



DOSSIER DE PRESSE

29 Août 2018

**FONCIER AGRICOLE :
LA TERRE AUX PAYSAN-NE-S !**

RÉSUMÉ

La Confédération paysanne se mobilise en cette rentrée syndicale sur les terres accaparées par des investisseurs chinois dans le sud de la région Centre-Val-de-Loire. Le groupe Hongyang a ainsi acquis 1700 ha dans l'Indre en 2016. Cette année, les mêmes investisseurs ont acquis 900 hectares dans l'Allier. Il semble que leur appétit soit sans limite. Il n'y a d'ailleurs pas que les Chinois qui accaparent des terres agricoles : en juin la Confédération paysanne s'était mobilisée contre Vincent Bolloré qui accapare 250 ha de vignes dans le Var (cf. p 10).

La terre agricole est vitale pour les paysans, sans terre pas de paysans ! Il faut mettre en regard les chiffres exposés précédemment avec la taille moyenne des fermes françaises : de 50 à 100 hectares (en fonction des régions et des systèmes, moins encore en viticulture ou en maraichage, cf. p 3).

Ces accaparements mettent en danger l'installation de jeunes paysan.ne.s. Ils participent par ailleurs à la mise en place de véritable fermes-usines, où la production d'une alimentation de qualité n'est pas la priorité. La Confédération paysanne défend des fermes réparties sur tout le territoire, avec des paysannes et paysans nombreux, produisant une alimentation de qualité.

Ces accaparements sont rendus possibles à cause d'une faille concernant les montages sociétaires (cf. p 4). Depuis la loi d'orientation agricole de 2006, il n'y a plus contrôle des structures sur les sociétés agricoles, ce qui ouvre la voie à des montages sociétaires et des transferts fonciers malsains et opaques. Il y a urgence à légiférer (cf. p 6) si nous ne voulons pas voir toutes les terres partir à des investisseurs dans un futur proche. Des initiatives parlementaires existent, comme celle de Dominique Potier, député PS de Meurthe et Moselle. Nous ne souhaitons pas l'interdiction des sociétés en agriculture (plus de 50 % des paysans sont en société), simplement un meilleur contrôle du foncier à travers les parts sociales.

La terre est un bien commun, un bien à part, un support indispensable à notre métier.

Contacts :

Laurent PINATEL - Porte-parole de la Confédération paysanne : 06 80 58 97 22

Cécile MURET - Secrétaire nationale en charge des questions foncières : 06 31 26 85 48

Caroline NUGUES - Chargée de communication : 06 95 29 80 78

Maxime BERGONSO – Chargé de campagnes : 07 68 65 87 27

Dans la région Centre :

Nicolas CALAME, porte-parole Confédération paysanne de l'Indre : 07 71 06 52 87

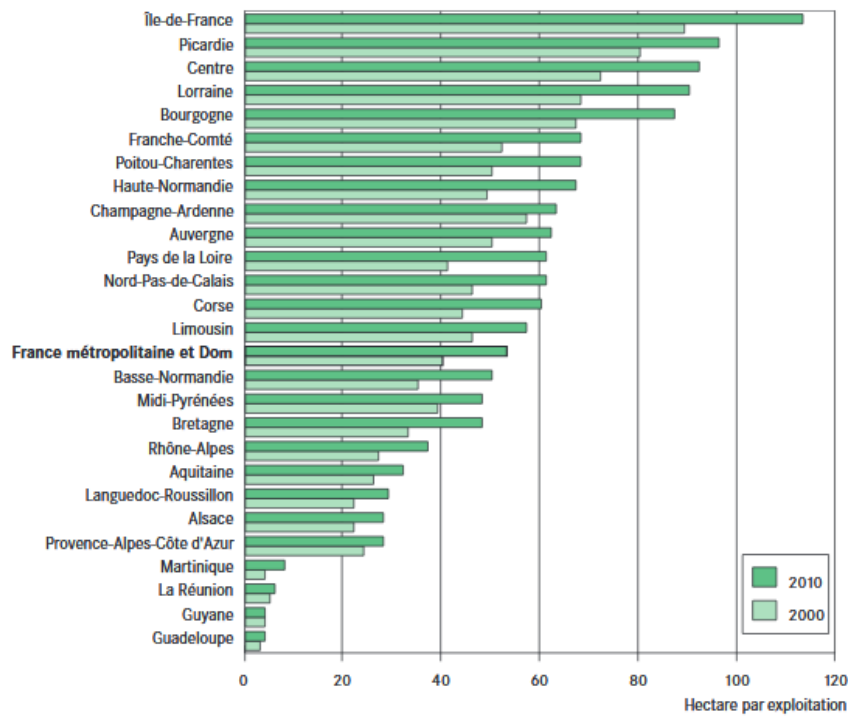
Gilles MENOUE, porte-parole Confédération paysanne de la région Centre-Val-de-Loire : 06 70 69 19 61

