avec la taille de l'exploitation (cf. figure 9). Tous départements confondus, elle passe de 79 % pour les petites exploitations de moins de 10 ha, à 49 % pour les exploitations de 40 à 50 ha et à 40 % pour les exploitations de 70 à 80 ha.

L'hétérogénéité entre départements soulignée ci-dessus est particulièrement marquée dans les exploitations de moins de 100 ha.

Entre 100 et 200 ha, les exploitations de Mayenne, Charente-Maritime et de l'Oise affichent une part du premier propriétaire comparable (déclinant avec la taille de l'exploitation, de 40 à 30 % de la surface totale). Dans les exploitations supérieures à 100 ha du Nord, la part du premier propriétaire reste très nettement inférieure (autour de 25 %).

Figure 10 : Part moyenne du plus grand propriétaire ou usufruitier dans l'exploitation selon la classe de surface de celle-ci

Part moyenne du plus grand propriétaire ou usufruitier dans l'exploitation (1)



(1) Echantillon minimum de 3 exploitations par classe de surface

III.2.4. Qualité du premier propriétaire ou usufruitier dans l'exploitation

En cas de propriété d'un couple marié (ou d'une communauté conjugale) dans une exploitation, il est possible d'analyser en parallèle la propriété individuelle de chacun des conjoints. Ce regroupement constitue un noyau familial. On distingue 3 types de noyau suivant leur composition :

- Noyau simple : la communauté conjugale détient seule des terres dans l'exploitation (aucun des conjoints n'en détient – en pleine propriété ou en usufruit – à titre individuel) ;
- Noyau à 2 éléments : la communauté détient des terres dans l'exploitation, ainsi qu'un des conjoints ;
- Noyau à 3 éléments : la communauté détient des terres dans l'exploitation, ainsi que chacun des conjoints à titre individuel

Ces regroupements permettent de réunir la propriété (ou l'usufruit) du couple et de chaque élément le composant : on suppose que les terrains ainsi réunis obéissent à une stratégie, à une gestion commune de la part du couple. L'idée est de réunir les terrains relevant du même « centre de décision », en l'occurrence le couple marié

Dans l'analyse des surfaces détenues par le premier propriétaire ou usufruitier, une analyse peut donc être menée sur les noyaux dans le cas des personnes physiques.

Ces premiers propriétaires par exploitation se trouvent être (cf. tableau 14) :

- Dans 7 % des cas des personnes morales.
Cette part s'élève à 12 % dans l'Oise. Ce sont dans plus de la moitié des cas des GFA, SCI ou GFR. Recoupant les observations précédentes, ces structures de portage sont mobilisées dans le cas d'exploitations de grande taille, en moyenne 1,4 à 1,7 fois supérieure à la moyenne départementale ;
- Dans 49 % des cas des ayants-droit individuels.
Cette part monte à 57 % en Charente-Maritime. Ces ayants droit individuels sont isolés dans 40 % des cas totaux, dans 7 % des cas associés à une communauté conjugale (noyau à 2 éléments), et dans 2 % des cas associés à un noyau à 3 éléments. Lorsqu'ils sont isolés, ces ayants-droits individuels arrivent en tête d'exploitations de taille inférieure à la moyenne (59 ha contre 67 en moyenne interdépartementale). Lorsque que le premier ayant droit appartient à une communauté conjugale également présente dans l'exploitation, l'exploitation est souvent plus importante : 67 ha en moyenne pour les exploitations dont le premier noyau comporte 2 éléments, et 82 ha pour celles où il en comporte 3 ;
- Dans 33 % des cas des communautés conjugales.
Cette part s'élève à 40 % en Mayenne où la fréquence de la propriété des couples a déjà été soulignée. Ces communautés conjugales sont isolées (noyau simple, les conjoints n'ont pas de propriété individuelle dans l'exploitation) dans 19 % des cas totaux. Les exploitations concernées sont alors de taille inférieure à la moyenne (57 ha contre 67 en moyenne interdépartementale). Quand un conjoint est également propriétaire dans l'exploitation (noyau à 2 éléments, 11 % des cas totaux), la taille des exploitations concernées augmente

conséquemment (84 ha) et encore plus – 103 ha en moyenne – quand les 2 conjoints sont présents (noyau à 3 éléments) ;

- Dans 11 % des cas des indivisions. Cette part varie de 8 à 14 % selon les départements, et ce cas de figure concerne des exploitations de superficie globalement proches de la moyenne.

Tableau 14 : Caractéristiques des exploitations en fonction de la nature du premier propriétaire ou usufruitier de l'exploitation

Personne morale = plus grand ayant droit de l'exploitation			
	Part du nombre total d'exploitations	Taille moyenne de l'exploitation	Part moyenne dans l'exploitation
Charente-Maritime	7%	94	57%
Mayenne	5%	63	60%
Nord	8%	75	39%
Oise	12%	186	53%
Ensemble	7%	101	52%

Ayant droit individuel = plus grand ayant droit de l'exploitation (valeurs moyennes, qu'il soit ou non associé par ailleurs à un noyau familial dans la même exploitation)			
	Part du nombre total d'exploitation	Taille moyenne de l'exploitation	Part moyenne dans l'exploitation
Charente-Maritime	57%	62	55%
Mayenne	45%	48	63%
Nord	46%	53	38%
Oise	50%	102	45%
Ensemble	49%	61	52%

Communauté conjugale = plus grand ayant droit de l'exploitation (valeurs moyennes, qu'elle soit ou non associée à la propriété individuelle des conjoints dans la même exploitation)			
	Part du nombre total d'exploitations	Taille moyenne de l'exploitation	Part moyenne dans l'exploitation
Charente-Maritime	28%	78	48%
Mayenne	40%	56	63%
Nord	33%	66	36%
Oise	24%	120	41%
Ensemble	33%	70	50%

Indivision simple = plus grand ayant droit de l'exploitation			
	Part du nombre total d'exploitation	Taille moyenne de l'exploitation	Part moyenne dans l'exploitation
Charente-Maritime	8%	74	49%
Mayenne	10%	50	62%
Nord	14%	49	39%
Oise	14%	108	45%
Ensemble	11%	64	49%

Ensemble des ayants droit			
	Part du nombre d'exploitation	Taille moyenne de l'exploitation	Part moyenne dans l'exploitation
Charente-Maritime	100%	70	53%
Mayenne	100%	52	63%
Nord	100%	58	37%
Oise	100%	118	45%
Ensemble	100%	67	51%

III.3. Vers une typologie de la structure foncière des exploitations

III.3.1. Méthodologie de classement des structures foncières d'exploitation

Pour synthétiser l'ensemble des données liées à la structure foncière des exploitations et dégager une typologie des structures foncières, une analyse factorielle en composante principale (ACP) est menée sur les 19 507 exploitations de l'échantillon : il s'agit des exploitations des 4 départements dont on a retrouvé au moins 90 % de la surface dans le département par croisement avec le cadastre. 11 variables sont prises en compte, dont la liste est donnée ci-dessous :

- Surface de l'exploitation en ha
- Nombre de propriétaires ou d'usufruitiers cumulant 95% de la surface de l'exploitation)
- Part des surfaces en démembrement de propriété
- Part en surface des pleins propriétaires ou usufruitier de 65 à 80 ans de moyenne d'âge
- Part en surface des pleins propriétaires ou usufruitier de plus de 80 ans de moyenne d'âge
- Part du plus grand propriétaire ou usufruitiers dans la surface totale de l'exploitation
- Part des surfaces détenues par le plus grand noyau familial⁷ dans l'exploitation
- Part des GFA et SCI propriétaires dans la surface totale de l'exploitation
- Part des sociétés d'exploitation propriétaires ou usufruitières dans la surface totale de l'exploitation
- Indice de dispersion spatiale des îlots par exploitation⁸
- Indice de répartition de la propriété par exploitation (Indice de Simpson)⁹

Ces 11 variables permettent de déterminer 3 axes expliquant 53 % du modèle.

Seule la variable « part des sociétés d'exploitation propriétaires ou usufruitières dans la surface totale de l'exploitation » ne contribue à aucun de ces trois premiers axes.

Une classification ascendante hiérarchique (CAH) permet ensuite de répartir les 19 507 exploitations en 6 classes le long de ces axes. Les 6 classes d'exploitations obtenues sont décrites dans le tableau 15.

⁷ Voir III.2.4 pour la définition du noyau familial

⁸ L'indice de dispersion spatiale d'une exploitation est la somme des distances entre ses îlots pris 2 à 2 et pondérées par leur importance relative (en surface) au sein de l'exploitation. Voir le Rapport méthodologique de l'étude pour plus de détails.

⁹ Voir partie III.2.2

III.3.2. Description des 6 classes de structures foncières d'exploitation obtenues

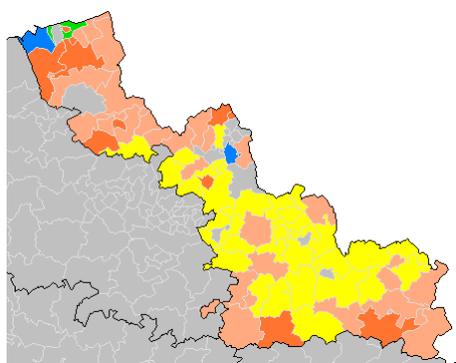
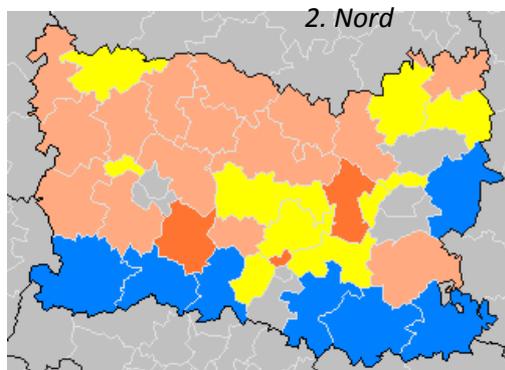
Tableau 15 : Description des 6 classes de structures foncières d'exploitation obtenues par classification ascendante hiérarchique – 4 départements confondus.

Classe de structure foncière d'exploitation	Part dans le total des exploitations de l'échantillon	Description selon les 3 axes du modèle	Répartition géographique* * Cf. figures 11, 12 et annexe 4	Taille moyenne des exploitations
Classe 1	25 %	Exploitations de grande taille présentant une propriété dispersée, avec un grand nombre de propriétaires et une faible part du premier propriétaire de l'exploitation. Peu de démembrement et faible part de propriétaires ou usufruitiers âgés de plus de 80 ans.	Cette classe est bien représentée dans les 4 départements (au moins 20 % des exploitations). C'est en Mayenne qu'elle est la moins répandue.	78 ha
Classe 2	16 %	Déclinaison de la classe 1, avec recours important au démembrement de propriété et une part importante de propriétaires ou usufruitiers âgés de plus de 80 ans.	Cette classe est plus présente dans les départements de l'Oise et du Nord (19 et 20 % respectivement) qu'en Mayenne et Charente-Maritime (15 et 12 %). Elle est particulièrement peu représentée dans la moitié sud de la Charente-Maritime.	71 ha
Classe 3	13 %	Exploitations de grande taille présentant une propriété dispersée, avec un grand nombre de propriétaires mais une part tout de même importante du premier noyau familial dans l'exploitation, et une part conséquente de propriétaires entre 65 et 80 ans.	Ces exploitations sont très présentes dans le Nord (26 % des exploitations) notamment entre la région de Lille et le Hainaut. Dans l'Oise, leur part est de 19 % avec une forte présence dans le Clermontois et le Noyonnais. Cette classe d'exploitations est quasi inexistante en Mayenne (2 %). En Charente-Maritime, la part est de 12 %, avec une présence très nette dans le nord du département plus orientée vers les grandes cultures (Aunis notamment)	139 ha
Classe 4	20 %	Exploitations ayant recours aux GFA et SCI pour le portage du foncier, avec une faible part de propriétaires entre 65 et 80 ans et une faible part dans l'exploitation du 1er noyau familial	Cette classe est fortement représentée en Charente-Maritime (26 % des exploitations) particulièrement dans la moitié sud. On en retrouve également une forte proportion en Mayenne (23 % en moyenne) en particulier dans la partie sud (bocage angevin) et sud-est (région d'embouche de l'Erve). Dans l'Oise, où elle représente 19 % des structures, sa présence est nettement marquée dans le sud du département (Vexin français, Valois et Multien) et dans le Soissonnais.	55 ha
Classe 5	18 %	Exploitations dont la propriété est relativement concentrée entre les mains du premier noyau familial, avec un faible recours aux GFA et SCI et un faible recours au démembrement de propriété	Cette classe apparaît très nettement dominante en Mayenne où elle constitue 29 % des exploitations. En Charente-Maritime, cette part est de 18 %, mais avec une présence nette dans le sud du département (saintonge viticole et double saintongaise). Elle est faiblement représentée dans l'Oise (10 %) et le Nord (11 %)	25 ha
Classe 6	8 %	Propriétaires/usufruitiers âgés et part élevée du démembrement de propriété	Cette classe ne constitue nulle-part une classe dominante ou même très significative. Sa part s'échelonne de 5 à 11 % suivant les départements.	36 ha

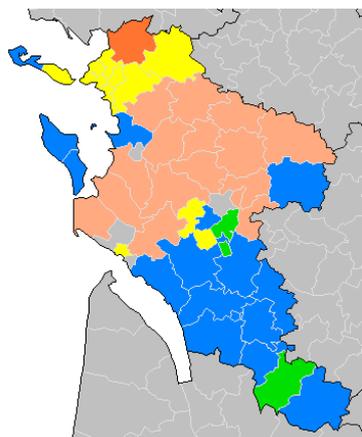
III.3.3. Cartographie des 6 classes de structures foncières d'exploitation obtenues

Figure 11 : Cartographie par canton selon la classe de structure foncière d'exploitation représentant le plus grand nombre d'exploitations

1. Oise



3. Charente-Maritime



4. Mayenne

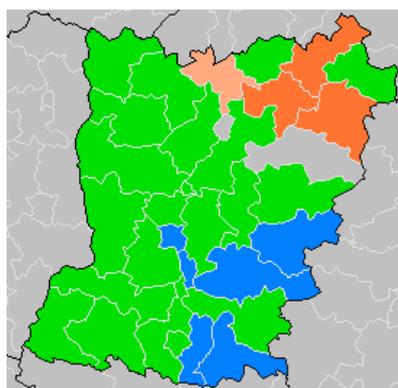
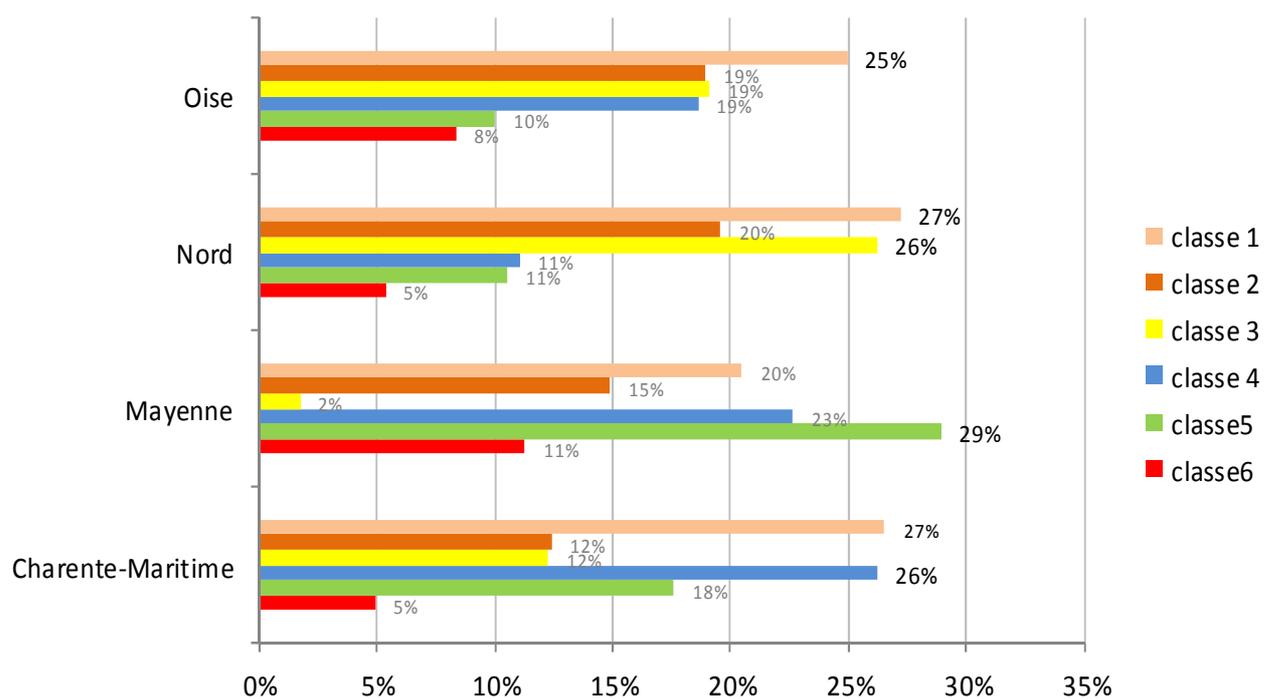


Figure 12 : Part des différentes classes de structures foncières d'exploitations dans chacun des 4 départements



III.3.4. La typologie des structures foncières suivant leur taille et leur statut juridique

De nets contrastes de taille entre les différentes structures foncières obtenues

Les classes obtenues sont bien différenciées du point de vue de la taille de l'exploitation, notamment pour les classes 3, 5 et 6 : dans les 4 départements, les exploitations de la classe 3 ont une taille très nettement supérieure à la moyenne ; celles des 5 et 6 sont à l'inverse de petite taille par rapport à la moyenne dans chacun des 4 départements.

Tableau 16 : Répartition et taille moyenne des exploitations des différentes classes par département

		Charente-Maritime	Mayenne	Nord	Oise	Ensemble
Classe 1	Part du total des exploitations	27%	20%	27%	25%	25%
	Surface moyenne (ha)	81	88	51	109	78
Classe 2	Part du total des exploitations	12%	15%	20%	19%	16%
	Surface moyenne (ha)	73	74	50	103	71
Classe 3	Part du total des exploitations	12%	2%	26%	19%	13%
	Surface moyenne (ha)	166	175	105	190	139
Classe 4	Part du total des exploitations	26%	23%	11%	19%	20%
	Surface moyenne (ha)	50	42	36	127	55
Classe 5	Part du total des exploitations	18%	29%	11%	10%	18%
	Surface moyenne (ha)	25	25	18	40	25
Classe 6	Part du total des exploitations	5%	11%	5%	8%	8%
	Surface moyenne (ha)	28	28	25	83	36
Ensemble	Part du total des exploitations	100%	100%	100%	100%	100%
	Surface moyenne (ha)	70	52	58	118	67



Taille moyenne dépassant significativement la taille moyenne du département toutes classes confondues



Taille moyenne significativement inférieure à la taille moyenne du département toutes classes confondues

Les formes sociétaires bien présentes dans les exploitations de grande taille à propriété dispersée

De la même manière, le croisement de chacune des classes avec les formes juridiques d'exploitation révèle un certain nombre de correspondances.

Tableau 17 : Part des différentes formes juridiques d'exploitation dans chacune des classes obtenues par ACP et CAH

	EARL	GAEC	SCEA	SA	SARL	Exploitations sociétaires	Exploitant individuel	Exploitant individuel entre 18 et 39 ans	Exploitant individuel entre 40 et 49 ans	Exploitant individuel entre 50 et 59 ans	Exploitant individuel de plus de 60 ans
Classe 1	31%	10%	4%	0%	0%	46%	54%	7%	16%	19%	12%
Classe 2	27%	10%	3%	0%	0%	41%	59%	6%	13%	26%	14%
Classe 3	38%	22%	6%	0%	0%	66%	34%	5%	12%	12%	5%
Classe 4	19%	4%	7%	0%	1%	31%	69%	9%	14%	27%	19%
Classe 5	12%	1%	3%	0%	0%	16%	84%	6%	15%	16%	47%
Classe 6	13%	2%	4%	0%	0%	19%	81%	6%	9%	26%	40%
Ensemble	24%	8%	5%	0%	1%	37%	63%	7%	14%	20%	21%

Pour les exploitations de la classe (la ligne) la représentation de la catégorie d'exploitation (la colonne) est significativement supérieure
 Pour les exploitations de la classe (la ligne) la représentation de la catégorie d'exploitation (la colonne) est significativement inférieure

Les exploitations des classes 1 à 3 (de grande taille à propriété dispersée) sont plus souvent de formes sociétaires que la moyenne, notamment les exploitations de la classe 3 qui présentent aussi la plus grande taille moyenne. A l'inverse les exploitations des classes 5 et 6 qui sont aussi parmi les plus petites en moyenne, présentent un caractère nettement individuel, avec une très forte proportion d'exploitants de plus de 60 ans.

Les exploitations individuelles sont mieux représentées dans la classe 4 que sur les classes précédentes. La proportion de GAEC et EARL est plus faible que la moyenne, mais celle de SCEA est au contraire plus élevée (7 % contre 5 % en moyenne sur l'ensemble de l'échantillon). Cette part importante de SCEA pourrait être liée à la forte présence d'exploitations de cette classe dans la région viticole de Charente-Maritime, où les SCEA sont aussi très répandues.

IV. Discussion des résultats au regard des problématiques soulevées lors des entretiens de terrain

IV.1. Synthèse par département du croisement de bases de données et des retours d'entretiens

Les différents indicateurs issus du croisement RPG-Cadastre ainsi que la typologie établie par ACP et CAH confirme un grand nombre d'hypothèses de départ sur la structure foncière des 4 départements d'étude. Les résultats mettent également en lumière des contrastes locaux plus ou moins marqués.

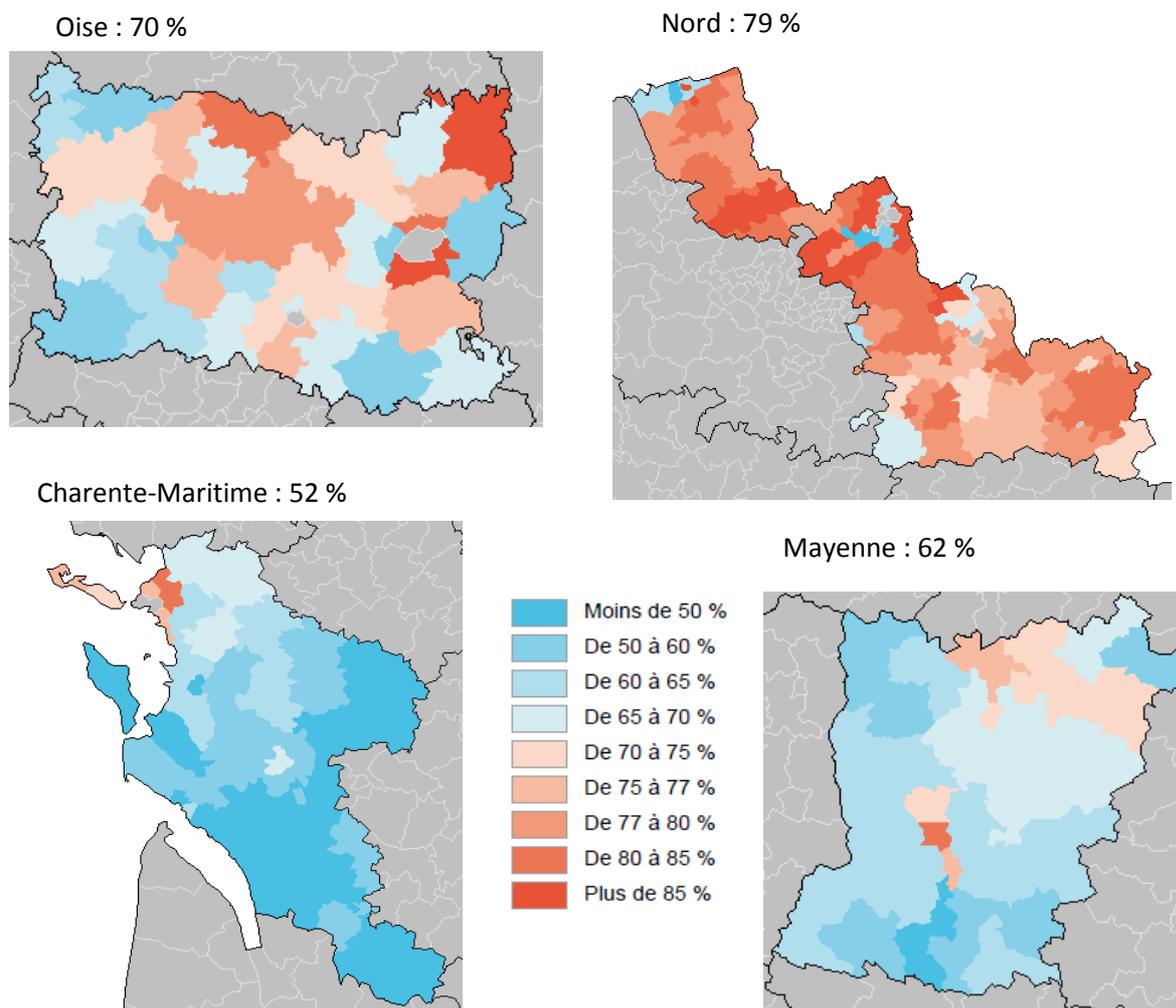
La Mayenne s'avère selon différents critères, le département le plus homogène :

- La variation des surfaces absolues entre propriétaires est la plus faible des 4 départements d'étude.
- la distribution géographique des différentes structures foncières obtenues par ACP montre presque partout la prédominance de la classe 5 - exploitations présentant un petit nombre de propriétaires et une grande part du foncier aux mains de l'un d'entre eux - alors que les grandes structures à la propriété morcelée (classe 3) sont partout marginales (Cf. annexe 4).

Ce résultat s'accorde avec le recueil des entretiens de terrains décrivant un territoire assez uniformément tourné vers l'élevage, au sein de structures de taille moyenne, historiquement marqué par une grande propriété bailleresse. La taille moyenne importante et homogène des propriétés observées aujourd'hui, peut être vue comme une fragmentation de ces grands domaines au sein des multiples exploitations qui y étaient en location ou métayage. Ajoutons qu'il existe une forte volonté de transmission et d'installation dans l'application du schéma départemental des structures ainsi qu'une importante prise de la Safer sur le marché foncier, notamment en matière de transmission. Ces 2 outils de régulation dans l'accès aux droits d'exploiter (notamment par l'accès au marché) contribuent plus au maintien d'exploitations relativement homogènes plutôt qu'à la concentration des terres qui ne manqueraient pas d'arriver dans le cadre d'un marché moins régulé.

La forte part des communautés conjugales observée dans la propriété agricole mayennaise peut être mise en perspective avec l'ouverture relativement importante du marché agricole : 1,8 % de SAU est échangé chaque année – soit 2 fois plus que dans le Nord – ce qui ouvre plus d'opportunités d'achat au cours de la carrière et donc dans le cadre matrimonial. Les communautés conjugales doivent en effet nécessairement acquérir leurs biens sur le marché, tandis que pour les individuels ou les indivisions, une part importante du foncier provient d'héritages ou de donations familiales. On peut réciproquement supposer que dans les autres départements où le marché est plus fermé, la part du foncier transmise par héritage ou donation est relativement plus importante qu'en Mayenne et que celle acquise en commun par le couple marié l'est moins.

