



ASSISES
de la **TERRE**

«Les outils de politique foncière agricole : analyse comparative à l'échelle européenne»

Yvan BRAHIC, attaché qualifié,
SPW ARNE-Direction de l'aménagement foncier rural



Wallonie

16/11

GÉRER – TRANSMETTRE – PRÉSERVER

Plan de la présentation

- 1/ Foncier, marchés et politiques foncières agricoles
- 2/ Les enjeux du foncier agricole en Europe
- 3/ Les politiques européennes en lien avec le foncier
- 4/ Les outils de politique foncière agricole au sein des états-membres de l'UE



1/ Foncier, marchés et politiques foncières agricoles



Le foncier agricole : un bien pas comme les autres

- Un bien peu ou pas substituable
- Un bien en quantité limitée

Un bien aux fonctions multiples :

- Économique : production agricole et capitalisation
 - Sociale : dimensions familiale et affective, locale et territoriale
 - Environnementale : eau, sol, biodiversité, paysage
- **Dimension paradoxale** : bien privé possédant une dimension d'intérêt général

(Sources : Ruralization-2020 et Alexander-2014)



Les marchés fonciers agricoles : des marchés pas comme les autres

- En Europe, la transmission intra-familiale est une des principales voies d'accès au foncier.
- Décomposition en 3 marchés : **acquisitif, location et échanges de parts sociales.**
- Marché de l'acquisition avec de faibles volumes de transaction (**qqs % de la SAU**).
- Ces 3 types de marchés sont reliés entre eux et indirectement au marché de l'immobilier «urbain».
- Influence de paramètres extérieurs (PAC, prix agricoles, taux de crédit...).
- Circuits d'information pour l'accès aux marchés : famille, espace socio-professionnel local et réseaux extérieurs.

(Sources : S.BARRAL-2017, Ruralization-2020)



Des politiques foncières : pour quoi faire ?

- Corriger les disfonctionnements des marchés fonciers (spéculation, rétention, concentration, accaparement)
- Rétablir les différentes fonctionnalités du foncier :
 - **Économique et sociale** qui concourent à :
 - > l'installation des jeunes et des hors-cadres familiaux
 - > au maintien des exploitations existantes par l'agrandissement et l'amélioration du parcellaire
 - > la participation de l'agriculture à la vie locale
 - **Environnementale** qui concourent à :
 - > la gestion des paysages, de l'eau, du sol et de la biodiversité



2/ Les enjeux du foncier agricole en Europe

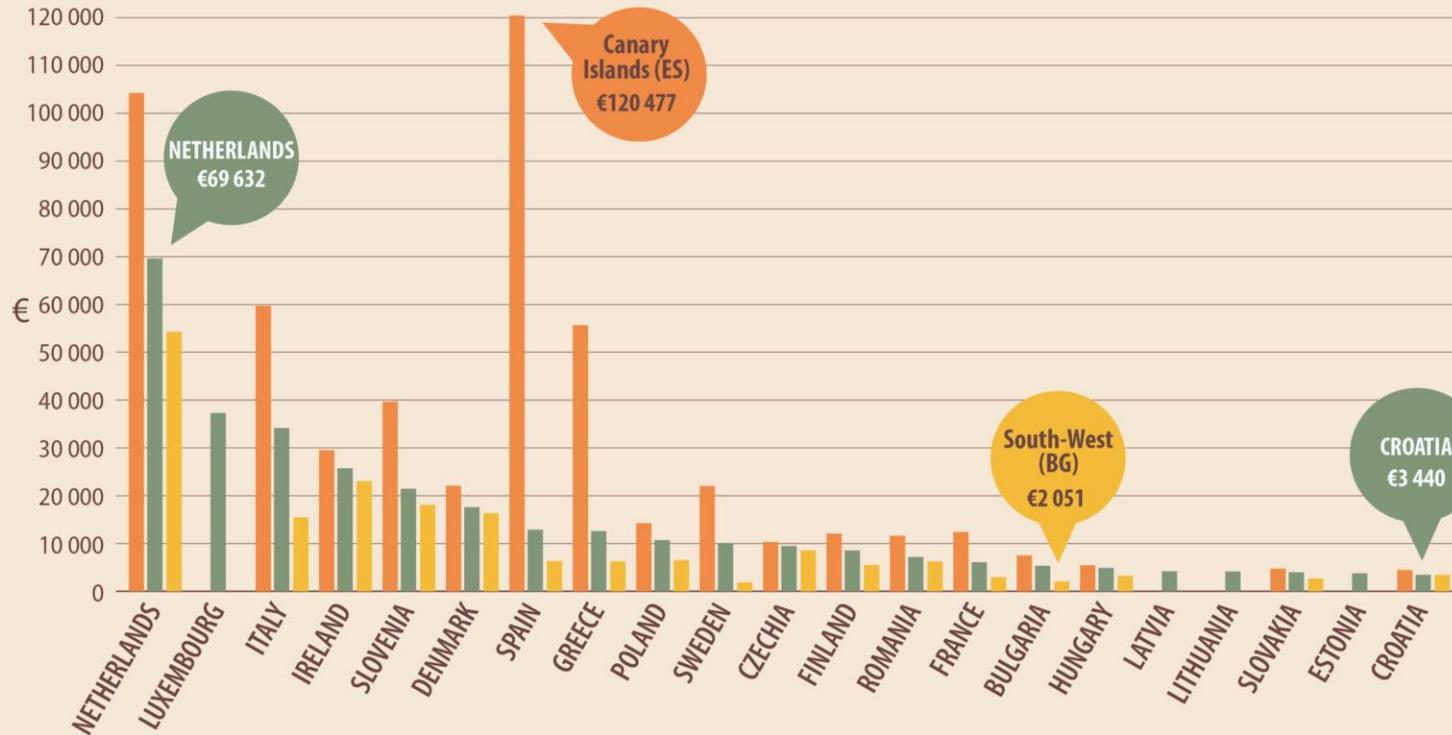


Prix de vente du foncier agricole en Europe

Average price of one hectare of arable land

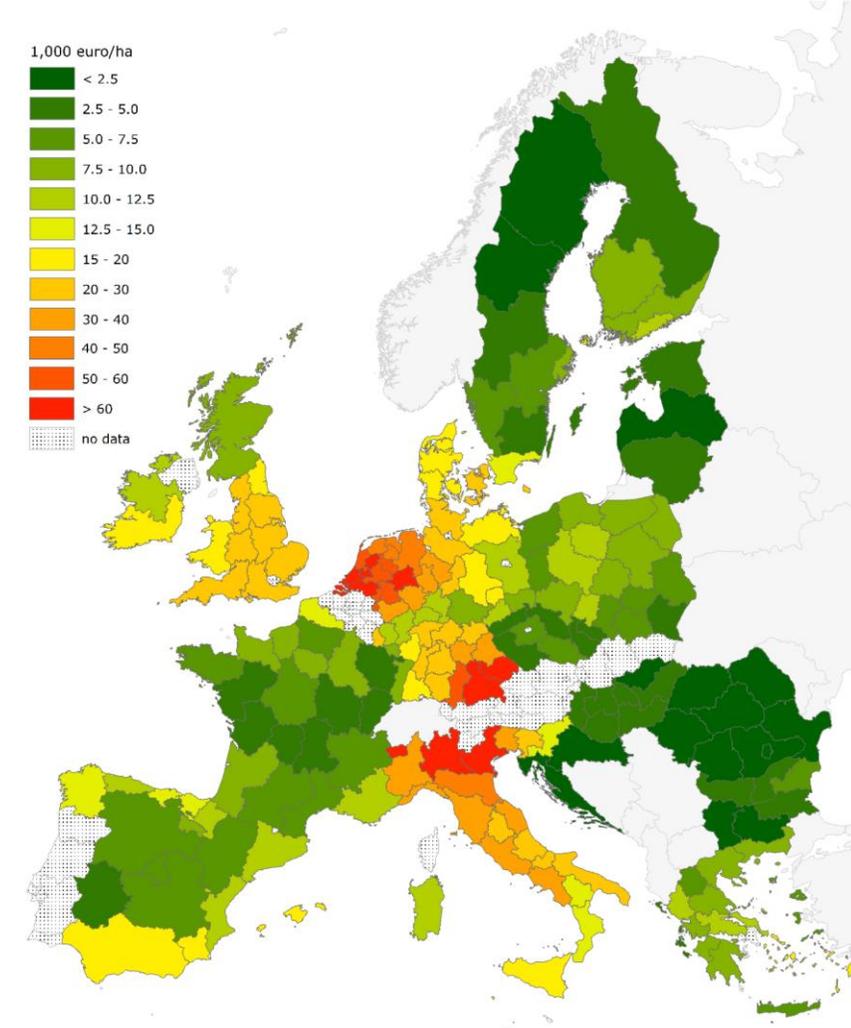
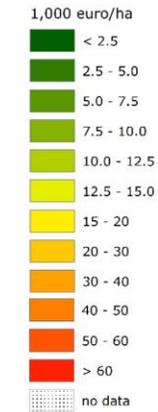
(in €, 2020 or latest available year)