Mathilde CHERUBIN, animatrice : 07 72 17 95 94

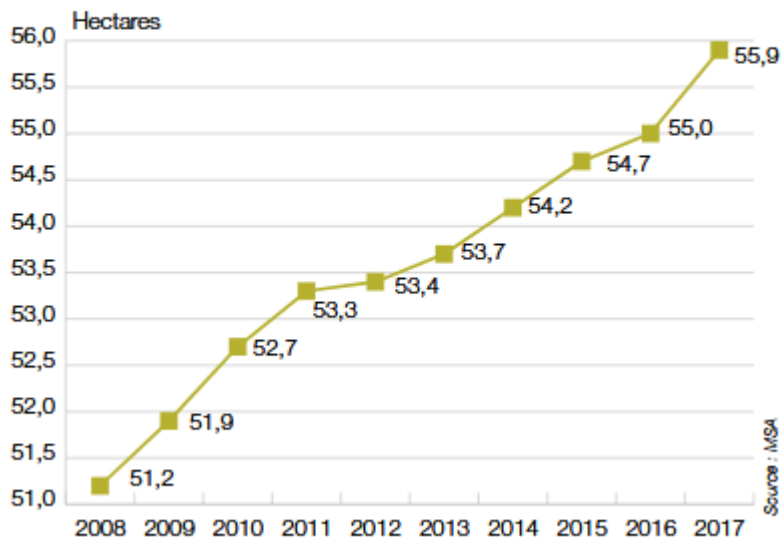
Taille moyenne des fermes en France

(sources : MSA 2018 ; Ministère de l'agriculture 2010)

Superficie agricole utilisée moyenne



Évolution de la superficie moyenne par exploitant de 2008 à 2017



Une urgence : contrôler et contrer les montages sociétaires et les mesures d'évitement actuel

Le développement des sociétés en agriculture est né de la volonté de transmettre son outil de production et de la volonté de travailler ensemble. A ce titre, il ne sera jamais question pour la Confédération paysanne de remettre en cause le fait sociétaire ce qui reviendrait à supprimer la volonté commune d'œuvrer ou élément intentionnel à former un lien. En agriculture comme ailleurs, la société est vectrice de solutions : de la transmission du capital à celle de mettre en commun les moyens de productions dont le travail en passant par la reconnaissance du statut social ou encore le portage foncier. La figure du GAEC ou celle du GFA traduisent à elles seules l'apport fondamental des sociétés en agriculture.

En 2016, près de la moitié (49.2 %) des exploitations ou entreprises agricoles sont constituées en société et elles représentent près de 265 000 associés (-exploitants). 57 % des chefs d'exploitation ou d'entreprise agricole exercent leur activité dans une exploitation ou entreprise constituée en société¹.

Mais à l'intérieur des montages sociétaires se cachent aussi des intentions toutes autres que celles énoncées ci-dessus : il peut s'agir d'éviter le contrôle des structures, de contourner un droit de regard ou d'intervention de la Safer. Le phénomène de développement sociétaire peut cacher bien des mystères, et, en agriculture, il y a une cause au phénomène : c'est celle de l'abandon de la surveillance et du contrôle (des structures) sur les opérations sociétaires à partir 2006 (loi d'orientation agricole) qui a permis l'instauration d'une grande opacité. Tant et si bien qu'on en vient parfois à se dire sur le terrain qu'il faudrait presque faire exprès pour être contrôlé lors d'une opération d'agrandissement !