Figure 13 : Taux de faire-valoir indirect dans la SAU par canton



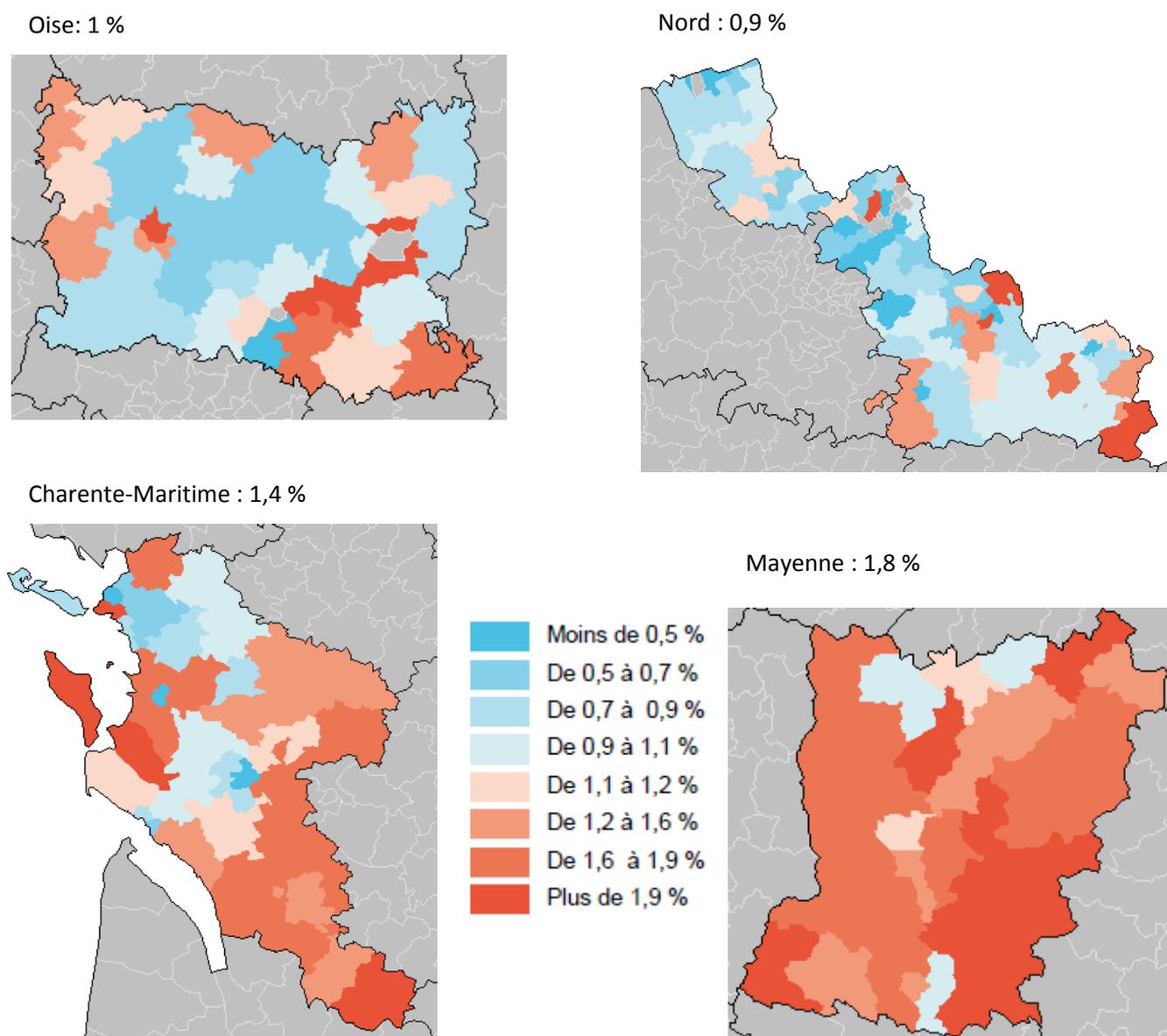
- **La Charente-Maritime** est un des 4 départements le plus marqué par le faire-valoir direct : 48 % de la surface détenue par le ou les exploitants. Les entretiens de terrains ont confirmé qu’au sein de chaque exploitation prévalait une certaine parité entre faire-valoir direct et indirect. Cette dernière observation peut être reliée à la part du plus grand propriétaire identifié par exploitation, égale en moyenne à 53 %. Ce premier propriétaire a donc de grandes chances d’être l’exploitant, une hypothèse qui serait à confirmer au moyen de données plus détaillée sur les chefs d’exploitation. Par rapport à la Mayenne, la Charente-Maritime offre davantage d’hétérogénéités territoriales, avec un gradient nord-sud prononcé, de l’Aunis au sud de la Saintonge: la part du premier propriétaire va croissante – et corrélativement le nombre de propriétaires diminue. Ce gradient peut être relié à celui du faire-valoir direct, inférieur à 30 % en Aunis et supérieur à 50 % dans la Saintonge Viticole.

Les résultats de l'ACP et de la CAH (Cf. annexe 4) illustrent ce gradient avec une répartition des classes se rapprochant de celle de l'Oise en Anunis (classes 1, 2 et surtout 3 dominantes), et une répartition des classes se rapprochant de celle de la Mayenne dans la partie sud (classe 3 absente, classes 4 et 5 dominantes).

Cette répartition n'est pas sans évoquer le phénomène d'abandon de l'élevage au profit des grandes cultures, fréquemment abordée lors des entretiens de terrain. Cette transition est particulièrement avancée dans le nord du département, où les structures foncières d'exploitation s'apparentent le plus à celles du nord de la France.

Un certain effet urbain peut être observé à proximité des agglomérations de La Rochelle et de Saintes, où le morcellement de la propriété se trouve particulièrement important, avec peu de propriétés démembrées, et le marché foncier agricole particulièrement fermé. Les propriétaires de terrains susceptibles de changer d'usage les maintiennent en pleine propriété pour en recueillir l'intégralité de la plus-value éventuelle; dans le même temps, cette anticipation du changement d'usage se traduit par une stratégie d'attente et un gel du marché foncier.

Figure 14 : Ouverture du marché foncier agricole sur la période 2009-2013



- **Dans le Nord**, les résultats du croisement RPG-cadastre confirment l'extrême morcellement de la propriété agricole dans le Nord. C'est dans ce département que le premier propriétaire détient la plus faible partie d'exploitation et qu'on compte le plus grand nombre de propriétaires par exploitation. Les classes 1, 2 et 3 (marquées par le morcellement de la propriété) sont extrêmement dominantes dans la partie centrale du département (de la Région de Lille au Cambrésis) tandis que les Flandres et la Thiérache offrent un peu plus de diversité. Compte tenu du taux de faire-valoir indirect très élevé dans le département (79 %), les exploitants se trouvent majoritairement fermiers de leurs terres auprès d'une multiplicité de propriétaires dont vraisemblablement leurs parents. Le plus important d'entre eux (si ce n'est pas l'exploitant lui-même) détient en moyenne 37 % de l'exploitation, une part qui descend fréquemment sous les 30 % dans la partie centrale du département.

Le Nord offre le taux d'ouverture du marché foncier agricole le plus faible des départements d'étude (moins de 1 % des terres échangées chaque année), et sous formes de petites propriétés : le lot moyen est de 2,2 ha en moyenne sur la période 2009-2013, soit 3 fois moins que dans l'Oise ou la Mayenne. Cette faiblesse du marché, et les prix très élevés pratiqués sur le marché libre, restreignent les possibilités d'accès à la terre en dehors de la négociation de baux (via le versement d'un pas-de-porte) avec le fermier sortant. Ce dernier se trouve d'autant plus en position de force dans la négociation que la propriété des bailleurs est divisée, et qu'individuellement chaque bail compte pour peu dans la surface totale et le total des bailleurs de l'exploitation.

Du point de vue des structures particulièrement dédiées au portage du foncier, le Nord est le département présentant la plus faible part de GFA ou de SCI dans la surface agricole (2 %). Le foncier agricole est donc très majoritairement porté par les bailleurs personnes physiques, mais aussi – certes plus marginalement – par les personnes publiques (notamment les communes). Les collectivités locales et les établissements publics représentent au total 3,7 % des surfaces, soit la part la plus importante des 4 départements.

- **L'Oise** présente la structure de la propriété foncière la plus éloignée de la Mayenne. C'est le département où la concentration des terres est la plus vive, avec 1 % des propriétaires (ou usufruitiers) détenant 17 % des surfaces du département, avec des domaines de 184 ha en moyenne. D'un autre côté, 50 % des propriétaires se partagent 2 % de la SAU totale, sur des propriétés de moins de 2 ha. Dans un contexte de taille globalement élevée des exploitations agricoles et de fermage très répandu (70 % de la SAU en faire-valoir indirect), il existe une coexistence entre quelques grands domaines en faire-valoir direct, de grandes exploitations détenant une part conséquente de leur foncier, et d'autres louant l'essentiel à de grands bailleurs (dont les parents) et/ou auprès de petits propriétaires. Cette diversité des structures foncières mentionnée au cours des entretiens de terrain se retrouve dans la répartition des classes obtenues par ACP et CAH (Cf. annexe 4).

Cette diversité se retrouve dans chacune des petites régions agricoles de l'Oise. Les classes 5 et 6 sont globalement faiblement représentées – en particulier dans la partie sud-est – mais les classes 1 à 4 sont partout bien représentées. La classe 4, marquée par l'importance des GFA dans la propriété est particulièrement présente dans la frange sud et sud-est du territoire. C'est en effet dans l'Oise que les structures de portage du foncier agricole sont le plus répandues (elles comptent pour 10,3 %

de la surface agricole totale) : un lien étroit s'établit donc dans l'Oise entre la taille des exploitations, leur forme juridique (les formes sociétaires sont particulièrement répandues, avec une taille moyenne très importante) et le recours à des structures de portage du foncier. A titre propre les sociétés d'exploitation détiennent aussi 2,2 % de la surface agricole, contre 1,3 % dans les autres départements d'étude.

Le marché foncier étant quasiment aussi restreint que dans le Nord en surface (mais portant tout de même sur des lots plus étoffés), les transferts de parts sociales et de baux constituent des modalités essentielles d'accès au foncier d'exploitation pour l'agrandissement et - de manière très marginale - l'installation. De ce point de vue l'Oise présente le bilan d'installation le plus faible des 4 départements, qu'elles soient aidées ou non. Les retours des entretiens de terrain font à ce titre état d'un contrôle des structures difficilement opérant, ce qui peut contribuer au libre agrandissement d'exploitations très spécialisées, en particulier en grandes cultures.

IV.2. Besoin de portage du foncier agricole : synthèse transversale

L'accès à la profession agricole en qualité d'exploitant suppose d'accéder à un capital d'exploitation (bâtiments, matériel, cheptel, intrants) et au droit d'exploiter le sol agricole via la propriété ou la location. L'entrée au capital social d'une société d'exploitation agricole permet également, sans accéder directement au foncier en propriété ou en fermage, d'obtenir le statut d'exploitant.

La présente étude porte uniquement sur l'accès au capital foncier agricole des exploitations. Le traitement des bases de données, y compris des bases géographiques, offre une photographie de la propriété agricole en 2013 dans 4 départements. Les entretiens effectués au sein de ces 4 départements permettent de compléter l'approche dans une perspective dynamique. Ils mettent en avant les facteurs qui favorisent ou freinent le renouvellement des générations :

- la pression foncière urbaine,
- les perspectives économiques des filières,
- la baisse des rendements des placements financiers,
- l'évolution des relations entre propriété et exploitation et évolution des marchés fonciers sous leurs différentes formes.

IV.2.1. Incidences de la pression foncière urbaine

Pression sur les sièges d'exploitation et anticipation de changement d'usage des sols

Les entretiens ont permis de constater la permanence de l'influence de la pression foncière urbaine sur la transmission des exploitations agricoles, même si cette pression a diminué depuis les sommets de 2007-2008.

Cette pression se fait sentir plus particulièrement sur le littoral (atlantique) et autour des grandes agglomérations. La pression résidentielle pèse sur le marché des sièges d'exploitation. La vente des sièges d'exploitation pour des résidences principales ou secondaires permet de réaliser un capital que l'activité agricole ne rémunérerait pas « suffisamment ». La suppression de ces sièges d'exploitation est un facteur favorisant l'agrandissement ou la construction de nouveaux sièges d'exploitation.

Dans ces secteurs, les propriétaires anticipent également des changements d'usage et envisagent des ventes à terme. L'analyse des données montre en effet un recours significativement moins important du démembrement de propriété (entre usufruit et nue-propriété) dans les zones les plus sujettes à cette pression urbaine, et ce dans la perspective de récupérer la totalité des plus-values espérées.

Conséquences des expropriations d'agriculteurs (infrastructures, grands aménagements)

L'obtention d'indemnités d'éviction par des agriculteurs impactés par l'emprise de grands projets et qui entendent poursuivre une activité agricole conduit, depuis toujours, à des surenchères sur le marché des terres et sur le marché des locations. Des agriculteurs expropriés, disposant d'un pouvoir d'achat conséquent et étant prioritaires, interviennent à des références de prix en hausse, de manière d'autant plus remarquable que le marché est étroit. L'arrivée de fermiers évincés ou d'agriculteurs expropriés peut intervenir éventuellement loin des zones concernées par les projets, par exemple jusqu'au nord du département de l'Oise.

IV.2.2. Les perspectives économiques des filières

Retours de vocations familiales dans certains secteurs attractifs

Les agriculteurs cherchant à s'agrandir, les candidats à l'installation et les agriculteurs en phase de cessation d'activité réagissent selon des perspectives financières anticipées, à tort ou à raison, au regard du revenu espéré et de la valorisation de leur patrimoine.

La filière « grandes cultures » offre plusieurs avantages en termes de conditions de travail et d'investissement. Des agriculteurs, ayant dépassé l'âge de la retraite, poursuivent leur activité agricole, en recourant le cas échéant à des entreprises de travaux agricoles pour percevoir un revenu supérieur à leur retraite. Ce phénomène est particulièrement saillant en Charente-Maritime et dans l'Oise. Des enfants d'agriculteurs ou de propriétaires (cas des reprises de biens familiaux) reprennent l'activité agricole. Ces retours, dans le secteur des grandes cultures, peuvent être réels, fictifs (les parents restent de fait les véritables exploitants) ou se faire progressivement. Dans ce cas, les repreneurs officiels poursuivent leur emploi non agricole pendant une phase transitoire plus ou moins longue, avec un recours au travail des parents ou aux entreprises de travaux agricoles. Les perspectives d'emploi et de salaires étant désormais incertaines hors agriculture, il importe, pour

ceux qui en ont l'opportunité, de préserver une possibilité de revenu agricole. Dans ce cas de figure, le capital à investir par le repreneur est faible, il s'agit de valoriser le capital foncier à disposition. De telles transmissions se retrouvent également dans le vignoble du Cognac.

Dans le secteur de l'élevage, les dynamiques en cours diffèrent à cause des fortes contraintes de travail et de l'importance du capital à immobiliser ou à engager (cheptel et bâtiment). A l'occasion du départ en retraite des parents, les enfants peuvent envisager de diminuer la charge de travail sans envisager d'investissement. Les exploitations peuvent basculer de l'élevage vers les grandes cultures (en réalisant le cas échéant la vente d'immobilier). On assiste alors à une simplification des systèmes de production, une diminution de la valeur ajoutée à l'hectare et à une meilleure rémunération du capital (foncier) immobilisé. D'après les entretiens réalisés, cette transition vers les grandes cultures est pleinement à l'œuvre en Charente-Maritime, en premier lieu dans la moitié nord-ouest.

Les personnes, et les structures qui poursuivent les productions animales quant à elles investissent (par exemple dans des robots de traite pour les producteurs de lait), en visant des économies d'échelle et une amélioration des conditions de travail. On assiste alors à une concentration de la production animale dans des unités de production de plus en plus importantes.

L'évolution du nombre des installations (aidées et non aidées) dans les 4 départements permet de voir ces inflexions. En Mayenne, département d'élevage, le nombre annuel d'installations a été divisé par 2 entre 1998 et 2013. Toutefois, ce nombre se maintient depuis 3 ans (2011-2013). Dans le Nord et la Charente Maritime, on recense environ 200 installations en 2013, au-dessus des niveaux de 2009 à 2012, et de 2000-2001. Dans l'Oise, on note également une stabilisation du nombre d'installations depuis 2009, supérieur au niveau de 2003.

Les perspectives comparées des économies agricoles et non agricoles expliquent peut-être le maintien voire l'augmentation des installations en 2013. Les chiffres des prochaines années pourraient confirmer ou non ces évolutions. Le nombre de départs, quant à lui, est en forte diminution, sans doute à cause de l'augmentation de l'âge légal de la retraite et la possibilité de continuer à bénéficier de primes agricoles avec une activité réduite.

Arrivée de nouveaux agriculteurs

Les traitements de données, sur une seule année, ne permettent pas de percevoir des phénomènes émergents. En dépit des difficultés à quantifier le phénomène, de nouveaux investisseurs (d'origine non agricole) se présentent dans le secteur de la production agricole, non pas en qualité de bailleurs, mais bien en qualité de producteurs.

D'après les enquêtes de terrain, les profils sont divers. Des fonds d'investissement (belges) cherchent des exploitations (en 2013, un fonds belge a acheté une exploitation de 270 hectares à cheval sur le Nord- Pas-De-Calais et la Picardie. Des fonds gérés par des banques cherchent à s'implanter dans l'Oise. Dans le Cognac, par le biais de parts sociales, des sociétés de commercialisation de vin entrent dans la production viticole. Dans le Nord, l'aval agroalimentaire achète également des terres pour les exploiter (secteur de la production de légumes).

L'arrivée de ces nouveaux acteurs est facilitée par l'essor des formes sociétaires d'exploitations agricoles. Sans modification de surface et sans modification de gérant, ces sociétés d'exploitation

peuvent changer de propriétaires. Les centres de décisions et de profit peuvent s'éloigner des lieux de production.

L'application de la loi d'avenir agricole du 14 octobre 2014 devrait permettre de mieux connaître les transferts de parts de sociétés, mais son décret d'application n'a pas encore été publié à la date de rédaction de ce rapport. Reste à savoir si la sanction en cas de non information de la Safer sera dissuasive et si la Safer aura les moyens de dénoncer l'absence de notification.

IV.2.3. La terre agricole comme placement alternatif

Le taux du livret A est passé sous la barre des 1%. Mais c'est probablement davantage la baisse des taux des obligations, celle des rendements d'assurances-vie et les risques encourus sur les marchés action qui redonnent des couleurs au placement « terre ».

Dans la mesure où le placement foncier peut procurer un rendement de 2,5 à 3 voire 4 %, des investisseurs achètent des terres pour les mettre à bail. Ils se tournent généralement vers des biens non bâtis offrant moins de contraintes et de coûts d'entretien et moins de risque de dépréciation que les bâtiments. Ces investisseurs sont majoritairement des personnes physiques, souvent des ruraux proches des biens vendus, mais aussi des agriculteurs de régions plus éloignées.

Ces investisseurs sont directement en concurrence avec les agriculteurs, autant sur le marché des terres libres que sur le marché des terres louées quand les fermiers en place (détenteurs d'un droit de préemption) ne sont pas acquéreurs.

Les Safer connaissent bien ces investisseurs agricoles. Ils permettent de financer des installations hors cadre familial (en général sous statut individuel) et également de maintenir des fermiers en place.

IV.2.4. Evolution des relations entre propriété et exploitation, évolution des marchés fonciers.

Remise en cause des GFA familiaux

Au fur et à mesure de l'augmentation de la superficie des exploitations agricoles et de leur capital d'exploitation, les exploitants détiennent de moins en moins de foncier, au profit de leur famille (parent et fratrie), des anciens exploitants (non parents) et des héritiers des anciens bailleurs. (cf. Levesque Cahier Déméter 14, 2013).

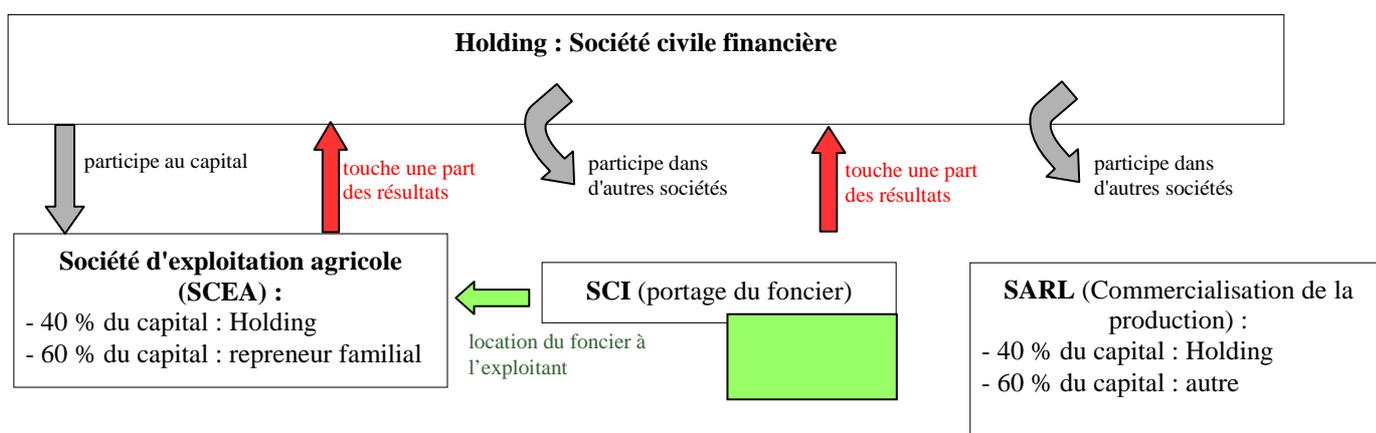
La propriété familiale (de la famille élargie) peut être portée dans le cadre de groupement foncier agricole, notamment pour les plus grandes exploitations, (cf. partie III.1.3.) ou être directement mise à disposition de l'exploitant via des baux à ferme. Les membres de la famille de l'exploitant perçoivent un loyer de la part de l'exploitant pour le portage de la propriété foncière. Les entretiens auprès des différents acteurs, notamment dans l'Oise et en Charente-Maritime, où les GFA sont les plus répandus, montrent une certaine désaffection pour ce type de structure. Le GFA privilégie essentiellement le repreneur de l'exploitation, dans la mesure où les membres de la famille détenteurs de parts ont de faibles latitudes de négociation à leur sortie.

Développement de nouveaux schémas de portage du capital d'exploitation

Les enquêtes ont montré l'apparition de nouvelles relations familiales autour du financement de l'exploitation. Dans l'idée de transmettre le patrimoine de manière plus favorable pour les héritiers non repreneurs, de nouveaux schémas apparaissent, où le capital social de l'exploitation agricole n'est plus seulement porté par le ou les exploitants, mais partagé entre des membres non actifs dans l'exploitation et le (ou les) exploitants.

Ce portage peut s'opérer au travers d'une participation directe des parents et d'autres membres de la famille dans le capital de l'exploitation sociétaire (SCEA, EARL pluripersonnelle, SA) ou dans celui d'une société chapeautant les autres (holding, cf. figure 15).

Figure 15 : Schéma conceptuel d'une holding-type



L'exploitant (ou les exploitants), qui garde qualité de gérant, aura à rémunérer les propriétaires du foncier avec des loyers d'une part et les porteurs de parts sociales avec une partie des bénéfices d'autre part.

Ces holdings, qui au départ sont familiales, permettent une optimisation fiscale et sociale. Elles permettent aussi l'implication d'un même groupement familial dans plusieurs sociétés de production agricole, de commercialisation des produits agricoles et également dans des SCI ou GFA portant le foncier.

Ces montages sociétaires ont l'intérêt de permettre le financement d'exploitations aux besoins en capitaux de plus en plus importants. Ils permettent la concentration des terres en un nombre toujours moins important d'unités de production. La concentration effective est plus importante que celle qui apparaît au travers des déclarations de surfaces dans la mesure où, pour une même holding, il y a autant de déclarations PAC que de sociétés d'exploitation. Plus que le seul empilement vertical, c'est la multiplication latérale de sociétés différentes, potentiellement contrôlés par le même groupe restreint de personnes, qui brouille l'appréhension des structures agricoles et masque le phénomène de concentration.

Ces holdings ou ces sociétés d'exploitation offrent de plus en plus d'opportunités à l'arrivée de nouveaux investisseurs d'origine non agricole, qu'ils soient locaux ou non.

IV.2.5. Le contrôle des structures

Le contrôle des structures semble s'appliquer différemment selon les départements. En Mayenne, le contrôle s'applique selon le cadre défini. Par contre en Charente-Maritime, le contrôle semble plus difficile à exercer, à tel point qu'un tiers des agrandissements devant faire l'objet d'autorisations d'exploiter ne font pas l'objet d'une demande. Dans ces conditions, les candidats, tant sur le marché des terres que sur celui des locations, se trouvent faiblement sélectionnés par les règles de contrôle des structures. C'est un facteur de hausse des prix sur ces différents marchés et de concentration des unités de production.

IV.2.6. Evolution des marchés

Dans les régions où la propriété foncière est morcelée par rapport à l'exploitation (notamment dans un grand nombre de zones de grandes cultures, cf. ACP), l'exploitant cédant sans repreneur familial organise la cession de son exploitation en négociant un « droit d'entrée » pour l'accès aux baux de ses bailleurs, ainsi que pour l'accès à la location des terres lui appartenant. Dans ces régions, un certain nombre de propriétaires bailleurs négocient également le transfert du bail du cédant au nouvel agriculteur en demandant un « chapeau » (de 1000 à 3000 euros/ha). Cette négociation est fonction des alternatives dont dispose le bailleur et donc de la surface et de la localisation de ses biens par rapport aux autres exploitations.

L'essor des formes sociétaires en agriculture va modifier la forme de la valorisation de ces pas-de-porte. Une partie d'entre eux pourront voir leur valeur intégrée dans la valeur des parts de société.

IV.2.7. Rapport entre propriété et exploitation : le taux de faire-valoir direct, un indicateur à consolider

Le croisement entre le cadastre et RPG apporte un éclairage actualisé sur les relations entre exploitation et propriété. Elles restent toutefois à approfondir en identifiant la part de propriété de l'exploitant.

Dans une très grande majorité des cas, l'exploitation agricole s'organise autour d'un propriétaire ou d'un couple de propriétaires dominant : le premier propriétaire détient une part significative de l'exploitation (51 % en moyenne, cf paragraphe III.2.3.), bien que très variable selon le département et le niveau de morcellement des droits de propriété.

Le premier propriétaire peut faire partie d'un noyau familial regroupant les biens de sa communauté conjugale et les biens propres de chacun de ses membres (cf. III.2.4.). Les biens d'un noyau familial peuvent faire l'objet (en partie ou en totalité) d'un démembrement de propriété, l'usufruit étant réservé aux anciens exploitants ou bailleurs, la nue-propriété à leurs héritiers, exploitants ou non.

Aussi, le seul critère du taux de faire-valoir direct ne traduit pas la diversité et la complexité des relations, familiales ou non, entre exploitants et propriétaires.

Acquis et perspectives ouvertes par l'étude

Sur le plan technique, les acquis et les perspectives sont développés dans le rapport méthodologique accompagnant le rapport de synthèse. L'étude, qui avait un caractère exploratoire a montré la faisabilité du rapprochement entre le RPG et le cadastre. Ce rapprochement permet de bien identifier les listes de propriétaires par exploitation, les surfaces qu'ils détiennent et les droits qu'ils exercent sur ces surfaces. Il persiste certes une difficulté à traiter les petits propriétaires localisés en bordure d'îlots et représentant des surfaces très peu significatives par rapport à l'exploitation. Ces lisières peuvent effectivement être exploitées, mais sans qu'il existe de contrat entre l'exploitation et le propriétaire. Ce biais introduit une incertitude sur le nombre de propriétaires ayant un réel lien avec l'exploitation mais n'empêche pas une analyse sur les propriétaires représentant 95 % (ou même 98 %) des surfaces des exploitations.

Le croisement RPG-cadastre permet l'identification des communautés conjugales en les distinguant des autres indivisions. Il permet d'identifier les noyaux de propriétaires familiaux (propriété des communautés conjugales et propriétés des biens propres de chacun des membres de ces communautés). Il permet d'identifier les usufruitiers et les nus-propriétaires : ce type de démembrement de propriété concerne 21 % des surfaces des exploitations agricoles dans les départements d'étude. Il permet également de connaître la propriété foncière des sociétés d'exploitation agricole, des structures de portage et des personnes publiques.

Approfondir la connaissance des propriétés familiales

Suite à cette étude exploratoire, il est possible d'améliorer la connaissance de la propriété agricole autour des noyaux familiaux (propriété réunie des conjoints et du couple).

Il conviendrait de rechercher les noyaux familiaux élargis, c'est-à-dire les ensembles de propriétés dont les membres sont apparentés :

- Etablir le lien entre les noyaux familiaux des parents (et des beaux-parents) et les noyaux familiaux de leurs enfants¹⁰, en tenant compte des démembrements de propriété réalisés entre eux, qui représentent la grande majorité des démembrements dans les départements d'étude. Ce travail permettrait d'améliorer la connaissance des premiers propriétaires par exploitation et de mieux comprendre les stratégies de transmission familiale des patrimoines.
- Etablir les liens entre les noyaux familiaux élargis et les indivisions (hors communautés conjugales).

Identifier la propriété des exploitants et de celles de leur famille

Le croisement du RPG niveau 4 et du Cadastre ne permet pas l'identification des exploitants et de leur propriété.

¹⁰ En posant comme hypothèse que les personnes propriétaires au sein d'une même exploitation ayant les mêmes noms avec un écart d'âge de 20 ans ou plus ont des relations de parenté.

L'accès à un niveau supérieur d'information sur les exploitants permettrait de les identifier parmi la liste des propriétaires, et d'évaluer très directement la part exploitée en faire-valoir direct. Le niveau d'information 5 du RPG (qui comprend l'identité de l'exploitant) ou les fichiers des exploitants de la CCMSA permettraient d'effectuer ce rapprochement.

Cette connaissance permettrait de distinguer les noyaux familiaux élargis « exploitants » des noyaux élargis « bailleurs », et d'évaluer leurs parts dans l'exploitation.

Approcher la propriété des sièges d'exploitation

La mise en relation d'un fichier des exploitants avec le cadastre bâti permettrait d'approcher la propriété des sièges d'exploitation.