Maximum regional average National average Minimum regional average



Data for Belgium, Germany, Cyprus, Malta, Austria and Portugal are not available.
Denmark, Italy, Luxembourg, the Netherlands: 2019 data

Regional agricultural land prices in the EU in 2016

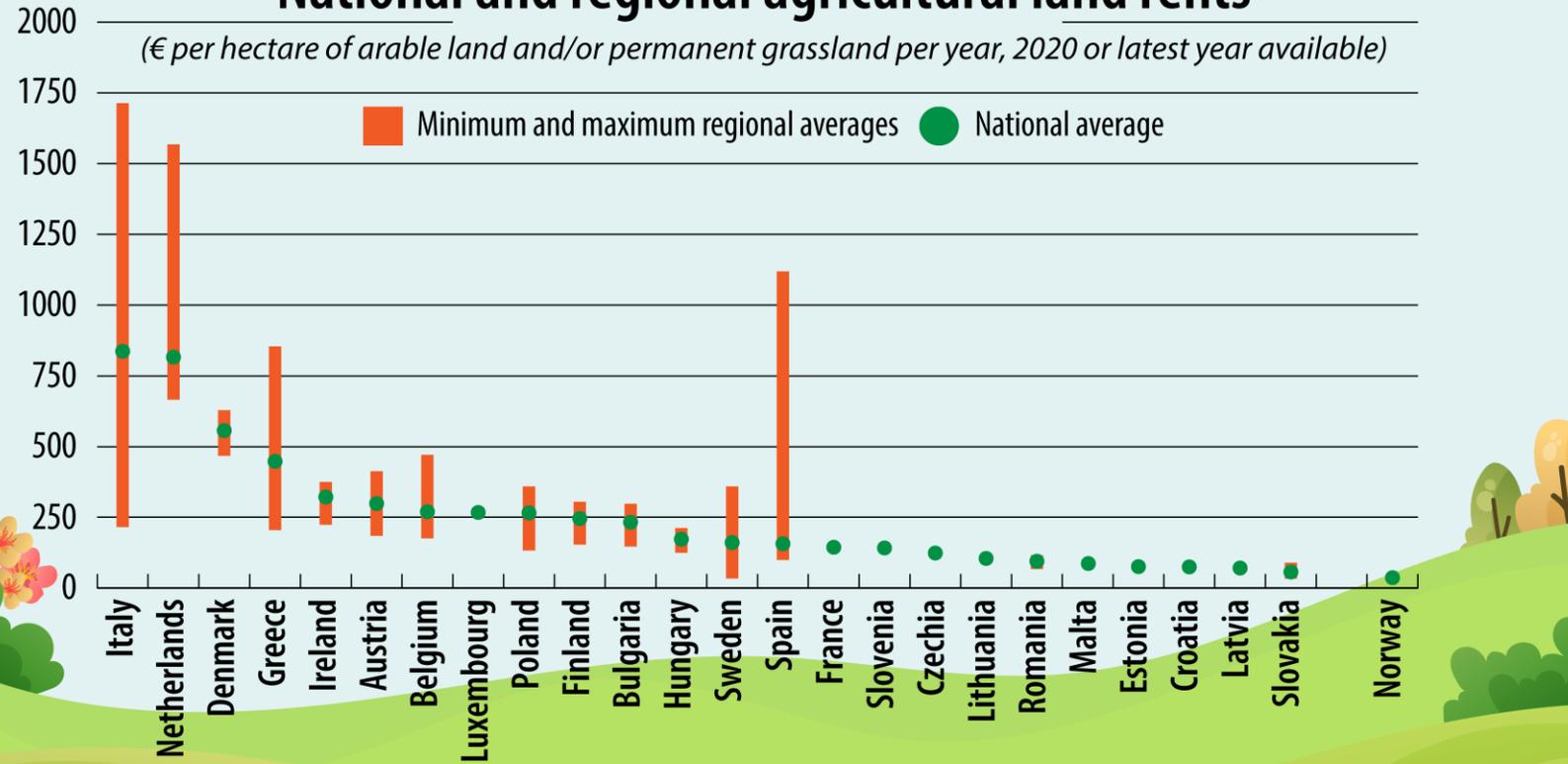


Wageningen Economic Research, 2018

Prix de location du foncier agricole en Europe

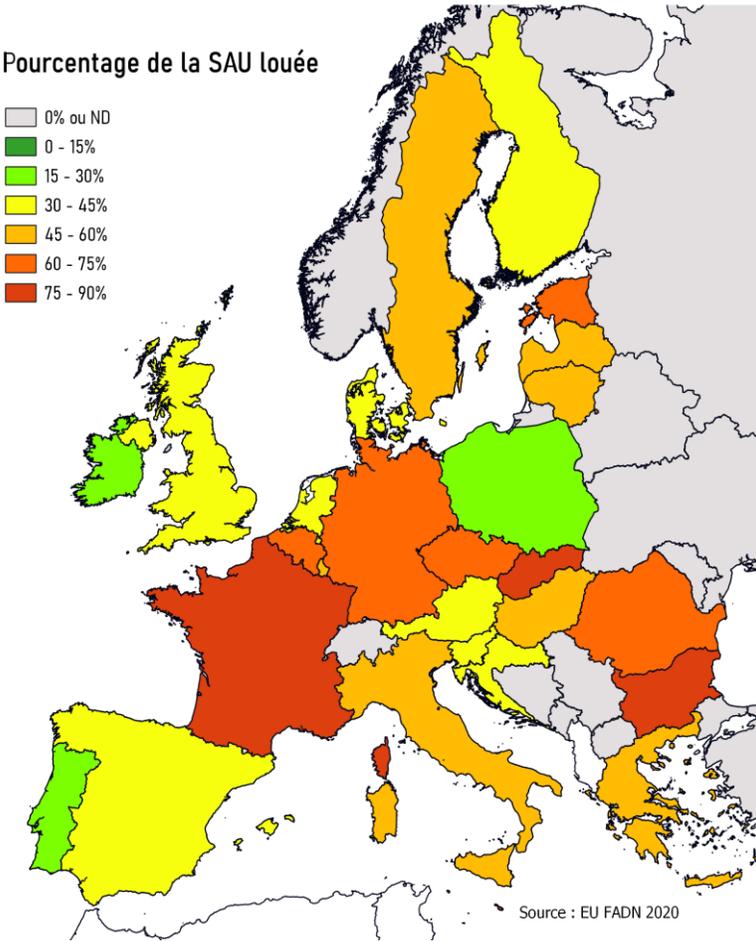
National and regional agricultural land rents

(€ per hectare of arable land and/or permanent grassland per year, 2020 or latest year available)



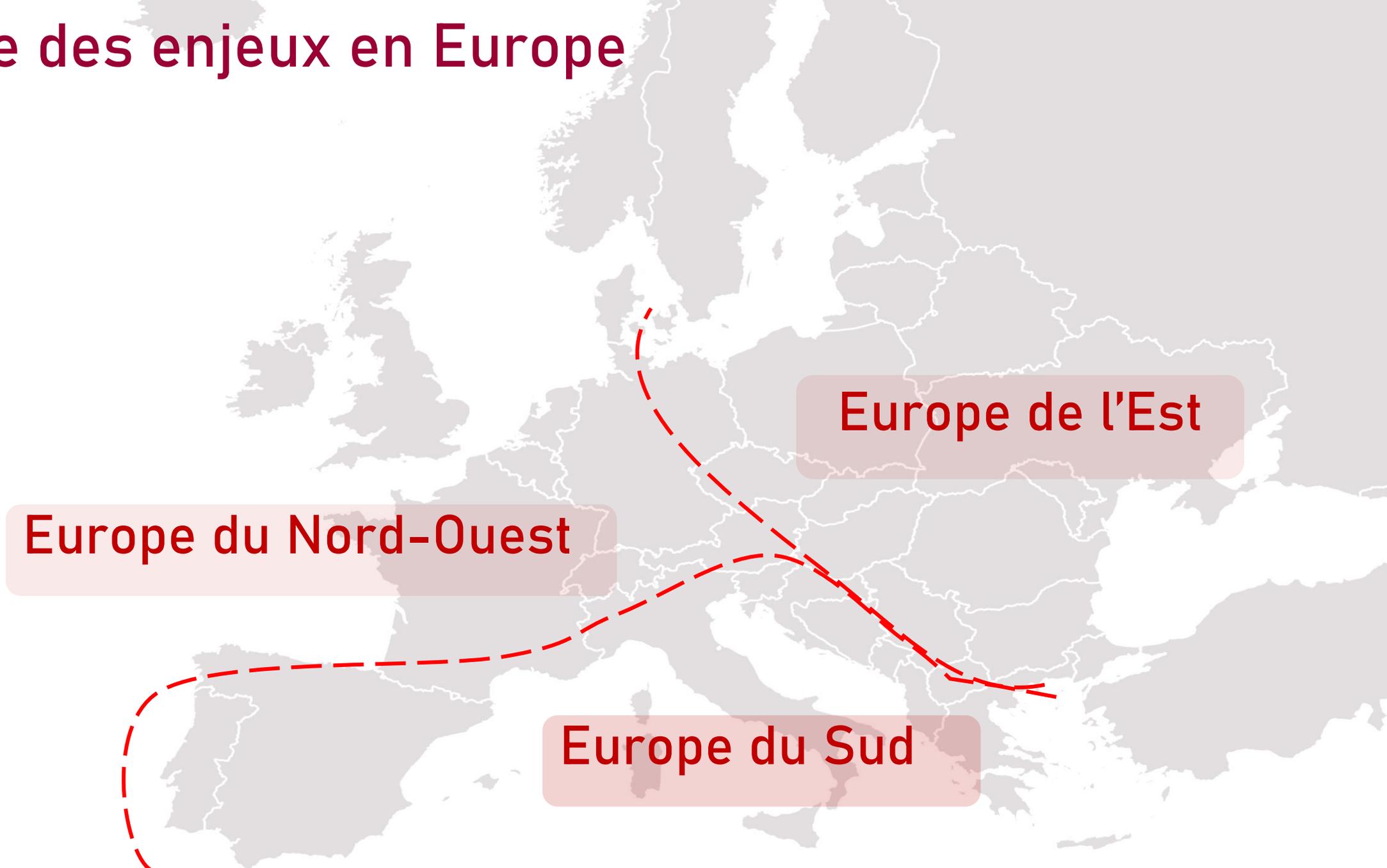
Netherlands and Norway: 2019 data
 Belgium, Greece, Poland and Romania: arable land only
 Germany, Cyprus and Portugal: data not available

