

Les marchés fonciers ruraux régionaux entre dynamiques des exploitations agricoles et logiques urbaines

Robert Levesque, Dimitri Liorit et Guillaume Pathier *

La terre et le bâti agricoles sont l'objet de nombreuses convoitises qui se manifestent sur le marché foncier rural. La terre, lorsqu'elle est achetée à fin d'usage agricole, est l'objet de concurrences entre agriculteurs déjà en place - dans une stratégie de consolidation ou d'agrandissement de l'exploitation - et candidats à l'installation. Mais la terre agricole constitue aussi une réserve foncière pour l'implantation d'infrastructures et l'extension urbaine et rurale non agricole ; le bâti agricole est particulièrement recherché pour être transformé en résidence, tandis que de nombreuses parcelles sont achetées en vue d'agrandir l'espace privatif autour des maisons individuelles. Deux dynamiques géographiques entrent ici en résonance : d'une part, celle de l'agriculture qui recoupe les modes de faire-valoir, la spécialisation des terroirs et des systèmes de production, la prévalence des formes d'exploitations individuelles ou sociétaires, etc. et, d'autre part, celle de l'urbanisation qui répond à des critères tout autres : proximité des axes de communication et des bassins d'emploi, attractivité liée au soleil, au littoral, à la qualité du bâti et au paysage, etc.

La conjonction de ces deux dynamiques a des conséquences directes sur l'accès à la terre des agriculteurs, l'évolution des marchés fonciers, les formes d'urbanisation du territoire, et le maintien de l'agriculture dans certaines zones sous forte pression urbaine. Le mitage de l'espace rural prend une ampleur bien différente selon les régions, en fonction des revenus dégagés par l'agriculture et de la mise sur le marché de biens bâtis. Les marchés fonciers ruraux régionaux, analysés au crible des dynamiques agricoles et des logiques urbaines, révèlent en filigrane les grandes tendances régionales d'aménagement du territoire et d'évolution des paysages ruraux.

* *Terres d'Europe-Scafr*

L'objet de l'article est d'apporter un éclairage, notamment géographique, sur les enjeux locaux des marchés fonciers d'origine agricole au regard de deux dynamiques contrastées : les stratégies des exploitations agricoles, d'une part, qui reposent sur la spécialisation des systèmes de production, l'agrandissement des structures, un recours croissant au fermage et aux formes d'exploitation sociétaires ; et les logiques urbaines d'autre part. Celles-ci rassemblent les besoins fonciers des collectivités pour la construction de logements, de bâtiments de services, de zones d'activités, commerciales, industrielles et artisanales, ainsi que la demande des particuliers pour des biens bâtis à la campagne et pour des espaces privés d'agrément (pelouse, jardin, parcelle pour un cheval, souvent aux abords directs d'une maison individuelle).

Ces deux dynamiques sont très contrastées régionalement et leur superposition influe fortement les marchés fonciers ruraux locaux analysés par les Safer (cf. encadré 1). Dans un premier temps, de grands ensembles régionaux sont caractérisés par la structure des exploitations agricoles et les stratégies déployées pour l'installation et l'agrandissement. En regard, les dynamiques urbaines et rurales non agricoles s'imposent en général au contexte agricole en se fondant sur des critères bien différents. L'évolution propre des structures d'exploitations se voit de fait de plus en plus perturbée par des logiques non agricoles ou d'aménagement du territoire. La conjonction de ces deux dynamiques, pour partie indépendantes l'une de l'autre, conduit à des enjeux locaux différenciés pour l'accès à l'espace rural et à des impacts contrastés sur son usage et le devenir des paysages. Une typologie régionale permet, à titre de synthèse, de dresser un panorama global des dynamiques à l'œuvre dans les grands ensembles régionaux.

La caractérisation des structures d'exploitation agricole

Depuis 1950, les exploitations agricoles françaises ont connu une réduction de plus des trois quarts de leur effectif, et, en parallèle, n'ont cessé de s'agrandir et de se spécialiser. La population agricole s'est également fortement érodée, pour ne représenter que 3 % de la population active. Les conditions d'accès au foncier (par propriété ou par fermage), les modalités de transmission du capital foncier et du capital d'ex-

ploitation ont également fortement évolué, et de manière contrastée en fonction des régions. La cartographie proposée repose soit sur un découpage national de la France en petites régions agricoles regroupées (PRA regroupées), présentant des caractéristiques communes du point de vue agro-écologique et du marché foncier, soit sur un découpage départemental, notamment pour les cartes d'évolution.

Une progression généralisée du fermage mais régionalement contrastée

La France est, après la Belgique, le pays de l'Union européenne le plus tourné vers le fermage. Une des explications en est le droit au renouvellement du bail garanti au fermier par le statut du fermage. Une première loi de 1943 a rendu obligatoire la signature de baux écrits pour une durée minimale de neuf ans avant que la loi de 1946 n'y ajoute le droit au renouvellement du bail et le droit de préemption du preneur. Le droit de cession à ses descendants a également renforcé le fermage. L'institution de ces conditions avantageuses pour le fermier a sans doute contribué à inverser le mode de faire-valoir dominant et à dynamiser l'agriculture. Dans les années 1930, 60 % des terres étaient cultivées par leur propriétaire et 51 % en 1970, tandis qu'en 2000, ce taux tombait à 37 % de la surface agricole. La tendance continue à s'accroître (cf. tableau 1). Les statistiques du Ministère chargé de l'agriculture font état d'un ratio de 72 % de la surface agricole utile (SAU) exploitée en fermage en 2005 et 74 % en 2007. Ainsi, au plan national, le faire-valoir direct a diminué de 50 % entre 1970 et 2007. Le fermage se révèle être le moyen privilégié de l'agrandissement : les exploitations individuelles de plus de 200 ha ont 70 % de leurs terres en fermage contre 50 % pour les exploitations de 20 à 50 ha.

L'abaissement de l'âge de la retraite agricole en 1988, les préretraites mises en place suite à l'annonce de la réforme de la politique agricole

Tableau 1
Progression de la part des surfaces exploitées en fermage de 1970 à 2007

Progression annuelle du taux de fermage dans la SAU (en points)

1971-1979	1980-1988	1989-2000	2001-2007
+ 0,2	+ 0,7	+ 0,7	+ 1,6

Lecture : Entre 1970 et 1979, le rythme de progression de la part du fermage dans la SAU s'est accéléré pour atteindre 1,6 point par an sur la période 2001-2006.

Champ : France métropolitaine.

Source : Terres d'Europe-Scafr d'après SSP.

commune (PAC) de 1992 et l'allongement de l'espérance de vie ont conduit à des locations de plus en plus longues entre cédants et repreneurs, notamment leurs enfants. L'allongement de l'espérance de vie des bailleurs a aussi repoussé le moment des ventes des biens loués aux fermiers dont une part se fait à l'occasion des règlements de succession. Sans modification des modes de transmission des exploitations, ces données jouent structurellement en faveur d'un accroissement des surfaces louées. De plus, la division croissante de la propriété des bailleurs face à l'exploitation (voir ci-dessous) encourage les fermiers à reporter dans le temps le rachat des terres louées. Au fil du temps, ils en rachètent une proportion toujours moindre. En fin de carrière, ils sont de la sorte moins propriétaires que leurs prédécesseurs.

L'extension du fermage est généralisée. Mais son expansion interfère avec l'explosion des

formes sociétaires d'exploitation agricole (voir ci-dessous) : les terres d'un groupement foncier agricole (GFA) louées à une exploitation seront considérées en fermage même si l'exploitant en détient des parts. Une partie des terres louées aux sociétés agricoles appartient également aux associés (cf. encadré 2). Le taux de fermage des exploitations sociétaires est donc surévalué dans la mesure où une partie des terres louées est propriété des associés exploitants. En corollaire, les chiffres du fermage progressent moins vite au sein des exploitations individuelles, où il ne représentait que 60 % de la SAU en 2005, contre 85 % pour les exploitations sociétaires (cf. tableau 2).

La progression du fermage se superpose à une géographie contrastée des modes de faire-valoir (cf. carte I). Historiquement, le Bassin parisien, et plus particulièrement le Nord-Pas-de-Calais, constituent un berceau du fermage. Dès

Tableau 2
Évolution des formes sociétaires d'exploitation agricole entre 2000 et 2007

	EARL		GAEC		SCEA		SA-SARL		Exploitations individuelles		Total	
	2000	2007	2000	2007	2000	2007	2000	2007	2000	2007	2000	2007
Nombre d'exploitations (en milliers)	56,9	72,2	41,7	41,3	17,3	20,4	5,3	5,9	537,8	364,3	663,7	506,9
Part des exploitations totales (%)	8,6	14,2	6,3	8,1	2,6	4,0	0,8	1,2	81,0	71,9	99,3	99,4
SAU (millions d'hectares)	4,8	6,7	5,0	5,8	1,4	1,8	0,2	0,3	16,1	12,7	27,8	27,5
Part de la SAU totale (%)	17,4	24,4	17,9	21,0	5,2	6,6	0,8	0,9	57,8	46,1	99,2	99,0

Lecture : entre 2000 et 2007, le statut d'EARL s'est fortement répandu, dépassant la surface occupée par les GAEC. Au total, en 2007, les formes sociétaires représentaient 28 % des exploitations et 53 % de la SAU.

Champ : France métropolitaine.

Source : SSP enquête structure 2007.