Connaître l'évolution de la propriété foncière

L'analyse annuelle des données permettrait de voir les évolutions structurelles de la propriété foncière par rapport aux exploitations agricoles :

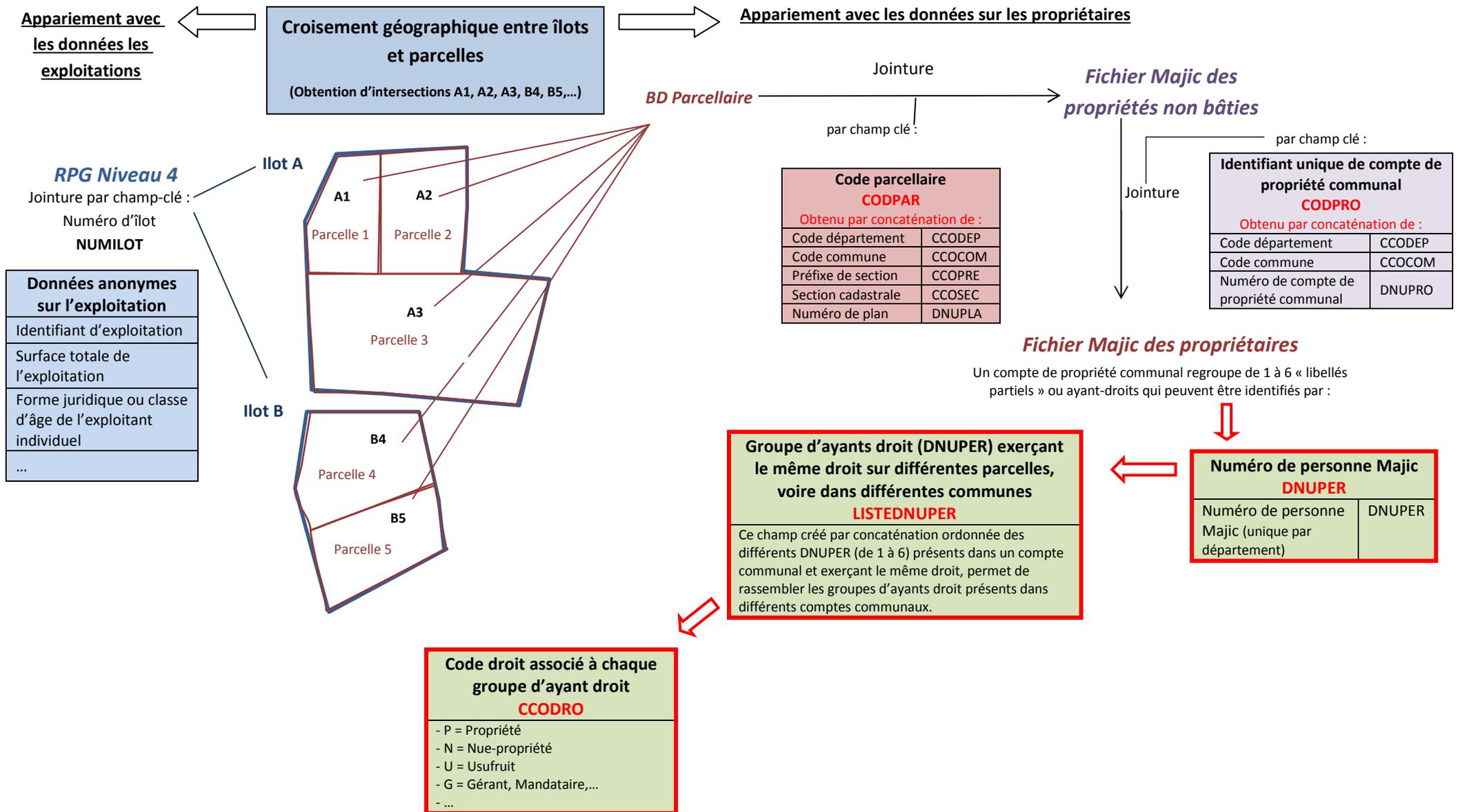
- Evolution du nombre de groupes de propriétaires,
- Evolution de la part des premiers propriétaires,
- Evolution de la répartition de la propriété entre exploitant(s), bailleurs familiaux et bailleurs non familiaux,
- Evolution de la propriété des personnes morales : structures de portage, sociétés d'exploitation, personnes publiques,...

Généralisation du croisement à l'ensemble du territoire

Compte tenu des résultats obtenus par croisement du cadastre avec les localisants parcellaires, une généralisation du croisement à l'ensemble du territoire est possible, avec des biais minimes sur le comptage des surfaces et des propriétaires. La méthodologie reste à affiner pour bien identifier les ayants droits présentant des identifiants différents dans les différents départements, et pour reconstituer les exploitations du RPG à cheval sur 2 départements. Pour avoir une vision la plus complète possible des différents secteurs agricoles, il conviendra d'intégrer à l'analyse les données du casier viticole, un certain nombre de surfaces en vignes étant potentiellement absentes du RPG¹¹.

¹¹ Les aides PAC liées à la surface ne concernent pas certaines exploitations qui n'ont que des cultures permanentes, Ces exploitations peuvent alors ne pas être consignées dans le RPG

ANNEXE 1 : Schéma des différents appariements géographiques et littéraux réalisés pour mettre en relation exploitations et propriétaires

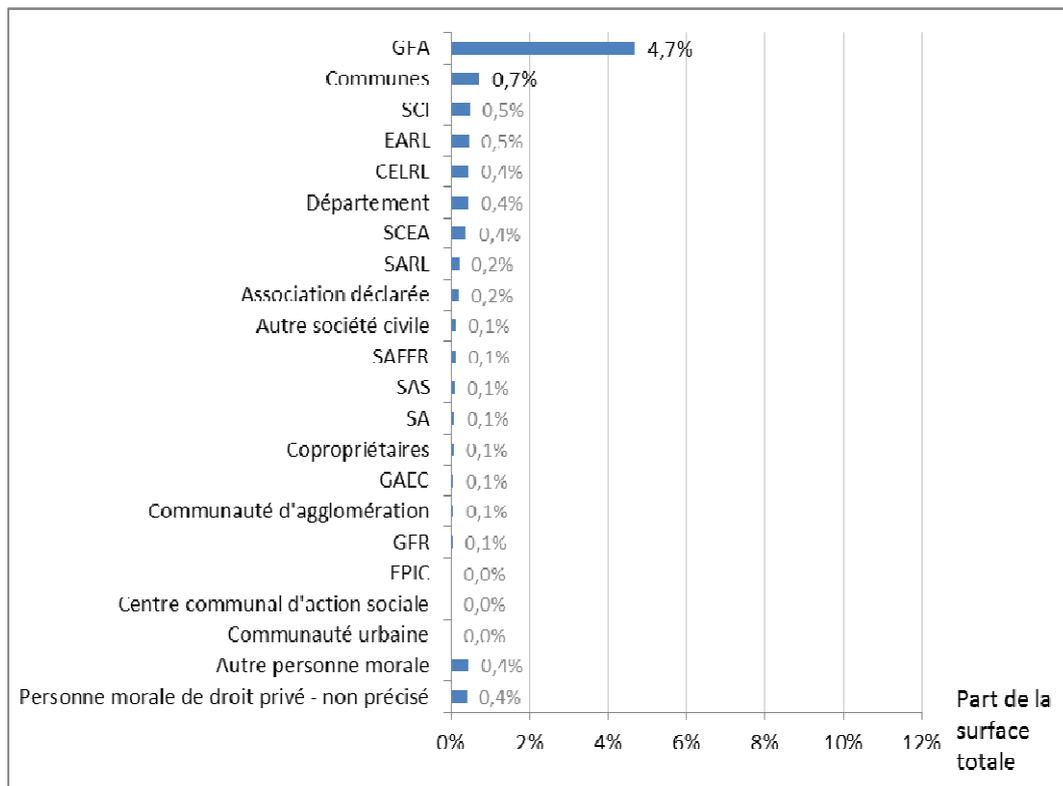


ANNEXE 2 : Distribution des surfaces en propriété/usufruit selon les 2 méthodes de croisement du RPG avec le cadastre

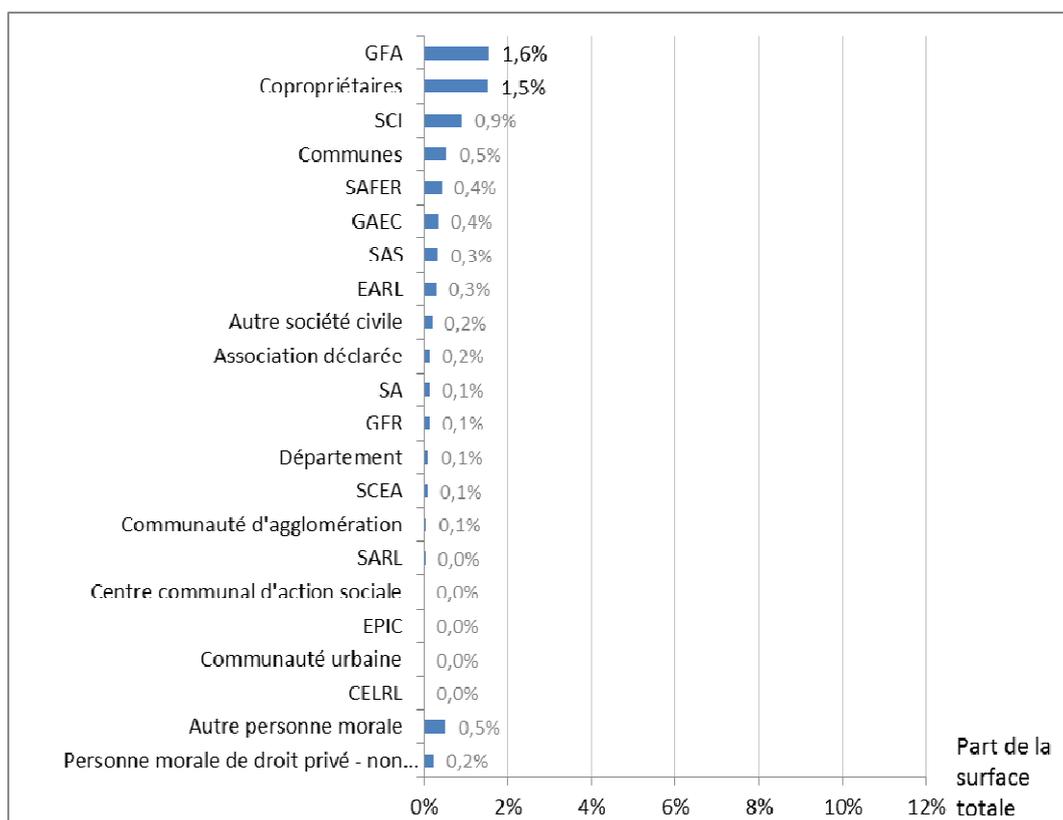
Dpt	Décile	Décile en %	Méthode "Localisants"					Méthode "Vecteur"				
			Nombre cumulé des propriétaires/usufruitiers	Surface sup du décile (ha)	Surface moyenne du décile (ha)	Surface totale du décile (ha)	% de la surface totale du décile	Nombre cumulé des propriétaires/usufruitiers	Surface sup du décile (ha)	Surface moyenne du décile (ha)	Surface totale du décile (ha)	% de la surface totale du décile
17	1	10%	5 742	0,09	0,04	235	0,1%	5 266	0,11	0,07	395	0,1%
17	2	20%	11 521	0,22	0,15	851	0,2%	10 532	0,24	0,17	879	0,2%
17	3	30%	17 282	0,49	0,34	1 970	0,5%	15 798	0,50	0,36	1 879	0,5%
17	4	40%	23 042	0,99	0,72	4 146	1,0%	21 064	0,99	0,73	3 834	0,9%
17	5	50%	28 799	1,87	1,38	7 966	1,8%	26 329	1,87	1,39	7 303	1,8%
17	6	60%	34 562	3,41	2,57	14 783	3,4%	31 594	3,46	2,59	13 629	3,3%
17	7	70%	40 322	6,04	4,59	26 451	6,1%	36 859	6,26	4,71	24 782	5,9%
17	8	80%	46 082	10,87	8,18	47 129	10,9%	42 124	11,49	8,59	45 203	10,8%
17	9	90%	51 842	21,37	15,30	88 134	20,4%	47 389	23,03	16,44	86 535	20,8%
17	10	100%	57 602	1 915,66	41,73	240 355	55,6%	52 654	1 860,24	44,15	232 449	55,8%
53	1	10%	3 177	0,11	0,04	120	0,0%	2 964	0,21	0,10	306	0,1%
53	2	20%	6 354	0,93	0,45	1 428	0,4%	5 928	0,98	0,55	1 640	0,4%
53	3	30%	9 530	2,16	1,52	4 815	1,3%	8 892	2,16	1,54	4 554	1,2%
53	4	40%	12 707	3,80	2,94	9 338	2,5%	11 856	3,78	2,94	8 716	2,4%
53	5	50%	15 883	6,04	4,84	15 365	4,0%	14 820	6,13	4,88	14 464	3,9%
53	6	60%	19 059	9,09	7,48	23 744	6,2%	17 784	9,32	7,64	22 656	6,2%
53	7	70%	22 235	13,47	11,10	35 268	9,3%	20 748	13,88	11,47	33 997	9,2%
53	8	80%	25 411	19,95	16,49	52 365	13,8%	23 712	20,47	17,01	50 430	13,7%
53	9	90%	28 587	30,80	24,86	78 956	20,8%	26 676	31,79	25,64	75 997	20,7%
53	10	100%	31 763	575,90	50,02	158 850	41,8%	29 640	559,98	52,33	155 102	42,2%
59	1	10%	7 249	0,13	0,06	425	0,1%	6 568	0,16	0,10	624	0,2%
59	2	20%	14 496	0,34	0,23	1 656	0,5%	13 136	0,36	0,25	1 643	0,5%
59	3	30%	21 747	0,67	0,49	3 568	1,0%	19 703	0,68	0,51	3 326	1,0%
59	4	40%	28 994	1,12	0,89	6 420	1,8%	26 270	1,12	0,89	5 846	1,7%
59	5	50%	36 245	1,79	1,44	10 419	3,0%	32 837	1,80	1,44	9 457	2,8%
59	6	60%	43 493	2,75	2,24	16 212	4,6%	39 404	2,80	2,26	14 824	4,3%
59	7	70%	50 741	4,27	3,44	24 956	7,1%	45 971	4,40	3,53	23 198	6,8%
59	8	80%	57 988	6,81	5,40	39 165	11,2%	52 538	7,23	5,66	37 175	10,9%
59	9	90%	65 237	12,33	9,12	66 081	18,8%	59 105	13,44	9,85	64 690	18,9%
59	10	100%	72 485	1 883,06	25,07	181 712	51,8%	65 672	1 821,39	27,55	180 953	53,0%
60	1	10%	3 827	0,06	0,03	114	0,0%	3 297	0,10	0,07	230	0,1%
60	2	20%	7 658	0,15	0,10	387	0,1%	6 594	0,20	0,14	457	0,1%
60	3	30%	11 487	0,34	0,23	883	0,2%	9 891	0,43	0,29	970	0,3%
60	4	40%	15 315	0,82	0,55	2 102	0,6%	13 188	0,96	0,66	2 170	0,6%
60	5	50%	19 145	1,83	1,27	4 868	1,3%	16 485	2,01	1,44	4 749	1,3%
60	6	60%	22 974	3,68	2,67	10 205	2,8%	19 781	3,94	2,90	9 562	2,7%
60	7	70%	26 803	6,78	5,06	19 386	5,3%	23 077	7,28	5,46	17 982	5,1%
60	8	80%	30 631	12,51	9,33	35 726	9,7%	26 373	13,77	10,14	33 428	9,4%
60	9	90%	34 459	25,55	17,94	68 662	18,7%	29 669	29,27	20,25	66 734	18,8%
60	10	100%	38 287	1 050,58	58,54	224 093	61,2%	32 965	982,26	66,57	219 408	61,7%

ANNEXE 3 : Répartition en surface des différentes personnes morales propriétaires ou usufruitières dans chacun des départements

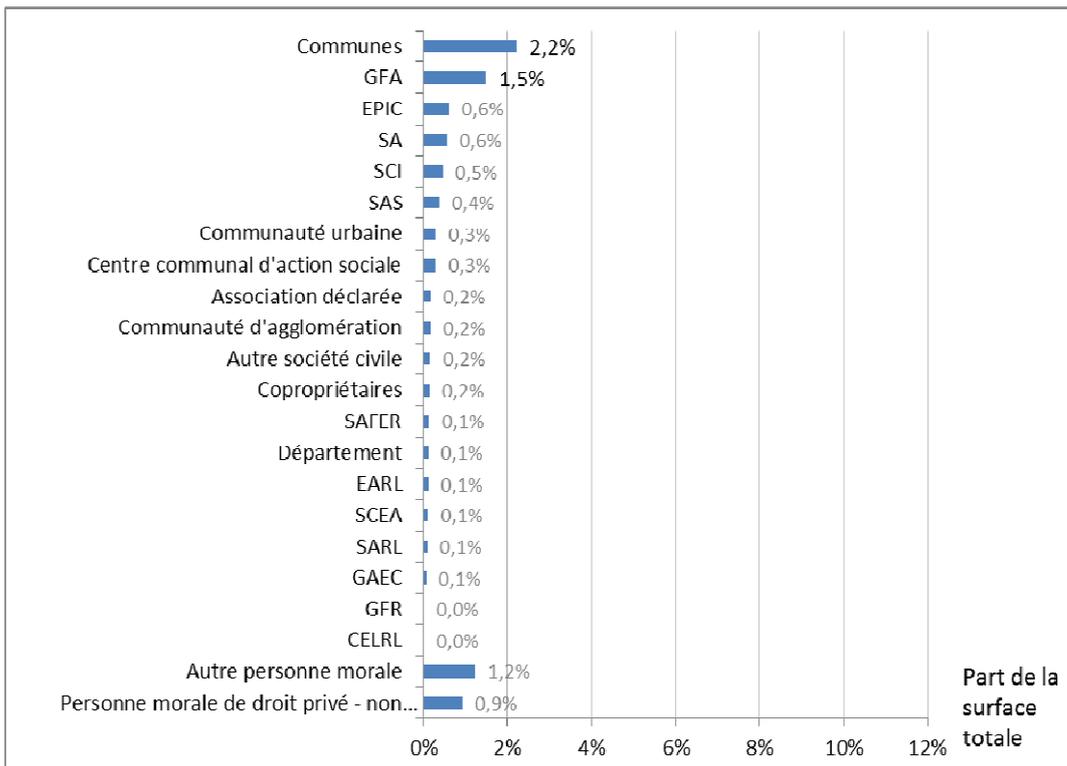
1. Charente-Maritime



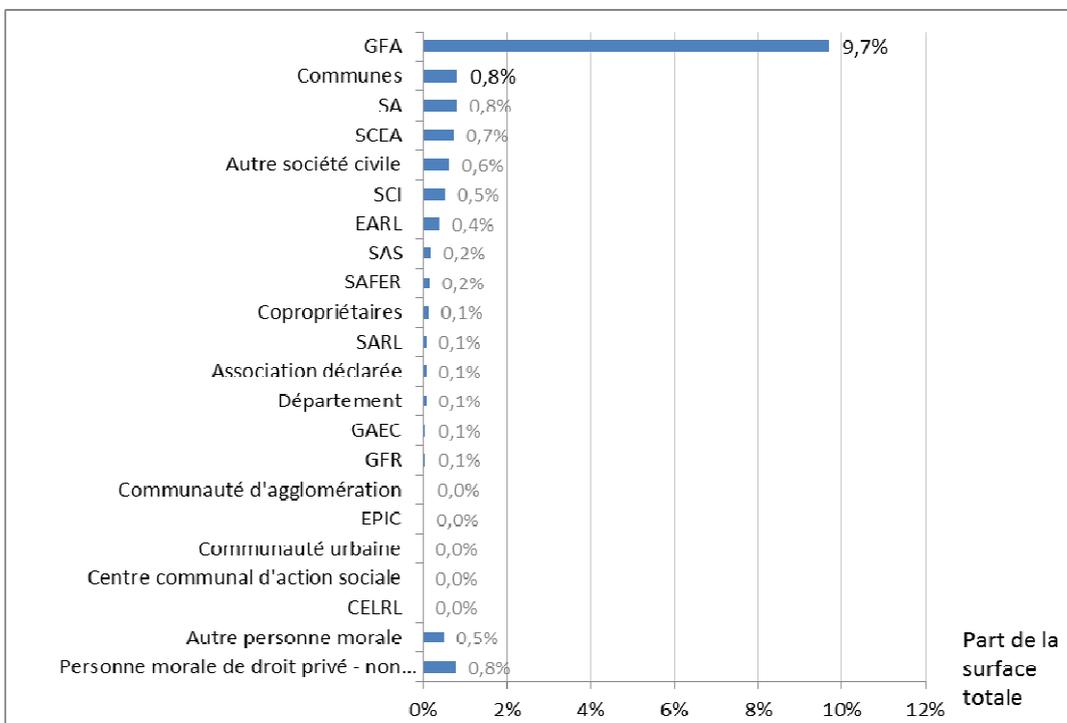
2. Mayenne



3. Nord



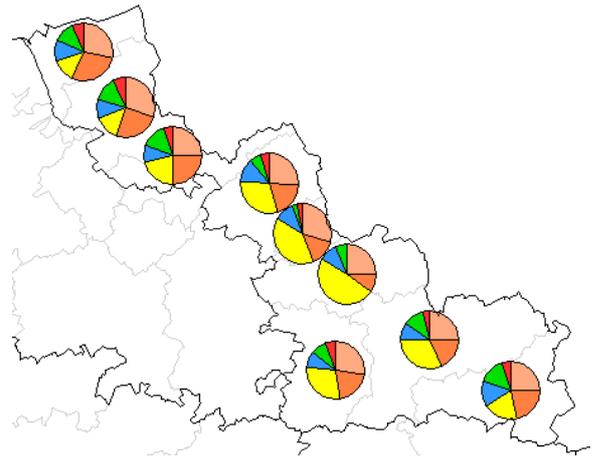
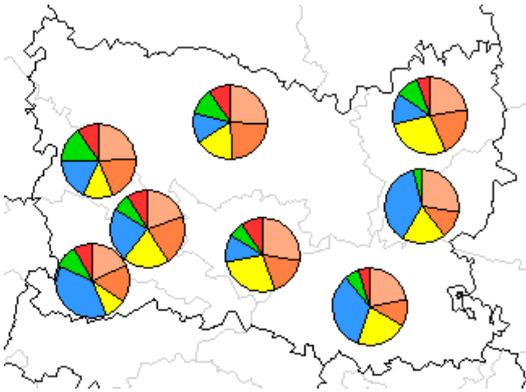
4. Oise



ANNEXE 4: Répartition en nombre d'exploitations des différentes classes de structures foncières obtenues par ACP et CAH à l'échelle de la Petite région agricole

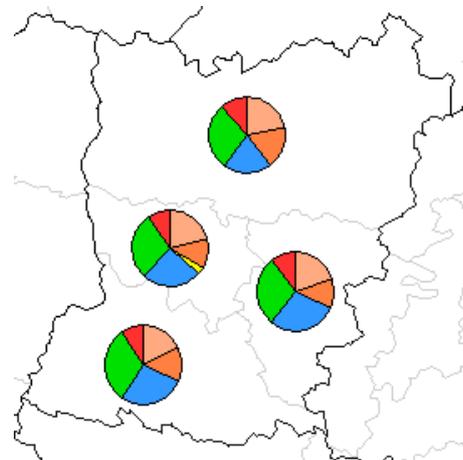
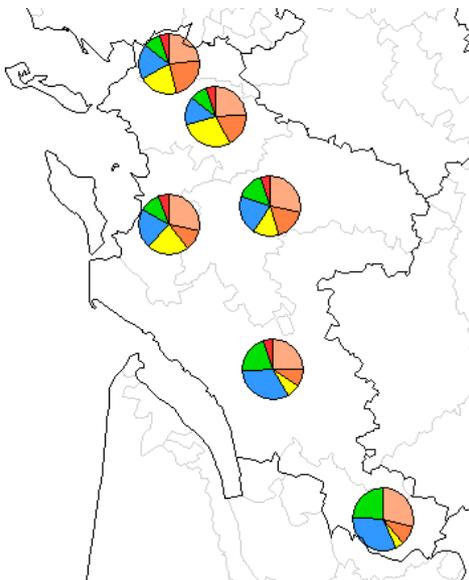
1. Oise

2. Nord



3. Charente-Maritime

4. Mayenne



Marché SSP n° SSP-2013-090

**ANALYSE DU BESOIN DE PORTAGE DU FONCIER PAR DES CAPITAUX EXTÉRIEURS
VIA L'APPARIEMENT DU CADASTRE ET DU REGISTRE PARCELLAIRE GRAPHIQUE
(RPG)**

MONOGRAPHIE DEPARTEMENTALE

Charente-Maritime

Décembre 2015



Agence de Services
et de Paiement



Sommaire

Contexte et objectifs.....	66
I. La Charente-Maritime dans le contexte de l'étude : un territoire marqué par le faire-valoir direct	67
II. Synthèse des entretiens auprès des acteurs locaux.....	70
II.1. Contrôle des structures et interventions de la Safer _____	<u>72</u>
II.2. Modalités de transmission des exploitations agricoles _____	<u>73</u>
II.3. Evolution de la propriété et modalité des transmissions patrimoniales _____	<u>75</u>

Contexte et objectifs

Le processus d'agrandissement et de concentration des exploitations agricoles s'accompagne d'une augmentation conséquente du capital d'exploitation nécessaire pour reprendre et développer l'activité. L'optimisation fiscale et sociale se développent à travers le développement de formes sociétaires ; le fermage et les mises à disposition de terres au profit de sociétés d'exploitation permettent de les décharger de tout ou partie du portage foncier, au profit d'investissements dans le capital d'exploitation (cheptel, matériel,...). Les achats de parts sociales permettent l'arrivée de nouveaux chefs d'exploitation dans les unités de production existantes et aussi l'intégration d'exploitations par d'autres structures. Ces évolutions brouillent les contours traditionnels des exploitations agricoles, ainsi que la connaissance de leur structure foncière.

Le faible renouvellement des exploitants agricoles et le vieillissement des propriétaires fonciers bailleurs, apparentés dans un tiers des cas aux premiers, pourraient rebattre les cartes du portage foncier agricole : à la marge, certains secteurs à très hauts niveaux de revenu et de capital sont déjà investis par des capitaux extérieurs au milieu agricole. Cette hypothèse d'un recours croissant à des capitaux extérieurs convient d'être évaluée et anticipée par une connaissance actualisée de la structure foncière des exploitations. Celle-ci n'a pas fait l'objet d'étude spécifique depuis l'enquête foncière de 1992, qui soulignait déjà la plasticité des formes sociétaire dans le temps, le recours croissant aux locations, et la concentration de la propriété par rapport à l'exploitation dans le sud de la France, sa dispersion dans le nord,...

L'objectif de l'étude est d'évaluer la problématique du portage foncier et d'améliorer la connaissance de la propriété agricole à travers une approche double :

- d'une part aborder la question directement avec les acteurs du territoire pour connaître leur ressenti sur l'accès au foncier, l'équilibre entre agrandissement et transmissions, les mécanismes de transmission d'exploitations et du foncier agricole, etc. Cette phase repose sur des entretiens de terrains auprès de la profession agricole (syndicats FDSEA, Confédération Paysanne, JA), la DDT(M), des notaires, de la Safer, des centres de gestions, des représentants de la propriété rurale, le cas échéant de représentants de collectivités locales impliqués sur le sujet foncier.
- d'autre part produire des indicateurs de structure de la propriété foncière agricole par croisement du Registre parcellaire graphique avec les fichiers du cadastre (BD parcellaire pour le croisement géographique, puis jointure avec les fichiers Majic des propriétés non-bâties et des propriétaires).

La mise en relation de ces 2 volets doit permettre d'évaluer dans chacun des départements la structure de la propriété agricole et les recours (avérés ou envisagés) à des mécanismes de portage pour assurer l'agrandissement des exploitations ou la transmission du foncier, dans le cadre ou hors cadre familial.

La monographie départementale relative à la Charente-Maritime propose de (1) resituer brièvement le département dans le contexte de l'étude, au vu des indicateurs établis dans la phase de sélection des territoires de test, (2) présenter la synthèse des entretiens des acteurs locaux, à travers les problématiques de contrôle de structures, de stratégie de transmissions/installation des exploitations/exploitants, et de comportement des propriétaires du foncier agricole, (3) présenter les indicateurs de structure de la propriété établis par le croisement du RPG et du cadastre, pour éclairer le ressenti des acteurs enquêtés en matière de portage du foncier.

I. La Charente-Maritime dans le contexte de l'étude : un territoire marqué par le faire-valoir direct

48 % de la SAU exploitée en faire valoir direct, en tête des départements d'étude

Parmi les 4 départements sélectionnés pour l'étude, la Charente est celui présentant le taux de faire-valoir direct le plus important : les exploitants sont propriétaires de quasiment la moitié de la SAU départementale (propriétaires exploitant à titre individuel ou mettant à disposition les terres à la société dont ils sont associés). De ce point de vue la Charente-Maritime se rattache au sud de la France (et du Sud-Ouest en particulier) où l'exploitant est encore d'avantage propriétaire que locataire, même si les surfaces affermées y progressent régulièrement.