La technique juridique est simple : le contrôle des structures ou l'intervention de la Safer se fait sur du foncier mesuré en hectare, ou en m² (dans le cas de surfaces pondérées). La fusion des surfaces en mélange avec d'autres éléments d'actifs tels que

¹ Caisse centrale MSA – Info presse – Les chefs d'exploitation ou d'entreprise agricole en 2016

le cheptel, le matériel, les équipements dans une société transforme le tout en parts sociales, actuellement incontrôlables car totalement opaques.

Le législateur s'est saisi timidement du phénomène depuis 2016 et a tenté de mettre sous contrôle ces opérations conduisant souvent à des opérations d'envergure très médiatisées (achats de terres dans le Berry sur des fonds chinois, ferme-usine des 1 000 vaches en Picardie). Il s'est pour l'instant échoué sur le droit constitutionnel.

En 2017, une loi contre l'accaparement des terres² a créé une obligation, pour les personnes morales qui veulent acheter des parts sociales d'une société d'exploitation, de créer une société de portage dédiée au foncier (GFA, SCI). Mais cette obligation ne vaut que si à l'arrivée, le total de surface, après opération réalisée, dépasse un « seuil d'agrandissement excessif » défini dans le schéma directeur régional des exploitations agricoles (SDREA). Ce seuil est non seulement parfois très élevé (plusieurs centaines d'ha dans certaines régions) mais surtout il est facile de contourner l'obligation en créant plusieurs sociétés. Ceci étant, l'idée d'isoler le foncier sur une société dédiée de portage est à creuser car cela lève la question de l'opacité des transferts portant des parts sociales et ouvre la possibilité de contrôler les opérations de cessions. La Confédération paysanne y est favorable.

Nous nous appuyons sur la loi de 2017 pour demander à ce que toute vente de parts sociales d'une société agricole ou à vocation agricole (donc les sociétés foncières et les sociétés d'exploitation) soit soumise à un dispositif spécifique ; Il s'agit, pour faire transparence, de soumettre la cession à la création d'une société qui ne portera que le foncier (type GFA ou SCI). Cette société foncière ne sera autorisée que si l'acquéreur des parts sociales a soumis son projet d'exploitation au contrôle des structures et obtenu son autorisation. Pour mémoire, ce type de dispositif existe déjà dans la politique foncière :

- La conclusion d'un bail rural est soumise à la condition préalable d'obtenir l'autorisation d'exploiter
- La rétrocession Safer est soumise à l'obtention de l'accord du commissaire du gouvernement (pour l'agriculture) qui vaut autorisation d'exploiter.

Proposition :

Dès lors qu'une opération de cession de parts sociales d'une société agricole ou à vocation agricole portant du foncier est envisagée, ladite opération ne peut être autorisée qu'à la condition que le transfert de propriété du foncier agricole se fasse via une société de portage dédiée à ce foncier (GFA ou SCI).

² Loi n° 2017-348 relative à la lutte contre l'accaparement des terres agricoles

La création de cette société foncière (ou sa modification de contenance si la société foncière existe déjà) n'est possible que si le cessionnaire s'est mis en règle quant au contrôle des structures relatif à l'exploitation future des biens fonciers en question.

Les montages sociétaires :

état des lieux

Les cessions de parts sociales portant du foncier font l'objet d'une obligation d'information à la Safer par les cédants depuis la loi d'avenir (2014) avec les premiers résultats sortis en 2016. Notons que cette obligation est sans doute très bien appliquée par les notaires, tenus de transmettre les données à la Safer, mais que les transactions peuvent se faire aussi directement entre vendeur et acheteur, là aussi l'obligation existe d'informer la Safer, mais le contrôle est impossible. Par conséquent, les chiffres qui suivent sont sous-évalués sans doute.