Encadré 1

SEGMENTATION DES PROJETS DE VENTE NOTIFIÉS AUX SAFER

L'analyse du marché foncier rural repose sur les notifications de projets de ventes de biens ruraux adressées par les notaires aux Safer. Conformément à l'article R.143-4 du Code rural conférant aux Safer un droit de préemption, les notaires sont tenus de les informer de tout projet de vente de biens agricoles et forestiers, qu'ils soient en zones urbanisables selon les documents d'urbanisme ou non, afin qu'elles puissent juger de leur caractère préemptable et de l'opportunité de préempter. La compilation des notifications reçues permet de caractériser le marché de manière exhaustive. Selon la destination la plus probable du bien après la vente, le marché de l'espace rural est segmenté en quatre sous-marchés :

- marché agricole : terres et prés, vignes, cultures spéciales (libres ou loués),

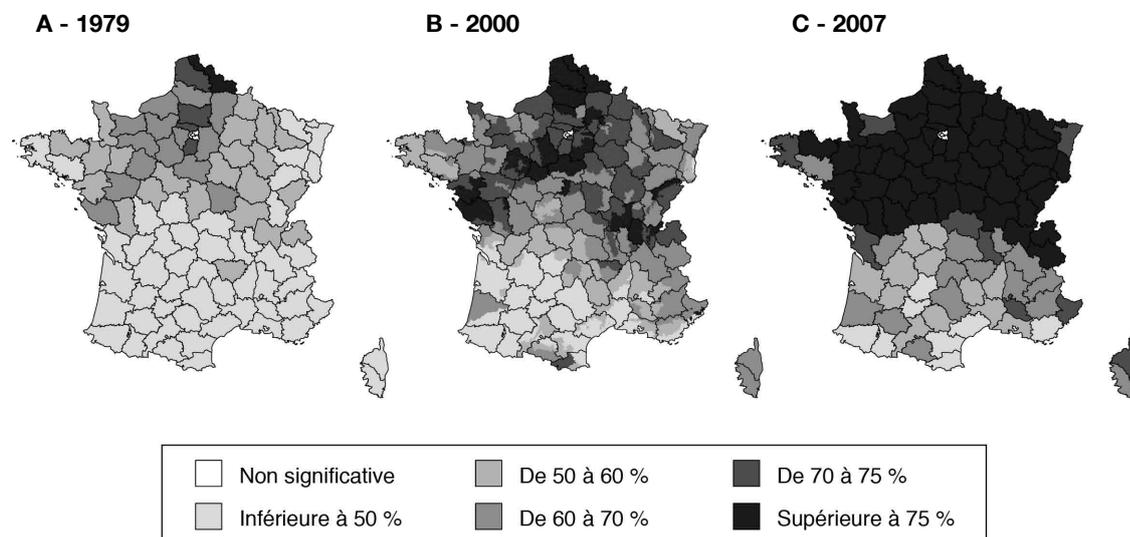
- marché forestier,
- marché de l'espace résidentiel et de loisirs : ce segment correspond au marché des maisons à la campagne et à celui des espaces de loisirs non bâtis,
- marché de l'urbanisation : biens agricoles destinés à la création :
 - d'infrastructures,
 - de zones d'activités artisanales, commerciales ou industrielles,
 - de logements individuels ou collectifs,
 - de carrières.

Se référer également à l'encadré sur ce sujet dans Rouquette et Lefebvre, *Économie et Statistique*, ce numéro.

les années 1970, le taux de faire-valoir indirect y était déjà supérieur à 60 %. Le faire-valoir direct concernait principalement les noyaux d'exploitation et les bâtiments, ces derniers étant d'ailleurs souvent la propriété des parents en début de carrière. À l'inverse, dans le Sud de la France, et particulièrement le Sud-Ouest, le faire valoir direct était largement majoritaire dans les années 1970. Cette bipartition a été confortée au fil du temps par les coutumes de succession qui privilégiaient le partage égalitaire au Nord et la désignation d'un successeur unique au Sud (Barthez *et al.*, 1988).

Au cours des quatre dernières décennies, le fermage a progressé à partir du Bassin parisien sur l'ensemble du territoire en suivant deux fronts principaux : vers le Grand Ouest de la France (Centre, Pays de la Loire, Poitou-Charentes) et vers l'Est (Champagne Ardenne, Lorraine, Bourgogne, Franche-Comté et jusqu'en Rhône-Alpes). Dans les exploitations de ces régions, notamment dans le Nord-Est, la propriété de l'exploitant est restée centrée sur un noyau de terre doté de bâtiments, tandis que le bail rural constituait le moyen privilégié pour l'agrandissement. Par rapport aux autres massifs monta-

Carte I
Part du fermage dans la SAU



Lecture : moyenne nationale : 49 % en 1979, 63 % en 2000 et 74 % en 2007.
Champ : départements ou petites régions agricoles (PRA) regroupées de France métropolitaine.
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après SSP.

Encadré 2

LES FORMES SOCIÉTAIRES D'EXPLOITATION AGRICOLE

On distingue les sociétés civiles (sociétés de personnes) des sociétés commerciales :

- Les sociétés civiles offrent des avantages spécifiques à l'activité agricole,
 - GAEC : Groupement agricole d'exploitation en commun. Ce statut, offrant de nombreux avantages fiscaux, repose sur le partage des tâches entre les associés, qui doivent tous être des personnes physiques travaillant sur l'exploitation.
 - EARL : Exploitation agricole à responsabilité limitée. Cette forme permet de se constituer société entre conjoints, ou même à une personne. Les associés (obligatoirement des personnes physiques) peuvent être exploitants ou non exploitants. Les associés

exploitants doivent détenir au moins 50 % des parts de la société.

- SCEA : Société civile d'exploitation agricole. Ce statut permet de pratiquer des activités non agricoles en complément de l'exploitation (tourisme par exemple). Les associés peuvent être des personnes physiques ou morales.
- Les sociétés commerciales (SA : Société anonyme ; SAS : Société par action simplifiée ; SARL : Société à responsabilité limitée) sont des sociétés de capitaux, pouvant associer personnes morales et physiques, propices aux activités de commercialisation, transformation ou à la diversification vers une activité non agricole (accueil, restauration, etc.).

gneux, les exploitations des vallées alpines se sont tournées précocement vers le fermage.

Sans toutefois effacer les contrastes régionaux historiques, le fermage a également gagné du terrain dans les bastions de la propriété exploitante : dans l'Aveyron ou le Gers, où ils représentaient en 1970 moins d'un quart des surfaces, les baux à ferme concernent désormais 60 % de la SAU. La moitié Sud de la France se trouve aujourd'hui dans la situation du Bassin parisien d'après-guerre, avec une propriété séparée de l'exploitation sur plus de 60 % du territoire.

Dans les régions viticoles, le faire-valoir direct reste prééminent, mais le fermage ne cesse d'y progresser.

Vers un émiettement progressif de la propriété par rapport à l'exploitation

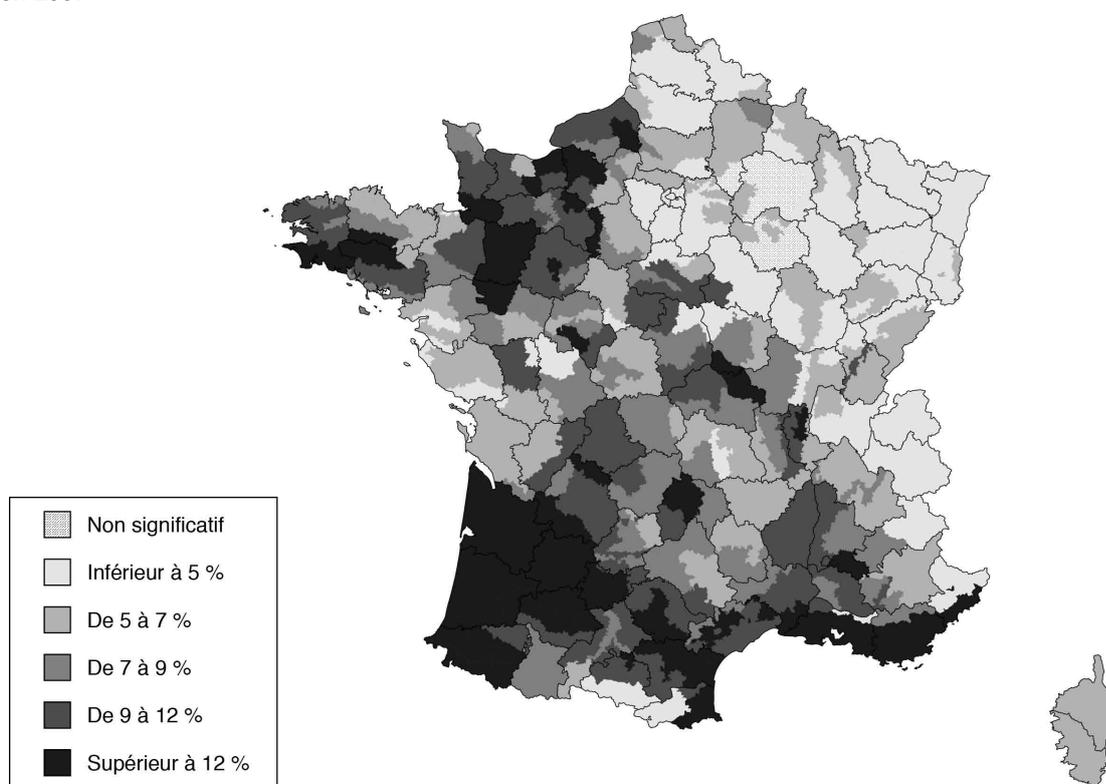
La comparaison de la taille moyenne des biens mis en vente avec la taille des exploitations

agricoles apporte un éclairage à cette évolution des modes de faire-valoir.

Au niveau national, un bien vendu sur le marché des terres agricoles représente en moyenne 9,3 % de la surface moyenne d'une exploitation. Ce ratio passe à 6,4 % si l'on ne considère que les exploitations professionnelles dont la taille atteint 77 ha et dont on peut supposer qu'elles sont les principaux acteurs sur un marché foncier qui est principalement un marché d'agrandissement (1). On émet ici l'hypothèse que ce ratio permet de mesurer, à l'échelle locale, le degré de concentration ou d'émiettement de la propriété agricole par rapport à la surface moyenne d'exploitation (cf. carte II). Dans le quart Nord-Est, à l'exception de la région de production de

1. Sont considérées comme exploitations professionnelles les exploitations de plus de 8 Unités de Dimension Economique (soit 12 hectares équivalent-blé) et occupant au moins l'équivalent d'une personne à ¼ de temps. En 2007, les exploitations professionnelles étaient au nombre de 335 000 (soit 64 % des exploitations agricoles) pour 25,3 millions d'hectares (soit 92 % de la SAU nationale).

Carte II
Entre émiettement de la propriété dans le Nord-Est et concentration dans le Sud-Ouest
Rapport de la taille moyenne des biens vendus sur la taille moyenne des exploitations agricoles en 2007



Lecture : les données pour chaque PRA ont été obtenues par division de la taille moyenne du lot mis en vente sur la période 2004-2008 par la surface moyenne des exploitations locales en 2007. L'évolution de la SAU et du nombre d'exploitations départementales entre 2000 et 2007 a permis d'extrapoler à 2007 les surfaces moyennes d'exploitation pour chaque PRA, initialement calculées sur la base des données du RGA 2000. Moyenne nationale du rapport : 7,6 %.
 Champ : petites régions agricoles (PRA) regroupées de France métropolitaine.
 Source : Terres d'Europe d'après Safer et SSP.

Champagne, un bien vendu représente moins de 6 % de la SAU moyenne (2). La propriété face à l'exploitation y est donc beaucoup plus dispersée qu'au Sud où les lots échangés représentent plus de 14 % de la surface moyenne d'exploitation (Aquitaine, pourtour méditerranéen, vallée du Rhône), voire plus de 20 % en Gironde. C'est aussi dans le Sud et à l'Ouest, dans les zones traditionnelles d'habitat dispersé, que se concentre l'essentiel du marché bâti, constitué de domaines de plus grande taille que les fonds non bâtis. Dans le quart Nord-Est, à l'habitat groupé, les surfaces à vocation agricole mises sur le marché sont bien moins souvent dotées de bâtiments.