Les GAEC 2 fois moins fréquents qu'en moyenne nationale

Du point de vue des formes juridique d'exploitations, les sociétés représentent 36 % des exploitations et 58 % de la SAU départementale, ce qui est légèrement inférieur à la moyenne nationale. Les GAEC sont plutôt sous-représentés (4 % des exploitations et 10 % des surfaces, contre respectivement 10 % et 20 % en moyenne nationale). En corollaire, les exploitants individuels de plus 60 ans, les EARL et surtout les SCEA sont plus présentes. Ces dernières comptent pour 7 % des exploitations et 10 % des surfaces exploitées. D'après le recensement agricole 2010, 33 % des EARL charentais sont unipersonnels, soit le même niveau que dans l'Oise, 7 points de plus qu'en Mayenne et 11 points de moins que dans le Nord.

Tableau 1 : Devenir des surfaces exploitées par les différentes formes juridiques entre 2007 et 2012 en Charente-Maritime, d'après le RPG

		Exploitants individuels				EARL	GAEC	SA	SCEA	Autres sociétés
	2007 2012	18 à 39ans	40 à 49ans	50 à 59ans	60 ans et plus					
Exploitants individuels	18 à 39 ans	80%	1%	9%	6%	2%	2%	0%	0%	7%
	40 à 49 ans	2%	79%	5%	10%	1%	3%	1%	1%	7%
	50 à 59 ans	1%	1%	60%	5%	1%	1%	2%	1%	1%
	60 ans et plus	0%	0%	1%	49%	0%	0%	0%	0%	1%
EARL		10%	12%	11%	11%	91%	18%	4%	6%	4%
GAEC		1%	1%	2%	2%	1%	70%	0%	0%	1%
SA		0%	0%	1%	0%	0%	1%	86%	0%	0%
SCEA		3%	3%	6%	9%	3%	3%	1%	88%	3%
Autres sociétés		0%	0%	1%	1%	0%	0%	3%	1%	72%
Sorties du RPG		2%	2%	4%	7%	2%	2%	3%	2%	5%
TOTAL		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Source : ASP

Sur la période 2007-2012, les catégories d'exploitations les moins stables sur le plan juridique sont assez logiquement les exploitants individuels de 60 ans et plus, ainsi que les exploitants individuels de 50 à 59 ans ; à ces tranches d'âge l'exploitation évolue vers la transmission à un jeune, que ce soit sous forme individuelle ou sociétaire. Parmi les structures sociétaires, la forme la moins stable est le GAEC puisque seules 70 % des surfaces se retrouvent sous le même statut 5 ans plus tard, tandis que 18 % sont passées sous statut d'EARL (le mouvement de surface inverse, des EARL au GAEC, ne concerne que 1 % des surfaces mentionnées en EARL en 2007).

10 % de la SAU détenue directement par les sociétés d'exploitation

La propriété directe des sociétés d'exploitations s'avère au final relativement importante dans le département: avec 10,3 % de la SAU totale détenus par les sociétés, la Charente-Maritime se place en tête des 4 départements et au-dessus de la moyenne nationale (6,6 %).

Tableau 2 : Répartition des surfaces en faire-valoir direct et indirect selon le statut individuel ou sociétaire des exploitations dans les 4 départements d'étude.

	Exploitations individuelles		Exploitations sociétaires		
	Part de la SAU totale:				
	En propriété des exploitants individuels	Louée à des tiers par les exploitants individuels	En propriété des exploitations sociétaires	Mises à disposition des exploitations sociétaires par les associés	Louée à des tiers par les exploitations sociétaires
Charente-Maritime	21%	23%	10%	16%	29%
Mayenne	15%	25%	5%	17%	38%
Nord	10%	36%	3%	7%	43%
Oise	6%	16%	6%	18%	54%
France entière	17%	26%	7%	15%	35%

Une propriété relativement morcelée mais un marché actif

En matière de concentration/dispersion de la propriété par rapport à l'exploitation, la propriété agricole semble être composée d'unités taille modeste au regard de la taille moyenne des exploitations : le lot mis en vente sur le marché des terres agricoles est de 3,3 ha (moyenne 2009-2013), pour une exploitation moyenne à 58 ha (chiffre RA 2010), soit un ratio à 5,7 %, en deçà de la moyenne nationale (7,6 %). Ce rapport en Charente-Maritime est tout de même supérieur à celui de l'Oise et surtout du nord, mais bien inférieur à celui de la Mayenne où la propriété est concentrée par rapport à l'exploitation.

Le marché des terres agricoles charentaises s'établit en moyenne sur la période à 1 800 transactions par an, soit près de 6 000 ha. L'ouverture du marché (ratio de la SAU vendue chaque année) s'établit à 1,4 % soit légèrement au-dessus la moyenne nationale (1,2 %) mais derrière le très actif marché mayennais (1,8 %).

Tableau 3 : Ouverture du marché foncier agricole et indicateur de concentration de la propriété par rapport à l'exploitation dans les 4 départements d'étude

	Nombre annuel de transactions sur le marché des terres agricoles ⁽¹⁾	Surface annuelle du marché des terres agricoles ⁽¹⁾	Nombre d'exploitations total en 2010	SAU totale des exploitations en 2010	Surface moyenne des exploitations en 2010	Surface moyenne des lots mis en vente ⁽¹⁾	Ouverture du marché	Rapport taille des lots mis en vente/ taille moyenne des exploitations
Charente-Maritime	1 780	5 890	7 370	430 000	58	3,3	1,4%	5,7%
Mayenne	1 030	6 980	8 070	396 000	49	6,8	1,8%	13,8%
Nord	1 480	3 300	6 720	354 000	53	2,2	0,9%	4,2%
Oise	490	3 260	3 360	369 000	110	6,7	0,9%	6,1%
France entière	77 180	322 130	489740	26 832 000	55	4,2	1,2%	7,6%

- moyenne 2009-2013

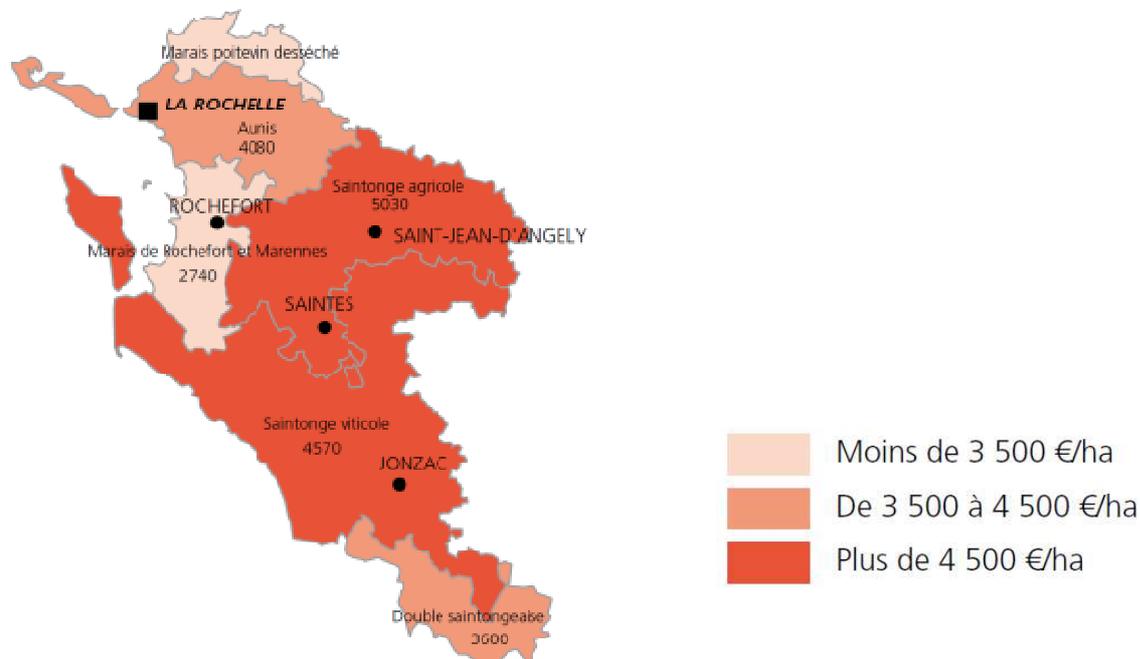
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer et SSP (RA2010)

Prix des terres

Figure 1 : Prix des terres et prés libre non bâtis par PRA regroupée (moyenne triennale 2011-2013)

Moyenne départementale 2011-2013 : 4 470 euros/ha

Moyenne nationale 2011-2013 : 5 510 euros/ha



Source : Terres d'Europe-Scafr, Safer, SSP

En Charente-Maritime, une part importante des vendeurs est constituée d'agriculteurs personnes physiques (18,6 % en nombre, 19,6% en surface) alors qu'elle est seulement de 11% en moyenne nationale. Ce ratio élevé est à relier à la part du faire-valoir direct en Charente-Maritime, supérieure à celle des autres départements d'étude. Les exploitants étant plus souvent propriétaires que dans les autres départements, ils se retrouvent structurellement plus fréquemment parmi les vendeurs. A mesure que l'on remonte au nord de la France et les zones de fermage majoritaire, la part des agriculteurs personnes physiques décroît: 15,6 % en Mayenne, 9,6 % dans l'Oise et 7,5 % dans le Nord.

En Charente Maritime, comme dans le Nord et l'Oise, les exploitants captent une part du marché foncier agricole supérieure à la moyenne nationale (plus de 80% des biens et plus de 75 % des surfaces), avec une part des sociétés proche de la moyenne nationale (5 % des transactions totales et 8 % des surfaces).

Diversité des productions et attractivité du littoral, facteurs d'influence dans la structure de la propriété foncière ?

La Charente-Maritime est le seul département d'étude présentant une surface significative en cultures pérennes (9,4 % de la SAU, d'après le RGA 2010, principalement des vignes dans la région de Cognac), avec des structures d'exploitation particulières : 2000 exploitations de 40 ha en moyenne classées en Otex « viticulture ». Ces surfaces sont par ailleurs correctement répertoriées (à 90 %) au Registre parcellaire graphique ce qui permettra d'en étudier la structure de la propriété foncière.

Enfin, le littoral du département constitue une zone attractive et soumise à forte pression foncière, qui peut influencer les stratégies des propriétaires et la structure de la propriété vis-à-vis du changement d'usage potentiel des terrains.

II. Synthèse des entretiens auprès des acteurs locaux

Éléments généraux d'évolution de l'agriculture locale : recul de l'élevage au profit des grandes cultures

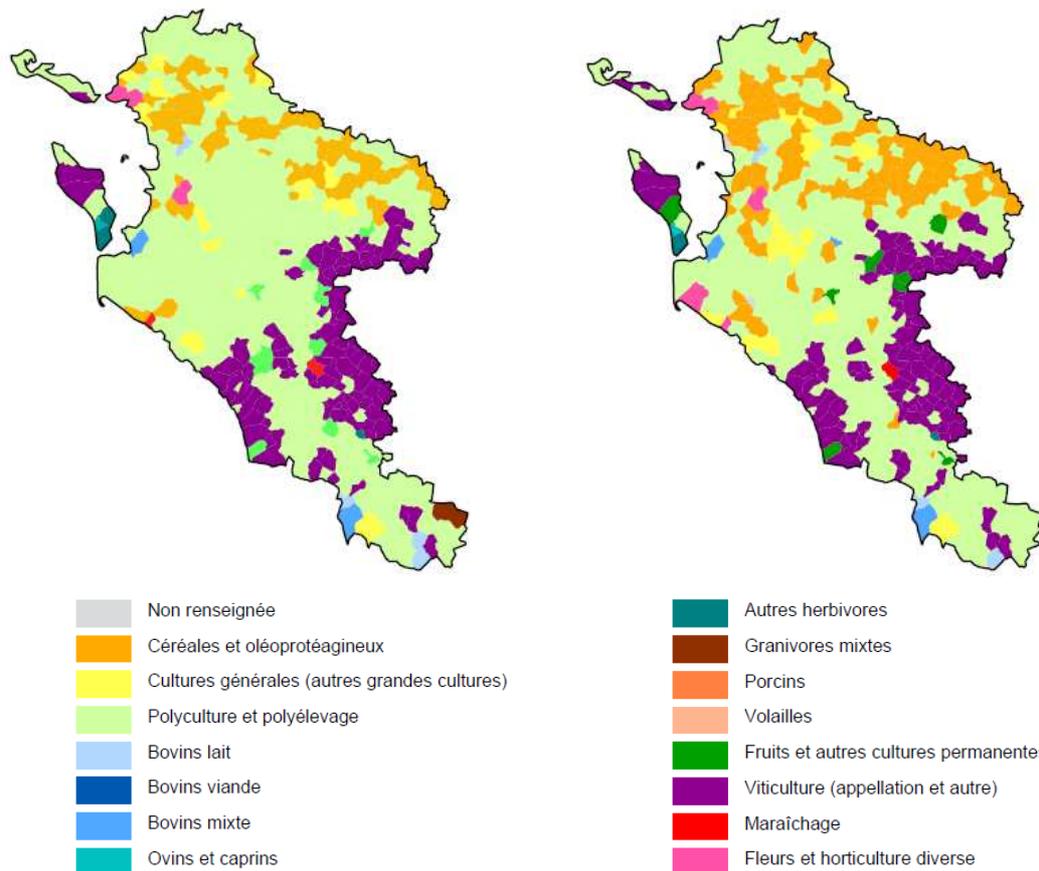
Les différents interlocuteurs enquêtés constatent unanimement une conversion importante des exploitations d'élevage vers les grandes cultures. Ce changement de système de production s'opère le plus souvent à l'occasion de la transmission à la génération suivante. Ce constat est pleinement confirmé par les chiffres les plus récents du recensement agricole : entre 2000 et 2010, la part des surfaces exploitées en polyculture élevage et en élevage bovin est passée de 37 à 31 % tandis que les surfaces exploitées en grandes cultures (Otex « céréales et oléo-protagineux » + « cultures générales) sont passées de 40 à 47 %. Le phénomène concerne de longue date la plaine d'Aunis au nord du département, mais s'étend à la Saintonge. L'élevage laitier est particulièrement affecté : l'un des interlocuteurs cite le cas de grosses structures laitières (1 millions de litres de quotas) abandonnant

l'activité au profit des grandes cultures au moment de la transmission ou à des moments clés de l'évolution des structures.

Figure 2 : Orientation technico-économique dominante par commune

En 2000

En 2010



Source : Terres d'Europe-Scafr d'après SSP (RA2010 et 2000)

Le service des prêts de la Caisse de Crédit Agricole Charente-Maritime – Deux-Sèvres affirme soutenir au maximum les projets en élevage, afin de maintenir sur le territoire l'activité elle-même mais aussi les activités qui y sont associés, notamment en matière de transformation. Il fait valoir que les deux atouts essentiels de ce département peu industrialisé restent le tourisme et l'agriculture et que ces deux secteurs ont partie liée : entretien, qualité et diversité des paysages, qualité et diversité des produits du terroir nourrissent l'attractivité touristique du département.

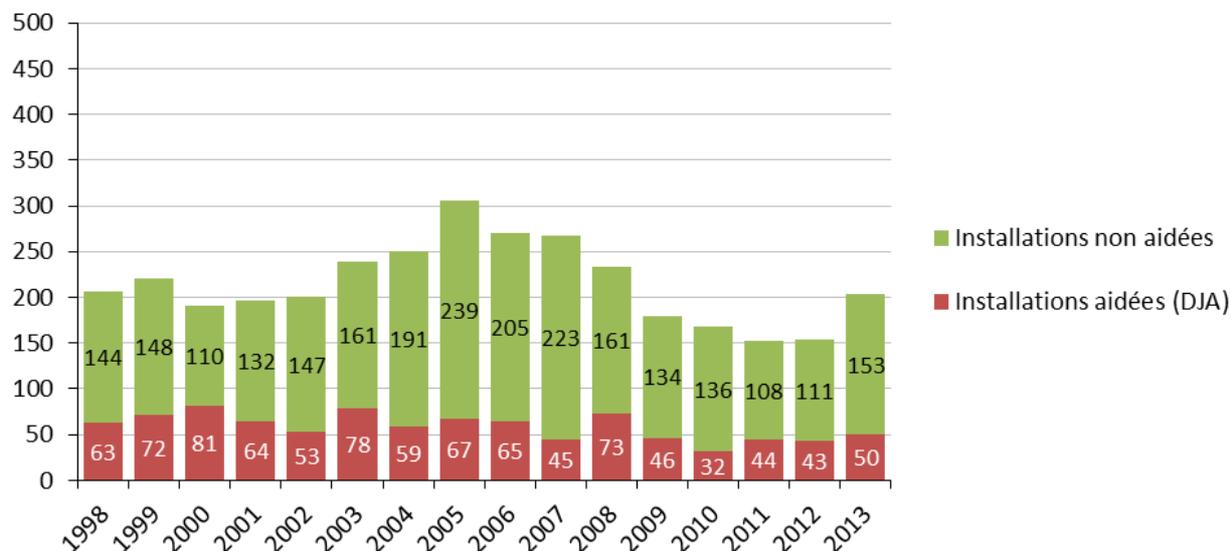
II.1. Contrôle des structures et interventions de la Safer

Une cinquantaine d'installation aidées/an en Charente-Maritime

Les 400 dossiers de demande d'autorisation d'exploiter instruits en 2013 concernent à 20 % des installations et à 80 % des agrandissements. On compte en moyenne une cinquantaine d'installations aidées par an en Charente-Maritime, réparties comme suit :

- un tiers en céréales ou vignes ;
- un tiers en polyculture-élevage ;
- un tiers en agriculture diversifiée (y compris ostréiculture/mytiliculture).

Figure 3 : Evolution des installations aidées et non aidées entre 1998 et 2013



Source : ASP

Les données recensées par l'ASP montrent que le nombre d'installations totales et d'installations aidées est faible depuis 2009, mais avec une nette progression observée en 2013. Notons que les installations non aidées sont nombreuses en Charente-Maritime : elles représentent sur les 5 dernières années les $\frac{3}{4}$ des installations réalisées

Vers une application renforcée du contrôle des structures

La politique de contrôle des structures d'exploitation agricole s'articule autour du schéma directeur départemental des structures, qui fixe un certain nombre de seuils : l'Unité de référence est fixée à 80 ha, le seuil de contrôle d'agrandissement à 120 ha, et le seuil de démembrement à 56 ha.

L'application du schéma directeur fait l'objet d'une reprise en main récente, sous l'impulsion de la préfète. La DDTM a conduit un travail de comparaison entre les demandes d'autorisation d'exploiter

accordées et les agrandissements effectivement réalisés, mesurés à partir de la base des déclarations PAC de surfaces. Il s'avère que, compte tenu des seuils en vigueur

- un tiers des agrandissements ne nécessitaient pas d'autorisation ;
- un tiers des agrandissements nécessitaient une autorisation et ont effectivement fait l'objet d'une demande auprès de la DDTM, examinée en CDOA ;
- un tiers des agrandissements nécessitaient une autorisation mais n'ont fait l'objet d'aucune demande.

Sur la base de ce constat, l'administration a affermi sa position sur la question, allant jusqu'à la mise en demeure, voire au contentieux sur certains dossiers d'agrandissement irréguliers, ce qui n'est pas sans causer des frictions avec les exploitants et les syndicats professionnels. Mais le manque de moyens humains restreint la capacité de contrôle.

L'intervention de la Safer sur le marché foncier rural de Charente-Maritime

La Safer est intervenue en 2013 en Charente-Maritime sur l'acquisition de 72 biens, en grande majorité non bâtis, pour une surface de près de 500 ha. Au regard du niveau national, le taux de prise de marché (hors ventes soumises à exemptions) est faible : 2,7 % en nombre et 12,5 % en surface (contre 7,8 % et 29,3 % au niveau national). En termes de rétrocessions, en 2013, l'installation a représenté 28 dossiers (dont 10 premières installations) pour 217 ha (dont 124 ha lié aux premières installations). Parmi les 10 premières installations réalisées, aucune ne bénéficient de la DJA, et 5 sont hors-cadre familial. En regard, les opérations d'agrandissement et de remaniement parcellaires ont constitué au total 75 opérations pour 234 ha.

Convention de stockage pour l'installation Safer-Conseil Régional Poitou-Charentes

La Safer et Conseil Régional sont partenaires dans le cadre d'une convention de stockage de foncier pour l'installation agricole : sur les biens identifiés propices à l'installation acquis par la Safer, la Région prend en charge les frais financiers et de gestion sur une durée de stockage de 2 ans, pouvant être prolongée à 4, le temps de trouver le porteur de projet conforme aux grandes orientations pour le développement de l'agriculture en Poitou-Charentes. Une aide est également prévue dans le cadre de conventions de mise à disposition et de mise à bail par la Safer. L'objectif initial est de 5 mises en réserve/an et par département. Ce dispositif de mise en réserve permet d'alléger le prix de rétrocession pratiqué par la Safer et donc de faciliter l'accès au foncier – bâti ou non bâti.

II.2. Modalités de transmission des exploitations agricoles

Difficulté de transmission des exploitations d'élevage

Selon le système de production, la reprise par un membre de la famille est plus ou moins assurée. Les systèmes laitiers, qui sont à la fois moins rémunérateurs et plus contraignant en terme de charge et de pénibilité du travail, peinent à attirer les vocations, y compris dans le cadre familial. Si cela est possible, la reprise par le fils ou la fille passera éventuellement par l'abandon du troupeau et une spécialisation vers les productions végétales. Si une telle spécialisation n'est pas possible, ou si le

cédant souhaite que son cheptel reste en place, ces exploitations de polyculture-élevage offriront des opportunités aux hors cadre familiaux, éventuellement via le marché foncier. Dans ces systèmes d'élevage, le cédant doit faire un arbitrage délicat entre une reprise dans le cadre familial, quitte à voir fortement évoluer son outil de production pour satisfaire aux conditions du repreneur, ou transmettre son exploitation en l'état éventuellement à un repreneur extérieur.

Des reprises essentiellement familiales en grandes cultures et Cognac

Le secteur des grandes cultures, et plus encore dans celui du Cognac, n'offrent pas les mêmes difficultés de renouvellement des générations. Même s'il est volatil, le revenu espéré depuis 2007 en grandes cultures et les conditions de travail attirent les repreneurs familiaux. Les descendants de 1^{ère} voire de 2^{ème} génération, qui peuvent avoir commencé une carrière non agricole, marquent un net regain d'intérêt pour l'agriculture et reviennent de plus en plus fréquemment exploiter les terres familiales, qu'elles aient été auparavant mises en valeur par un tiers (en les reprenant comme « bien de famille ») ou par un parent de la génération précédente. De fait, la transmission de ces exploitations passe rarement par le marché foncier, l'objectif étant de garder les terres dans la famille.

Rétention du foncier au-delà de l'âge de la retraite

Les données issues du RPG montrent une nette augmentation des structures individuelles exploitées par des plus de 60 ans sur la période 2007-2012 : l'augmentation de 54 % en 5 ans n'est pas seulement imputable au recul de l'âge de la retraite, mais également à la poursuite de l'activité au-delà de cette limite. La pénibilité du travail réduite en grandes cultures autorise à prolonger la carrière, pour profiter d'un marché porteur et de revenus supérieurs à la retraite agricole, ou en attendant la reprise par un membre de la famille.

D'après certains acteurs, un modèle tend à se répandre à l'approche de l'âge de la retraite : l'exploitation individuelle est convertie en SCEA, dans laquelle les enfants non-agriculteurs sont intégrés. Ce montage permet à l'ancien exploitant, en étant minoritaire dans la société, de toucher ses droits à la retraite, et à la SCEA de continuer à générer des revenus et de toucher les aides directes. Même si le gérant désigné de la société n'a pas la capacité agricole, ce type de montage n'est pas bloqué en CDOA. L'augmentation également significative du nombre de SCEA (+ 39 % entre 2007 et 2012) pourrait éventuellement être reliée à ce phénomène. Toutefois, l'analyse à partir du RPG du transfert de surfaces d'une forme juridique à une autre entre 2007 et 2012 montre que seules 3 % des surfaces en SCEA en 2012 étaient exploitées par des individuels de plus de 60 ans en 2007.

Ce retard dans la transmission des terres, qui fait écho au renforcement de la valeur « refuge » attribuée au foncier agricole, participe notamment à l'assèchement du marché des terres libres et à la raréfaction des opportunités d'installation hors cadre familial. Entre 2006 et 2012, le marché des terres agricoles libres s'est effondré de 36 % en nombre et 56 % en surface en Charente-Maritime.

Le phénomène de rétention du foncier est encore amplifié par la perspective de réaliser des plus-values sur les terres agricoles, à proximité des agglomérations du littoral (La Rochelle, Rochefort,

Royan) mais aussi de Saintes. Le phénomène de rétention dans les zones littorales ou périurbaines est structurel et ancien.

Recours à la prestation de service : des avis contrastés sur l'ampleur du phénomène

Le recours à la prestation de service, que ce soit par des entreprises de travaux agricoles (ETA) ou par le voisinage, est, d'après une majorité d'acteurs, une tendance en développement dans le secteur des grandes cultures. Elle est en général facturée sous forme de forfait à l'hectare pour chaque opération culturale, il n'y a jamais partage des fruits de la récolte qui pourrait faire passer la prestation pour une forme de métayage. Dans certains cas elle revêt une forme intégrale (l'ensemble du travail est réalisé en prestation), voire accorde au prestataire une grande latitude de décision quant à l'itinéraire technique. Ces 2 derniers cas se retrouvent essentiellement dans le cas d'exploitants âgés repoussant la transmission de leur exploitation. S'il n'y a pas de candidat dans la famille, le cas de prestation intégrale par un voisin peut parfois constituer un positionnement stratégique pour reprendre l'exploitation, par l'instauration d'un lien de confiance avec le cédant dans la gestion et la connaissance de ses terres.

Plusieurs interlocuteurs soulignent la concurrence rude entre entreprises de travaux agricoles à la recherche de terres à exploiter. Suivant les travaux culturaux réalisés, les modalités de facturation, la fourniture ou non du carburant par l'exploitant, il reste très difficile de comparer les tarifs des prestataires.

L'avis d'un autre interlocuteur sur le recours à la prestation de service est nettement plus nuancé, dans la mesure où il estime que c'est surtout l'obligation de déclarer l'activité d'Entreprise de travaux Agricoles qui vient gonfler le ressenti sur l'ampleur de l'activité.

II.3. Evolution de la propriété et modalité des transmissions patrimoniales

Une propriété des terres agricoles essentiellement familiale

Les différents interlocuteurs rencontrés ont globalement une perception du faire-valoir pratiqué conforme à la réalité des chiffres du dernier recensement agricole: grosso-modo, la moitié des terres d'une exploitation est exploitée en faire-valoir direct et l'autre en fermage. Ce fermage est essentiellement pratiqué dans le cadre de la famille et de celle du conjoint, sans qu'il soit possible de donner un chiffre plus précis. La propriété de bailleurs complètement extérieurs à la famille reste très minoritaire.

Evolution des modalités de portage et de succession dans les exploitations agricoles

Les pratiques de partages successorales semblent évoluer fortement avec le regain d'intérêt pour l'activité agricole (en grandes cultures et en Cognac) et le contexte de crise de l'économie générale : le repreneur familial n'est plus celui qui n'a pas réussi ailleurs et embrasse par défaut le métier pénible et faiblement rémunéré de ses parents, bénéficiant d'une certaine solidarité de la part de ses cohéritiers en termes de conditions de reprises du capital foncier et du capital d'exploitation. Compte tenu des difficultés à l'extérieur du secteur agricole et des bons revenus à espérer du Cognac et des

grandes cultures, les cohéritiers non agriculteurs sont moins enclins à brader leur part de l'héritage au profit du repreneur, et de nouvelles modalités de succession voient le jour.

Holdings : séparer le portage financier de l'activité de production dans un cadre flexible et rémunérateur pour les cohéritiers non-agriculteurs

Le schéma de GFA familial adossé au pacte Dutreil et concédant un bail de carrière au repreneur, est un montage certes encore intéressant pour réduire l'impôt sur les successions mais impropre à un partage égalitaire du patrimoine familial : le rachat progressif des parts du GFA par l'exploitant laisse peu de marge de négociation aux détenteurs de parts apparentés. Les acteurs du conseil agricole, dans une perspective de maintenir un maximum d'actifs mobiliers et immobiliers dans le giron familial et de les répartir plus équitablement, promeut des montages de type holding. La société mère accueille différents associés apparentés et prend en premier lieu une participation minoritaire dans une société d'exploitation agricole gérée par le repreneur familial. Celle-ci a souvent pour statut celui de SCEA, SA ou SARL car elles offrent la possibilité d'accueillir un ou des associés personne morale. La société mère perçoit une partie des résultats de la SCEA au titre de sa participation au capital, et peut les réinvestir dans d'autres sociétés filles, par exemple une SCI portant tout ou partie du foncier et des bâtiments d'exploitations (la société mère percevra alors une partie des résultats liés à la perception des loyers), une SA dédiée à la commercialisation (dans le cas du vin notamment), une autre SCI portant une maison d'habitation familiale, etc.