Pourcentage de la SAU louée



Source : EU FADN 2020

Synthèse des enjeux en Europe



Europe du Nord-Ouest

Europe de l'Est

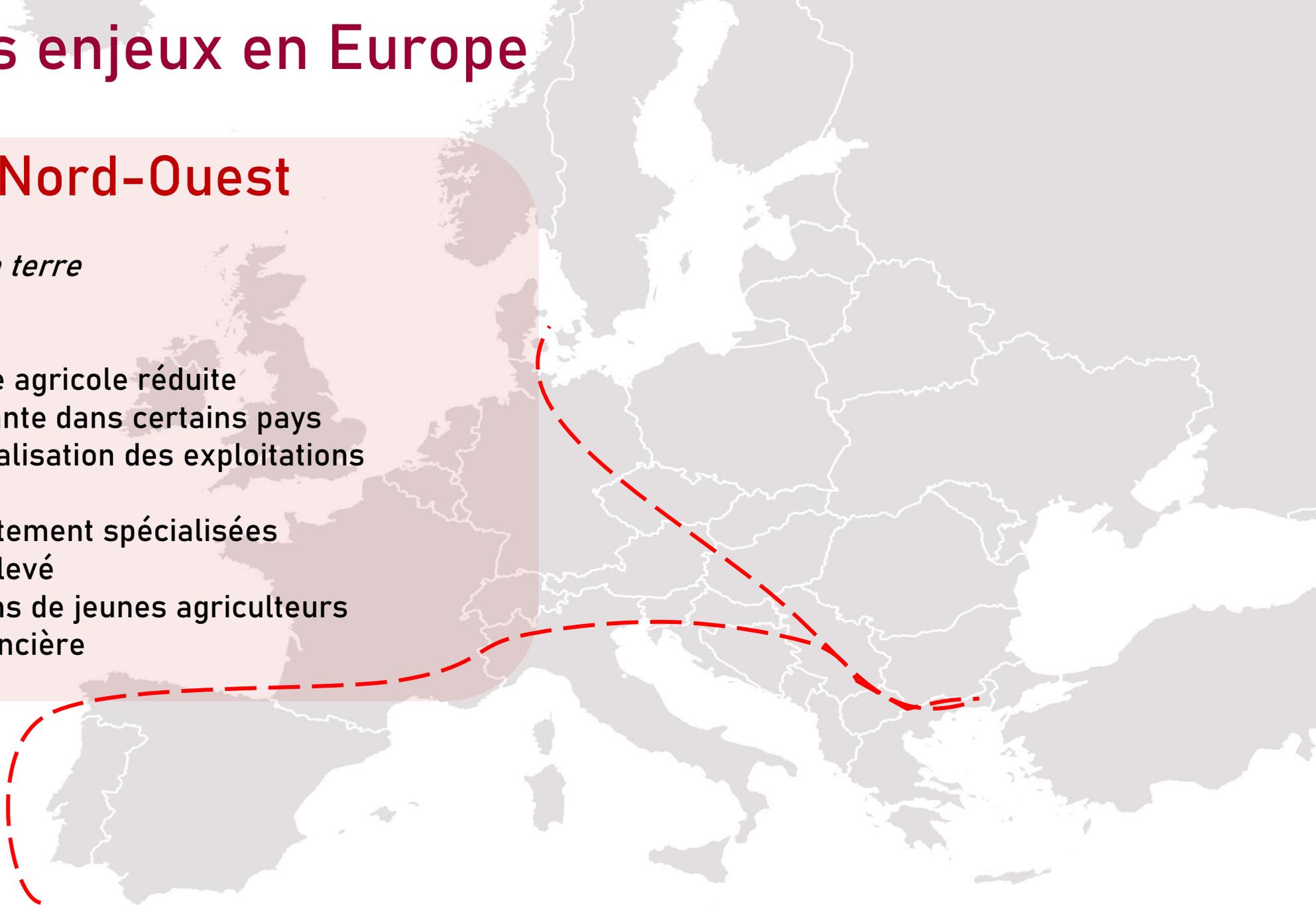
Europe du Sud

Synthèse des enjeux en Europe

Europe du Nord-Ouest

Compétition pour la terre

- Grandes fermes
- Population active agricole réduite
- Location importante dans certains pays
- Importante capitalisation des exploitations agricoles
- Exploitations fortement spécialisées
- Prix du foncier élevé
- Peu d'installations de jeunes agriculteurs
- Concentration foncière
- Artificialisation



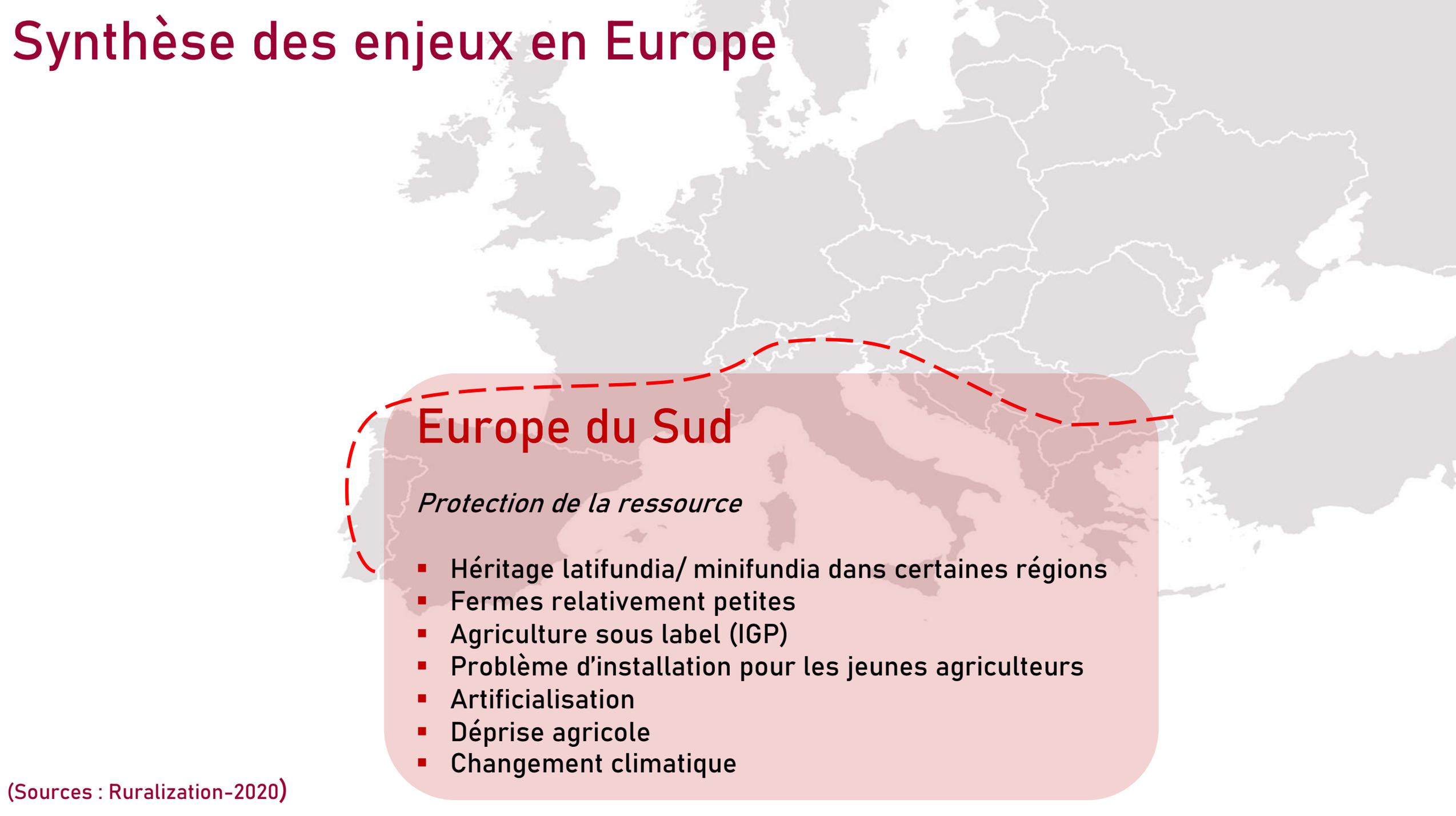
Synthèse des enjeux en Europe

Europe de l'Est

Transition économique

- Coexistence de petites et très grandes fermes
- Population active agricole importante dans certains pays
- Coexistence d'agriculture de subsistance et d'entreprises agro-industrielles
- Morcellement et indivision liés au processus de rétrocession des terres collectivisées
- Gestion des contentieux avec la Commission européenne