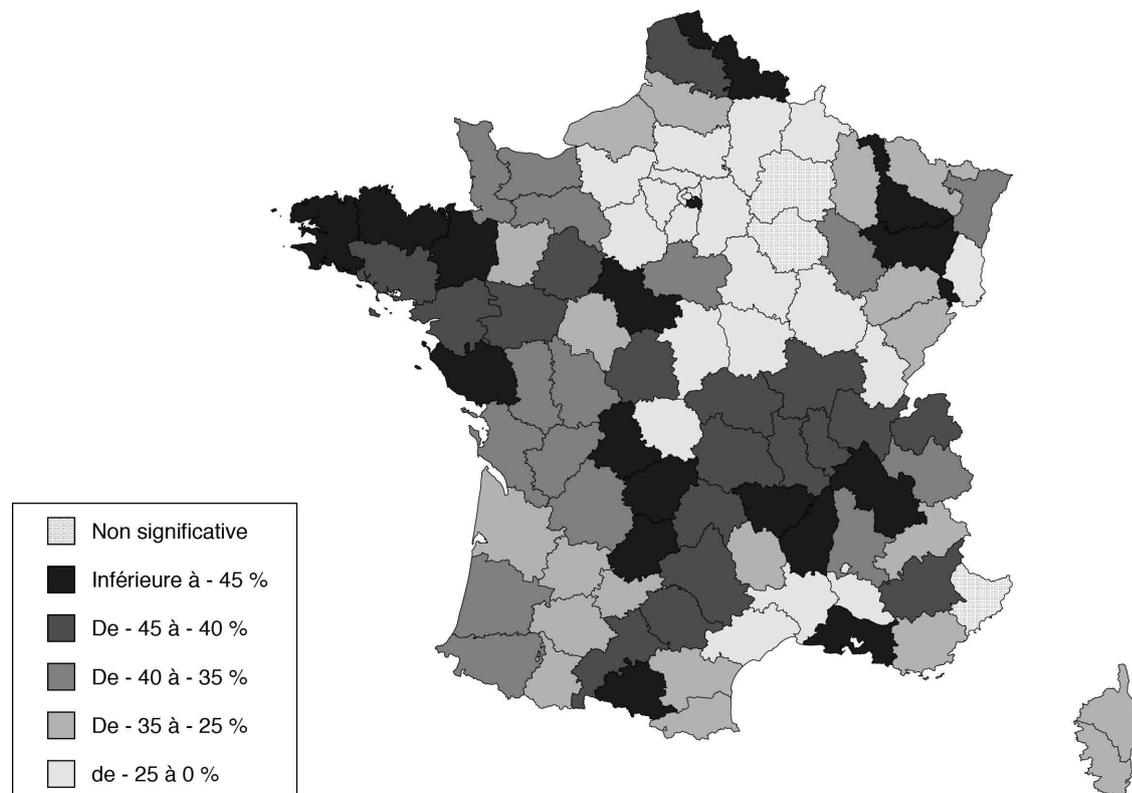
La situation actuelle reste donc fortement influencée par la structure de la propriété agricole observée dans les années 1980 (Barthélémy *et al.*, 1984) : très schématiquement, les surfaces agricoles du quart Nord-Est étaient majoritairement propriétés d'une multitude de bailleurs, celles du quart Sud-Ouest étaient principalement aux mains de propriétaires exploitants, tandis que

celles du Nord-Ouest (Pays de la Loire, Bretagne, Normandie), en situation intermédiaire, étaient propriété de l'exploitant d'une part, et d'un nombre réduit de bailleurs d'autre part.

La comparaison du ratio entre 1985 et 2007 rend compte des évolutions conjointes de la propriété des terres et de leur exploitation. La tendance est au morcellement de la première par rapport à des exploitations toujours plus grandes (cf. carte III). La concentration de la propriété s'est partout érodée, particulièrement dans le Grand Ouest, le Massif central et le quart Sud-Est. À l'échelle nationale, sur ce pas de temps, la taille des lots mis en vente a augmenté quatre fois moins vite (+ 26 %) que celle des exploitations (+ 100 %).

2. Compte tenu de la méthode de calcul, la dispersion de la propriété est difficile à observer dans les régions viticoles et de grandes cultures du Nord-Est : le marché des vignes étant davantage fermé, les terres et prés, qui constituent des biens de plus grande taille, sont surreprésentés au numérateur du ratio tandis que la faible taille des nombreuses exploitations viticoles contribue à réduire le dénominateur.

Carte III
Évolution du ratio de la taille moyenne des biens vendus (de plus de 1 ha) sur la taille moyenne des exploitations, entre 1985 et 2007



Lecture : L'évolution négative du ratio entre 1985 et 2007 indique une tendance généralisée à l'émiettement de la propriété par rapport à l'exploitation. Les ratios de la Marne et de l'Aube ne sont pas significatifs du fait de la fusion des échantillons « grandes cultures » et « vignes ». Moyenne nationale : - 36 %.

Champ : départements de France métropolitaine.

Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer et SSP.

Le statut des exploitations : la progression des formes sociétaires

La progression des formes sociétaires dans le paysage agricole français est une donnée importante de ces 50 dernières années. Les groupements agricoles d'exploitation en commun (GAEC), créés en 1962, ont connu une progression vive à partir de 1970 avant de se stabiliser dans les années 1990 autour de 41 000 exploitations ; ils exploitent 21 % de la SAU française en 2007. Mais c'est au statut d'exploitation agricole à responsabilité limitée (EARL) que l'on doit principalement l'essor des formes sociétaires lors des 20 dernières années. Leur nombre a progressé de 3 % par an entre 2000 et 2007 alors que dans le même temps, celui des exploitations individuelles diminuait de près de 5 % par an (cf. tableau 2). 24,5 % de la SAU française était exploitée par des EARL en 2007. Les formes sociétaires dans leur ensemble, qui regroupent dans la moitié des cas plusieurs associés, se taillent la part du lion dans la SAU française : ne représentant que 28 % des exploitations en 2007, elles exploitent 53 % de la SAU, contre 42 % en 2000.

Les tendances récentes observées sur les marchés fonciers indiquent bien que les sociétés d'exploitations achètent en leur nom une part croissante de terres libres et louées. Leurs surfaces acquises ont progressé de 5,5 % par an entre 2000 et 2008 tandis que celles des exploitants individuels ont abandonné 1,2 % par an sur la même période. Les biens acquis par les formes sociétaires sont 50 % plus grands et trois fois plus souvent bâtis que ceux achetés par les formes individuelles. Sur le marché des vignes, les sociétés sont fortement positionnées : elles occupent, en 2008, 21 % du marché en surface et 42 % en valeur. Dans le Bordelais, leurs parts de marché atteignent respectivement 46 % et 72 %.

Les formes sociétaires se multiplient en nombre et en surface, sans pour autant que leur capital d'exploitation quitte le giron familial : les associés exploitants sont très fréquemment apparentés, mettent leurs propres terres à disposition de l'exploitation et recueillent souvent des locations de la part de leurs parents (Barthélémy, 1987). Les formes sociétaires représentent à ce titre un habillage juridique et fiscal pour protéger le patrimoine personnel des agriculteurs, favoriser les économies d'échelle et faciliter le transfert progressif du capital foncier comme du capital d'exploitation d'une génération à l'autre.

Toutefois, un corollaire à l'explosion récente des EARL est le développement du salariat non familial, plus courant dans les EARL que dans les autres formes d'exploitation : les salariés non familiaux représentent 18 % de la main d'œuvre des EARL à plusieurs exploitants et jusqu'à 26 % pour les EARL à un exploitant (55 % des EARL). À titre de comparaison, cette part est de 8 % dans les exploitations individuelles et les GAEC (Villaume, 2008). Globalement, si la logique entrepreneuriale ne touche que marginalement les capitaux, toujours majoritairement familiaux, elle semble gagner du terrain sur le plan du travail, de plus en plus salarié. Toutefois, le travail familial reste de loin bien supérieur au travail salarié.

Entre 2000 et 2008, la progression des formes sociétaires a été particulièrement marquée dans l'Ouest (Bretagne et Pays de la Loire), en Haute Normandie, Picardie et Lorraine (cf. carte IV).

Soulignons la répartition très différenciée des formes sociétaires : c'est au Nord d'une ligne Bordeaux-Lyon que les formes sociétaires connaissent le plus vif succès, y occupant déjà en 2000 au moins 30 % de la SAU (cf. carte V). Le succès connu par les GAEC en systèmes d'élevage distingue la frange Est de la France (de la Lorraine à l'Ain) ainsi que le Massif central, où ils sont dominants par rapport aux EARL. La même situation est observée dans certains départements de l'Ouest fortement orientés vers l'élevage (Deux-Sèvres, Vendée, Loire-Atlantique, Morbihan). À l'inverse, dans le Bassin parisien (Picardie, Haute-Normandie, Île-de-France et Centre) où l'orientation grandes cultures est dominante, ce sont les EARL qui sont majoritaires par rapport aux GAEC.

Les sociétés civiles d'exploitation agricole (SCEA) ont récemment marqué une nette progression : + 18 % en nombre et + 26 % en surface entre 2000 et 2007. Moins contraignantes et permettant une diversification vers des activités non agricoles (commercialisation et accueil notamment), elles comptent à présent pour 4 % des exploitations et pour 6,5 % de la SAU. Elles sont localisées principalement sur le pourtour méditerranéen, dans le massif des Landes, en Sologne et dans le Bassin parisien (plus de 5 % du nombre d'exploitations, plus de 8 % de la SAU).

Les sociétés commerciales de type SA ou SARL permettent également l'entrée dans le capital de non exploitants et de personnes morales et, comme les SCEA, marquent une progression

significative entre 2000 et 2007 : + 11 % en nombre, + 15 % en surface. Elles ne comptent au total que pour 1,2 % des exploitations et 0,9 de la SAU mais sont particulièrement représentées dans certains bassins maraîchers ou viticoles (Bordelais, Cognac) ainsi que dans la zone rizicole de Camargue. Elles constituent sans nul doute la forme juridique la plus éloignée des structures agricoles familiales.