Les sociétés filles peuvent être multipliées à l'envi, avec des objectifs qui dépassent souvent le partage des fruits du patrimoine familial : optimisation fiscale et sociale notamment, mais aussi vraisemblablement agrandissements au-delà des seuils de cumul sous couvert de différentes structures juridiques contrôlées par un même noyau familial d'exploitants. Certains témoignages recueillis font état d'exploitants contrôlant tout ou partie de 8 voire 12 structures juridiques distinctes. D'après les interlocuteurs rencontrés, c'est moins l'organisation en empilement vertical que la juxtaposition de sociétés contrôlées par les mêmes personnes qui contrevient aux règles de contrôle des structures.

Les holdings constituent un cadre souple pour les cohéritiers (départ/entrée dans le capital la société mère) et avantageux économiquement. Ils sont particulièrement pratiqués dans le cas de biens bâtis importants (logis traditionnel charentais, souvent associé à l'exploitation), voire dans le cas où rentre en jeu dans la transmission des biens immobiliers non agricoles (maison sur le littoral) dont des revenus locatifs élevés peuvent être attendus.

Marché SSP n° SSP-2013-090

**ANALYSE DU BESOIN DE PORTAGE DU FONCIER PAR DES CAPITAUX EXTÉRIEURS
VIA L'APPARIEMENT DU CADASTRE ET DU REGISTRE PARCELLAIRE GRAPHIQUE
(RPG)**

MONOGRAPHIE DEPARTEMENTALE

Mayenne

Décembre 2015



Agence de Services
et de Paiement



Sommaire

Contexte et objectifs	80
I. La Mayenne dans le contexte de l'étude : une forte concentration de la propriété par rapport à l'exploitation	81
II. Synthèse des entretiens auprès des acteurs locaux	85
Introduction : état des lieux et enjeux pour l'agriculture en Mayenne	85
II.1. Contrôles des structures et acteurs de la transmission	87
II.2. Modalités de transmission des exploitations agricoles	90
II.3. Evolution de la propriété et modalité des transmissions patrimoniales	93

Contexte et objectifs

Le processus d'agrandissement et de concentration des exploitations agricoles s'accompagne d'une augmentation conséquente du capital d'exploitation nécessaire pour reprendre et développer l'activité. L'optimisation fiscale et sociale se développent à travers le développement de formes sociétaires ; le fermage et les mises à disposition de terres au profit de sociétés d'exploitation permettent de les décharger de tout ou partie du portage foncier, au profit d'investissements dans le capital d'exploitation (cheptel, matériel,...). Les achats de parts sociales permettent l'arrivée de nouveaux chefs d'exploitation dans les unités de production existantes et aussi l'intégration d'exploitations par d'autres structures. Ces évolutions brouillent les contours traditionnels des exploitations agricoles, ainsi que la connaissance de leur structure foncière.

Le faible renouvellement des exploitants agricoles et le vieillissement des propriétaires fonciers bailleurs, apparentés dans un tiers des cas aux premiers, pourraient rebattre les cartes du portage foncier agricole : à la marge, certains secteurs à très hauts niveaux de revenu et de capital sont déjà investis par des capitaux extérieurs au milieu agricole. Cette hypothèse d'un recours croissant à des capitaux extérieurs convient d'être évaluée et anticipée par une connaissance actualisée de la structure foncière des exploitations. Celle-ci n'a pas fait l'objet d'étude spécifique depuis l'enquête foncière de 1992, qui soulignait déjà la plasticité des formes sociétaire dans le temps, le recours croissant aux locations, et la concentration de la propriété par rapport à l'exploitation dans le sud de la France, sa dispersion dans le nord,...

L'objectif de l'étude est d'évaluer la problématique du portage foncier et d'améliorer la connaissance de la propriété agricole à travers une approche double :

- d'une part aborder la question directement avec les acteurs du territoire pour connaître leur ressenti sur l'accès au foncier, l'équilibre entre agrandissement et transmissions, les mécanismes de transmission d'exploitations et du foncier agricole, etc. Cette phase repose sur des entretiens de terrains auprès de la profession agricole (syndicats FDSEA, Confédération Paysanne, JA), la DDT(M), des notaires, de la Safer, des centres de gestions, des représentants de la propriété rurale, le cas échéant de représentants de collectivités locales impliqués sur le sujet foncier.
- d'autre part produire des indicateurs de structure de la propriété foncière agricole par croisement du Registre parcellaire graphique avec les fichiers du cadastre (BD parcellaire pour le croisement géographique, puis jointure avec les fichiers Majic des propriétés non-bâties et des propriétaires).

La mise en relation de ces 2 volets doit permettre d'évaluer dans chacun des départements la structure de la propriété agricole et les recours (avérés ou envisagés) à des mécanismes de portage pour assurer l'agrandissement des exploitations ou la transmission du foncier, dans le cadre ou hors cadre familial.

La monographie départementale relative à la Charente-Maritime propose de (1) resituer brièvement le département dans le contexte de l'étude, au vu des indicateurs établis dans la phase de sélection des territoires de test, (2) présenter la synthèse des entretiens des acteurs locaux, à travers les problématiques de contrôle de structures, de stratégie de transmissions/installation des exploitations, et de comportement des propriétaires du foncier agricole, (3) présenter les indicateurs de structure de la propriété établis par le croisement du RPG et du cadastre, pour éclairer le ressenti des acteurs enquêtés en matière de portage du foncier.

I. La Mayenne dans le contexte de l'étude : une forte concentration de la propriété par rapport à l'exploitation

Un taux de fermage similaire à la moyenne nationale

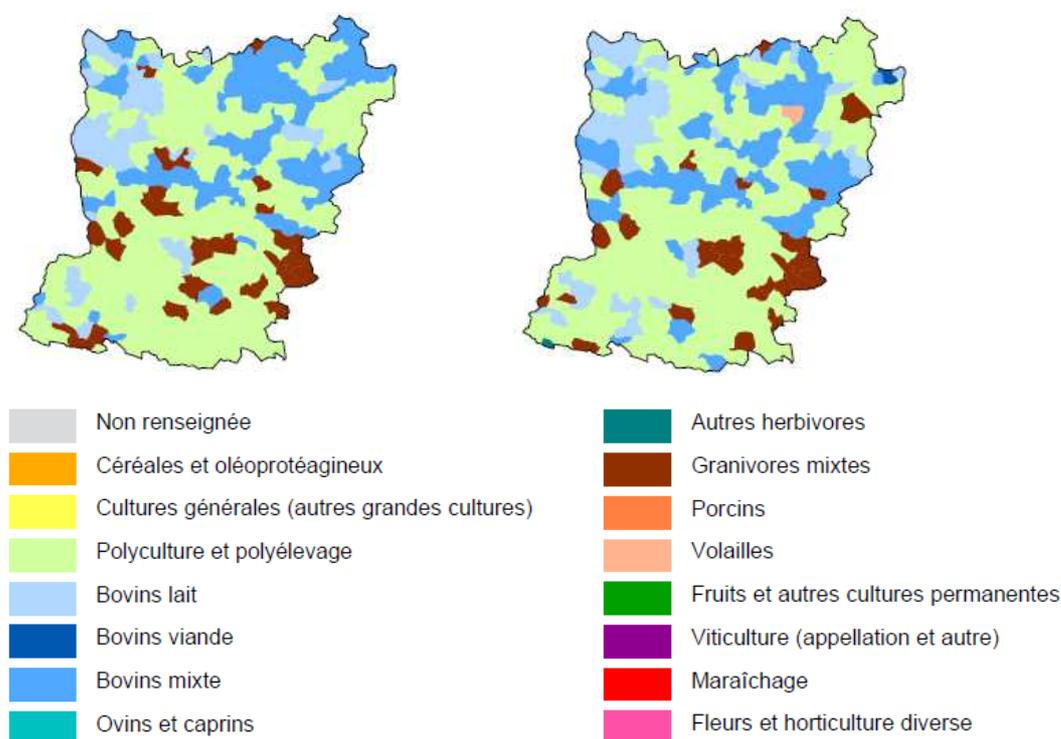
Avec 63 % de SAU exploitée en faire-valoir indirect¹², la Mayenne est très proche de la moyenne nationale, et en position intermédiaire entre la Charente-Maritime (52 %) et l'Oise (70 %).

Le département présentant la plus nette orientation vers l'élevage

Par rapport aux autres départements, la Mayenne est très nettement orientée vers l'élevage, avec 54 % des exploitations et 63 % des surfaces orientée vers les bovins lait, viande ou mixte en 2010. L'activité d'élevage tend à résister au mouvement de conversion en grandes cultures puisqu'entre 2000 et 2010 la part de celles-ci dans la SAU (regroupement de la SAU des exploitations en Otex « Céréales et oléoprotéagineux » et « Cultures générales ») a progressé de moins de 2 points (de 4,8 à 6,6 %).

Figure 1 : Orientation technico-économique dominante par commune
En 2000

En 2010



Source : RA 2010, SSP

¹² Chiffre 2010 excluant les mises disposition des exploitants à la société dont ils sont associés.

Des GAEC très fréquents par rapport aux autres départements d'étude

La répartition des exploitations agricoles entre formes individuelles et formes sociétaires est très proche de la moyenne nationale : près de 2 exploitations sur 3 sont de forme individuelle, et près de 2 ha sur 3 sont sous statut sociétaire. La répartition de la SAU entre propriété des exploitants individuels, propriété des sociétés, mises à disposition et surfaces louées s'avère également très proche de la répartition des surfaces au niveau national.

Tableau 1 : Répartition des surfaces en faire-valoir direct et indirect selon le statut individuel ou sociétaire des exploitations dans les 4 départements d'étude

	Exploitations individuelles		Exploitations sociétaires		
	Part de la SAU totale:				
	En propriété des exploitants individuels	Louée à des tiers par les exploitants individuels	En propriété des exploitations sociétaires	Mises à disposition des exploitations sociétaires par les associés	Louée à des tiers par les exploitations sociétaires
Charente-Maritime	21%	23%	10%	16%	29%
Mayenne	15%	25%	5%	17%	38%
Nord	10%	36%	3%	7%	43%
Oise	6%	16%	6%	18%	54%
France entière	17%	26%	7%	15%	35%

Source : RA 2010

Sur le plan des formes sociétaires, les GAEC sont fortement représentés, compte tenu de la prégnance de l'élevage : leur part s'élève à 13 % des exploitations et 28 % des surfaces contre respectivement 10 % et 20 % en moyenne nationale. A l'inverse des autres départements d'étude, les GAEC constituent une forme juridique relativement stable, puisque 81 % des surfaces exploitées sous ce statut en 2007 le sont toujours en 2012. Seules les EARL affichent un meilleur niveau, à 84 %, tandis que les autres formes d'exploitations ont davantage tendance à changer de statut, au profit des GAEC ou des EARL principalement. Sur la période 2007-2012, la Mayenne est le seul département de l'étude où le flux de surface entre ces 2 principales formes sociétaires est à l'avantage des GAEC.

Tableau 2 : Devenir des surfaces exploitées par les différentes formes juridiques entre 2007 et 2012 en Mayenne, d'après le RPG

		Exploitants individuels								
		2007				EARL	GAEC	SA	SCEA	Autres sociétés
		2012	18 à 39 ans	40 à 49 ans	50 à 59 ans	60 ans et plus				
Exploitants individuels	18 à 39ans	68%	1%	10%	4%	1%	2%	0%	2%	3%
	40 à 49ans	1%	76%	4%	10%	1%	2%	1%	2%	0%
	50 à 59ans	0%	1%	49%	6%	1%	1%	0%	2%	1%
	60 ans et plus	0%	0%	1%	50%	0%	0%	4%	0%	2%
EARL		16%	14%	13%	9%	84%	11%	10%	12%	6%
GAEC		11%	5%	18%	14%	11%	81%	3%	8%	10%
SA		0%	0%	0%	0%	0%	0%	66%	1%	4%
SCEA		2%	1%	1%	1%	1%	0%	0%	69%	10%
Autres sociétés		0%	0%	0%	0%	0%	0%	14%	0%	59%
Sorties du RPG		2%	2%	3%	6%	2%	2%	3%	2%	5%
TOTAL		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Source : Registre parcellaire graphique, ASP

Un marché des terres agricoles ouvert, avec des lots de grande taille

Avec près de 7 000 ha échangés chaque année en moyenne sur la période 2009-2013, c'est 1,8 % de la SAU qui change de main chaque année par le marché. A titre de comparaison, l'ouverture moyenne du marché national sur la même période est de 1,2 %, celle du marché charentais de 1,4 % et celle des marchés de l'Oise et du Nord de 0,9 %.

Pour autant, rapportées à une SAU totale équivalente, les transactions en Mayenne sont 10 % moins fréquentes qu'en moyenne nationale et près de 40 % moins fréquentes qu'en Charente-Maritime ou que dans le Nord. Relativement peu de biens sont donc échangés mais ce sont des lots de grande taille (près de 7 ha), comme dans l'Oise.

Ces lots importants, rapportés à la taille moyenne des exploitations (49 ha) sont un indicateur de la concentration de la propriété par rapport à l'exploitation : elle atteint 14 % soit près de deux fois la moyenne nationale, loin devant les autres départements d'étude. Le croisement du RPG avec le cadastre permettra de mieux connaître la structure de cette grande propriété.

Tableau 3 : Ouverture du marché foncier agricole et indicateur de concentration de la propriété par rapport à l'exploitation dans les 4 départements d'étude

	Nombre annuel de transactions sur le marché des terres agricoles ⁽¹⁾	Surface annuelle du marché des terres agricoles ⁽¹⁾	Nombre d'exploitations total en 2010	SAU totale des exploitations en 2010	Surface moyenne des exploitations en 2010	Surface moyenne des lots mis en vente ⁽¹⁾	Ouverture du marché	Rapport taille des lots mis en vente/ taille moyenne des exploitations
Charente-Maritime	1 780	5 890	7 370	430 000	58	3,3	1,4%	5,7%
Mayenne	1 030	6 980	8 070	396 000	49	6,8	1,8%	13,8%
Nord	1 480	3 300	6 720	354 000	53	2,2	0,9%	4,2%
Oise	490	3 260	3 360	369 000	110	6,7	0,9%	6,1%
France entière	77 180	322 130	489740	26 832 000	55	4,2	1,2%	7,6%

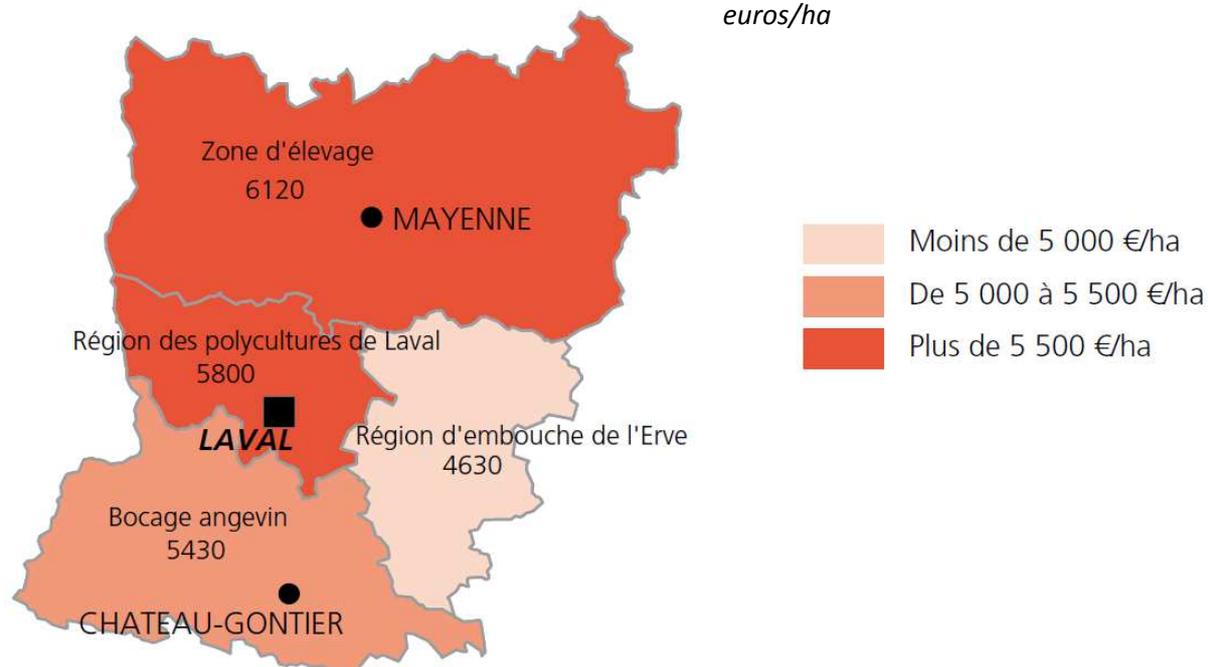
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer et RA 2010 (SSP)

Prix des terres

Figure 2 : Prix des terres et prés libre non bâtis par PRA regroupée en 2013 (moyenne triennale)

Moyenne départementale 2011-2013 : 5 660 euros/ha

Moyenne nationale 2011-2013 : 5 510 euros/ha



Source : Safer-SSP-Terres d'Europe-Scafr

La Mayenne se démarque des autres départements d'étude par la forte part de marché de la Safer parmi les vendeurs : elle est de 15 % en nombre et 23 % en surface (contre respectivement 4,1 % et 6 % pour le Nord). La part des vendeurs de profession agricole s'avère intermédiaire (14 % des surfaces) entre la Charente-Maritime où le faire-valoir direct est fort (20 % des surfaces vendues le

sont par des propriétaires-exploitants) et le Nord où domine le fermage (8 % des surfaces vendues par des propriétaires-exploitants).

La Mayenne est le département où les achats d'agriculteurs sont les plus faibles (63 % du marché), tandis que les non-agriculteurs personnes physiques représentent une part conséquente des acquisitions (20 %). Cette répartition est très proche de la distribution des acquéreurs sur le marché national. Les sociétés d'exploitation constituent aussi une part importante des acquéreurs (près de 8 %) mais moindre en surface (7 % contre 8 % en Charente-Maritime et 12 % dans l'Oise). Les sociétés d'exploitation achètent donc en Mayenne des lots en moyenne plus petits que les agriculteurs individuels (6 ha contre 7 ha), à l'inverse des observations nationales et des 3 autres départements. Elles achètent fréquemment des biens bâtis (à préciser).

Un territoire plus homogène et moins polarisé que les autres départements d'étude

Parmi les différents départements étudiés, la Mayenne offre une certaine homogénéité agricole avec de l'élevage présent partout sur le territoire et une pression foncière urbaine faiblement polarisée. L'influence de Laval apparaît *a priori* plus modérée que celle des agglomérations lilloise ou parisienne, pour le Nord et l'Oise, ou celle du littoral pour la Charente-Maritime.

II. Synthèse des entretiens auprès des acteurs locaux

Introduction : état des lieux et enjeux pour l'agriculture en Mayenne

La Mayenne, un département d'élevage

La Mayenne se caractérise par une filière élevage bien structurée. Si l'élevage bovin lait est présent sur l'ensemble du territoire, des nuances peuvent être apportées à grands traits (cf. Figure 1) :

- présence d'élevage hors sol (porc, volaille) dans le quart nord-ouest, associé à l'élevage bovin lait,
- part plus importante de l'élevage bovin viande dans le quart nord-est du département,
- une moitié sud en polyculture-élevage, les grandes cultures s'ajoutant à l'élevage bovin lait ; la frange sud-est, incluse dans l'aire de production du poulet de Loué, comporte quant à elle de nombreuses exploitations de volaille.

Des exploitations de surface moyenne réduite

Les structures mayennaises sont majoritairement restées à l'échelle familiale. La superficie moyenne des exploitations est de 49 ha en 2010 dans le département, inférieure de 6 ha à la moyenne nationale de 55 ha.

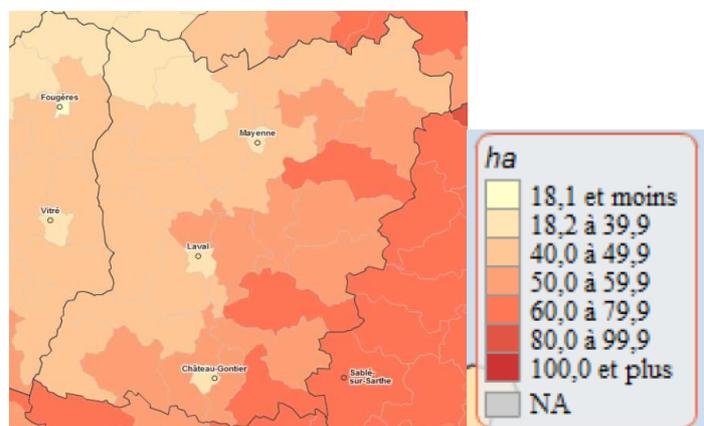
Le département peut être divisé en deux, le long d'un axe méridien Mayenne-Laval (cf. Figure 3) :

- une superficie moyenne inférieure à 50 ha dans la moitié ouest du département, avec notamment une moyenne comprise entre 20 et 40 ha dans les cantons du quart nord-ouest,
- des exploitations plus grandes, dans la moitié est, avec une moyenne comprise entre 50 et 60 ha dans de nombreux cantons, et plus rarement entre 60 et 80 ha.

Cette différence structurelle s'explique par un phénomène de déprise agricole qui a touché la moitié est du département au début des années 1980 et qui s'est cumulé à une baisse des valeurs foncières.

La libération de foncier provenant des exploitations cessant leur activité a alors permis aux exploitants en place de s'agrandir à moindre coût, entraînant une augmentation significative de la surface moyenne des exploitations. A l'Ouest, dans le même temps, le dynamisme de l'agriculture n'a pas entraîné de cessations d'activité et la superficie moyenne des exploitations n'a pas donc pas enregistré de hausse.

Figure 3 : SAU moyenne par exploitation en 2010



Source : RA 2010, Agreste (GeoClip)

Aujourd'hui, le clivage des dynamiques foncières entre est et ouest du département perdure :

- le marché foncier est davantage fermé dans le quart nord-ouest, avec des terres de bonne qualité, une forte concurrence entre agrandissement et installation, et des valeurs foncières pouvant atteindre 11 000 à 12 000 euros/ha,
- les ventes sont plus nombreuses sur la frange est du département, et en particulier dans le quart sud-est.

Enjeux pour l'agriculture en Mayenne

• Le maintien de la filière élevage

Le maintien de la filière élevage, avec des structures à taille humaine, est le principal enjeu du département. Il s'agit d'assurer la transmission des exploitations cédées par les exploitants issus du baby-boom, alors même que les jeunes générations sont moins enclines à s'engager dans un travail contraignant et chronophage, que les exploitations à céder intéressent les exploitations en place pour leur agrandissement et que la tentation de l'abandon de l'élevage au profit d'un passage aux céréales peut se présenter au moment de la reprise.

Une nuance doit tout de même être apportée : si les exploitations en bovins allaitants et porcs trouvent difficilement repreneurs, il en va différemment pour les exploitations en bovins lait, pour lesquelles les candidats à l'installation restent nombreux. La « fibre » élevage est bien réelle en Mayenne.

• La forte pression foncière

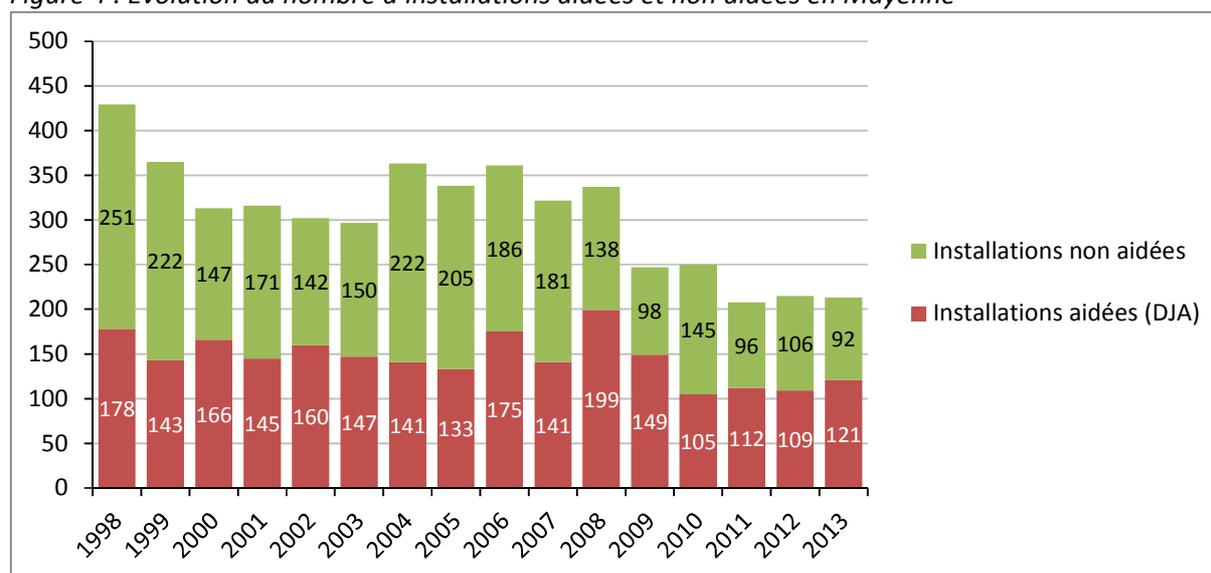
En parallèle, le deuxième enjeu relevé par les interlocuteurs concerne le haut niveau de pression sur les terres. Cette pression s'explique par la concurrence entre installation et agrandissement, provenant de la superficie moyenne réduite des exploitations. Les agrandissements sont motivés, selon les cas, par la fin des quotas laitiers, le besoin de surfaces pour épandage et/ou pour la production sur place de l'alimentation (exploitations hors-sol, notamment dans le quart nord-ouest) ou encore le souhait d'un passage au tout-céréales (quart sud-est notamment).

Cette pression sur les terres induit une hausse des prix généralisée, particulièrement marquée au Nord-Ouest, ainsi qu'une déconnexion croissante entre la valeur d'achat et la valeur ajoutée dégagée. Par ailleurs, un interlocuteur souligne l'effet de cette course aux hectares sur un nouveau type de morcellement des exploitations, avec des achats de parcelles situées à une distance importante du siège de l'exploitation.

II.1. Contrôles des structures et acteurs de la transmission

Les chiffres de l'installation en Mayenne

Figure 4 : Evolution du nombre d'installations aidées et non aidées en Mayenne



Source : ASP

Le nombre total d'installations se stabilise à un niveau moins élevé depuis 2009, et s'établit en 2013 au même niveau qu'en Charente-Maritime ou que dans le Nord, avec environ 200 installations annuelles (source ASP). Ce chiffre ne compense toutefois pas les départs, estimés entre 260 et 380 par an, entre 2010 et 2015 (source PAD¹³).

Par rapport aux départements d'étude, la Mayenne se démarque par l'importance des installations aidées, tant en valeur absolue (121 répertoriées en 2013) qu'en proportion (53 % des installations sur les 5 dernières années) (source ASP). Elle est un des premiers départements français en la matière.

D'après la Chambre d'agriculture¹⁴, les installations aidées se font surtout en société d'exploitation : 78 % en GAEC ou EARL, contre 22 % en individuel, en 2013. Par ailleurs, entre 20 et 30 % des installations aidées sont réalisées hors cadre familial sur les années récentes. Si les repreneurs familiaux diminuent, ce taux reste toutefois le moins élevé de la région Pays de la Loire. L'âge moyen de l'ensemble des installés est de 28 ans, 29 ans pour les hors cadre familial. Les installés hors cadre familial s'orientent vers l'élevage lait, comme leurs homologues dans le cadre familial, et non pas spécifiquement vers le maraîchage et/ou les circuits courts. Phénomène récent, certains jeunes hors

¹³ Chiffre prévisionnels issus du Projet agricole départemental 2009-2013

¹⁴ Observatoire installation-transmission 2013, Chambre d'agriculture Pays de la Loire

cadre familial sont issus du département du Nord : ils trouvent en Mayenne un foncier aux valeurs – relativement – plus accessibles.

Géographiquement, si tout le département semble concerné par les installations, la zone du tracé de la ligne à grande vitesse Bretagne-Pays de la Loire (axe Le Mans-Laval-Rennes) reste à l'écart de la dynamique. Depuis environ une dizaine d'années, seules quelques transmissions intra-familiales y sont observées.

Etat des lieux du contrôle des structures

- **Les chiffres-clés du schéma départemental des structures (SDDSA)**

Selon les cantons, l'unité de référence (UR), permettant d'assurer la viabilité des exploitations, est de 36 ha (moitié ouest du département) ou de 46 ha (moitié est), s'adaptant ainsi aux caractéristiques structurelles des exploitations (cf. Figure 3 : SAU moyenne par exploitation en 2010). L'unité de référence temps (URT), permettant de situer les exploitations les unes par rapport aux autres, correspond quant à elle à un temps complet de 2 200 heures de travail par an.