Synthèse des enjeux en Europe



Europe du Sud

Protection de la ressource

- Héritage latifundia/ minifundia dans certaines régions
- Fermes relativement petites
- Agriculture sous label (IGP)
- Problème d'installation pour les jeunes agriculteurs
- Artificialisation
- Déprise agricole
- Changement climatique

3/ Les politiques européennes en lien avec le foncier



Un cadre européen qui évolue et se structure

La gestion du droit de propriété n'est pas une compétence de l'UE mais des EM.

Les politiques foncières sont une compétence des EM.

Cependant les échanges de foncier rentrent dans le cadre du Marché unique via :

- la libre circulation des biens, des personnes et des capitaux ;
- la liberté d'entreprendre ;
- la liberté d'établissement.



Un cadre européen qui évolue et se structure



PAC, plan Mansholt et politiques des structures au sein des EM

Avis du CESE sur l'accaparement des terres

Règlement (UE) 2019/452 établissant un cadre pour le filtrage des investissements directs étrangers

Communication interprétative de la Commission sur l'acquisition de terres agricoles et le droit de l'Union européenne



Un cadre européen qui évolue et se structure

- **2016** – Rapport NOICHL sur la concentration foncière :

→ Proposition du Parlement Européen recommande une série de mesures :

- **l'observation et l'échange d'informations** concernant l'utilisation et le type de faire-valoir des terres ;
- **l'analyse des effets de la PAC** ;
- **la création de structures publiques de gestion** ;
- **Définition «d'agriculteur actif»** ;
- **le soutien des initiatives de portage foncier innovantes** ;
- **la détermination d'un statut de protection pour les terres agricoles.**



Un cadre européen qui évolue et se structure

- **2017** – Communication interprétative de la Commission sur l'acquisition de terres agricoles et le droit de l'Union européenne (2017/C 350/05) :
 - Analyse d'une série de mesures de régulation (préemption, contrôle des prix, qualifications professionnelles...) au crible de la jurisprudence de la CJUE
 - Politique foncière possible si :
 - **objectifs définis,**
 - **proportionnalité de la mesure**
 - **non-discrimination**



Un cadre européen qui évolue et se structure

- **2019** –Règlement (UE) 2019/452 du parlement européen et du conseil du 19 mars 2019 établissant un cadre pour le filtrage des investissements directs étrangers dans l'Union

Article 4 «pour déterminer si un investissement direct étranger est susceptible de porter atteinte à la sécurité ou à l'ordre public, les États membres et la Commission peuvent prendre en considération ses effets potentiels, entre autres, sur : (...)

c) l'approvisionnement en intrants essentiels, y compris l'énergie ou les matières premières, ainsi que la sécurité alimentaire.»

→ Ce point pourrait potentiellement concerner des projets d'acquisition de terres agricoles par des capitaux hors-UE.



Un cadre européen qui évolue et se structure

Des initiatives :



RURALIZATION
2019-2023

Des réseaux :



Un cadre européen qui évolue et se structure

L'UE n'est pas compétente pour des matières «souveraines» telles que le droit de propriété ou l'aménagement du territoire.

Cependant, des décisions européennes en matière d'économie et de matières liées au territoire ont un impact sur le foncier agricole en terme de :

- **Politiques existantes :**

PAC, DCE, Natura 2000, Directive Nitrate...ENR

- **Politiques en cours de développement :**

Adaptation au changement climatique, restauration écologique, «carbon farming », «Repower-EU », Stratégie Sol....



4/ Les outils de politique foncière au sein des états-membres de l'UE



Étude KUL/ Wageningen Economic Research

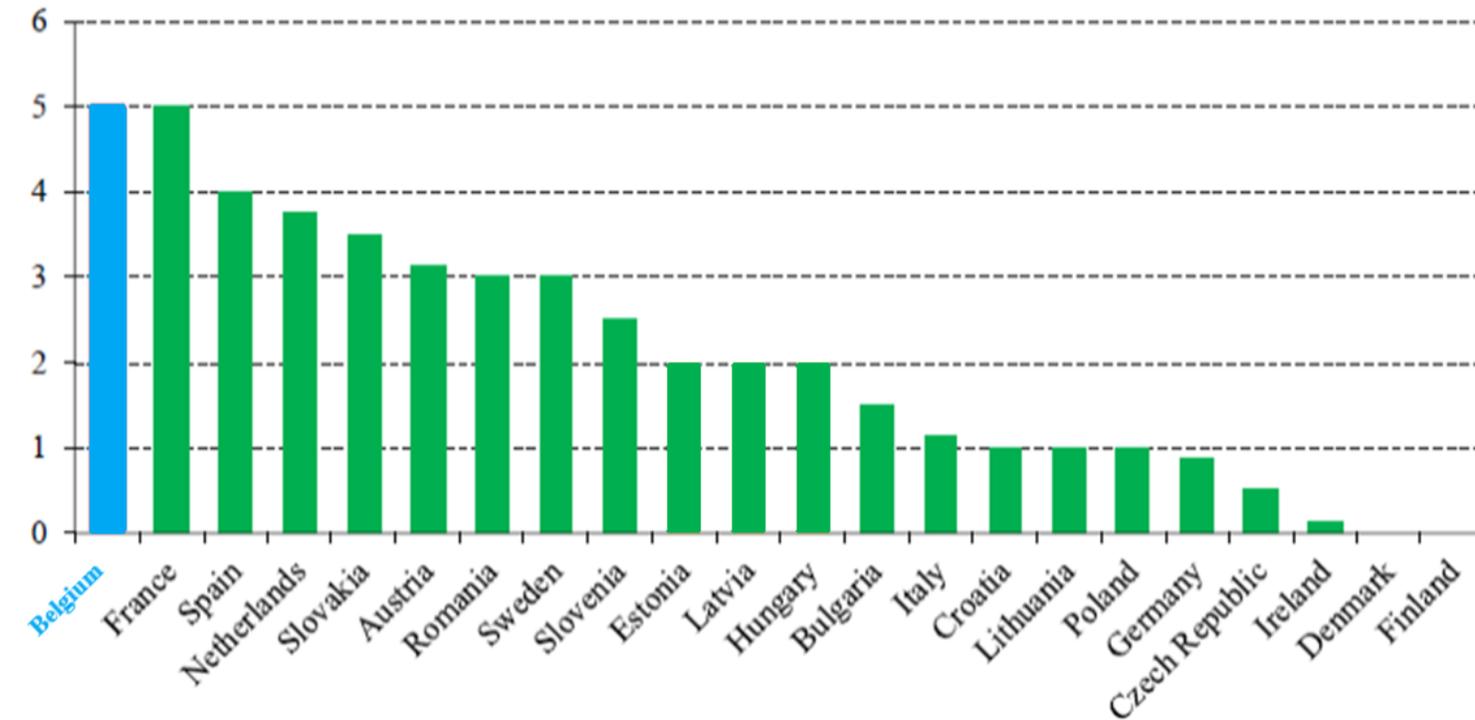
- Étude menée en 2021 et financée par la Commission européenne :
«Les réglementations des marchés fonciers agricoles au sein des états-membres de l'UE»
 - Analyse des outils de régulation foncières au sein de 22 états membres de l'UE au moyen de questionnaires et de retours d'experts
 - Classement des mesures en 5 catégories :
 - A. Mesures pour protéger le locataire
 - B. Mesures pour protéger l'agriculteur-propriétaire
 - C. Mesures pour protéger le propriétaire non-agriculteur
 - D. Mesures contre le morcellement parcellaire
 - E. Autres mesures relatives au marché foncier agricole
 - Quotation (entre 0 et 1) et addition des mesures et classement des pays
-