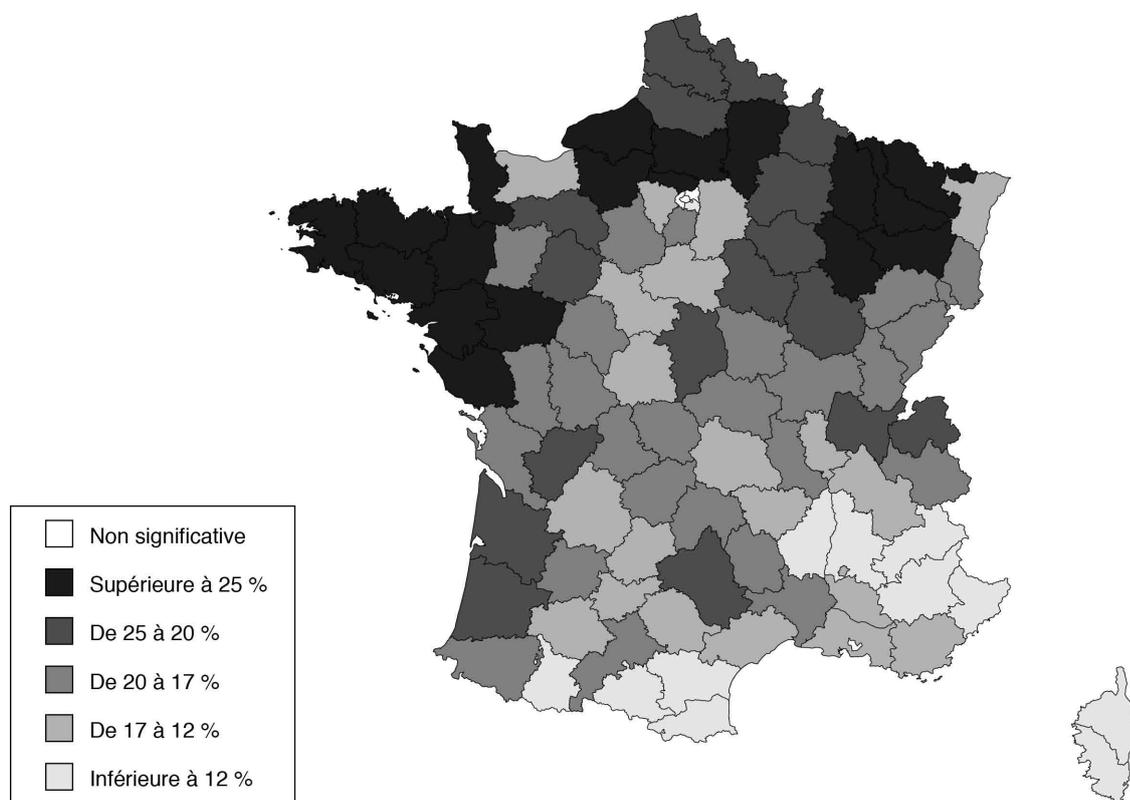
Dans le Sud, à l'exception des zones viticoles, de la vallée du Rhône et du Bassin aquitain, les formes individuelles exploitaient toujours en 2000 plus de 70 % de la SAU. Les chaînes des Pyrénées et des Alpes restent particulièrement marquées par l'exploitation individuelle (cf. carte VI).

Taille et valeur ajoutée des structures d'exploitations

La surface et la taille économique sont enfin des données fondamentales pour illustrer la dynamique des exploitations agricoles, en pleine consolidation foncière pour certaines, en profonde déprise pour d'autres.

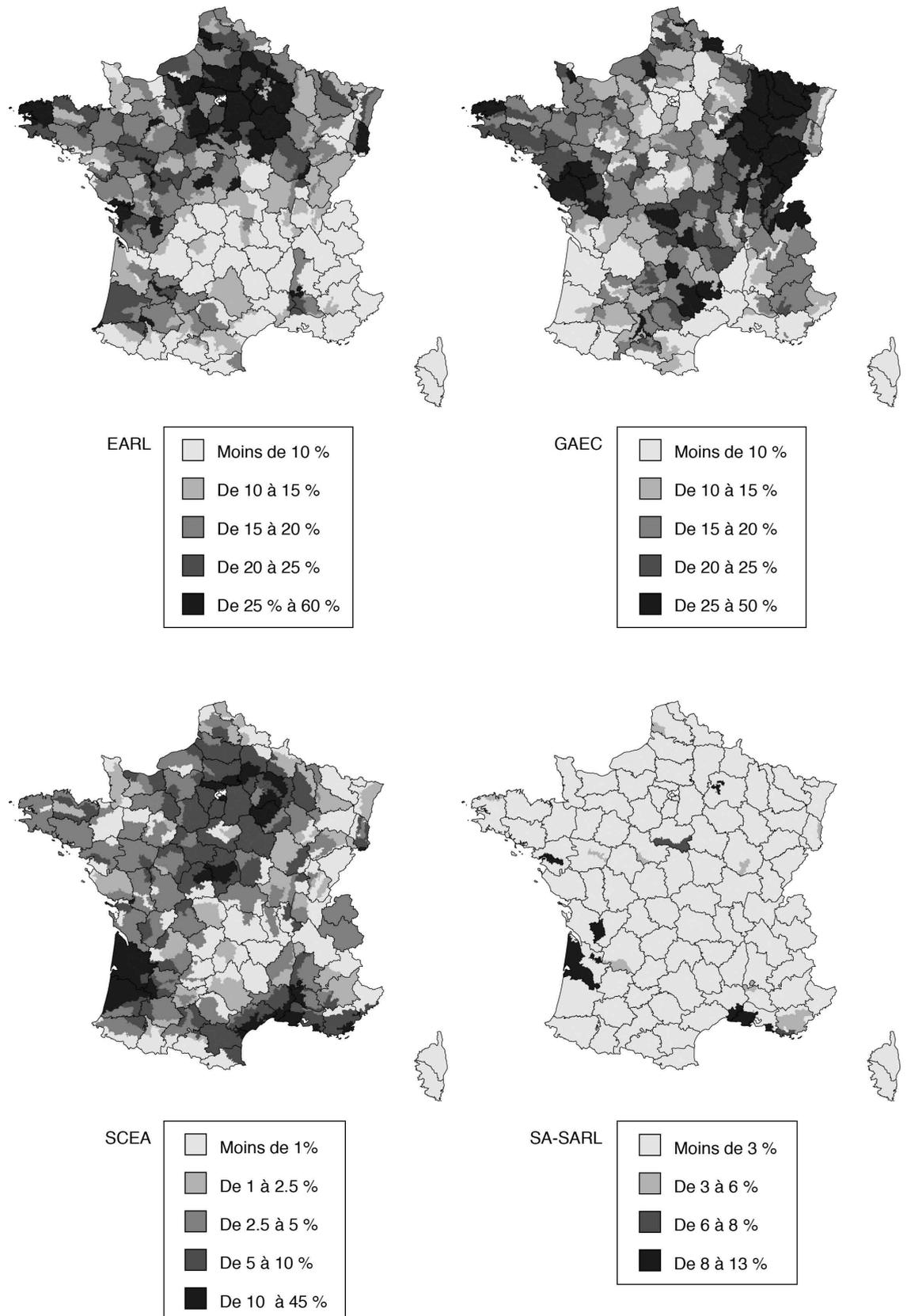
La MBS (marge brute standard) est un indicateur de la valeur ajoutée générée par une exploitation, qui est fonction des surfaces cultivées (MBS par hectare) et du cheptel (MBS/unité de bétail), sur la base de références régionales. La carte de France de la MBS par exploitation reflète les orientations technico-économiques et la surface moyenne des exploitations (cf. carte VII). Cette carte met en évidence le vaste bloc des exploitations du Bassin parisien et Nord-Est, générant une MBS moyenne de plus de 70 000 euros par an en 2000, et qui sont aussi les plus grandes (100 à 200 ha en moyenne, cf. carte VIII). Dans le vignoble champenois, la MBS par hectare de vigne compense très largement la faible taille des exploitations. La même observation peut-être faite sur les plus petites exploitations en cultures spéciales dans le Nord-Pas-de-Calais. Le Grand Ouest de la France, de la Bretagne au Poitou-Charentes, constitue un ensemble relativement homogène, avec une MBS moyenne comprise entre 40 000 et 70 000 euros par exploitation (à l'exception de la Manche à un niveau sensiblement inférieur). Le Bassin aquitain, à l'exception du triangle landais où les structures de grandes cultures rejoignent les fortes valeurs du Nord-Est, se situe entre 30 000 et 50 000 euros

Carte IV
Progression de la part des formes sociétaires d'exploitation agricole dans la SAU entre 2000 et 2007



Champ : départements de France métropolitaine.
 Source : Terres d'Europe-Scafr d'après SSP.

Carte V
Part de la SAU occupée par les différentes formes sociétaires d'exploitation agricole en 2000



Champ : petites régions agricoles (PRA) regroupées de France métropolitaine.
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après SSP.

par exploitation. Le littoral méditerranéen, caractérisé par des structures de petite taille (si l'on exclut celles de Camargue) et spécialisées vers des cultures à forte valeur ajoutée, dépasse les 50 000 euros par exploitation. Dans l'arrière pays et dans tous les massifs montagneux (Vosges, chaînes alpines et pyrénéennes, Massif central), la MBS moyenne par exploitation ne dépasse pas 30 000 euros par an.

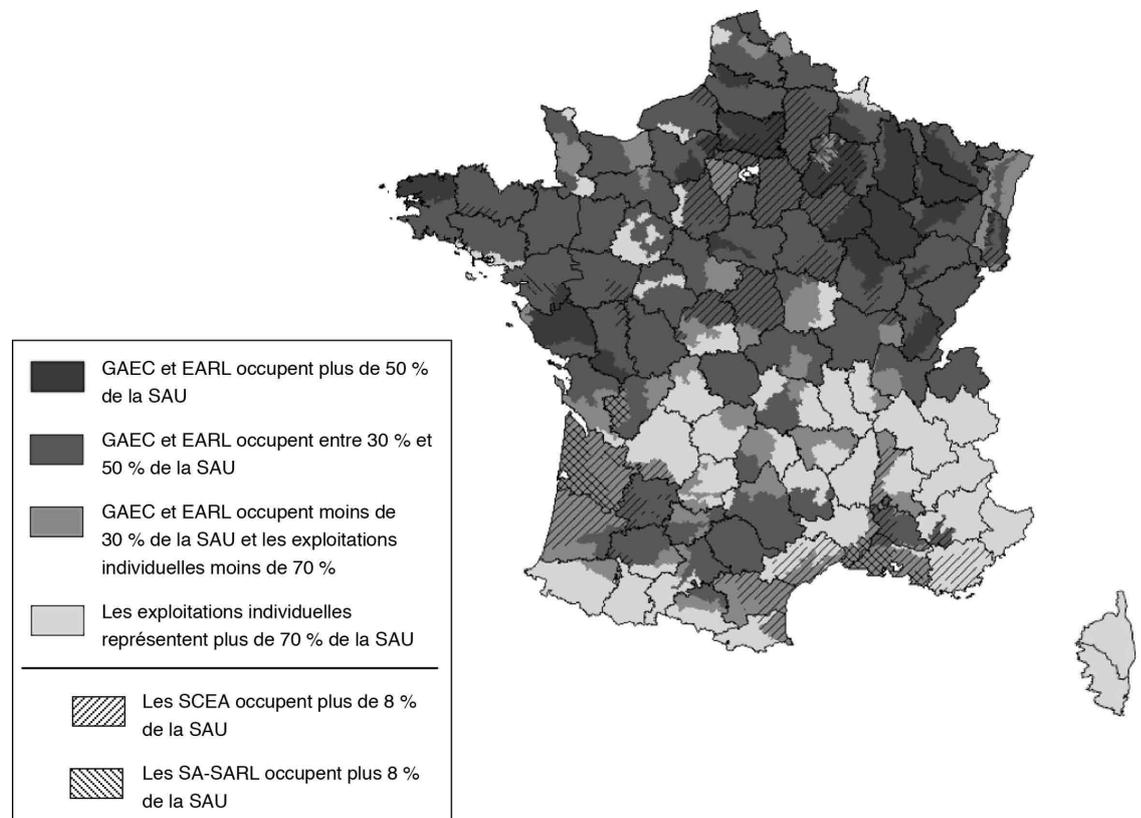
Logique d'entreprise, mais capitaux toujours essentiellement familiaux