Sont soumis à autorisation les opérations d'installations, d'agrandissements ou de réunions d'exploitations dès lors que la surface totale excède l'unité de référence (en surface). Sur les trois dernières années, les demandes d'autorisation concernant des installations représentent entre 10 et 20 % de l'ensemble des demandes.

Tableau 4 : Nombre de demandes d'autorisation d'exploiter en Mayenne

	2013	2012	2011
Demandes	747	708	869
Dont installation	73	114	166

Source : DDT 53

- **Un schéma très respecté et une priorité relative à l'installation**

Le schéma départemental des structures est rigoureusement appliqué en Mayenne. La profession agricole y est très attachée et c'est notamment ce qui explique, selon les interlocuteurs rencontrés, le chiffre élevé d'installations aidées.

Il est important de noter que le SDDSA mayennais est un des rares schémas en France à ne pas donner une priorité absolue à l'installation, du fait de la surface moyenne des exploitations, qui peut être très réduite dans le quart nord-ouest du département. Le SDDSA a ainsi pour objectif « de maintenir le plus grand nombre d'exploitations viables à responsabilité personnelle en,

- « favorisant prioritairement l'installation aidée de jeunes agriculteurs,
- « confortant les exploitations dont la dimension économique est insuffisante. »

En termes de rang de priorités, cet objectif se traduit par la priorité donnée aux agrandissements concernant des structures où l'unité de référence temps (URT) n'est pas atteinte (rang 3), avant les installations aidées où l'URT est atteinte (rang 4).

- **Difficultés d'application et contournements**

Plusieurs interlocuteurs pointent le fait que de nombreux jeunes candidats à l'installation profitent de leur statut pour se porter candidats sur des terres alors même qu'ils n'en ont pas nécessairement besoin et que cela alourdit le capital qu'ils doivent mobiliser dans le cadre de leur installation. Ce phénomène a été appréhendé dans le Projet agricole départemental (PAD) 2009-2013 et s'est traduit

par l'abaissement de l'URT à 2 200 heures¹⁵ en 2011, afin de redonner la priorité aux agrandissements indispensables. Un interlocuteur souligne toutefois le risque d'un gommage de ces ajustements lors du passage au schéma régional des structures, conformément à la Loi d'avenir pour l'agriculture (octobre 2014).

En termes de contournements du contrôle des structures, il est fait mention de jeunes installés qui s'installent en hors cadre familial dans un premier temps, et qui rejoignent l'exploitation des parents dans un second temps. Ce phénomène d'« agrandissements déguisés » n'est pas quantifié.

Enfin, les contentieux engagés surviennent principalement sur des agrandissements.

Action de la Safer

La Safer est reconnue comme étant capable de transmettre des exploitations entières, y compris le cheptel. Environ 25 opérations de transmission-installation sont ainsi réalisées par an, à comparer aux 120 installations aidées. En ligne avec le SDDSA et le PAD, la Safer favorise les installations en élevage. Reflet des enjeux de l'agriculture du département, le Comité technique de la Safer (instance examinant les candidatures) est très régulièrement confronté à des concurrences entre agrandissements et installations.

Les transmissions sont rendues possibles par le travail de sensibilisation et d'accompagnement des futurs cédants. La Safer peut leur faire prendre conscience de la transmissibilité de leur exploitation et les convaincre de vendre ou de mettre à bail au profit du repreneur. Dans ce cadre, l'intermédiation locative est une procédure de plus en plus mobilisée. Elle consiste à récolter des promesses de bail auprès des propriétaires-bailleurs, ce qui permet de sécuriser l'assise foncière de l'exploitation vis-à-vis du repreneur.

Par ailleurs, face au développement des formes sociétaires d'exploitation (GAEC et EARL), la Safer réfléchit actuellement à la mise en place d'un service de mise en relation entre sociétés d'exploitation recherchant un associé et un jeune souhaitant s'installer.

Action de la Chambre d'agriculture

La Chambre d'agriculture est présente sur le terrain de la transmission via le Répertoire départ-installation (RDI), qui fait le relais entre candidats à l'installation – nombreux à s'inscrire – et cédants, contactés par la Chambre cinq ans avec leur départ à la retraite.

De plus, elle organise annuellement une journée départ-installation consistant en un témoignage d'un duo cédant-nouvel installé sur l'exploitation et d'un temps d'échange permettant aux candidats de rencontrer tous les acteurs de la transmission.

Développement de l'action d'agences immobilières

Des agences immobilières, ayant une vraie connaissance du monde agricole, sont présentes depuis environ cinq ans en Mayenne. Elles réalisent des transmissions d'exploitations avec une certaine réussite. Elles peuvent aussi dans certains cas travailler avec la Safer.

¹⁵ Arrêté no 2011123-0001 modifiant l'arrêté no 2009-A-441 du 29 septembre 2009 fixant les modalités de calcul de l'unité de référence temps d'une exploitation agricole en Mayenne pour en établir les critères de viabilité.

Ces agences sont toutefois plus enclines à inciter les cédants à vendre leur exploitation à l'agrandissement, afin de tirer le meilleur prix de leur outil. Il est alors fréquent que les biens restent invendus du fait de prix de mise en vente trop élevés.

II.2. Modalités de transmission des exploitations agricoles

Schémas de transmission

D'après les estimations de plusieurs interlocuteurs, l'exploitation laitière moyenne à transmettre en Mayenne est de 80 ha, avec un quota de 300 000 à 350 000 L de lait, de plus en plus sous forme sociétaire. Le capital d'exploitation est compris entre 450 000 et 650 000 euros, se décomposant entre 300 000 à 400 000 euros de bâti, 100 000 à 150 000 euros de cheptel et 50 000 à 100 000 euros de matériel. Avec le foncier non bâti, le capital total peut atteindre 1 million d'euros.

Dans le cadre familial ou hors cadre familial, quelques remarques sont communes aux différents schémas d'installation en élevage :

- les installés doivent être propriétaires des bâtiments, afin de pouvoir réaliser librement travaux, entretiens ou mises aux normes en cas de besoin,
- toutes les installations se font avec une part acquise en propriété et une part louée à un ou plusieurs propriétaires-bailleurs (sauf à disposer d'un apport de 600 000 à 1 million d'euros),

Par ailleurs, dans un département où GAEC et EARL représentent 31 % des exploitations et 57 % de la SAU (source RA 2010), de nombreux interlocuteurs soulignent l'importance de l'entente entre les membres de ces formes sociétaires d'exploitation.

- **Installations dans le cadre familial**

L'installation d'un jeune dans la société d'exploitation des parents est un phénomène courant en Mayenne. Les parents acquièrent à cette occasion des terres, qu'il s'agisse de surfaces supplémentaires destinées à l'agrandissement ou de terres louées jusqu'alors afin de sécuriser la SAU existante. Ces acquisitions se font généralement avec les sommes provenant de l'achat des parts de la société d'exploitation par leur enfant, via leur GFA ou en propre, jamais en SCI. Le jeune installé acquiert en moyenne entre un tiers et la moitié du capital de la société d'exploitation.

L'installation en individuel d'un enfant d'exploitants est rare, et peut se présenter lorsqu'il y a un réel problème d'entente au travail entre les parents et le fils et qu'il préfère de ce fait s'installer en individuel.

- **Installation hors cadre familial**

D'après les interlocuteurs rencontrés, l'installation hors cadre familial se fait majoritairement en individuel. L'installation dans une société d'exploitation déjà existante, sans lien de parenté entre l'installé et les membres de la société, est rare, bien qu'elle présente des avantages par rapport à l'installation en individuel. D'une part, elle requiert un capital moins élevé. D'autre part, le financement est plus facile à obtenir auprès des banques, qui peuvent s'assurer de l'équilibre financier de la société existante. La question de l'entente entre l'installé et les membres de la société est toutefois soulignée par plusieurs interlocuteurs.

- **Problématique des « agrandissements déguisés »**

Plusieurs interlocuteurs mettent en avant le cas fréquent d'installations dans le cadre familial qui peuvent être considérées comme des agrandissements « déguisés » dans une optique de reprise par l'enfant. Il s'agit de jeunes qui intègrent la société d'exploitation des parents (GAEC ou EARL) et qui

s'installent, non pas sur le siège familial existant, mais sur une exploitation différente. L'installé acquiert le noyau tandis que les parents financent le foncier non bâti.

Cette pratique pose plusieurs questions :

- la viabilité de l'exploitation ainsi constituée, du point de vue du rapport entre la force de travail disponible et la dimension économique,
- la dispersion de l'exploitation, avec des sièges qui peuvent être distants de plusieurs kilomètres et des bâtiments d'élevage peuvent faire doublon,
- les surfaces captées par l'installation auraient pu servir à agrandir une exploitation nécessitant de s'agrandir.

Concernant la viabilité de l'exploitation, l'âge des parents est un facteur déterminant. Si l'âge de la retraite est encore éloigné, les parents peuvent assurer le fonctionnement de l'exploitation à moyen terme. Mais si les parents ont déjà 60 ans, leur départ à la retraite est imminent et l'enfant va rapidement devenir le seul actif. Il doit alors impérativement trouver un salarié ou un associé.

Toutefois, à ce moment charnière, certains exploitants peuvent être tentés d'opter pour une autre voie, consistant à abandonner la partie élevage pour ne conserver que la partie céréales. Ce passage au « tout-céréales », entraînant un besoin moindre de main d'œuvre, permet en effet de lever le problème de la force de travail. Néanmoins, cette transition n'est pas à la portée de toutes les exploitations.

L'arrêt de l'élevage est possible pour des structures de plus de 200 ha car les surfaces sont suffisantes pour dégager un revenu de la seule céréaliculture, ce qui n'est pas vrai pour des exploitations de 100 ha. Dans ce deuxième cas, la viabilité économique est compromise, entre insuffisance d'unités de travail pour assurer les deux productions (élevage et cultures) et manque de SAU pour se passer de l'atelier d'élevage. Afin d'augmenter leur SAU, ces exploitations recherchent activement du foncier et sont un élément déterminant de la forte pression observée sur le foncier en Mayenne ainsi que de l'augmentation des prix induite.

Géographiquement, les risques d'abandon de l'élevage sont potentiellement plus grands à l'est du département, caractérisé par des structures d'une surface moyenne plus élevée, notamment le Sud-Est. Il faut par ailleurs noter que si la tendance à la « céréalisation » a été forte après la hausse des cours des céréales (2007-2008), le phénomène s'est ralenti depuis.

Facteurs favorables ou freins à la transmission

- Les facteurs favorables à la transmission des exploitations

Un des principaux facteurs favorables à la transmission des exploitations est la **volonté du cédant de transmettre son outil de travail**. Plusieurs interlocuteurs rencontrés mettent en avant le fait que l'attachement à l'exploitation est très fort en Mayenne et que beaucoup d'exploitants sont heureux de savoir que leur outil va perdurer après leur carrière. Cette démarche se traduit par différentes actions :

- à l'approche de la cession, les exploitants réalisent les investissements nécessaires pour garantir la fonctionnalité de leur outil, sans toutefois investir trop fortement afin de ne pas gonfler le capital à reprendre ou de faire des aménagements qui ne conviendront pas au repreneur,
- par ailleurs, un travail de sensibilisation par le cédant auprès de ses propriétaires-bailleurs accroît les chances de transmission, car cela permet de garantir l'assise foncière de l'exploitation et donc sa viabilité. Dans ce cadre, le cédant peut être amené à présenter un candidat repreneur à ses propriétaires-bailleurs,
- au moment de la cession, les exploitants vendent le noyau, y compris la maison d'habitation. Ils savent en effet qu'une des conditions nécessaires en élevage est d'habiter sur son

exploitation. Du reste, la vente du noyau leur permet d'acquérir une résidence ou de faire construire ; le déménagement leur permet aussi de s'extraire des nuisances liées à l'élevage,

- au-delà de la cession, les cédants acceptent de conserver une partie du foncier non bâti pour le mettre à bail au repreneur. La profession agricole mayennaise accorde beaucoup d'importance à ce point, car il permet d'augmenter les chances de transmission en allégeant le capital supporté par le repreneur. Les baux de 18 ans à l'installation sont par ailleurs de plus en plus nombreux.

La **présence d'un repreneur**, familial ou non, orientera généralement la décision du cédant en faveur de la transmission de son outil. Par ailleurs, les interlocuteurs s'accordent sur le fait que le repreneur doit posséder un apport personnel. Enfin, le repreneur doit faire sa demande d'autorisation d'exploiter suffisamment en amont.

Autre facteur favorable important, **l'exploitation doit être viable**, avec une dimension économique adaptée à la main d'œuvre et des installations aux normes.

L'action d'intervenants externes à l'exploitation peut renforcer la transmissibilité :

- la présence d'un **apporteur de capitaux extérieur** ; cela permet, notamment dans le cas d'installations hors cadre familial, de rendre possible le projet du repreneur,
- l'action de **l'intermédiation locative de la Safer** (cf. partie II.1),
- les **stages de parrainage** financés par la Région Pays de la Loire permettent au futur repreneur de se familiariser avec l'outil et au cédant de partager son expérience.

Enfin, **l'absence de spéculation immobilière sur le bâti résidentiel** est un facteur indirect en faveur de la transmission des exploitations. La concurrence entre agriculteurs et non-agriculteurs, forte au milieu des années 2000 du fait de la présence d'Anglais, a disparu depuis et le prix du bâti agricole reste stable en Mayenne. Les propriétaires-cédants sont de ce fait moins tentés de vendre leur maison d'habitation sans se soucier de l'avenir de leur outil. Seule nuance, la région de Laval qui, toutes proportions gardées, connaît une relative spéculation de la part des urbains.

- **Les freins à la transmission des exploitations**

Un des premiers freins à la transmission est la **volonté du cédant** de vendre à l'agrandissement. Dans un contexte de forte demande en foncier et de prix en hausse, la vente au plus-offrant est une solution attrayante pour certains exploitants. Dans ce cas, les investissements réalisés en fin de carrière sont généralement minimes ou inexistant, les bâtiments d'exploitation n'étant pas nécessairement repris car pouvant faire doublon avec le noyau de l'exploitant qui s'agrandit.

La démarche de vente concerne aussi bien des exploitations dont la part de propriété en foncier non bâti est faible ou élevée. Dans le premier cas, le cédant va vendre d'autant plus facilement qu'il a peu de terres en propriété et qu'il ne souhaite pas s'investir dans le processus de transmission, long et nécessitant l'adhésion de nombreux propriétaires-baillleurs. Dans le second cas, le capital important dégagé de la vente est une motivation réelle pour le cédant.

Par ailleurs, les futurs cédants sont fortement sollicités par leurs voisins qui souhaitent s'agrandir, soit en acquérant leurs terres, soit en récupérant leurs baux. Les cédants peuvent à ce titre mettre en relation leurs propriétaires et leurs voisins.

La **non-viabilité de l'exploitation** est un autre frein important, du fait par exemple de surfaces insuffisantes ou d'installations obsolètes pour atteindre l'équilibre économique en l'état.

L'**absence de repreneur** pèse nécessairement en faveur d'un démantèlement de l'exploitation.

Enfin, la présence de **plusieurs propriétaires-bailleurs** sur l'exploitation est une source de difficultés dans la transmission. Si un des bailleurs profite du départ du fermier pour vendre ses terres à un autre exploitant ou ne souhaite pas louer au repreneur pressenti, l'assise foncière et l'équilibre économique de l'exploitation sont remis en cause.

- **Tableau de synthèse : facteurs favorables et freins à la transmission**

	Facteurs favorisant la transmission	Freins à la transmission
Cédant	Volonté de transmission	Volonté de vendre à l'agrandissement
Repreneur	Présence d'un repreneur (familial ou non)	Pas de repreneur
	Le repreneur possède un capital	
	Demande d'autorisation d'exploiter réalisées suffisamment en amont	
Exploitation	Viable en l'état	Non viable ou viabilité limitée sans agrandissement ou importants investissements
		Présence de plusieurs propriétaires-bailleurs
Acteurs externes	Action d'intermédiation locative de la Safer	Agences immobilières incitant à la vente pour agrandissement
	Présence d'un apporteur de capitaux	Voisins souhaitant s'agrandir
	Stages de parrainage financés par la Région	
Éléments de contexte	Absence de spéculation immobilière sur le bâti agricole	

II.3. Evolution de la propriété et modalité des transmissions patrimoniales

Propriétaires-exploitants

- **Culture de la propriété des agriculteurs mayennais**

Dans la grande majorité des cas, les exploitants mayennais sont propriétaires du noyau de leur exploitation (maison d'habitation et bâtiments agricoles), ainsi que d'une partie du foncier non bâti : d'après le recensement agricole de 2010, le taux de la SAU en faire-valoir direct est de 37 %.

Au cours de leur carrière, les exploitants mayennais accroissent leur surface en propriété. En effet, si l'occasion se présente et qu'ils en ont les moyens, ils se portent acquéreurs quasi systématiquement des terres mises en vente par leurs propriétaires-bailleurs, et ce malgré des prix élevés. Dans une moindre mesure, l'augmentation de la surface en propriété provient des surfaces, généralement de faible superficie, vendues par le propriétaire à la demande de l'exploitant, afin que ce dernier puisse y construire un nouveau bâtiment ou réaliser une mise aux normes.

D'après les différents interlocuteurs rencontrés, le nombre moyen de propriétaires-bailleurs par exploitation est compris entre 2 et 5 pour le foncier non bâti. Ce chiffre semble cohérent avec les résultats du croisement RPG-Cadastre.

- **A l'approche de la cession, des cédants prêts à mettre à bail**

Les propriétaires-exploitants souhaitant transmettre leur exploitation acceptent de plus en plus de conserver leurs terres et les mettre à bail au repreneur pour faciliter la reprise de leur outil de production. C'est du reste le souhait de la profession agricole, dans une optique de préservation de la

filière élevage. Peu de temps avant la cession, certains exploitants demandent même à acheter le foncier qu'ils louaient à un propriétaire-bailleur dans le but de sécuriser la transmission.

Propriétaires-bailleurs

Historiquement, et jusque dans les années 1950, la propriété foncière agricole mayennaise était caractérisée par la présence de nombreux grands propriétaires-bailleurs, détenant entre 300 et 1 000 ha. Le faible taux de remembrement constaté pour les parcelles du département (33 % des parcelles sont remembrées en Mayenne en 2011, contre 50 % à l'échelle des Pays de la Loire¹⁶) s'explique par un besoin moins élevé du fait de cette grande propriété. Les seules opérations de remembrement réalisées le furent surtout dans les années 1960, dans une vision d'amélioration culturelle avec la suppression des haies et des cours d'eau.

Jusque dans les années 1960-1970, il existait encore de grands propriétaires-bailleurs, généralement très proches de leurs fermiers, qui tiraient l'essentiel de leurs revenus de la location de leurs terres. Avec le changement des générations, ces propriétaires-bailleurs se sont mis à vendre une partie de leurs biens (pour financer les études de leurs enfants, par exemple) et le nombre de grands propriétaires-bailleurs est aujourd'hui assez réduit.

Ces propriétaires-bailleurs sont généralement proches de leurs biens et connaissent leur patrimoine. Le nombre de cas de prescriptions acquisitives est rare en Mayenne. Cette procédure autorise le fermier à demander à devenir propriétaire des terres qu'il exploite au terme d'une durée de 30 ans pendant laquelle le propriétaire légal ne s'est pas manifesté.

Par ailleurs, il semble que la reprise par le propriétaire-bailleur, au terme de la carrière du fermier, pour exploitation par une entreprise de travaux agricoles (ETA) n'est pas un phénomène existant en Mayenne.

Attitude des indivisaires-cohéritiers face au patrimoine agricole des parents

Près de la moitié de la SAU mayennaise (47 %⁵) est la propriété d'indivisions. Ce taux élevé s'explique notamment par la répartition égalitaire du patrimoine entre héritiers, pratiquée en Mayenne. De plus, si le notariat a pu tenter par le passé de convaincre les cohéritiers d'apporter leur patrimoine à des GFA, voire des SCI, l'adhésion a été d'une ampleur modérée et l'indivision est restée majoritaire. En cause, la faible liberté des membres du GFA, qui finissent généralement par revendre leurs parts à l'héritier-exploitant.

Aujourd'hui, en cas d'absence d'un repreneur familial parmi les cohéritiers, la vente aux fermiers intervient dans le cas de petites parcelles, et d'autant plus quand les cohéritiers sont éloignés géographiquement des biens. La décision de vente sera moins systématique dans le cas de biens de grande taille, constituant un patrimoine conséquent.

Dans tous les cas, un interlocuteur souligne le fait que l'absence de spéculation sur les terres dans une optique de changement d'usage entraîne un climat relativement serein entre cohéritiers. A cette remarque, deux nuances, liées l'une à l'autre, peuvent être apportées :

- certains cohéritiers peuvent accepter de louer au repreneur familial tant que les parents sont vivants, mais exigent ensuite la vente, ne se contentant pas des loyers versés,
- la décote entre le prix d'une terre libre et le prix d'une terre louée, au moment du rachat par le repreneur aux autres cohéritiers, peut être mal comprise.

¹⁶ Croisement cadastre-parcellaire MSA, réalisé par la DRAAF-SRISE Pays de la Loire, janvier 2014.

Les apporteurs de capitaux : de nouveaux propriétaires aux profils variés

- Personnes physiques

La présence d'apporteurs de capitaux est réelle depuis l'éclatement de la crise économique en 2008. La Safer traite ainsi des candidatures d'apporteurs de capitaux à chacun de ses comités techniques – des concurrences entre apporteurs de capitaux n'étant pas rares. Ils se positionnent quasi exclusivement sur les opérations d'installations (et pas sur les agrandissements ou les maintiens du fermier en place), dont une majorité hors du cadre familial. En 2013, sur 23 dossiers de transmission-installation réalisés par la Safer, 10 ont ainsi été financés par un apporteur de capitaux, à raison d'un seul investisseur par dossier disposant d'une enveloppe de 200 000 à 300 000 euros. Grâce à un cahier des charges de 15 ans, la Safer impose une durée du bail de 18 ans, ce qui sécurise le fermier tout en procurant un avantage fiscal à l'apporteur de capitaux. Par ailleurs, si l'apporteur de capitaux est un agriculteur en activité, la Safer veille à ce que son siège soit très éloigné du bien acquis et impose un bail de carrière.

Les apporteurs de capitaux sont souvent des retraités agricoles ou des agriculteurs proches de la retraite, voire des agriculteurs en activité. Les professions libérales sont également représentées (dirigeants de PME, de grandes surfaces, etc.). Leur origine géographique est variée. Il peut s'agir de personnes vivant localement ou en tout cas originaires du département. Des personnes totalement extérieures au département sont aussi recensées, provenant de secteurs voisins (Eure-et-Loir ou Beauce) ou plus lointains (Nord-Pas-de-Calais, Somme, vigneron de Champagne). Ces dernières sont souvent issues du milieu agricole et sont attirées par un marché plus ouvert et des valeurs foncières moins élevées.

En cette période d'incertitude sur les marchés actions et de faible rémunération des placements traditionnels (livret A), les apporteurs de capitaux voient dans le foncier une diversification et un placement sécurisé de leur capital, qui leur garantit une rentabilité modérée mais stable. Ils sont intéressés par des terres non bâties uniquement, préférentiellement dans le bas de la gamme des prix, c'est-à-dire entre 4 000 et 6 000 euros/ha. De ce fait, il est difficile pour la Safer de trouver des investisseurs pour le quart nord-ouest du département, où les valeurs foncières peuvent atteindre 10 000 à 12 000 euros/ha alors que le fermage n'est pas beaucoup plus élevé qu'ailleurs (200 euros, contre 150 à 170 euros dans le reste du département). Les apporteurs de capitaux n'interviennent jamais sur le capital d'exploitation, ce qui n'est pas forcément considéré positivement par la profession agricole mayennaise et qui n'est de toute façon pas très adapté aux exploitations d'élevage, qui sont opérationnelles dès leur reprise.

Selon les cas, les achats sont faits en propre, en GFA ou en SCI.

- Personnes morales

Les interlocuteurs rencontrés sont unanimes sur le fait qu'il n'y a pas de **sociétés de la filière** (amont, aval) qui entrent au capital de sociétés agricoles, ni de **holdings**.

La discussion entre la Safer et **la Région Pays de la Loire** ne semble pas aboutir. Cette dernière ne souhaite faire du préfinancement que sur des installations en agriculture biologique ou en circuits courts. La Safer pourrait pourtant faire davantage pour l'installation grâce à un tel partenariat, en augmentant sa capacité d'emprunt et de stockage en faveur de l'installation.

Enfin, à noter la création en 2012 par le **Crédit Mutuel** d'une société (Volney Bocage) permettant de faciliter l'accès au foncier via la délivrance de prêts avec options de rachat, dans la limite du tiers des surfaces non bâties de l'exploitation. A ce jour, cinq exploitations sont accompagnées par ce dispositif.

Marché SSP n° SSP-2013-090

**ANALYSE DU BESOIN DE PORTAGE DU FONCIER PAR DES CAPITAUX EXTÉRIEURS
VIA L'APPARIEMENT DU CADASTRE ET DU REGISTRE PARCELLAIRE GRAPHIQUE
(RPG)**

MONOGRAPHIE DEPARTEMENTALE

NORD

Décembre 2015



Agence de Services
et de Paiement



Sommaire

Contexte et objectifs	98
I. Le Nord dans le contexte de l'étude: prédominance du fermage et d'une propriété morcelée	99
II. Synthèse des entretiens auprès des acteurs locaux	103
II.1. Contrôle des structures et interventions de la Safer	103
II.2. Modalités de transmission des exploitations	105
II.3. Evolution de la propriété et modalité des transmissions patrimoniales	106

Contexte et objectifs

Le processus d'agrandissement et de concentration des exploitations agricoles s'accompagne d'une augmentation conséquente du capital d'exploitation nécessaire pour reprendre et développer l'activité. L'optimisation fiscale et sociale se développent à travers le recours à des formes sociétaires ; le fermage et les mises à disposition de terres au profit de sociétés d'exploitation permettent de les décharger de tout ou partie du portage foncier, au profit d'investissements dans le capital d'exploitation (bâtiment d'exploitation, cheptel, matériel...). Les achats de parts sociales permettent l'arrivée de nouveaux chefs d'exploitation dans les unités de production existantes et aussi l'intégration d'exploitations par d'autres structures. Ces évolutions brouillent les contours traditionnels des exploitations agricoles, ainsi que la connaissance de leur structure foncière.

Le faible renouvellement des exploitants agricoles et le vieillissement des propriétaires fonciers bailleurs, apparentés dans un tiers des cas aux premiers, pourraient rebattre les cartes du portage foncier agricole : à la marge, certains secteurs à très hauts niveaux de revenu et de capital sont déjà investis par des capitaux extérieurs au milieu agricole. Cette hypothèse d'un recours croissant à des capitaux extérieurs convient d'être évaluée et anticipée par une connaissance actualisée de la structure foncière des exploitations. Celle-ci n'a pas fait l'objet d'étude spécifique depuis l'enquête foncière de 1992, qui soulignait déjà la plasticité des formes sociétaires dans le temps, le recours croissant aux locations, et la concentration de la propriété par rapport à l'exploitation dans le sud de la France, sa dispersion dans le nord.

L'objectif de l'étude est d'évaluer la problématique du portage foncier et d'améliorer la connaissance de la propriété agricole à travers une approche double :

- d'une part aborder la question directement avec les acteurs du territoire pour connaître leur ressenti sur l'accès au foncier, l'équilibre entre agrandissement et transmissions, les mécanismes de transmission d'exploitations et du foncier agricole, etc. Cette phase repose sur des entretiens de terrains auprès de la profession agricole (syndicats FDSEA, Confédération Paysanne, JA), la DDT(M), des notaires, de la Safer, des centres de gestion, des représentants de la propriété rurale, le cas échéant de représentants de collectivités locales impliqués sur le sujet foncier.
- d'autre part produire des indicateurs de structure de la propriété foncière agricole par croisement du Registre parcellaire graphique avec les fichiers du cadastre (BD parcellaire pour le croisement géographique, puis jointure avec les fichiers Majic des propriétés non-bâties et des propriétaires).

La mise en relation de ces deux volets doit permettre d'évaluer dans chacun des départements la structure de la propriété agricole et les recours (avérés ou envisagés) à des mécanismes de portage pour assurer l'agrandissement des exploitations ou la transmission du foncier, dans le cadre ou hors cadre familial.