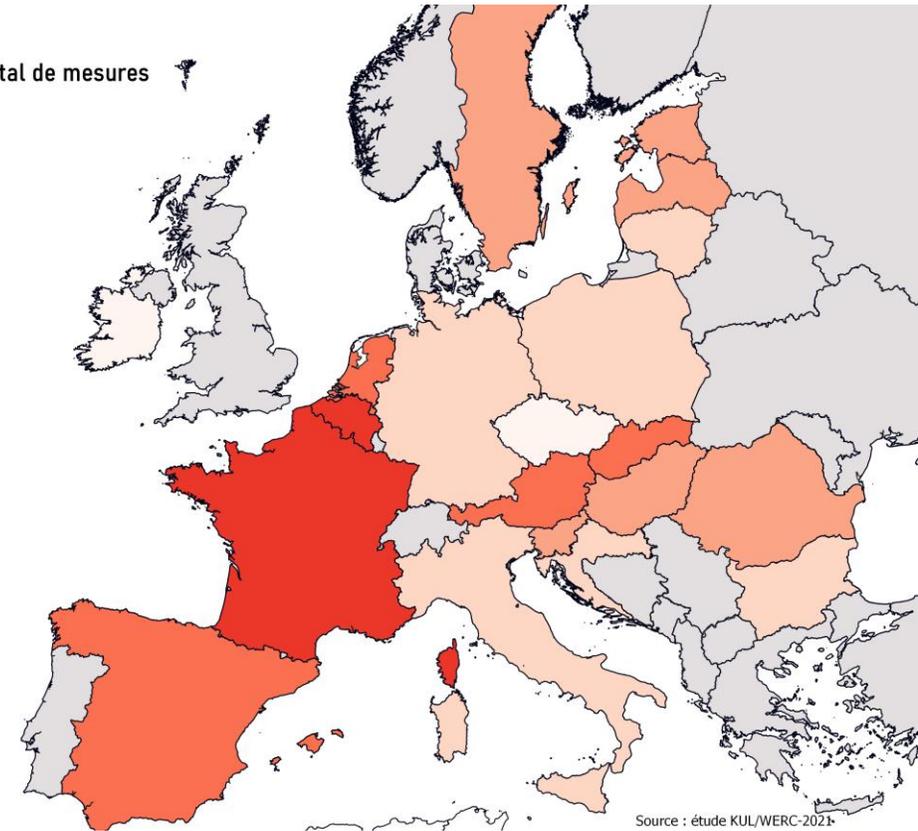
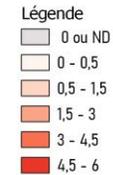
A-Mesures pour protéger le locataire

- Durée de location minimale
- Prix maximum de location
- Renouvellement automatique du contrat
- Clauses de résiliation du contrat de location
- Droit de préemption pour le locataire

Total Score on Tenant Protection



Nombre total de mesures



B-Mesures pour protéger l'agriculteur-propriétaire

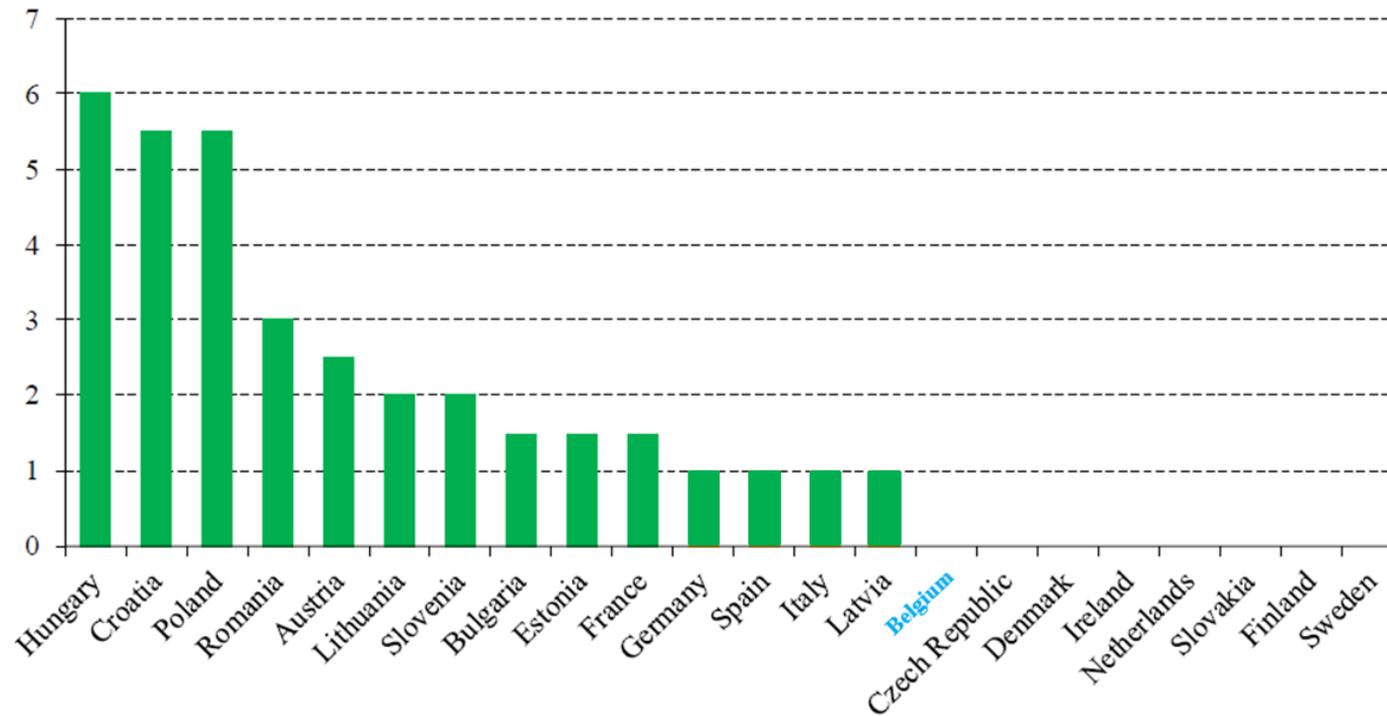
- Vente uniquement aux personnes physiques
- Restriction de vente liées à la nationalité de personnes physiques ou morales
- Restriction de vente liées à la résidence ou l'exploitation
- Restriction de vente liée à la fixation d'un prix de vente maximum
- Droit de préemption pour l'exploitant voisin
- Limitations quant aux surfaces échangées ou détenues

(Sources : KUL/WERC -2021)



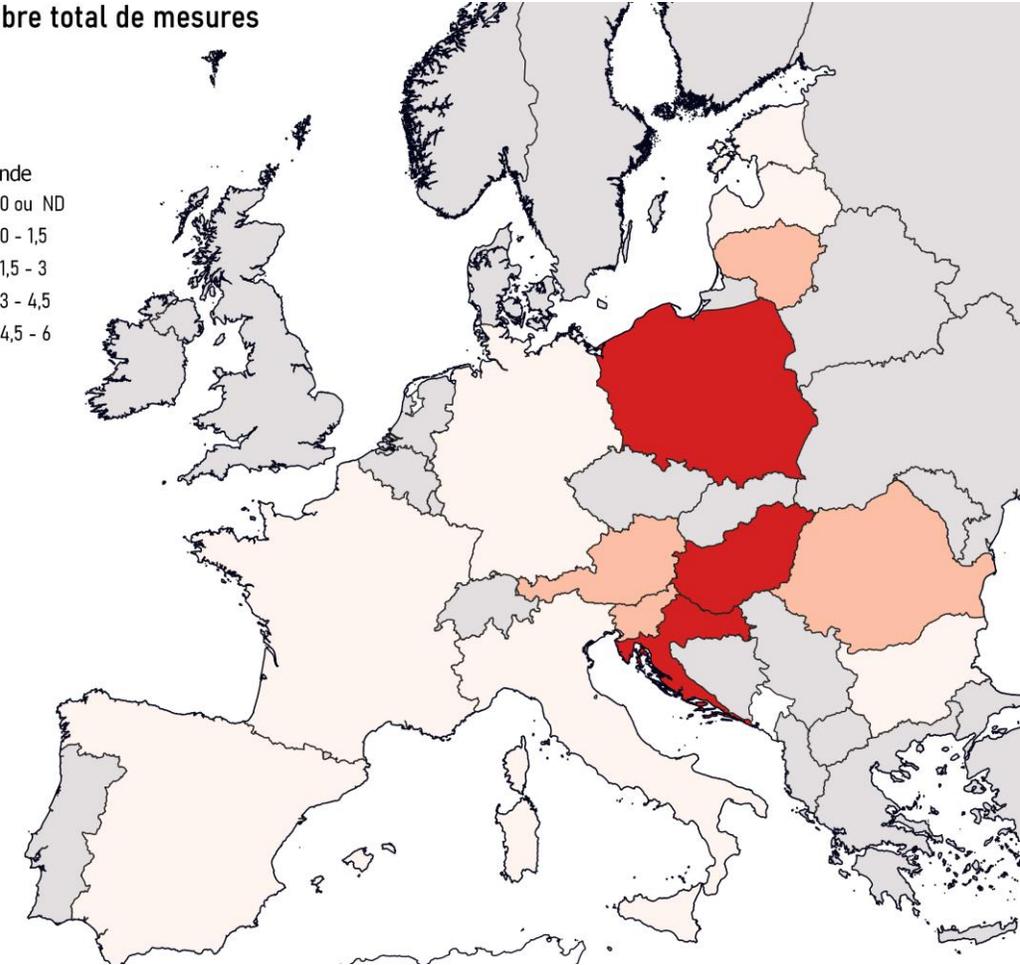
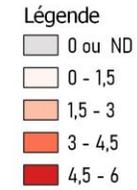
B-Mesures pour protéger l'agriculteur-propriétaire