Chiffres du marché foncier 2017

Le marché « traditionnel » des terres et prés (381 000 ha) et celui des vignes (16 900 ha) est de 397 900 ha.

La Safer³ relève, par ailleurs, que le marché des parts sociales (sur lequel elle a un droit de regard mais ne peut intervenir) concerne avant tout les sociétés d'exploitation agricole (l'équivalent en surface cédée en 2017 est de 171 000 ha et de 8 500 ha pour les sociétés de portage). Ces sociétés agricoles sont bien sûr les EARL, GAEC et SCEA mais aussi des SA, SAS et SARL à vocation agricole.

Le marché autour des sociétés portage du foncier, quant à lui, ne demande pas de commentaire particulier. Le volume est faible (8 500 ha). Ces sociétés sont des Groupement fonciers agricoles (GFA), viticoles (GFV) ou ruraux (GFR), voire des Sociétés civiles immobilières agricoles. Nous sommes ici sans doute le plus souvent sur des opérations familiales.

Le marché des parts sociales de sociétés d'exploitation agricole soulèvent davantage d'interrogations avec un volume de 171 000 ha et nous notons que :

- 2/3 des transactions portant sur ces 171 000 ha⁴ sont le fait d'agriculteurs personnes physiques qui agissent comme acheteurs. Mais faut-il pour autant les pointer du doigt ? Nous notons que si ces transactions représentent effectivement 67 % en nombre de vente, elles ne portent que sur 28 % en valeur. Pour le dire autrement, certains agriculteurs en activité achètent beaucoup à pas cher ; le risque d'envolée des prix et de spéculation n'est pas ici. 21% des transactions sont effectuées par des « non-agriculteurs » sans que

³ Le prix des terres – l'essentiel des marchés fonciers ruraux en 2017 - Safer

⁴ Notons au passage le fait que cet équivalent surface transféré annuellement est plus du double que la surface artificialisée en France par an.

l'on sache s'il s'agit ici de personnes physiques ou de personnes morales autres que des sociétés d'exploitation agricole. Par contre, ces transactions représentent 32 % de la valeur, donc c'est élevé

- Les sociétés d'exploitation agricole représentent, quant à elles, seulement 11 % des transactions mais 40 % de la valeur, ce qui est considérable. Y-a-t-il un phénomène spéculatif ici, y-a-t-il d'autres raisons (ex : rachat de parts liées à du foncier viticole haut-de-gamme) ?

En conclusion, ces données sont importantes mais elles sont insuffisantes. On retiendra que les achats effectués par les sociétés d'exploitation agricole nous semblent les plus suspects.

Les constats nous remontent de toute part, la plupart des concentrations et des montages sociétaires sont l'œuvre de voisins « agriculteurs », identifiés physiquement mais agissant souvent via des sociétés. Alors, comment en savoir plus et surtout comment empêcher les opérations qui conduisent à la spéculation et la concentration, et au développement d'une agriculture sans actifs agricoles ?

Nous pensons que la meilleure proposition passe par le contrôle des structures et nous avons fait une proposition concrète à ce sujet : la création d'une société de portage du foncier contenu dans la cession et l'obligation de se soumettre au contrôle des structure pour la mise en valeur de ce foncier.

Un marché non régulé de 1,3 milliard d'euros

Quel volume ?



6 900 transactions
5 220 sociétés ont fait
objet d'une ou plusieurs
transactions
1,3 milliard d'euros.

Comparé au marché foncier agricole, le marché des parts sociales (sociétés de portage et d'exploitation agricole) représente l'équivalent de 6,4 % du nombre de transactions et 19,5 % de la valeur.

Quelle particularité ?

Les cessions partielles de plus de 25 % des parts (sans atteindre 100 %) représentent 23 % des cessions de parts de sociétés de portage et 46 % des cessions de parts de sociétés d'exploitation. En une seule fois ou de manière successive, ces cessions partielles peuvent donner accès au contrôle de la société, sans possibilité pour la Safer d'exercer son droit de préemption, qui ne concerne que les cessions totales.