La monographie départementale relative au Nord propose de :

- (1) situer brièvement le département dans le contexte de l'étude, au vu des indicateurs établis dans la phase de sélection des territoires de test ;**
- (2) présenter la synthèse des entretiens des acteurs locaux, à travers les problématiques de contrôle de structures, de stratégie de transmissions/installation des exploitations, et de comportement des propriétaires du foncier agricole ;**
- (3) présenter les indicateurs de structure de la propriété établis par le croisement du RPG et du cadastre, pour éclairer le ressenti des acteurs enquêtés en matière de portage du foncier.**

I. Le Nord dans le contexte de l'étude: prédominance du fermage et d'une propriété morcelée

Près de 80 % de la SAU exploitée en fermage

Du point de vue du fermage, le département du Nord se situe nettement en tête des quatre départements d'étude avec 79 % de la SAU exploitée en faire-valoir indirect (en considérant en faire-valoir direct la propriété des exploitants mise à disposition des sociétés). Le département s'inscrit en plein dans la zone formée par le Bassin parisien et la Belgique, où les agriculteurs sont essentiellement fermiers et ne détiennent, le cas échéant, qu'une mineure partie de leur exploitation (le bâti notamment).

Les exploitations individuelles bien présentes

La répartition des différentes formes juridiques d'exploitation dans le Nord suit globalement celle de l'échelle nationale, avec toutefois une représentation des exploitants individuels légèrement supérieure : avec 66 % des exploitations et 44 % de la SAU, c'est le département d'étude où ils sont le plus présent. La part des GAEC et des EARL (respectivement 10 % et 20 % des exploitations) est conforme à la moyenne nationale, tandis qu'on note une sous-représentation des formes SCEA, et « autres sociétés », toutefois moins marquée qu'en Mayenne.

Tableau 1 : Répartition des surfaces en faire-valoir direct et indirect selon le statut individuel ou sociétaire des exploitations dans les 4 départements d'étude en 2010.

	Exploitations individuelles		Exploitations sociétaires		
	Part de la SAU totale:				
	En propriété des exploitants individuels	Louée à des tiers par les exploitants individuels	En propriété des exploitations sociétaires	Mises à disposition des exploitations sociétaires par les associés	Louée à des tiers par les exploitations sociétaires
Charente-Maritime	21%	23%	10%	16%	29%
Mayenne	15%	25%	5%	17%	38%
Nord	10%	36%	3%	7%	43%
Oise	6%	16%	6%	18%	54%
France entière	17%	26%	7%	15%	35%

Source : SSP (RA2010)

En conséquence les sociétés d'exploitation sont faiblement propriétaires du foncier agricole (3 % de la SAU départementale contre 7 % en moyenne nationale et jusqu'à 10 % en Charente-Maritime), et bénéficient faiblement de mises à disposition de la part des associés (7 % de la SAU totale, contre 15 % en moyenne nationale et plus dans les autres départements d'étude).

Statuts d'EARL et d'individuels plébiscités sur la période récente

Comme dans l'Oise et la Charente-Maritime, les surfaces exploitées en EARL en 2007 sont les plus susceptibles de l'être encore en 2012, et beaucoup des surfaces exploitées sous d'autres formes juridiques changent en EARL au cours de la période : plus de 10 % des surfaces exploitées sous statut individuel ou de GAEC passent en EARL sur cette période de cinq ans. Le flux en faveur des GAEC s'avère beaucoup plus limité, et 25 % de leurs surfaces initiales changent de forme sur la période.

Les surfaces utilisées par des exploitants individuels de plus de 60 ans en 2007 se retrouvent également pour une forte part (29 %) sous le statut d'individuels plus jeunes en 2012. Le statut individuel est beaucoup moins privilégié dans les transmissions dans les autres départements, avec une part de 21 % en Charente-Maritime, 20 % en Mayenne et 18 % dans l'Oise.:

Tableau 2 : Devenir des surfaces exploitées par les différentes formes juridiques entre 2007 et 2012 dans le Nord, d'après le RPG

		Exploitants individuels								
		18 à 39ans	40 à 49ans	50 à 59ans	60 ans et plus	EARL	GAEC	SA	SCEA	Autres sociétés
	2007 2012									
Exploitants individuels	18 à 39ans	81%	1%	13%	11%	4%	3%	2%	1%	11%
	40 à 49ans	1%	81%	3%	12%	2%	2%	0%	1%	1%
	50 à 59ans	1%	0%	56%	6%	1%	1%	1%	1%	2%
	60 ans et plus	1%	0%	2%	46%	0%	0%	1%	1%	0%
	EARL	9%	12%	13%	11%	86%	13%	2%	8%	3%
	GAEC	2%	2%	6%	4%	3%	76%	1%	1%	1%
	SA	0%	0%	0%	0%	0%	0%	76%	0%	0%
	SCEA	2%	1%	3%	1%	1%	2%	1%	85%	7%
	Autres sociétés	0%	0%	0%	1%	0%	0%	13%	0%	70%
	Sorties du RPG	2%	2%	4%	8%	2%	2%	3%	2%	5%
	TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Source : ASP

Une fréquence importante des transactions mais portant sur des propriétés très morcelées

Le marché des terres agricoles du Nord, de 3 300 ha/an en moyenne, est avec celui de l'Oise le marché le plus fermé des départements d'étude. Ce total est réalisé à travers un grand nombre de transactions, près de 1 500. Contrairement à l'Oise, les lots mis en vente sont en effet de très petite taille : 2,2 ha. Ce chiffre rapporté à la taille moyenne de l'exploitation dans le département donne un ratio de 4,2 %, soit la plus faible concentration observée dans les départements d'étude (7,6 % en moyenne nationale et jusqu'à 13,8 % en Mayenne). Ce grand morcellement de la propriété par rapport à l'exploitation pourra être analysé à travers le croisement du RPG et du cadastre, et aura

des conséquences importantes sur la négociation des transmissions foncières entre fermiers sortant, fermiers entrant et propriétaires.

Tableau 3 : Ouverture du marché foncier agricole et indicateur de concentration de la propriété par rapport à l'exploitation dans les quatre départements d'étude en 2010

	Nombre annuel de transactions sur le marché des terres agricoles ⁽¹⁾	Surface annuelle du marché des terres agricoles ⁽¹⁾	Nombre d'exploitations total en 2010	SAU totale des exploitations en 2010	Surface moyenne des exploitations en 2010	Surface moyenne des lots mis en vente ⁽¹⁾	Ouverture du marché	Rapport taille des lots mis en vente/ taille moyenne des exploitations
Charente-Maritime	1 780	5 890	7 370	430 000	58	3,3	1,4%	5,7%
Mayenne	1 030	6 980	8 070	396 000	49	6,8	1,8%	13,8%
Nord	1 480	3 300	6 720	354 000	53	2,2	0,9%	4,2%
Oise	490	3 260	3 360	369 000	110	6,7	0,9%	6,1%
France entière	77 180	322 130	489 740	26 832 000	55	4,2	1,2%	7,6%

● moyenne 2009-2013

Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer, SSP (RA2010)

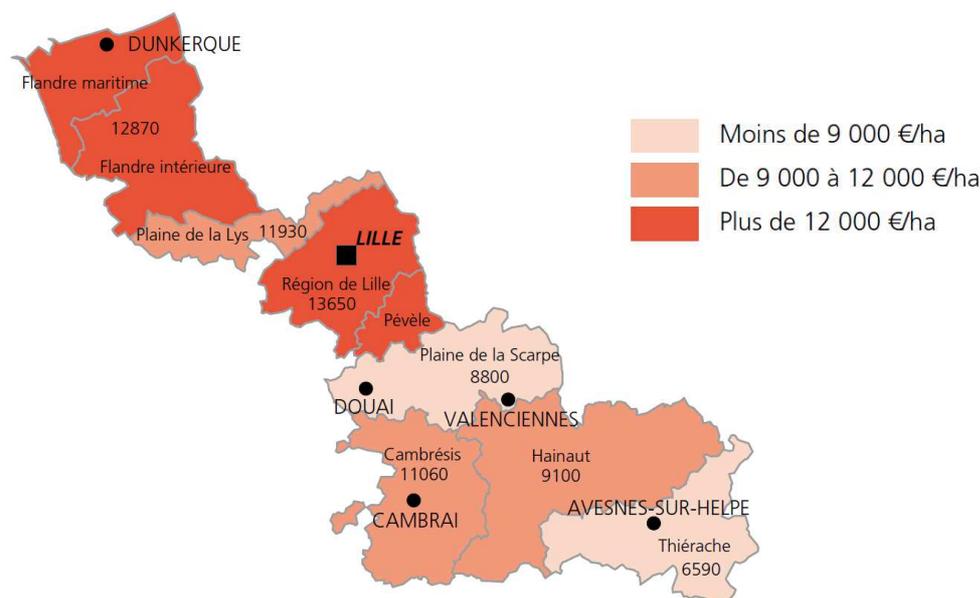
Prix des terres

Les valeurs des terres et prés libres dans le département du Nord sont parmi les plus élevées de France, avec une moyenne départementale à près 11 000 euros/ha en 2011-2013. Ces valeurs sont expliquées notamment par le faible volume de biens mis en vente libre de bail, puisque l'essentiel de la SAU est en bail rural. Ces terres louées, principalement acquises par les fermiers en place, sont en comparaison négociées à une valeur bien moindre, à 4 750 euros/ha en moyenne.

Figure 1 : Prix des terres et prés libres non bâtis par PRA regroupée (moyenne triennale 2011-2013)

Moyenne départementale 2011-2013 : 10 800 euros/ha

Moyenne nationale 2011-2013 : 5 510 euros/ha



Source : Safer, SSP, Terres d'Europe-Scafr

Compte tenu de la faible part de propriétaires-exploitants dans la SAU du département, on retrouve peu d'agriculteurs parmi les vendeurs de terrains agricoles : ils ne comptent que pour 7,5 % des ventes et 8,3 % des surfaces vendues. Les particuliers non agriculteurs composent l'essentiel des ventes (80 %) et de surfaces vendues (75 %).

Le Nord est le département où les achats d'agriculteurs à titre individuel sont les plus conséquents (près de 80 % du marché) et les achats des sociétés d'exploitation les plus faibles (3 % des acquisitions). Cette répartition rejoint la part importante des exploitations individuelles recensée en 2010.

Influence de l'agglomération lilloise sur le foncier agricole

Le département du Nord est caractérisé par une forte urbanisation du territoire (20 % du territoire est artificialisé, contre 9 % en moyenne nationale¹⁷) et une forte densité de population (449 habitant/km² contre 114 pour la France métropolitaine¹⁸). Cette pression démographique n'est pas sans influence sur l'évolution des structures d'exploitation, notamment en périphérie de l'agglomération lilloise.

¹⁷ D'après les données d'occupation du territoire en 2012 de l'enquête Teruti-Lucas du Ministère de l'Agriculture, de l'Alimentation et de la Pêche.

¹⁸ Chiffres INSEE pour l'année 2010

II. Synthèse des entretiens auprès des acteurs locaux

Eléments généraux d'évolution de l'agriculture locale

Dans le Nord, la production est historiquement très intégrée aux industries agro-alimentaires. Depuis 2000, la concentration des exploitations s'accompagne d'un abandon progressif des ateliers lait et d'une spécialisation vers les grandes cultures.

Le fort taux d'urbanisation du département, associé à la qualité agronomique des sols et à la proximité de la Belgique (où les terres agricoles sont deux à trois fois plus chères) entraîne une forte pression foncière dans le département. Le marché du foncier agricole est un des plus élevés de France.

Le fermage est le mode de faire-valoir majoritaire, et il est associé à la pratique du pas-de-porte. Elle consiste à monnayer l'accès au bail lors des transmissions. Le « pas de porte » est en fait inclus dans le montant total de « reprise », qui inclut la reprise effective du matériel, du cheptel, etc. Ces derniers éléments sont en général largement surévalués pour dissimuler sur plan comptable le versement du pas-de-porte. Cette pratique est systématique sur l'ensemble du département et concerne l'ensemble des transactions de baux de fermage de la région. La propriété foncière est fortement éclatée au sein des exploitations ; l'Avesnois fait figure d'exception dans le département car la surface agricole y est davantage exploitée en faire-valoir direct. Dans cette sous-région, plusieurs interlocuteurs affirment que le pas-de-porte est une pratique récente et que les montants y sont inférieurs.

II.1. Contrôle des structures et interventions de la Safer

Données sur les installations

Dans le Nord, les installations aidées sont bien moins nombreuses que les installations non aidées, et ce depuis 1998. Les installations, qu'elles soient aidées ou non, ont connu une nette progression en 2013 : + 14 % pour atteindre un total de près de 200. Sur les 5 dernières années, seules 29 % d'entre elles (258) sont des installations aidées.

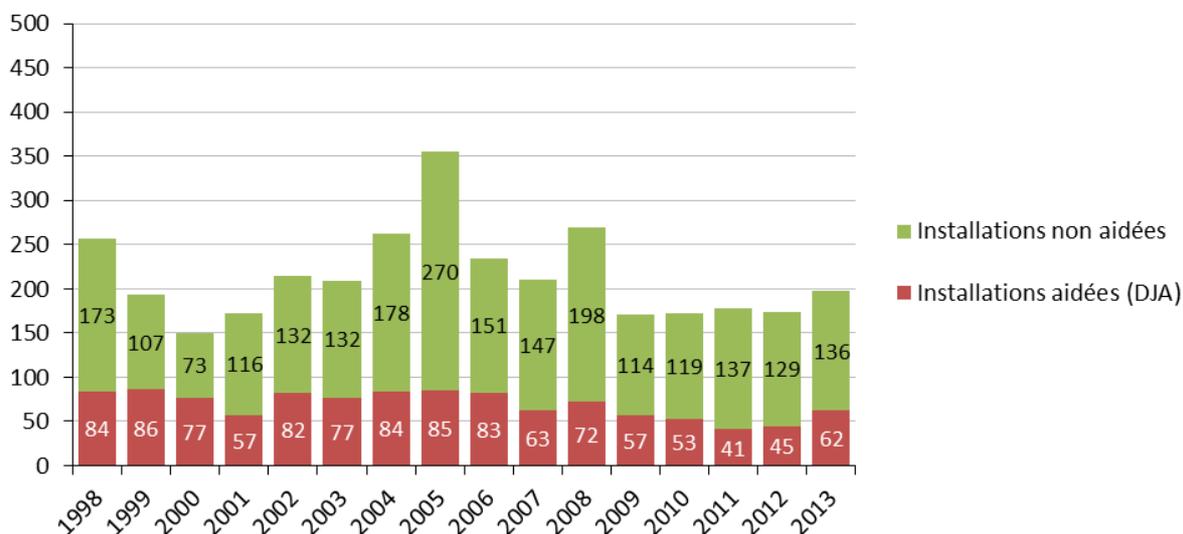
Si l'évolution des installations aidées reste pendant cette période proche des moyennes nationales, les fluctuations d'installations non aidées sont bien plus importantes, sans que localement les facteurs explicatifs de ces différences puissent être clairement identifiés. Une étude menée actuellement par la Chambre d'Agriculture vise à mieux comprendre les ressorts de ces données.

Contrôle des structures : dans le département du Nord, la profession agricole est puissante et a su refuser le passage à l'EBE théorique¹⁹ comme nouvelle référence dans les décisions d'autorisation d'exploiter : lors des réunions de la CDOA, les agriculteurs siégeant se sont positionnés contre cette nouvelle référence qui n'a jamais été adoptée. Plus généralement, le bras de fer entre

¹⁹ L'Excédent Brut d'Exploitation théorique est un indicateur économique théorique proposé comme référence pour délivrer les autorisations d'exploiter, notamment en cas de concurrence entre porteurs de projet répondant au même degré de priorité.

l'administration et les professionnels siégeant en commission se traduit par la grande difficulté du responsable de la DDT(M) à faire entendre le cadre dans lequel les autorisations doivent ou non être délivrées.

Figure 2 : Evolution des installations aidées et non aidées entre 1998 et 2013



Source : ASP

L'intervention de la Safer sur le marché foncier rural du Nord

Dans ce département de fermage majoritaire, les opportunités d'acquisitions de la Safer sont limitées. Il y a 25 ans, la moitié des opérations de la Safer étaient des ventes en placement, auprès d'investisseurs pour faire du portage foncier. En général, il s'agissait d'agriculteurs retraités ou de personnes habitant localement, et non d'investisseurs extérieurs au département. Ceci s'explique notamment par la taille réduite des parcelles mises en vente, en lien avec l'atomisation de la structure de la propriété foncière. Les terres à vendre en placement sont généralement exploitées par des locataires qui connaissent des difficultés économiques (et ne paient pas leurs fermages), qui ne peuvent donc pas racheter les terres sur lesquelles ils travaillent et que les propriétaires ne souhaitent pas conserver.

On note aussi, dans un département marqué par la proximité spatiale avec de grandes industries agro-alimentaires, des stratégies d'investissement de ces firmes dans le foncier, sans que les volumes que cela représente ne soient clairement connus.

Ce marché s'est amenuisé depuis une dizaine d'années, parce que les parcelles en vente sont dorénavant plutôt achetées par les locataires en place. Les entretiens n'ont pas encore permis de saisir la raison de ce changement, et les enquêtes complémentaires menées dans la région dans le cadre du projet « Renouveau des générations en zone de fermage » permettront d'y répondre. La baisse du coût de l'argent peut-être un des raisons de leurs disponibilités financières.

Les activités actuelles de la Safer sont tournées vers l'achat de terres libres (80% des volumes / 600 ha par an sur un marché accessible d'environ 1500 ha / an) avec un intérêt croissant pour le bâti,

alors qu'elle achetait majoritairement des terres louées il y a 25 ans. Pour une terre mise en vente, il y a un nombre croissant d'agriculteurs et d'investisseurs intéressés (jusqu'à 30). Aujourd'hui 10% des achats de la SAFER Flandres Artois se font en mobilisant le droit de préemption. Lorsqu'il s'agit d'une préemption en baisse de prix, dans la grande majorité des cas les propriétaires stoppent la vente, louent leurs terres puis les vendent quelques années plus tard au locataire, à un prix qui correspond à leurs attentes.

Pour pallier le peu de possibilités d'intervention sur le marché des ventes de terres agricoles, la Safer exerce aussi une activité de transmission d'exploitations agricoles. Ces opérations ne sont pas très fréquentes car il y a un risque juridique fort pour la Safer, et il faut que les exploitants cédant leur exploitation souhaitent mobiliser la Safer. Souvent, ils s'occupent seuls ou avec leur conseiller de gestion de la cession. Les stratégies de maximisation du profit par la recherche de pas-de-porte importants sont un facteur limitant des activités de la Safer en termes de transmission intégrale des exploitations.

La Safer Flandres Artois intervient très peu sur des transferts de parts sociales, mais il arrive que les techniciens soient contactés dans le cas où des exploitants cherchent à céder des parts mais ne savent pas à qui. Dans ce cas, qui reste très exceptionnel, le mécanisme de substitution reste le même que dans le cas de transfert de titres de propriété.

II.2. Modalités de transmission des exploitations

Alors que dans les années 1980 et 1990, le département connaissait une période de « crise de la vocation » avec peu de candidats à la reprise des exploitations (un technicien de la SAFER évoque l'absence de repreneur sur une cession de 30 hectares à cette époque), aujourd'hui la tendance s'est inversée et pour une exploitation qui est à céder, de nombreux candidats se font connaître.

La plupart des transmissions sont des transmissions familiales. En l'absence de repreneur familial, les exploitants cherchent plutôt à transmettre intégralement leur exploitation, à un voisin ou fils de voisin qui présente de bonnes garanties pour pouvoir intégrer dans le prix de cession des montants de pas-de-porte importants. Très souvent les cessions à des jeunes sont des agrandissements différés car le jeune qui s'installe fusionne ensuite l'exploitation avec celle de ses parents.

Un indicateur du fait que les transmissions sont réalisées localement, sans transparence pour faciliter le paiement du pas-de-porte est le Répertoire Départemental à l'Installation : dans le département du Nord, il n'est mobilisé qu'exceptionnellement par des agriculteurs qui souhaitent céder. Cette observation peut être interprétée de deux manières : d'une part, cela signifie que les exploitants qui cherchent à céder leur exploitation n'ont pas de difficultés à identifier un repreneur localement ; d'autre part, on peut penser que mobiliser le RDI n'est pas souhaitable car il représente un canal d'information trop ouvert, alors que la pratique du pas-de-porte nécessite une forte confidentialité dans les négociations.

Le calcul de la rente du pas-de-porte est aussi une question présente dans les transmissions familiales. Dans ce cas, la définition du montant intègre les intérêts des frères et sœurs du repreneur. Par exemple, le cédant et le repreneur familial peuvent s'accorder sur un montant de pas-de-porte inférieur à ce qui se pratique localement ; dans ce cas, le cédant va aussi verser à ses autres enfants une somme équivalente au montant de référence amputé du montant défini avec le repreneur. Ainsi

si localement les bruits qui courent révèlent que le prix moyen d'une cession est de 12 000€/ha et que le parent cédant décide de monnayer ses baux à 3 000€/ha pour limiter l'endettement de départ de son enfant, il versera aussi $12\ 000 - 3\ 000 = 9\ 000$ € par hectare cédé à ses autres enfants.

Dans ce contexte de forte urbanisation et de proximité de la frontière belge, les prix du foncier sont tirés à la hausse par les indemnisations lors de projets d'expropriation, et par la présence d'exploitants belges qui cherchent à accéder aux terres agricoles.

Le phénomène de sous-location temporaire des terres est important, notamment dans les zones de production de pommes-de-terre, pour faciliter les rotations de cette culture : les exploitants louent des parcelles pendant la durée d'une saison, et le montant de la location est indexé sur les marges brutes de la culture réalisée.

Le Nord est historiquement un département caractérisé par la pluriactivité. On retrouve encore ceci dans les exploitations de grandes cultures, associé notamment au recours à de la sous-traitance pour les travaux, cas où les agriculteurs font appel à des entreprises de travaux agricoles pour réaliser certaines opérations techniques, voire l'ensemble des opérations techniques de leur exploitation.

II.3. Evolution de la propriété et modalité des transmissions patrimoniales

Depuis une dizaine d'années, on observe dans le Nord, en lien avec l'augmentation des prix des terres agricoles et des montants des pas-de-porte, un regain d'intérêt des propriétaires fonciers pour leurs biens, qu'ils cherchent à mieux faire valoir lors de ventes ou de locations.

En particulier lors de locations, les propriétaires peuvent toucher un « chapeau » (véritable droit au bail) de la part du fermier entrant, bien distinct de la « reprise » perçue par le fermier sortant.

Pour l'instant nous n'avons pas assez d'informations sur ces propriétaires. Le technicien de la Safer interrogé affirme que la majorité des propriétaires sont des locaux ou issus du département. L'ensemble des personnes interrogées sur l'existence de nouvelles formes de portage de foncier par des personnes morales extérieures au milieu agricole ont répondu que bien que ceci soit souvent évoqué, cela n'existait pas dans le département où les exploitations sont de tailles moyennes et la propriété foncière éclatée. Seules quelques entreprises d'agroalimentaires implantées dans la région investissent, mais peu, dans le foncier.

Pour faire valoir leurs intérêts, les propriétaires fonciers cherchent à court-circuiter le fermier sortant pour toucher la totalité du pas-de-porte ou être en capacité de vendre leur terre en tant que bien libre. Pour cela, ils peuvent refuser, année après année, toute proposition de repreneur faite par le fermier sortant, jusqu'à ce que ce dernier parte à la retraite sans pouvoir céder les parcelles concernées. A ce moment-là, le bailleur récupère des terres libres, et peut donc :

- soit les mettre à bail auprès d'un nouveau fermier, en calant le montant du chapeau sur celui du pas-de-porte, que le fermier entrant aurait sans doute consenti à payer à un fermier sortant.
- soit les vendre au prix des terres libres, souvent deux fois supérieur au prix des terres louées.

Cette stratégie d'attente s'apparente à une guerre d'usure entre le propriétaire et le fermier qui arrive à l'âge de la retraite sans repreneur familial. Elle dépend sûrement de la taille des parcelles, et de la part qu'elles représentent dans l'exploitation totale, mais ceci reste à étudier dans le projet de recherche sur les pas-de-porte. Ils peuvent aussi envoyer un congé à leur locataire, et reprendre les terres pour les boiser (à préciser) ou les exploiter, puis finalement les vendre ou les louer ailleurs. Dans ce cadre, il est possible pour le cédant de demander à la MSA une retraite à titre dérogatoire qui autorise alors à bénéficier des revenus de la retraite tout en exploitant encore quelques parcelles. Il semble cependant que cette information ne soit pas toujours connue des cédants, car plusieurs interlocuteurs ont rapporté des cas où les cédants n'ont pas su se protéger face aux bailleurs.

Marché SSP n° SSP-2013-090

**ANALYSE DU BESOIN DE PORTAGE DU FONCIER PAR DES CAPITAUX EXTÉRIEURS
VIA L'APPARIEMENT DU CADASTRE ET DU REGISTRE PARCELLAIRE GRAPHIQUE
(RPG)**

MONOGRAPHIE DEPARTEMENTALE

OISE

Décembre 2015



Sommaire

Contexte et objectifs	110
I. L'Oise dans le contexte de l'étude: un département de grandes exploitations sociétaires.....	111
II. Synthèse des entretiens auprès des acteurs locaux	114
II.1. Contrôle des structures et interventions de la Safer	116
II.2. Modalités de transmission des exploitations agricoles	118
II.3. Evolution de la propriété et modalité des transmissions patrimoniales.....	119

Contexte et objectifs

Le processus d'agrandissement et de concentration des exploitations agricoles s'accompagne d'une augmentation conséquente du capital d'exploitation nécessaire pour reprendre et développer l'activité. L'optimisation fiscale et sociale se développent à travers le développement de formes sociétaires ; le fermage et les mises à disposition de terres au profit de sociétés d'exploitation permettent de les décharger de tout ou partie du portage foncier, au profit d'investissements dans le capital d'exploitation (cheptel, matériel,...). Les achats de parts sociales permettent l'arrivée de nouveaux chefs d'exploitation dans les unités de production existantes et aussi l'intégration d'exploitations par d'autres structures. Ces évolutions brouillent les contours traditionnels des exploitations agricoles, ainsi que la connaissance de leur structure foncière.

Le faible renouvellement des exploitants agricoles et le vieillissement des propriétaires fonciers bailleurs, apparentés dans un tiers des cas aux premiers, pourraient rebattre les cartes du portage foncier agricole : à la marge, certains secteurs à très hauts niveaux de revenu et de capital sont déjà investis par des capitaux extérieurs au milieu agricole. Cette hypothèse d'un recours croissant à des capitaux extérieurs convient d'être évaluée et anticipée par une connaissance actualisée de la structure foncière des exploitations. Celle-ci n'a pas fait l'objet d'étude spécifique depuis l'enquête foncière de 1992, qui soulignait déjà la plasticité des formes sociétaire dans le temps, le recours croissant aux locations, et la concentration de la propriété par rapport à l'exploitation dans le sud de la France, sa dispersion dans le nord,...

L'objectif de l'étude est d'évaluer la problématique du portage foncier et d'améliorer la connaissance de la propriété agricole à travers une approche double :

- d'une part aborder la question directement avec les acteurs du territoire pour connaître leur ressenti sur l'accès au foncier, l'équilibre entre agrandissement et transmissions, les mécanismes de transmission d'exploitations et du foncier agricole, etc. Cette phase repose sur des entretiens de terrains auprès de la profession agricole (syndicats FDSEA, Confédération Paysanne, JA), la DDT(M), des notaires, de la Safer, des centres de gestions, des représentants de la propriété rurale, le cas échéant de représentants de collectivités locales impliqués sur le sujet foncier.
- d'autre part produire des indicateurs de structure de la propriété foncière agricole par croisement du Registre parcellaire graphique avec les fichiers du cadastre (BD parcellaire pour le croisement géographique, puis jointure avec les fichiers Majic des propriétés non-bâties et des propriétaires).

La mise en relation de ces 2 volets doit permettre d'évaluer dans chacun des départements la structure de la propriété agricole et les recours (avérés ou envisagés) à des mécanismes de portage pour assurer l'agrandissement des exploitations ou la transmission du foncier, dans le cadre ou hors cadre familial.

La monographie départementale relative à l'Oise propose de (1) ressituer brièvement le département dans le contexte de l'étude, au vu des indicateurs établis dans la phase de sélection des territoires de test, (2) présenter la synthèse des entretiens des acteurs locaux, à travers les problématiques de contrôle de structures, de stratégie de transmissions/installation des exploitations, et de comportement des propriétaires du foncier agricole, (3) présenter les

indicateurs de structure de la propriété établis par le croisement du RPG et du cadastre, pour éclairer le ressenti des acteurs enquêtés en matière de portage du foncier.

I. L'Oise dans le contexte de l'étude: un département de grandes exploitations sociétaires

70 % de la SAU en fermage, en 2^{ème} position derrière le Nord

Le département de l'Oise est caractérisé par une forte part de la SAU en fermage : au recensement agricole de 2010, 70 % de la SAU était cultivée en faire-valoir indirect²⁰, contre 61 en moyenne nationale. Parmi les 4 départements, il se situe en 2^{ème} position derrière le Nord (79 %) et devant la Mayenne (63 %) et la Charente-Maritime (52 %). L'Oise se rattache au grand ensemble du Bassin parisien, caractérisées par de grandes structures d'exploitations fréquemment orientées vers les grandes cultures et détenant une petite fraction de terre en faire-valoir direct.