Total Score on Protection of the Farm Land-Owner



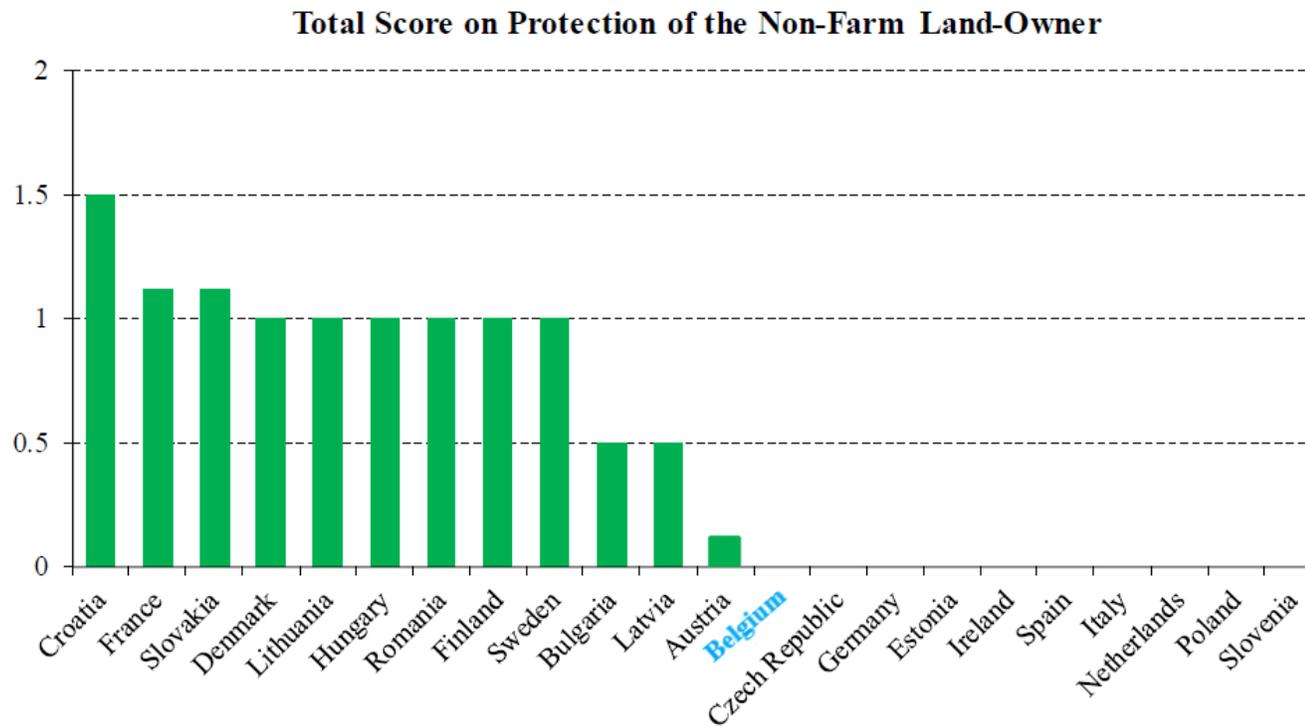
(Sources : KUL/WERC -2021)

Nombre total de mesures

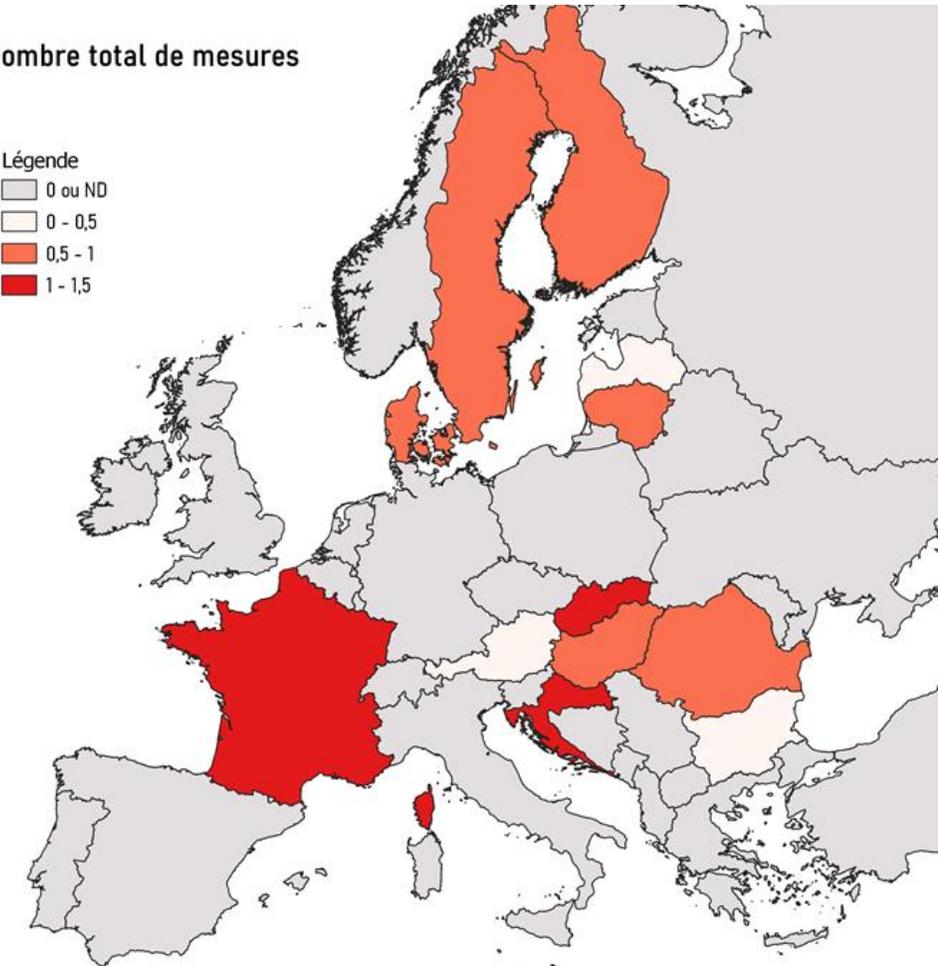
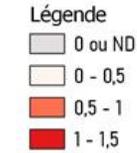


C-Mesures pour protéger le propriétaire non-agriculteur

- Fixation d'un loyer minimum
- Fixation d'une durée maximale de contrat



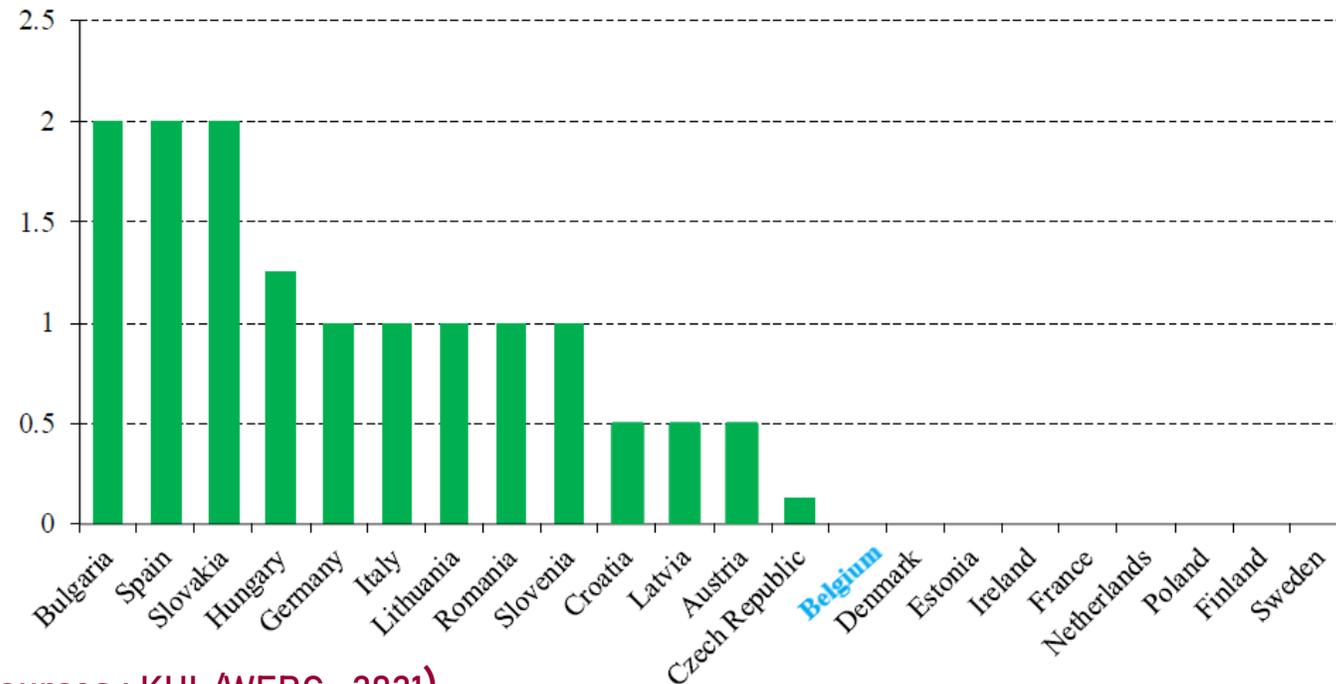
Nombre total de mesures



D-Mesures pour lutter contre le morcellement parcellaire

- Fixation d'une taille minimale pour la vente
- Droit de préemption pour les indivisaires