Dans le contexte économique et agricole des six dernières décennies, la progression du fermage et la dispersion continue de la propriété par rapport à l'exploitation rendent compte de l'extension, au fil du temps, du modèle de la grande structure agricole du Nord-Est de la France, où les systèmes de grandes cultures se sont développées au détriment de l'élevage et des prairies permanentes. Ce modèle, centré sur un noyau de terrain bâti en faire-valoir direct, opère d'une part sa consolidation foncière par acquisition de terres louées, et d'autre part son agrandissement

sur le marché des terres libres et surtout sur le marché des locations. Il existe une forte corrélation entre la taille des exploitations et leur statut sociétaire, et ce y compris pour les EARL à un exploitant, qui sont plus grandes en moyenne que les structures individuelles. L'une des stratégies de l'agriculture française, qui a contribué à son développement, a été de conserver les capitaux d'origine familiale déjà investis dans l'agriculture : le foncier en premier lieu (avec le fermage et les GFA), puis le capital d'exploitation (avec les formes sociétaires).

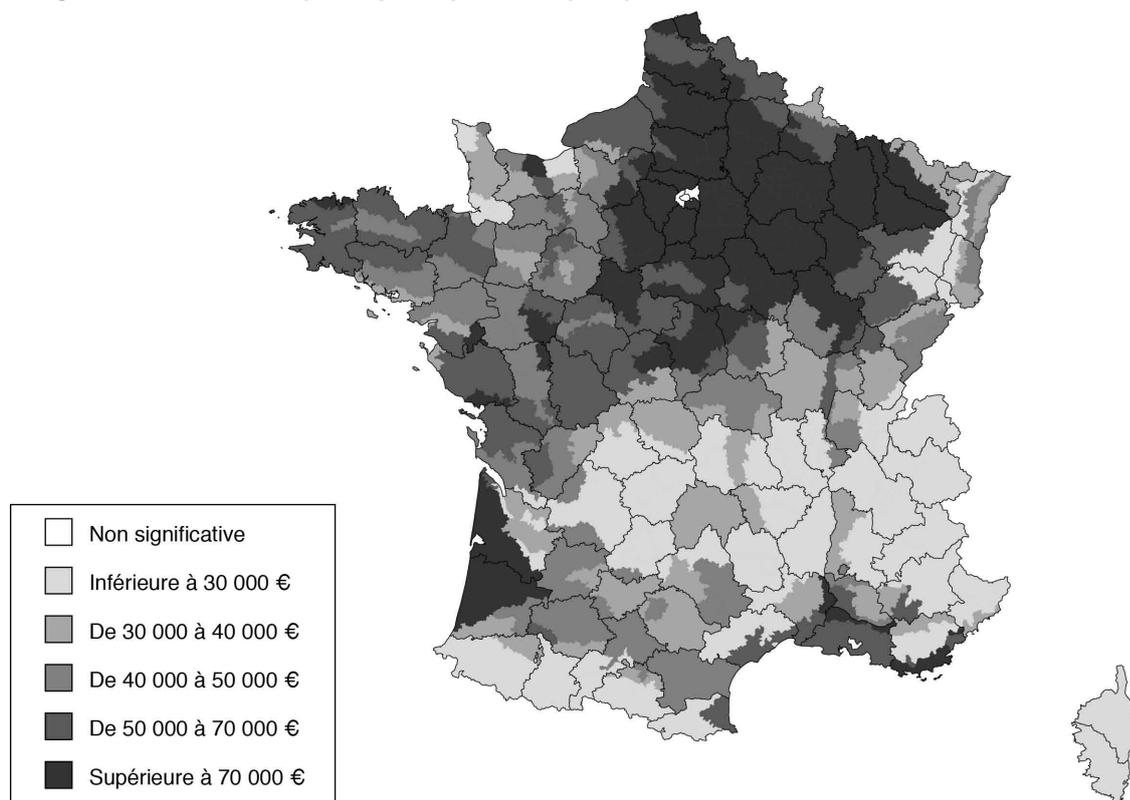
Ce développement des EARL et des GAEC ne remet donc pas en cause le caractère familial de la grande majorité des structures, si ce n'est par une part plus importante du salariat non familial observée dans les EARL. Dans ce cadre structurel essentiellement familial hérité du modèle d'exploitation des lois d'orientation de 1960-62, s'affirme de plus en plus une logique d'entreprise, dont la loi d'orientation agricole de 2010 a largement pris acte. Par ailleurs on note une vive progression des sociétés commerciales, qui représentent cependant moins de 1 % de la SAU.

Carte VI
Typologie régionale des formes sociétaires d'exploitation agricole en 2000

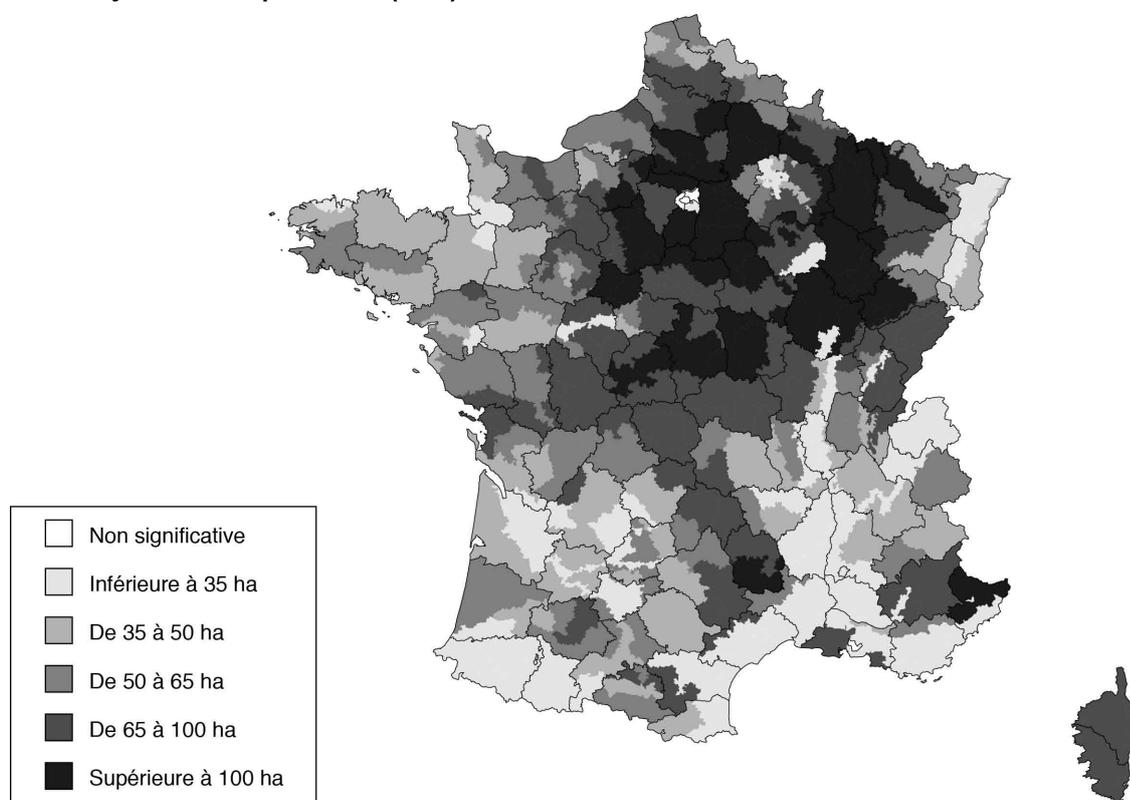


Champ : petites régions agricoles (PRA) regroupées de France métropolitaine.
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après SSP (recensement de l'agriculture de 2000).

Carte VII
Marge brute standard moyenne par exploitation (2000)



Carte VIII
Taille moyenne des exploitations (2007)



Lecture : moyenne nationale de la marge brute standard moyenne par exploitation en 2000 : 48 000 €. Moyenne nationale de la taille moyenne des exploitations en 2007 : 55 ha.
 Champ : petites régions agricoles (PRA) regroupées de France métropolitaine.
 Source : Terres d'Europe-Scafr d'après SSP.

Dans ce schéma, et compte tenu de l'ampleur des capitaux à engager, l'entrée hors cadre familial dans la profession agricole est difficile : il faut d'abord trouver un siège d'exploitation et ensuite des terres en quantité suffisante. L'installation est globalement facilitée dans les secteurs d'exploitations individuelles, où la petite taille des structures cédées exige moins de capitaux.

L'ensemble de ces caractéristiques dessine une carte de France complexe où la spécialisation des terroirs sous-tend de fortes hétérogénéités régionales de structure, d'emploi et de revenus des exploitations. Notons aussi qu'au sein des petites régions agricoles, qu'on a ici supposée homogènes, s'affirme aussi une grande diversité de situations. De cette dynamique des structures dépend, mais pour partie seulement, la résistance des terrains agricoles aux pressions d'origine urbaine.

La pression foncière non agricole

Les sols agricoles sont soumis à une concurrence entre usages agricole et non agricole : l'usage non productif consiste d'une part en l'extension des espaces résidentiels autour ou près des résidences, principales ou secondaires (agrandissement de la pelouse, création d'un jardin paysager, accès à un terrain proche de la résidence pour des élevages, des vergers d'auto-consommation, voire un espace de détente), et d'autre part en l'urbanisation des terrains à des fins d'habitat, de développement des infrastructures, ou des activités (commerciales, industrielles, artisanales, de loisirs, services publics). Les années 1997 à 2007 ont été marquées par l'augmentation des prix sur ces marchés urbains ou ruraux non agricoles (cf. encadré 3).

Le développement de ces marchés, particulièrement de 1996 à 2005, a incité un nombre croissant de propriétaires de terrains agricoles à anticiper les changements d'usage : en marge des zones d'extension urbaine ou d'espaces résidentiels, les propriétaires diminuent l'offre dans la perspective de réaliser à terme des plus-values immobilières, ou n'acceptent de vendre qu'à des prix supérieurs aux prix de base du terrain agricole. Les plus-values peuvent se révéler substantielles vu le facteur multiplicatif entre le prix des terres et prés et celui des terrains constructibles (x 50) ou celui des terrains à usage résidentiel (x 9). À mesure que les non-agriculteurs augmentent leurs acquisitions de biens agricoles, le prix de ces terrains se cale à

la hausse sur les marchés urbains (notamment suivant les distances au centre-bourg et à la zone constructible la plus proche) et non plus sur les perspectives de revenus agricoles.