Prépondérance des exploitations sociétaires notamment EARL et SCEA

Dans le même temps, les exploitations de l'Oise sont majoritairement des formes sociétaires : la part des exploitants individuels n'est que de 42 % en nombre, contre 63 % à l'échelle nationale, d'après le RPG 2012. L'Oise est le seul département d'étude où les sociétés sont majoritaires en nombre et dépassent les ¾ des surfaces exploitées. L'EARL constitue la forme hautement privilégiée, avec 41 % des exploitations et 52 % des surfaces exploitées. 44 % des EARL de l'Oise étaient unipersonnelles selon les chiffres du RA 2010. Les SCEA sont également fortement représentées, avec 10 % des structures totales pour 17 % des surfaces (contre respectivement 4 % et 7 % au niveau national). Par contre les GAEC sont deux fois moins fréquents dans l'Oise qu'à l'échelle nationale.

Entre 2007 et 2012 une part importante des surfaces initialement exploitées sous une autre forme juridique est passée sous statut d'EARL, en particulier 22 % des surfaces exploitées par des individuels de 50 à 59 ans, 16 % de celles exploitées par des individuels de plus de 60 ans, et 20 % des surfaces en GAEC. Les surfaces initialement en EARL n'ont que marginalement changé de statut sur la même période, de même que celles des SCEA.

²⁰

Ce chiffre exclut les mises disposition des exploitants à la société dont ils sont associés.

Tableau 1 : Devenir des surfaces exploitées par les différentes formes juridiques entre 2007 et 2012 dans l'Oise, d'après le RPG

		Exploitants individuels								
2007 2012		18 à 39ans	40 à 49ans	50 à 59ans	60 ans et plus	EARL	GAEC	SA	SCEA	Autres sociétés
Exploitants individuels	18 à 39ans	82%	1%	7%	6%	1%	0%	0%	1%	0%
	40 à 49ans	1%	80%	2%	9%	1%	2%	4%	1%	0%
	50 à 59ans	0%	1%	51%	3%	1%	1%	0%	0%	0%
	60 ans et plus	0%	0%	2%	45%	0%	1%	0%	1%	0%
	EARL	12%	11%	22%	16%	91%	20%	7%	6%	4%
	GAEC	1%	1%	4%	2%	0%	71%	0%	0%	0%
	SA	0%	0%	0%	1%	0%	0%	87%	0%	0%
	SCEA	1%	3%	9%	15%	4%	3%	0%	90%	19%
	Autres sociétés	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	73%
	Sorties du RPG	2%	2%	3%	4%	2%	2%	2%	1%	3%
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	

Source : ASP

Une propriété qui reste aux mains des personnes physiques

En dépit de leur prépondérance parmi les structures d'exploitations, les sociétés sont faiblement présentes dans la propriété des terrains agricoles : elles ne détiennent en propre que 6 % de la SAU départementale. Une part plus importante (17,5 %) est mise à disposition par les associés qui les composent, et le solde est loué auprès de tiers (54 % de la SAU départementale sont loués à leur profit). Le croisement du RPG avec le cadastre permettra d'affiner ces données sur la propriété des sociétés d'exploitation.

Tableau 2 : Répartition des surfaces en faire-valoir direct et indirect selon le statut individuel ou sociétaire des exploitations dans les 4 départements d'étude.

	Exploitations individuelles		Exploitations sociétaires		
	Part de la SAU totale:				
	En propriété des exploitants individuels	Louée à des tiers par les exploitants individuels	En propriété des exploitations sociétaires	Mises à disposition des exploitations sociétaires par les associés	Louée à des tiers par les exploitations sociétaires
Charente-Maritime	21%	23%	10%	16%	29%
Mayenne	15%	25%	5%	17%	38%
Nord	10%	36%	3%	7%	43%
Oise	6%	16%	6%	18%	54%
France entière	17%	26%	7%	15%	35%

Source : SSP (RA 2010)

Un marché des terres agricoles faiblement actif

Le marché annuel des terres agricoles sur la période 2009-2013 s'établit à moins de 500 transactions pour 3 260 ha, soit une ouverture du marché des terres de 0,9 % (surface vendue annuellement sur surface agricole), en deçà de la moyenne nationale (1,2 %) et à hauteur du marché du département du Nord.

Par rapport aux autres départements d'étude, l'Oise est celui qui est le plus spécialisé dans les grandes cultures et qui présente de loin la plus grande SAU par exploitation. Le ratio de la taille moyenne des exploitations de l'Oise par rapport à la moyenne nationale est de 1,6 d'après le RPG 2012 (124 ha contre 76), et de 2 selon le RA 2010 (110 ha contre 55, sur l'ensemble des exploitations).

Tableau 3 : Ouverture du marché foncier agricole et indicateur de concentration de la propriété par rapport à l'exploitation dans les 4 départements d'étude

	Nombre annuel de transactions sur le marché des terres agricoles ⁽¹⁾	Surface annuelle du marché des terres agricoles ⁽¹⁾	Nombre d'exploitations total en 2010	SAU totale des exploitations en 2010	Surface moyenne des exploitations en 2010 ⁽¹⁾	Surface moyenne des lots mis en vente ⁽¹⁾	Ouverture du marché	Rapport taille des lots mis en vente/ taille moyenne des exploitations
Charente-Maritime	1 780	5 890	7 370	430 000	58	3,3	1,4%	5,7%
Mayenne	1 030	6 980	8 070	396 000	49	6,8	1,8%	13,8%
Nord	1 480	3 300	6 720	354 000	53	2,2	0,9%	4,2%
Oise	490	3 260	3 360	369 000	110	6,7	0,9%	6,1%
France entière	77 180	322 130	489 740	26 832 000	55	4,2	1,2%	7,6%

- moyenne 2009-2013

Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer et SSP (RA2010)

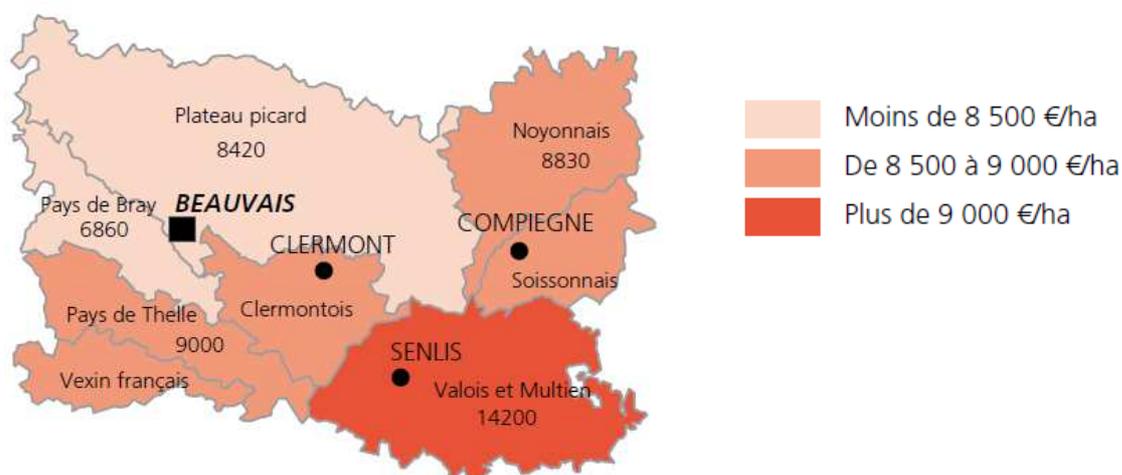
Par rapport à ces exploitations de grande taille, le lot moyen vendu sur le marché agricole entre 2009 et 2013 est de 6,7 ha soit un ratio 6,1 % (en prenant la taille moyenne des exploitations au RA 2010). La propriété semble donc relativement morcelée par rapport à l'exploitation, le ratio national s'établissant à 7,6 % et celui de la Mayenne à 13,8 %. Toutefois, l'Oise se place devant la Charente-Maritime (5,7 %) et le Nord (4,2 %) où la propriété est particulièrement morcelée par rapport à l'exploitation. Le croisement du RPG avec les données du cadastre permettra de consolider cet indicateur.

Prix des terres

Figure 1 : Prix des terres et prés libre non bâtis par PRA regroupée (moyenne triennale 2011-2013)

Moyenne départementale 2011-2013 : 9 370 euros/ha

Moyenne nationale 2011-2013 : 5 510 euros/ha



Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

Influence de l'agglomération parisienne sur le foncier agricole

Malgré la bonne santé du secteur des grandes cultures et des grandes exploitations bien structurées de l'Oise, le Département n'est pas exempt de pressions d'origine urbaine, compte tenu de la proximité de l'agglomération parisienne à sa frontière sud. Elle peut influencer la structure de la propriété agricole par la présence d'apporteurs de capitaux extérieurs mais aussi par la déstructuration de certaines exploitations liée aux aménagements urbains.

Dans l'Oise, la part des acquéreurs agriculteurs personnes physiques est importante en nombre (74 %) mais moindre en surface (66,5 %). Les sociétés d'exploitations achètent notamment une bonne part des surfaces (12,5 %), à travers des lots de taille 2 fois supérieure à la moyenne départementale (13,7 ha contre 6,5 ha).

Au final l'Oise constitue avec le Nord le département où les achats des non agriculteurs de statut privé) sont les plus faibles (12% des acquisitions en nombre contre 20 % en moyenne nationale).

II. Synthèse des entretiens auprès des acteurs locaux

Éléments généraux d'évolution de l'agriculture locale :

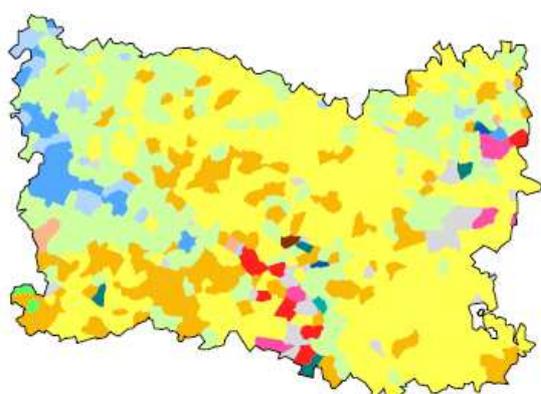
L'agriculture de l'Oise est très fortement orientée vers les grandes cultures : cette orientation représentait 63 % des exploitations et 76 % des surfaces en 2010, des chiffres en progression par rapport au recensement de 2000 (respectivement 54 % et 73 %). Dans ce groupe, les « céréales et oléoprotéagineux » ont pris l'avantage sur les « cultures générales », comprenant les pommes de

terres et les betteraves sucrières notamment : leur part de la SAU est passée respectivement de 32 % en 2000 à 41 % en 2010 et de 41 à 35 %. L'élevage n'est significativement présent que dans l'ouest du département (Pays de Bray et Ouest du Plateau Picard) et dans une moindre mesure dans le Nord-Est (Noyonnais). L'ensemble des secteurs est soumis à une forte concentration, avec une diminution du nombre de structures de taille petite ou intermédiaire et une augmentation des grosses exploitations.

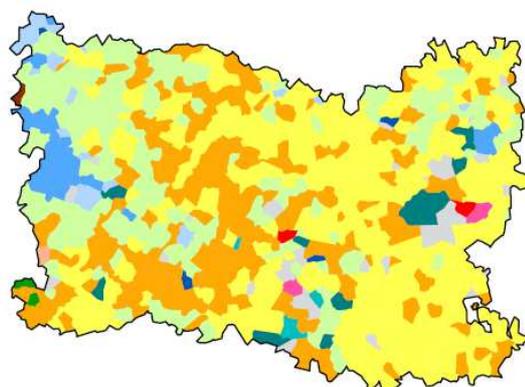
Entre les différents acteurs interrogés, les positions divergent sur l'ampleur des conversions de l'élevage vers les grandes cultures : pour certains le mouvement tend à se ralentir, fautes de prairies pouvant être encore retournées pour y pratiquer la céréaliculture ; pour d'autres il continue, motivé par la perspective de bons rendements (supérieurs à la moyenne nationale) même sur des terroirs moyens pour la région en matière de production céréalière.

Figure 2 : Orientation technico-économique dominante par commune

En 2000



En 2010



Source : Terres d'Europe-Scafr d'après SSP (RA2000 et 2010)

La Safer fait une nette distinction entre la moitié sud du département, sous forte influence urbaine, et fortement soumise aux projets d'aménagement (zones d'activité, d'habitat,...), et la moitié nord, plus épargnée. La route nationale N31 dessine globalement cette limite nord/sud. Les agriculteurs quand ils ne sont pas propriétaires des terrains affectés par les projets, ne profitent pas forcément du changement d'usage, et souffrent par contre de la déstructuration de leur exploitation car les opportunités de compensations foncières locales ne sont pas nombreuses. Certains exploitants du sud du département tentent de délocaliser leur exploitation vers le nord à l'occasion ou dans la perspective de la transmission à leur fils, dans l'idée d'avoir des terres mieux structurées et moins soumises au mitage. Le service foncier de la Chambre d'agriculture confirme que les agriculteurs

expropriés ou les fermiers évincés sont davantage demandeurs de dédommagements en foncier qu'en argent, compte tenu de la difficulté à trouver des terres libres de bail.

II.1. Contrôle des structures et interventions de la Safer

Un contrôle des structures faiblement opérant

Le contrôle des structures dans l'Oise s'inscrit dans un consensus local favorable à l'agrandissement de structures de plus en plus spécialisées, que ce soit en grandes cultures ou en élevage, dans l'objectif d'augmenter la « compétitivité » dans la production de « matières premières à faible valeur ajoutée » (en l'occurrence les céréales). Il y a dans la pratique un faible nombre de refus d'autorisation d'exploiter, et la DDT constate l'inefficacité du contrôle dans le cas des exploitations sociétaires. A la connaissance de la DDTM, les plus grandes exploitations atteignent 900 à 950 ha (le RPG donne 898 ha pour la plus grande exploitation répertoriée en 2012).

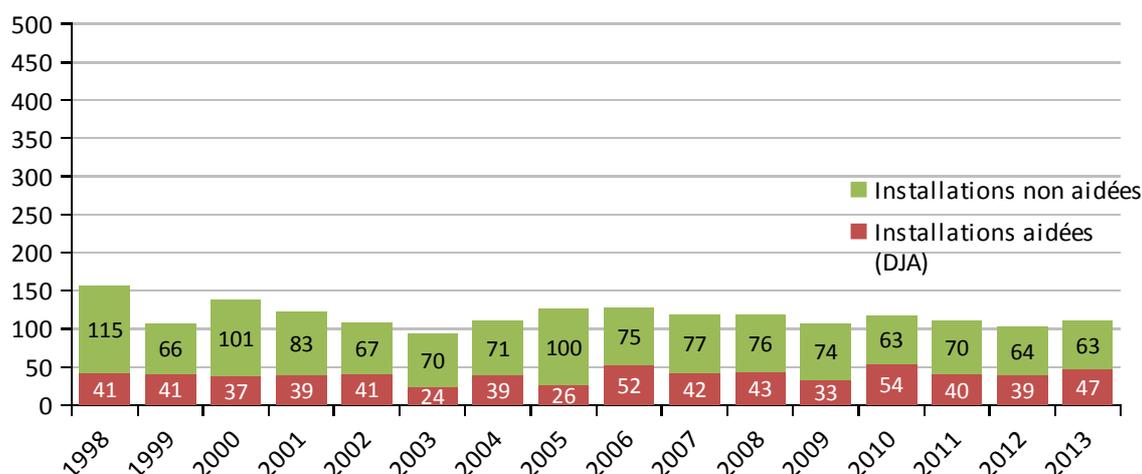
Plusieurs acteurs soulignent les installations déguisées, c'est-à-dire par la femme d'un exploitant qui crée une société à son nom mais garde son emploi extérieur.

Il est également pointé du doigt l'installation du fils de l'exploitant en dehors des terres familiales (sur une cinquantaine d'hectare par exemple) tandis que le père est toujours à la tête de son exploitation, ce qui conduira à sa cessation d'activité à un agrandissement différé très significatif de la structure, sous couvert d'installation d'un jeune.

Au total, on compte 40 à 50 installations aidées/an sur le département (dont 2 ou 3 seulement hors cadre familial), un chiffre faible mais qui ne diminue pas sur la période récente à l'inverse des autres départements picards.

Les installations non aidées représentent un nombre supérieur (63 en 2014) mais le total des installations reste quasiment inférieur de moitié à celui des 3 autres départements d'étude.

Figure 3 : Evolution des installations aidées et non aidées entre 1998 et 2013



Source : ASP

Découpage d'exploitations en plusieurs entités juridiques

Certaines exploitations optent pour une stratégie de saucissonnage de la structure en plusieurs entités juridiques afin de profiter des aides directes relatives aux 52 premiers hectares. La DDT peut s'attaquer à ce type de « chasse aux primes » mais dans les faits il reste difficile de prouver que l'unique objectif d'une telle partition des structures est la maximisation des aides.

L'intervention de la Safer sur le marché foncier rural de l'Oise

Le département de l'Oise, est marqué par la faiblesse du marché des terres et plus particulièrement du marché des terres libres de bail. Le marché total des terres agricoles s'élève en moyenne sur la période 2011-2013 à 540 transactions, pour 3 500 ha, soit une ouverture du marché relativement faible (0,9 %, contre 1,2 % en moyenne nationale). C'est surtout la fréquence des ventes qui est faible, tandis que leur taille unitaire s'avère conséquente (6,7 ha) comparée à la moyenne nationale (4,2 ha). Sur ce total, le marché des terres louées représente une part prépondérante (2 678 ha/an en moyenne, soit 72 % des surfaces), ce qui donne essentiellement l'occasion aux fermiers d'acquérir les terres qu'ils exploitent. Avec seulement 150 biens libres mis en vente (822 ha), dont seulement 24 dotés de bâtis (90 ha), le département offre peu d'opportunités d'achat pour l'installation.

Sur ce marché peu dynamique, l'intervention de la Safer est limitée. Elle a acquis en 2013 dans l'Oise 109 ha (11 dossiers) soit 14 % du marché des terres hors exemption. Parmi les 8 rétrocessions réalisées en 2013, représentant 70 ha, 5 dossiers ont concerné l'installation pour une surface de 51 ha. Parmi les 5, 3 sont des premières installations (dont une hors cadre familial) et 2 sont des étoffements après installation.

D'après les dires de la Safer, son activité dans le département a évolué d'opérations spécifiquement agricoles il y a 15-20 ans à des opérations de plus en plus liées aux grands ouvrages ou de zones d'activités, en lien étroit avec les collectivités locales : il peut s'agir d'une part de constituer des réserves foncières pour l'emprise des projets, et d'autre part de compenser les agriculteurs impactés.

En dehors du marché foncier, la Safer intervient aussi en intermédiation locative : elle met en relation des propriétaires souhaitant mettre à bail leurs terres et des exploitants. Elle assure également le maintien de fermiers en place, quand ceux-ci ne sont pas en mesure d'acheter les terres qu'ils exploitent, *via* la recherche d'apporteurs de capitaux extérieurs.

II.2. Modalités de transmission des exploitations agricoles

Des reprises quasi exclusivement dans le cadre familial

Les transmissions s'opèrent très rarement hors du cadre familial : il n'y a pas de problème de reprise de la part des enfants dans le secteur des grandes cultures très majoritaire dans l'Oise. D'après les données de la DRAAF, l'anticipation dans la transmission s'avère forte également en élevage, compte tenu de la forte restructuration du secteur : plus le troupeau est conséquent, plus la succession est assurée. Les ventes (de parts de société ou de foncier) interviennent dans les rares cas où l'exploitant n'a pas de repreneur familial, notamment sur sa partie d'exploitation en faire-valoir direct, ou dans le cas de difficultés financières importantes.

Rétention du foncier au-delà de l'âge de la retraite

Comme dans les autres départements d'étude, le nombre des exploitants individuels de plus de 60 ans a fortement augmenté sur les 5 dernières années (+ 27 % entre 2007 et 2012 d'après le RPG). Le retard dans la transmission des exploitations (forte augmentation des exploitants individuels de plus de 60 ans) s'explique de plusieurs manières selon les interlocuteurs :

- de manière très générale, il y a le recul de l'âge de la retraite et la moindre pénibilité offerte par les systèmes de grandes cultures, qui sont de plus en plus répandus.
- un interlocuteur a parlé d'une certaine « méfiance » à l'encontre du repreneur familial et du délai de finalisation de ses études. Il semble en tous cas que les négociations et les choix à opérer au moment de la transmission demandent des délais importants, d'autant plus facilement consentis que le travail est moins pénible que dans d'autres secteurs.
- enfin une raison fiscale est évoquée par un autre interlocuteur, attendu que la poursuite de l'exploitation sous statut individuel permet de faire passer le patrimoine bâti sous le régime des biens professionnels et donc l'exclut du champ d'imposition sur la fortune.

Droits de reprise des baux, ou indemnité de sortie du fermier

Dans des exploitations pour l'essentiel en faire-valoir indirect, et dans le cas de transmission non familiale, le fermier repreneur paye un montant à l'hectare au fermier sortant, communément appelée pas-de-porte, droit de reprise ou indemnité de sortie. Leur montant est difficile à connaître compte tenu du caractère illégal de ces versements (Article L411-74 du Code Rural) lorsqu'ils sont pratiqués en dehors du bail cessible ou du fonds agricole, qui restent d'ailleurs très rares dans le département. Le notaire rencontré se plaît à rappeler cet article à chaque fois qu'un de ses clients évoquent la possibilité de percevoir ce type d'indemnité. Le Centre de gestion interrogé sur ces pratiques estime que les montants négociés entre fermiers entrant et sortant peuvent être justifiés jusqu'à 3 000 €/ha en prenant en compte les améliorations apportées au fond en terme de fertilité

(fumure, arrière fumure,...) et du matériel. Au-delà, le montant est gonflé par la concurrence entre fermiers pour l'accès aux terres et s'aligne souvent sur le prix des terres libres (à préciser). Les montants les plus hauts cités au cours des enquêtes atteignent 13 000 voire 15 000 euros/ha.

D'après les interlocuteurs rencontrés, deux catégories de candidats à la reprise peuvent faire gonfler les montants :

- Les chefs d'exploitation déjà à la tête de grosses exploitations voisines et dégagant des revenus élevés ;
- Les fermiers évincés ou les agriculteurs expropriés au sud du département, pourvus de grosses indemnités, et qui souhaitent se réinstaller plus au nord.

II.3. Evolution de la propriété et modalité des transmissions patrimoniales

Stratégie d'acquisition des terres louées

D'après les interlocuteurs rencontrés, les stratégies des fermiers en termes d'acquisitions des terres qu'ils exploitent dépendent de plusieurs facteurs :

- la multiplication des reprises de biens de famille par les bailleurs ou leur descendance désormais intéressée par l'activité agricole, peut inciter les fermiers à acquérir leur foncier à la première occasion, pour sécuriser leur assise ;
- les difficultés de transmission et l'imposition sur les successions peuvent dissuader les fermiers d'acheter systématiquement et de constituer un patrimoine trop conséquent.
- en cas de transmission à un tiers, l'indemnité de départ permet de valoriser fortement le foncier (à hauteur du prix des terres libres) sans avoir eu à consentir l'acquisition initiale.

Entre propriété familiale et propriété de gros bailleurs plus ou moins absentéistes

D'après le service juridique de la FDSEA 60, la propriété des terres reste essentiellement celle de l'exploitant et de sa famille (entre 70 et 75 % de la SAU) et pour 25 % à 30 % celle de tiers. La propriété peut-être très morcelée dans les zones d'élevage et à l'inverse être très concentrée dans le cas de certains grands domaines : ils peuvent être affermés ou exploités par un prestataire de service.

Cette répartition est le fruit des partages successifs ayant eu lieu depuis la Révolution où les terres de l'Oise, essentiellement aux mains de grandes confréries religieuses, ont été vendues comme biens nationaux (à préciser). Certains de ces domaines sont passés dans les mains d'une bourgeoisie qui a pu progressivement s'écarter de l'activité agraire et qui constituent encore aujourd'hui de très grands ensembles.

Poids des bailleurs dans la transmission des exploitations

Dans la mesure où la propriété foncière est sensiblement plus concentrée que dans le Nord-Pas-de-Calais, certains propriétaires ont tendance à entrer en jeu dans la transmission des baux, et à ne pas

laisser la négociation s'opérer uniquement entre fermier sortant et entrant. Le service juridique de la FDSEA fait état de propriétaires demandant 1000 à 2000 € pour la signature du bail.

Par ailleurs, les propriétaires font passer une part importante de l'impôt foncier à la charge du locataire : il est estimé que dans 70 % des baux conclus, au moins 50 % de l'impôt revient au preneur.

Recours à la prestation de services : échapper au statut du fermage et garder la possibilité d'exploiter les terres

La prestation de service est privilégiée pour échapper au statut du fermage, perçu comme trop contraignant et faiblement rémunérateur par une partie des propriétaires. La prestation de service est pratiquée localement mais également par des entreprises du sud de la France qui remontent vers le nord pour effectuer les travaux en continu, notamment les moissons en été. Le croisement du calendrier des moissons en 2013 – tardives dans le sud et précoces dans le nord – a retardé l'arrivée des entreprises de travaux agricoles et a occasionné une ruée vers le matériel de moisson d'occasion.

Faire exploiter les terres à façon peut être vu par certains acteurs comme une stratégie de sécurité dans un contexte de crise. D'une part les terres libres de bail sont une denrée rare et chère, et constitue un placement qui devrait continuer à se valoriser dans l'avenir ; et dans une stratégie familiale de long terme, ces terres peuvent constituer une opportunité d'emploi pour la première ou la 2^{ème} génération, qui marque déjà un regain d'intérêt pour la chose agricole, compte tenu des revenus espérés dans le secteur des grandes cultures en particulier.

Le recours à la prestation de service concerne tout autant les exploitants en faire-valoir mixte, notamment ceux qui souhaitent repousser le départ à la retraite.

Recours aux investisseurs non agricoles et aux baux de 18 ans

De l'avis de la Safer et des autres acteurs rencontrés, l'intérêt des investisseurs extérieurs à l'agriculture pour le foncier est renforcé depuis 2008. Ceux-ci, qu'ils soient d'origine parisienne ou locale, ont principalement besoin de défiscalisation à court terme et de diversification de leur portefeuille (« ne pas avoir que du Vivendi ou du St Gobain »). En ce sens les baux de 18 ans sont les plus fréquemment conclus car :

- à l'avantage du fermier, ils restreignent le droit de reprise par le propriétaire, et offre une visibilité à long terme à l'exploitant, notamment pour la reprise par son (sa) fils (fille), à l'inverse des baux de 25 ans ou de carrière.

- à l'avantage du bailleur, ils ouvrent des avantages fiscaux en matière de droits de mutation et d'impôt de solidarité sur la fortune, à l'inverse des baux de 9 ans.

L'intérêt de ces investisseurs ne constitue pas tout de même un phénomène de masse, mais la constitution d'un carnet d'adresse d'investisseurs potentiels intéressés permet à la Safer d'assurer le maintien de fermiers en place en cas de vente des terres qu'ils exploitent.

Le portage par les GFA familiaux en perte de vitesse

Le portage du foncier par des GFA familiaux ne semble plus être dans l'air du temps. Aux dires du notaire rencontré il s'avère être un « piège » pour les porteurs de parts qui finissent par vendre leurs parts à bas prix au repreneur de l'exploitation. Compte tenu du contexte de crise à l'extérieur du secteur agricole et de la bonne santé des grandes cultures, les cohéritiers sont moins enclins à

brader leur part au profit du repreneur. De fait le notaire interrogé ne conseille plus ce type de structures mais incite en amont des successions à diversifier le patrimoine familial (pour ne pas détenir que des terres agricoles) en faveur des cohéritiers non repreneurs.

Pour autant, les structures de type holding semblent ne se répandre que marginalement. Elles sont bâties sur le modèle présenté par le CER France en Charente Maritime et accueillent des capitaux familiaux pour l'essentiel, avec un portage du foncier par une SCI fille. Le service juridique de la FDSEA fait tout de même état de quelques cas de banques d'investissement (à préciser) ayant des parts dans ce type de structure.

Optiques individuelles dans la succession des terres agricoles et la constitution de sociétés

Le paysage brossé par plusieurs interlocuteurs extérieurs à la profession agricole est celui d'une agriculture privilégiée par la qualité de ses sols, dégageant de bons revenus et relativement individualiste : les CUMA et les GAEC, qui constituent des formes développées de partage du matériel et du travail sont très peu répandues. Dans plusieurs cas rencontrés, au sein du couple marié, chacun des conjoints affiche sa propre structure juridique (individuel, SCEA ou EARL unipersonnelle) contenant les terres issues de sa filiation. Le travail peut être réalisé par un seul des conjoints sur les 2 structures, l'autre conservant un travail extérieur. Il semble se dégager dans un certain nombre de cas une dissociation entre l'unité de production familiale, les unités juridiques d'exploitation et le foncier qui y est rattaché.