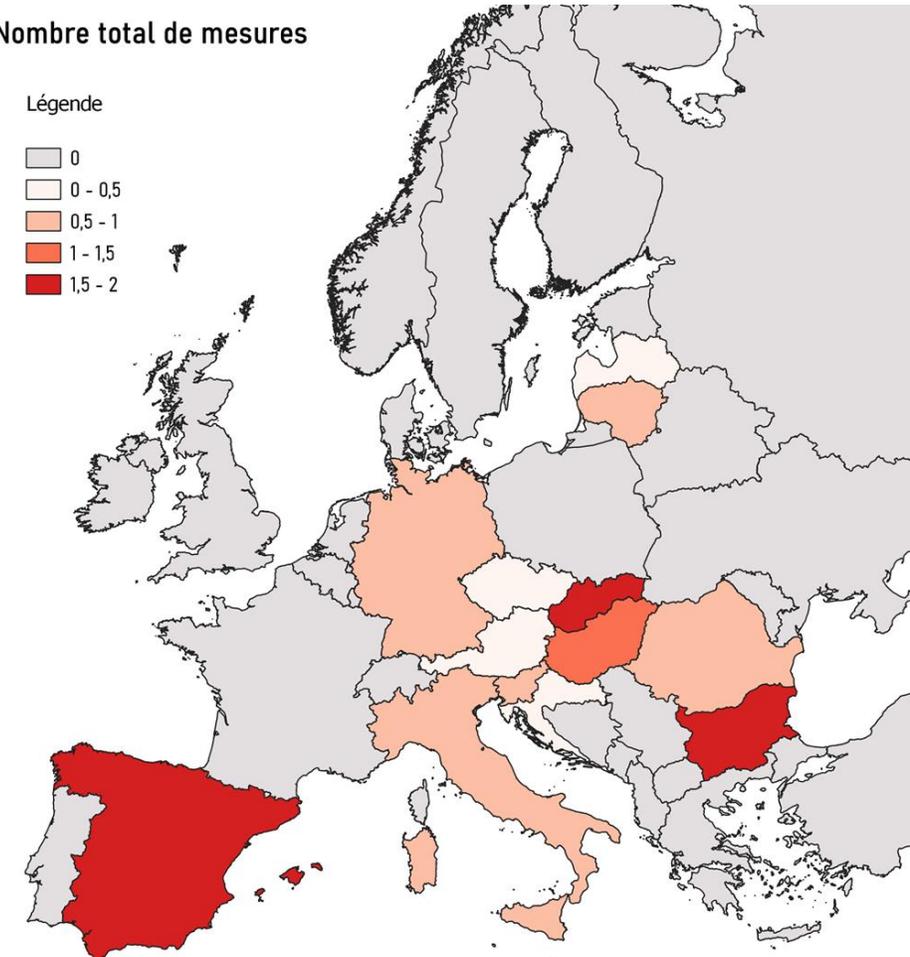
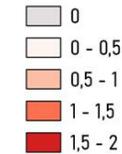
Total Score on Preventing Land Fragmentation



(Sources : KUL/WERC -2021)

Nombre total de mesures

Légende



E-Autres mesures

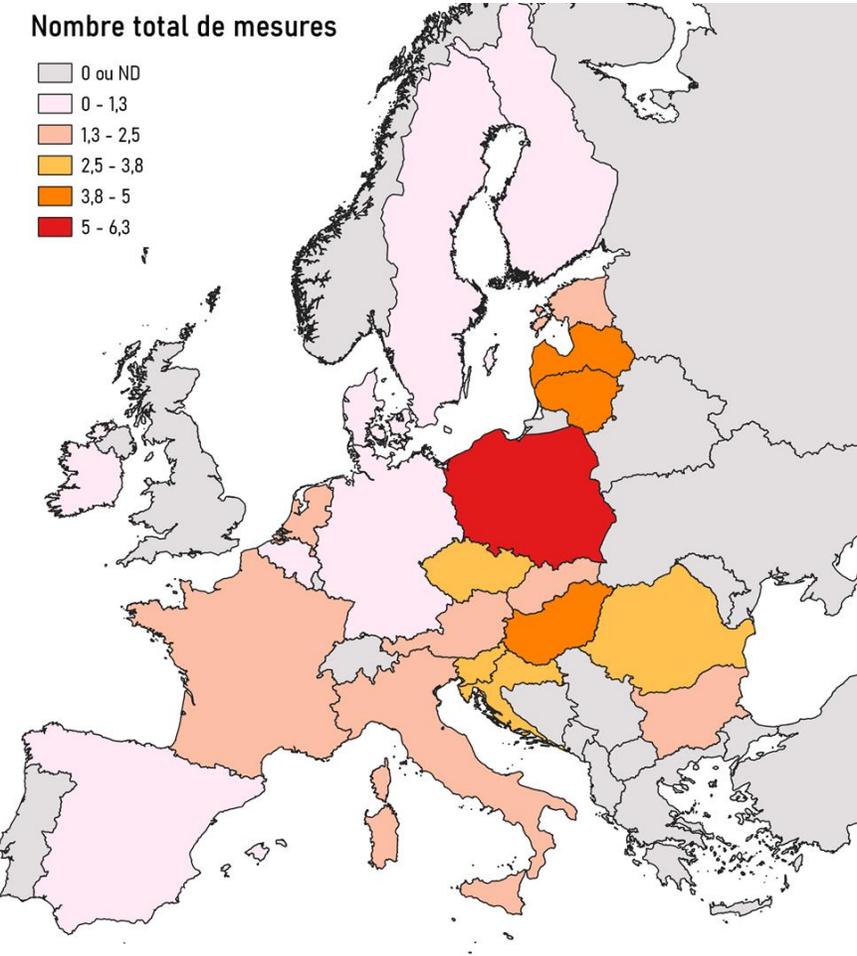
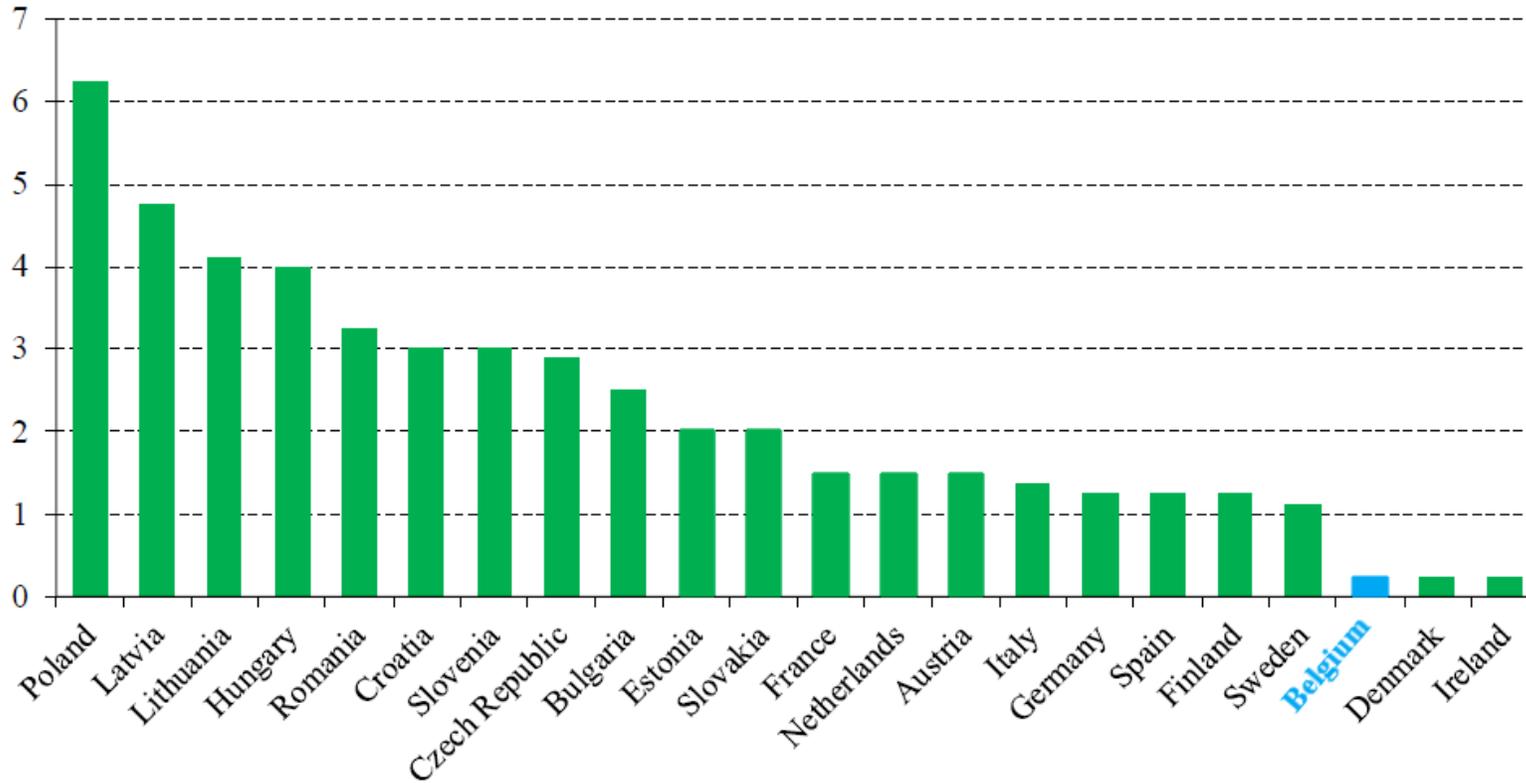
- Publicité légale lors de la vente de terres agricoles
- Autorisation de la vente de parts de sociétés
- Droit de préemption pour les autorités publiques
- Droit de préemption pour les parents/ la famille
- Interdiction temporaire de vendre après acquisition