À ce titre, les marchés de l'urbanisation et des espaces résidentiels, bâtis et non bâtis, ne répondent pas aux mêmes logiques que les marchés à destination agricole mais ne manquent pas de profiter des aménités paysagères qu'offre l'agriculture, la forêt et l'ancien bâti agricole.

Le marché de l'urbanisation

Le marché de l'urbanisation se localise autour des grandes agglomérations, des axes de communication, donc des grandes vallées, et sur le littoral (cf. carte IX). 0,25 % des surfaces naturelles de la périphérie des agglomérations nantaise, toulousaine, lyonnaise ou lilloise changent de main chaque année à des fins d'urbanisation.

Ce marché de l'urbanisation évolue en fonction de l'économie générale, de manière déconnectée de l'économie agricole. L'extension urbaine se fait de manière moins diffuse dans les secteurs de grandes cultures par rapport aux zones bocagères d'élevage. Elle évite, le cas échéant, quelques hectares de vigne AOC, à haute valeur ajoutée, tant que le prix de la vigne est supérieur à celui des terrains à bâtir. Mais elle s'impose globalement aux terres agricoles qui constituent sa principale - et faussement inépuisable - réserve foncière. Elle se fait préférentiellement sur les terres de plaine ou de fond de vallée qui présentent souvent les meilleures qualités agronomiques, notamment au regard de la réserve utile en eau des sols (CGDD, 2011) et du potentiel de capture et de stockage de carbone. L'extension urbaine, du moins jusqu'à maintenant, ne fait aucun cas de la richesse des ressources naturelles.

Jusqu'aux plus récentes observations, cette extension urbaine n'a cessé d'augmenter jusqu'à 2009. Son rythme est passé de 40 000 ha par an dans les années 1960, à 54 000 hectares dans les années 1980, 61 000 hectares dans les années 1990 puis à 86 000 hectares entre 2006 et 2009, d'après les données de TERUTI-Lucas du Ministère de l'Agriculture. À ce rythme, c'est l'équivalent des terres agricoles d'un département qui disparaît tous les quatre ans sous l'effet de l'urbanisation, affectant significativement le potentiel agronomique français (3).

3. Considérant la surface agricole moyenne d'un département égale à 320 000 hectares.

Le marché des espaces résidentiels et de loisirs

Le marché de l'espace résidentiel se localise dans les zones traditionnelles d'habitat diffus, notamment dans les zones d'élevage du Grand

Ouest, à plus ou moins grande proximité des agglomérations (rurbanisation), dans les zones à forte attractivité résidentielle, le long du littoral, dans des zones de bâti de grande qualité architecturale, comme le Périgord, et dans des zones ensoleillées du Sud, offrant des paysages

Encadré 3

EN 2010, LA FONCTION RÉSIDENTIELLE VALORISE LE FONCIER À UN NIVEAU PLUS DE 50 FOIS SUPÉRIEUR À L'AGRICULTURE

Les chiffres publiés sur le prix des terres en 2010 confirment l'hétérogénéité régionale des valeurs foncières.

Sur le marché des terres et prés libres, deux pôles principaux affichent des valeurs supérieures à 6 000 voire 8 000 euros/hectares :

- le bassin parisien, fortement orienté vers les grandes cultures,
- le littoral méditerranéen et la Vallée du Rhône, avec des terroirs irrigables permettant des cultures à forte valeur ajoutée à l'hectare.

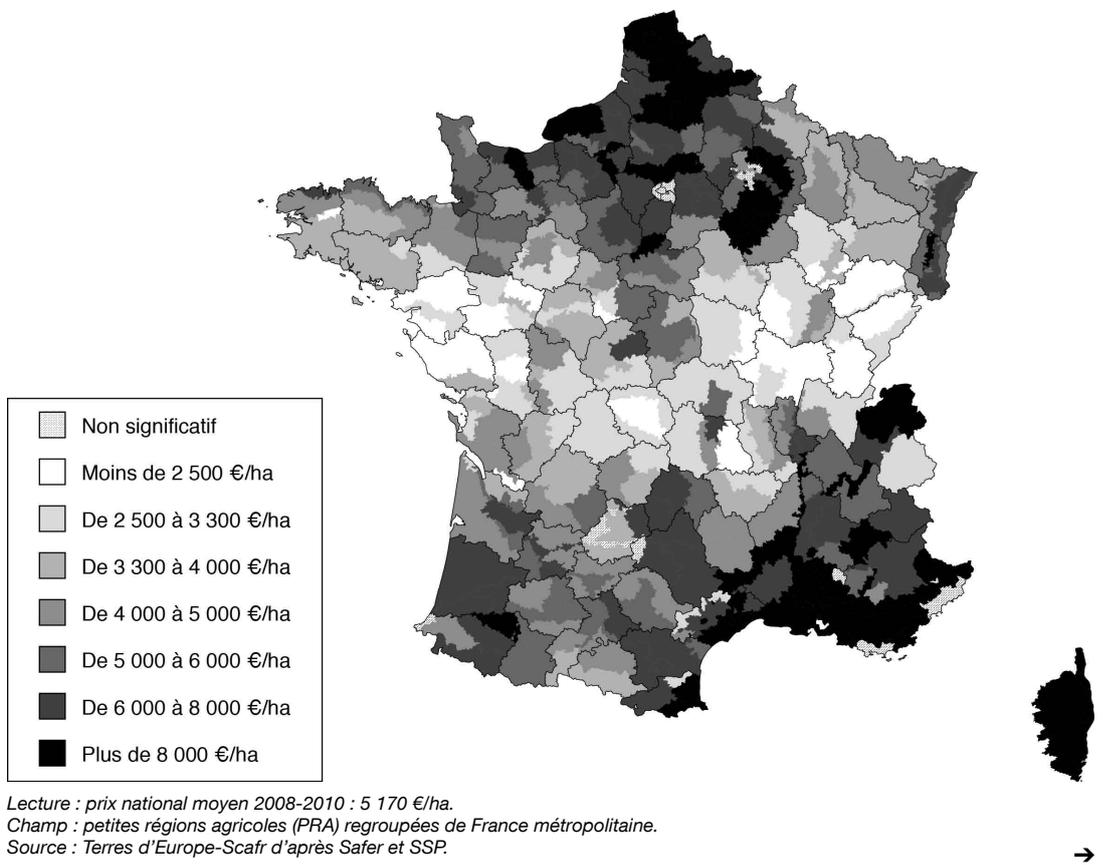
À l'inverse, dans les territoires orientés vers l'élevage, les prix restent souvent inférieurs à 3 000 euros/hectares.

La carte du prix des terrains constructibles de moins d'un hectare acquis par les particuliers, essentiellement dans une perspective résidentielle, affiche une géographie liée à l'attractivité locale des centres urbains (agglomérations parisiennes et lyonnaises), des grands axes de transport (vallée du Rhône), du paysage, du littoral et de l'ensoleillement. Ce prix reste sous la barre des 8 euros/m² dans les zones rurales isolées et éloignées du littoral.

À l'échelon national, l'écart de prix entre ces deux marchés était de 1 à 55 sur la période 2008-2010.

Carte A

Prix des terres et prés libres non bâtis par petite région agricole (moyenne triennale 2008-2010)



appréciés (cf. carte X). Ce marché de l'espace résidentiel ne concerne pas, ou peu, les régions d'*openfield* de grandes cultures. En moyenne, entre 2006 et 2008, ce sont 0,11 % par an de la surface naturelle, soit 47 800 ha (principalement des terrains agricoles), qui sont passés via le marché à des usages résidentiels et de loisirs.

Le marché de l'espace résidentiel conduit à un mitage de l'espace agricole qui, à terme, génère des conflits entre agriculteurs et résidents. Ces conflits obligent souvent l'agriculture à annuler ou à éloigner les projets de développement, notamment dans les secteurs d'élevage, sans parler des contraintes en matière de circulation des véhicules agricoles et d'horaires des travaux agricoles.

Au total, la pression foncière urbaine sur l'espace agricole engendre la formation de plus-

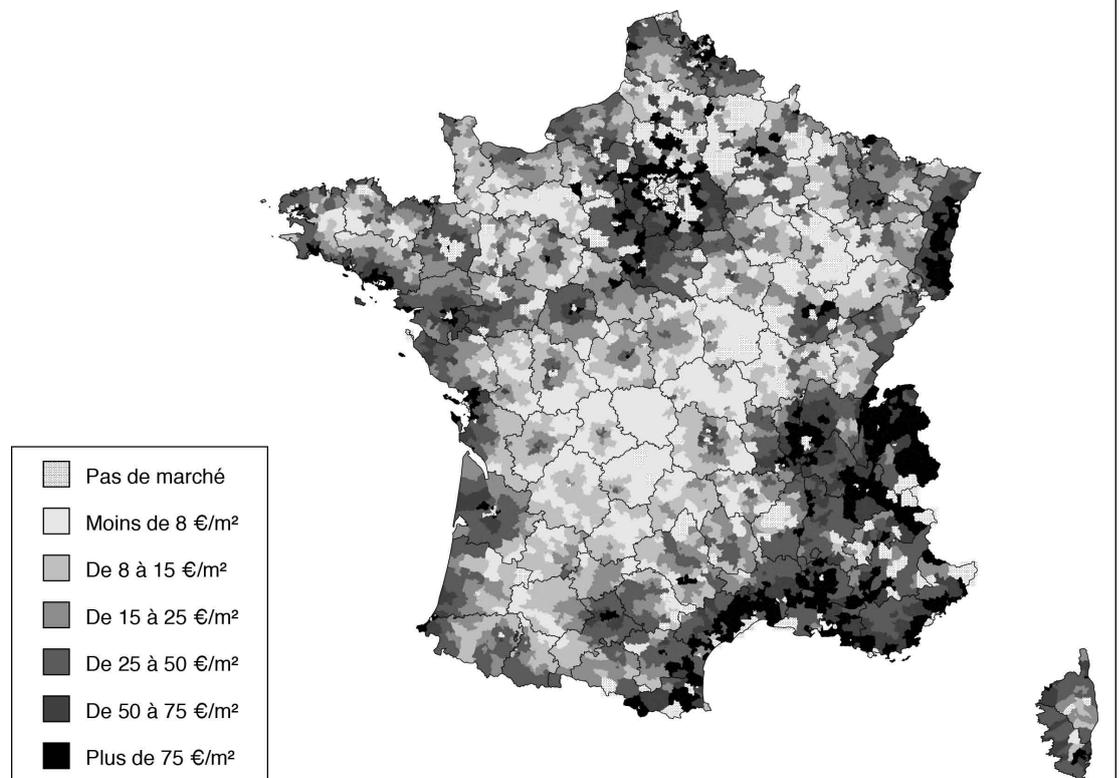
values foncières extrêmement importantes. Au plan national, les 45 000 hectares de biens urbanisables notifiés aux Safer (cf. encadré 1) se sont négociés pour une valeur de plus de 4 milliards d'euros en 2008, dépassant les flux échangés sur le marché des terres et bâtiments à destination agricole.