SOCIÉTÉS DE PORTAGE DU FONCIER

Quel volume ?



670 transactions
370 sociétés
86 millions d'euros

Équivalent en surfaces vendues :
8 500 ha

Qui achète ?

2/3 de la valeur investie par les non-agriculteurs, personnes physiques ou morales :



59 % en nombre
65 % en valeur

Les personnes physiques agricoles acquièrent 38 % du nombre pour 27 % de la valeur.

SOCIÉTÉS D'EXPLOITATION AGRICOLE

Quel volume ?



5 470 transactions
4 230 sociétés
1 074 millions d'euros

Équivalent en surfaces vendues :
171 000 ha

Qui achète ?

2/3 des transactions par des agriculteurs personnes physiques :



67 % en nombre
28 % en valeur

Les non-agriculteurs acquièrent 21 % du nombre pour 32 % de la valeur.

Les sociétés d'exploitation agricole acquièrent 11 % du nombre pour 40 % de la valeur.



Et les étrangers ?

Les étrangers interviennent sur 9,2 % de la valeur du marché (107 acquisitions, 122 millions d'euros) : l'origine des acquéreurs est majoritairement européenne (59 % en nombre), puis viennent ensuite ceux originaires du Moyen-Orient et d'Asie, 15 % chacun. Ces chiffres ne comprennent pas les achats d'étrangers via des sociétés immatriculées en France.

Occupation des vignes de Bolloré : la terre aux paysan-ne-s !

Soixante-dix militant-e-s de la Confédération paysanne venus de toute la France, dont son porte-parole national Laurent Pinatel, mènent ce mardi une action d'occupation du domaine viticole de Vincent Bolloré à La Croix Valmer dans le Var. Cette action permet de dénoncer l'accaparement de terres exercé par ces financiers qui, en France et dans le monde, font du business avec les terres.

Au Cameroun et ailleurs, Bolloré, qui détient plus de 400 000 hectares, est actionnaire d'une des principales entreprises d'huile de palme qui exproprie des paysans et les prive de leurs terres. La Confédération paysanne a souhaité occuper le domaine de cet industriel français qui, dans le Var, accapare aussi près de 250 hectares de vignes, quand des paysan-ne-s et notamment des jeunes rencontrent d'énormes difficultés pour trouver du foncier et s'installer.

En Provence, le prix de l'hectare de vigne a plus que triplé, passant de 20.000 à 70.000 euros en quelques années. De très nombreux domaines sont passés entre les mains d'investisseurs fortunés : stars, grands patrons, milliardaires britanniques, oligarques russes, riches entrepreneurs... Le prix des domaines produisant du rosé a été multiplié par dix en dix ans, un chiffre déconnecté de la rentabilité économique des domaines qui avoisine 2 à 5% par an.

Dans le Var, où l'agriculture est essentiellement viticole, chaque mois un ou plusieurs domaines changent de mains : ce sont des coopératives et des paysans qui sont menacés. Les pouvoirs publics ne font rien contre cette spéculation.

Pour la Confédération paysanne, il est grand temps de s'attaquer à cet accaparement des terres qui porte préjudice à l'installation, notamment des plus jeunes et met en péril la vitalité des territoires et l'emploi. La terre doit aller en priorité à celles et ceux qui la travaillent et qui en ont besoin pour vivre. Le foncier doit servir à installer des paysannes et paysans plus nombreux, non à agrandir celles et ceux qui n'en n'ont pas besoin. Il doit donc être protégé de la financiarisation.

En Afrique, dépourvus de terre pour travailler et vivre, les paysans viennent grossir le nombre de migrants qui s'entassent dans des bateaux et dont beaucoup périssent noyés en Méditerranée. Quant à ceux qui parviennent à survivre, ils font face aux murs et barbelés que les États européens dressent devant eux. C'est aussi ça la réalité de l'accaparement des terres au service de la financiarisation de l'agriculture.