(Sources : KUL/WERC -2021)



E-Autres mesures

Total Score on Other Measures of Land Markets

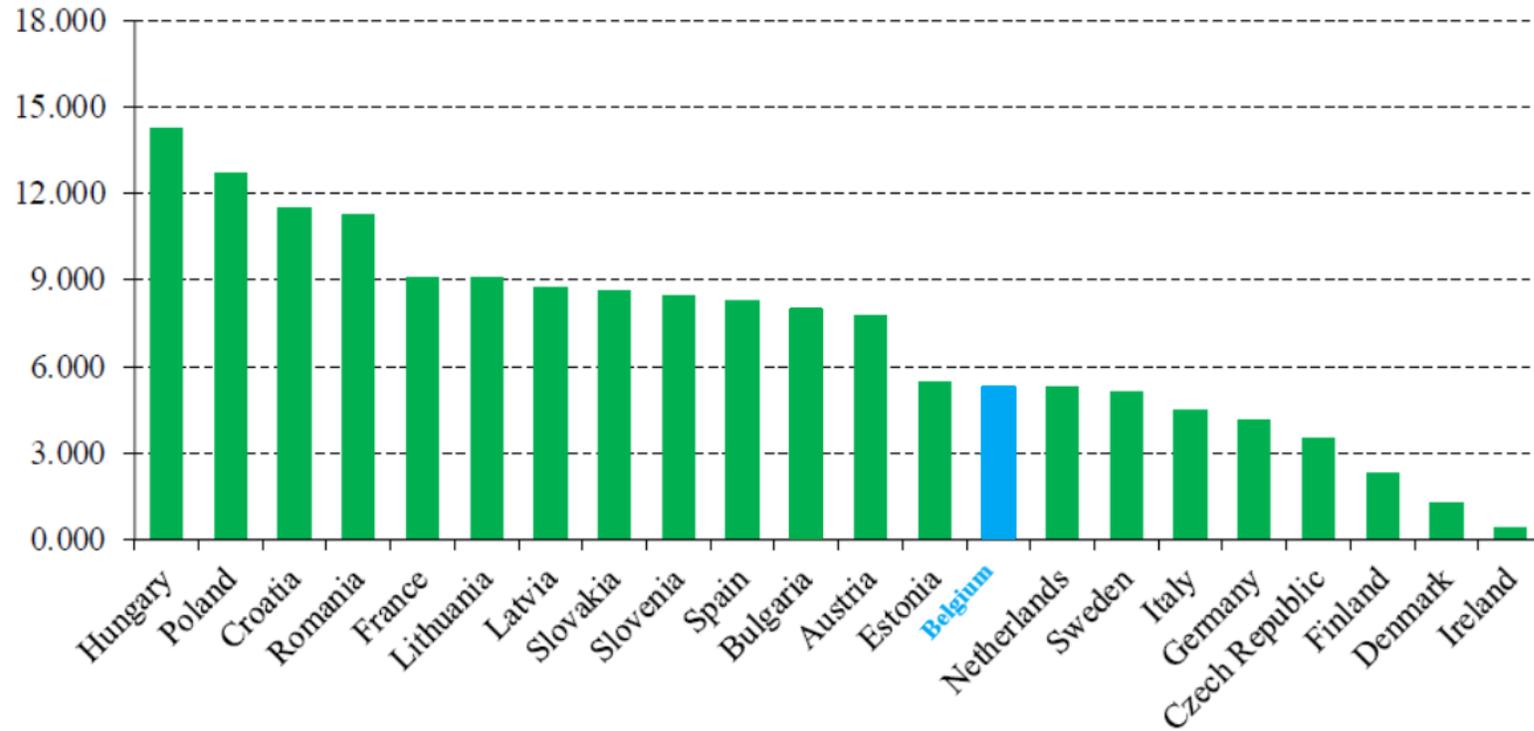


(Sources : KUL/WERC -2021)

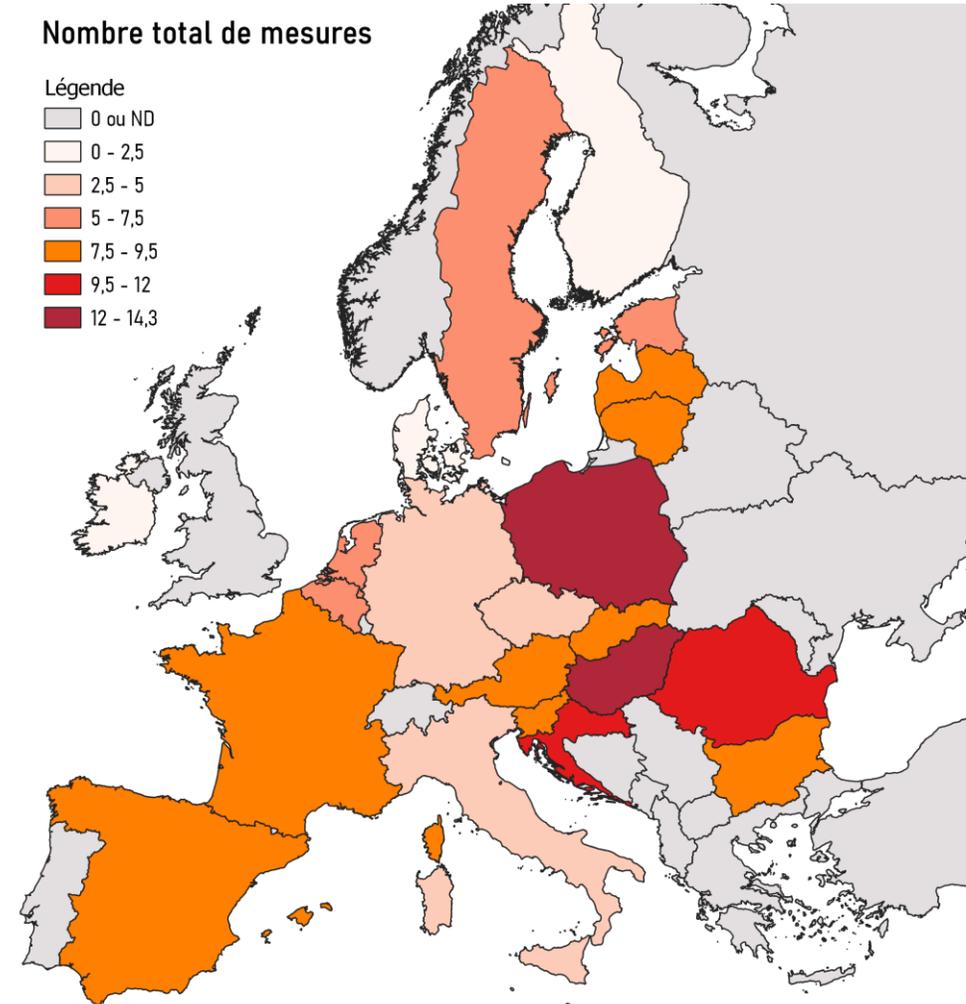
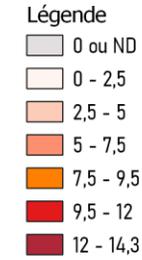
Source : étude KUL/WERC-2021

Total des mesures

Total Score on All Measures



Nombre total de mesures



Conclusion

- L'Europe : une mosaïque de marchés fonciers et de politiques foncières soumis à un processus d'unification
- Belgique : carrefour géographique + régulation modérée =
 - >Marché foncier belge pouvant être impacté par des évènements extérieurs ?
 - >Sensibilités aux «effets de bordure» sur les frontières ?
- La Wallonie dispose de nombreux espaces ouverts au sein du Bénélux, la nécessité de penser le foncier agricole comme une ressource régionale stratégique ?



Merci pour votre attention.