La demande sociale pour des usages résidentiels, d'activité ou d'infrastructure, l'emportant sur les stratégies de préservation des espaces agricoles, les différences de prix entre marchés agricoles et marchés ruraux sous influence urbaine amènent au constat suivant : il apparaît que les marchés fonciers, tels qu'ils sont réglementés, sont impuissants à freiner les dynamiques de mitage de l'espace agricole et d'artificialisation des sols. La préservation de l'espace agricole ne peut s'effectuer que sur une base législative qui instaure une régulation en s'imposant aux documents d'urbanisme.

Encadré 3 (suite)

Carte B

Prix par canton des terrains constructibles de moins de 1 ha acquis par des particuliers (moyenne triennale 2008-2010)



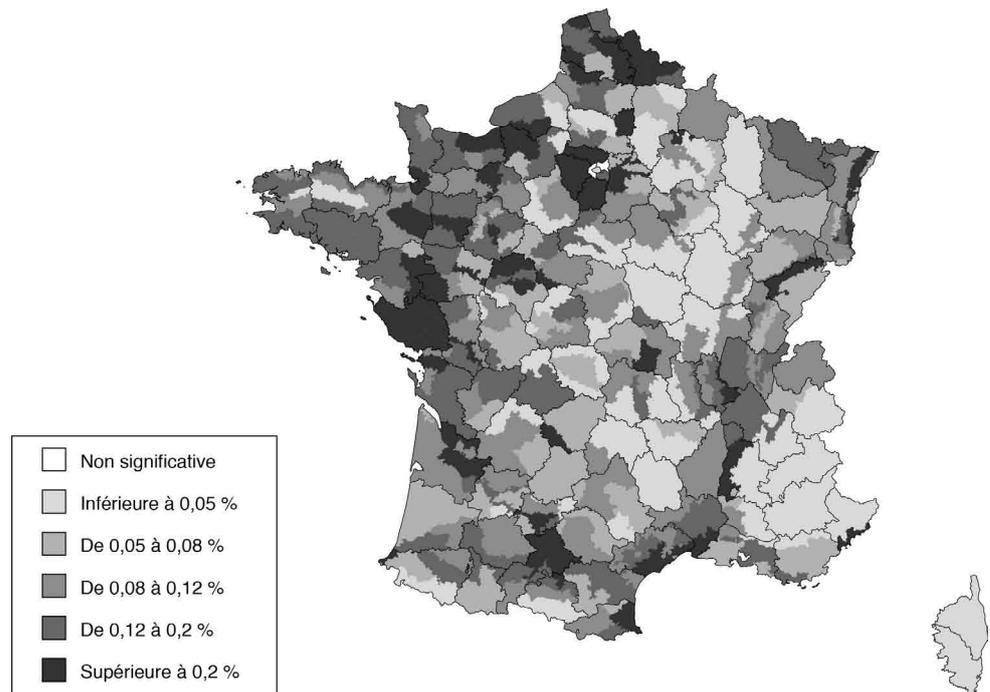
Lecture : prix moyen national 2008-2010 : 28,45 €/m².

Champ : cantons de France métropolitaine.

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

Carte IX

Mutation moyenne annuelle de la surface naturelle vers l'urbanisation sur la période 2006-2008



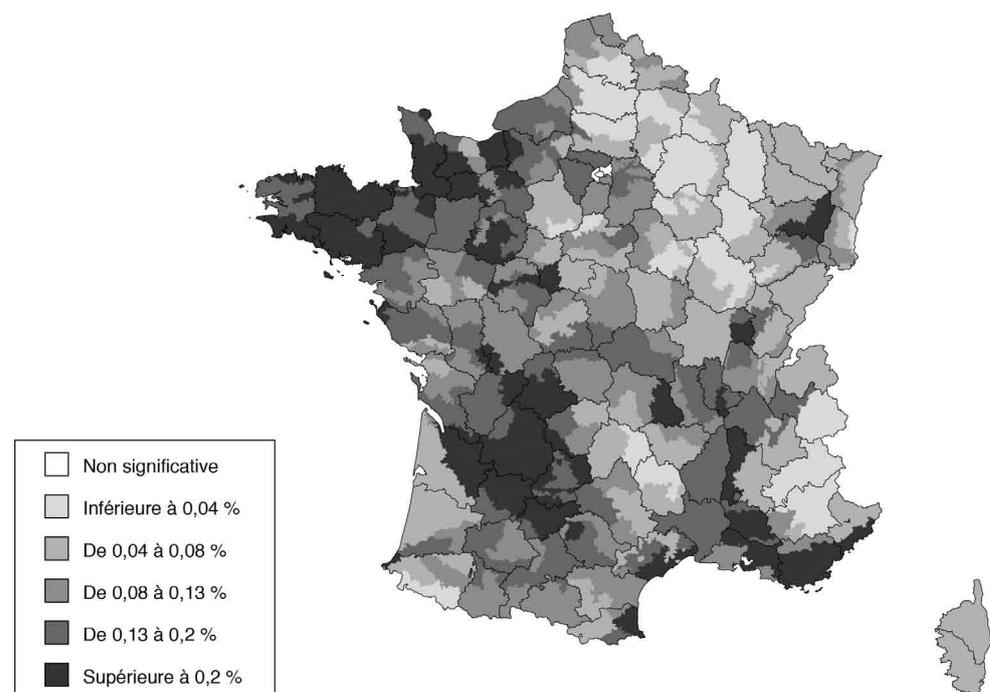
Lecture : l'extension urbaine est plus importante que les surfaces du marché de l'urbanisation notifiées aux Safer. En effet, de nombreux biens changent d'usage du fait de leur propriétaire sans passer préalablement par le marché foncier. Dans les surfaces urbanisées, il faut distinguer les surfaces bâties, bétonnées et bitumées (70 %), qui perdent tout potentiel pour le développement des plantes, des surfaces de pelouses dont une partie garde son potentiel agronomique et une autre le perd au cours des travaux par tassement, mélange avec des gravats, etc. Moyenne nationale : 0,098 % par an soit 42 600 ha.

Champ : petites régions agricoles (PRA) regroupées de France métropolitaine.

Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer et DGI.

Carte X

Mutation moyenne annuelle de la surface naturelle vers des usages résidentiels et de loisirs sur la période 2006-2008



Lecture : moyenne nationale : 0,11 % par an soit 47 800 ha.

Champ : petites régions agricoles (PRA) regroupées de France métropolitaine.

Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer et DGI.

Caractérisation des marchés fonciers dans les grands ensembles structurels d'exploitations agricoles

La synthèse des différents critères présentés ci-dessus apporte un éclairage sur la répartition régionale des différents types de structures d'exploitations au regard des critères de taille, de statut des exploitations agricoles et de dispersion de la propriété bailleresse face à l'exploitation agricole. Cette partie présente les fonctions des marchés fonciers agricoles régionaux au vu de ces grands ensembles structurels et des pressions foncières d'origine urbaine (ou non agricole).

Une ouverture contrastée des marchés agricoles

Le Grand Ouest de la France offre le marché le plus actif. Une parcelle change de mains sur le marché en moyenne tous les 55 ans en Bretagne,

dans la Sarthe, en Gironde, dans la Vienne ou le Lot-et-Garonne. À l'inverse, le marché s'est fortement fermé depuis 20 ans dans le quart Nord-Est : dans le Nord-Pas-de-Calais, en Lorraine ou en Alsace, une parcelle mettra deux fois plus de temps à changer de propriétaire. Dans le Sud-Est, la situation est plus contrastée entre un marché actif sur la plaine littorale et beaucoup plus fermé en zone de montagne (cf. carte XI).

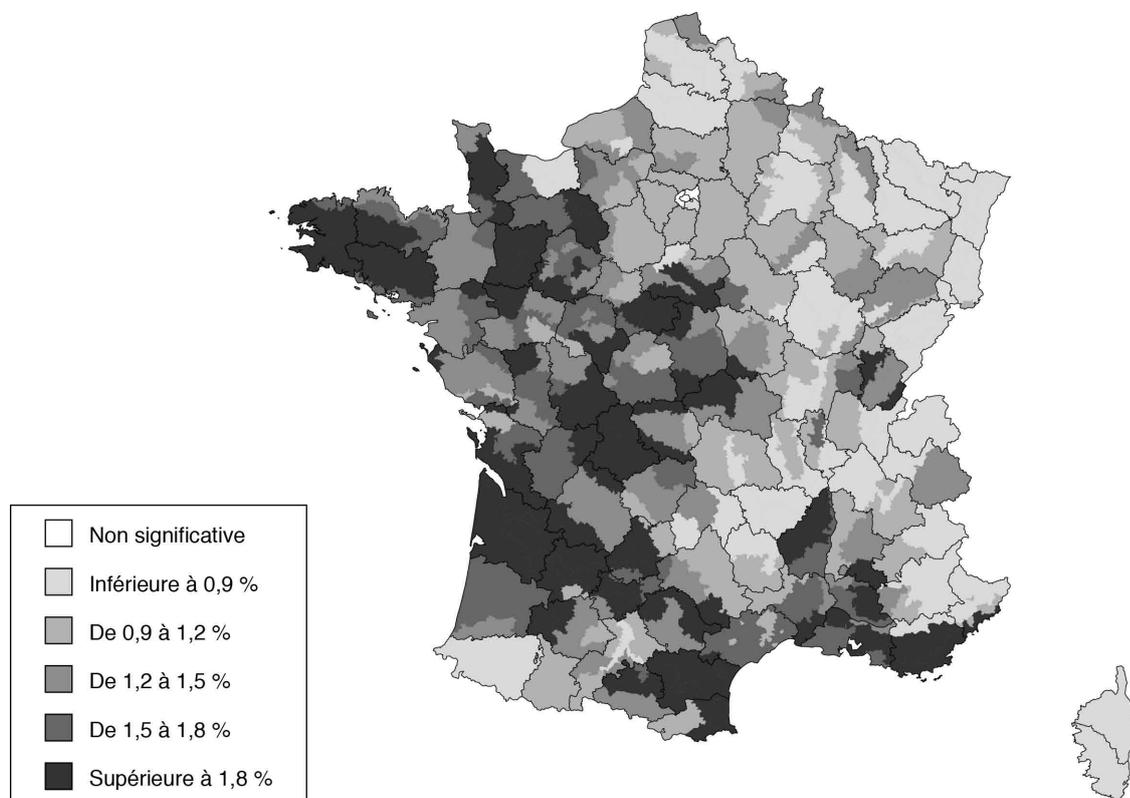
Une présence sur le marché différenciée des agriculteurs

La part prise par les agriculteurs sur le marché des terres agricoles dépend de plusieurs facteurs :

- d'une part, de l'importance du marché loué sur lequel les fermiers sont hégémoniques (4), comme dans le quart Nord-Est,

4. En cas de vente d'un terrain dont ils sont locataires, les fermiers disposent d'un droit de préemption

Carte XI
Ouverture du marché foncier agricole sur la période 2004-2008



Lecture : l'ouverture du marché agricole désigne le rapport des surfaces mises en vente sur la SAU totale du périmètre concerné. Moyenne nationale : 1,3 %.

Champ : petites régions agricoles (PRA) regroupées de France métropolitaine.

Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer et SSP.

- d'autre part, des placements fonciers de la part de bailleurs, qui interviennent sur les biens libres et loués, dans un croissant qui part du Nord-Pas-de-Calais en passant par la Normandie, le Poitou, le Nord du Massif central jusqu'au Jura, où les fermages sont plus élevés et offrent de meilleurs rendements locatifs.

La place des agriculteurs se révèle moins importante dans les zones de revenus agricoles plus faibles (cf. carte XII). Certains achats de non-agriculteurs, dans les zones d'attrait résidentiel peuvent correspondre à des achats d'anticipation de changement d'usage d'une partie des biens achetés, des bâtiments par exemple, alors que les terres conserveront un usage agricole.

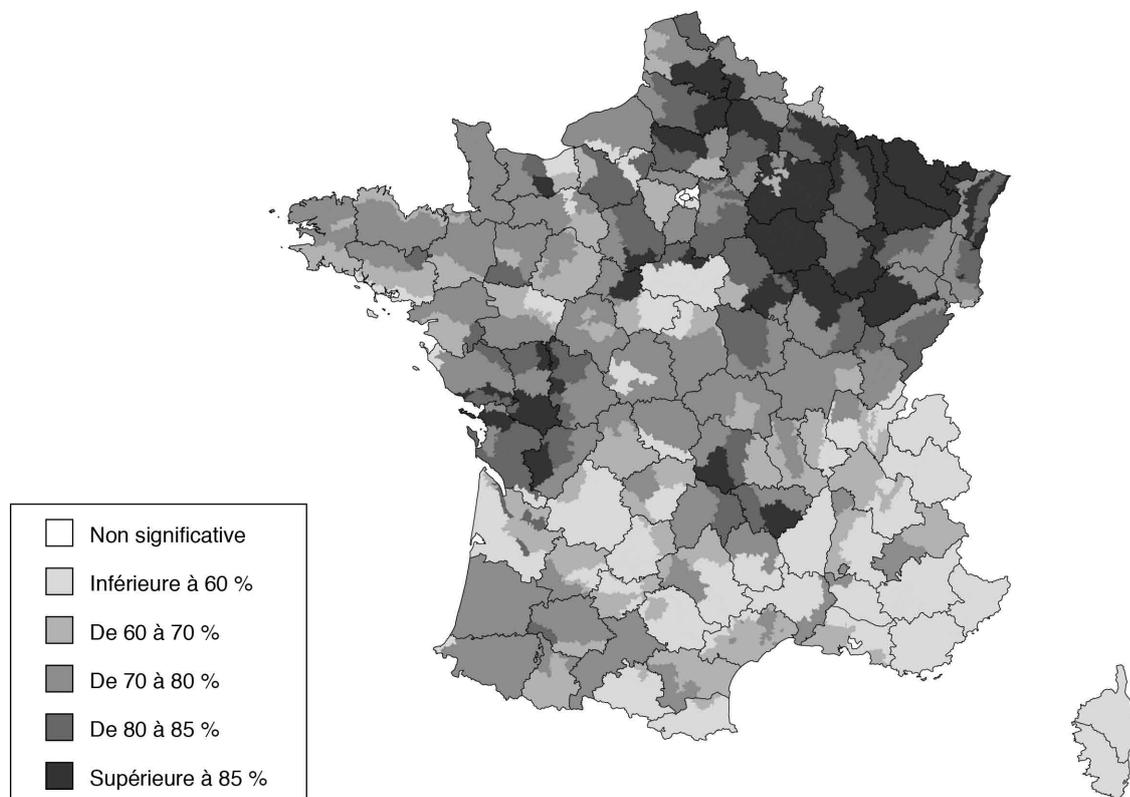
Du point de vue du marché foncier agricole, les acquisitions des non-agriculteurs sont importantes dans les zones d'attrait résidentiel et de loisirs (Bocage normand, Sologne, Périgord, et au sud-est d'une ligne Genève-Foix) où la part de la surface agricole est faible. Les acquisitions des agriculteurs sont particulièrement élevées

dans les zones du quart Nord-Est où la propriété est divisée par rapport à l'exploitation et où le marché loué est plus important que le marché libre. Elles sont également importantes dans les zones rurales avec un moindre attrait résidentiel comme en Poitou-Charentes ou en Auvergne.

Vers l'identification de grands ensembles structurels d'exploitations agricoles

Pour mieux caractériser les grands ensembles géographiques au vu de ces dynamiques complexes, une analyse factorielle en composantes principales (ACP), utilisant 12 variables (cf. annexe), a permis de dégager les principaux axes explicatifs du modèle. Une classification ascendante hiérarchique (CAH) sur les trois axes principaux a permis le regroupement des petites régions agricoles en cinq classes (cf. carte XIII). Sur ce découpage, six grandes zones ont été délimitées, où les dynamiques agricoles interagissent différemment avec l'essor de la campagne résidentielle.

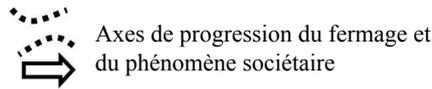
Carte XII
Part des surfaces acquises par des agriculteurs sur le marché foncier agricole sur la période 2004-2008



Lecture : moyenne nationale : 72,5 %.
Champ : petites régions agricoles (PRA) regroupées de France métropolitaine.
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer.

3 Grand-Ouest

Zone historiquement marquée par la grande propriété bailleresse et des structures d'élevage de taille moyenne. Cette zone connaît une phase de transition avec la progression du fermage, des formes sociétaires et des grandes cultures sur les systèmes herbagers.



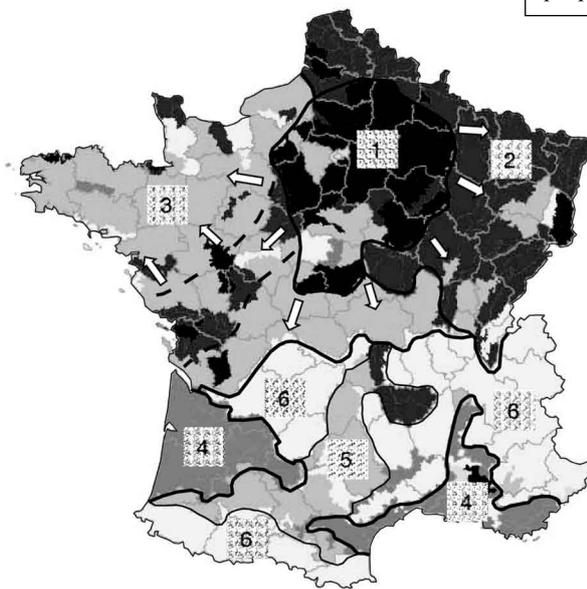
Le marché foncier, très ouvert et fortement doté en biens bâtis (dispersion de l'habitat), participe au mitage de l'espace.

1 Bassin parisien

Zone marquée par les grandes structures sociétaires spécialisées en grandes cultures et générant une forte MBS (plus de 70 000 €/an/exploitation). Elle constitue un foyer d'expansion des formes sociétaires (EARL et SCEA couvrent plus de 35 % de la SAU) et du fermage.

Le marché foncier, très fermé et peu pourvu en bâti, atteint des valeurs élevées et est capté à plus de 80 % par les agriculteurs. Ces grandes plaines agricoles sont relativement peu soumises à la pression de l'habitat résidentiel et de loisir. L'urbanisation concerne principalement le pourtour de l'agglomération parisienne.

Dans cet ensemble géographique, la Sologne a une dynamique propre liée à la campagne résidentielle.



Lecture : le fond de carte en dégradé de gris est le résultat des regroupements obtenus par classification ascendante hiérarchique. Les autres motifs constituent des éléments d'interprétation au vu des caractéristiques de chaque regroupement.
 Champ : petites régions agricoles (PRA) regroupées de France métropolitaine.
 Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer et SSP.

2 Nord et Est de la France

Zone présentant des traits communs avec le bassin parisien : prégnance du fermage, dispersion de la propriété par rapport à l'exploitation, importance des sociétés, forte présence des agriculteurs sur le marché foncier.

Mais les exploitations sont davantage tournées vers l'élevage et les GAEC, couvrant plus de 25 % de la SAU, sont dominants sur les EARL. La MBS par hectare et par exploitation, ainsi que le prix des terres, atteignent des niveaux moindres.

6 Zones de montagnes

Zone marquée par la persistance d'exploitations individuelles (plus de 70 % de la SAU), en faire-valoir direct, et générant une faible MBS (moins de 30 000 €/an).

L'offre de lots de petite taille est propice à des installations hors cadre familial et diversifiées, mais aussi à la résidentialisation dans les terroirs en déclin sur le plan agricole. Les non agriculteurs captent plus de 40 % des surfaces agricoles (mitage dominant sur l'expansion urbaine).

5 Piémont pyrénéen et cœur de Massif Central

Zone historiquement marquée par la propriété exploitante mais affichant une progression du fermage et des formes sociétaires : les EARL se développent dans le Gers, les GAEC dans l'Aveyron et le Cantal. Elle se distingue de la zone du Grand Ouest par un fermage moins développé.

4 Aquitaine et pourtour méditerranéen

Zone marquée par une prévalence du faire-valoir direct (plus de 50 % de la SAU) et une forte concentration de la propriété par rapport à l'exploitation. Cette zone est marquée par le développement des sociétés, qui prennent différentes formes selon les systèmes de production : EARL dans le bassin aquitain, et plus localement SCEA (Gironde, Nord des Landes, et pourtour Méditerranéen) et SA-SARL (Bordelais, Camargue). Les exploitations génèrent une MBS moyenne de plus de 50 000 €/an.

Sur ce marché foncier agricole très ouvert, la prévalence des biens non soumis à bail et des domaines bâtis de qualité encourage le positionnement des non agriculteurs.

La pression urbaine et résidentielle est forte, notamment sur les espaces littoraux. Les biens agricoles s'échangent à des valeurs très élevées car la MBS par hectare est élevée et les perspectives de changement d'usage fortes.

La classe regroupant les régions aux valeurs intermédiaires par rapport aux variables testées (en gris clair) a en effet été scindée entre le Grand Ouest, d'une part, et le piémont pyrénéen et le cœur du Massif central, d'autre part, compte tenu du taux de fermage beaucoup plus important au Nord.

1 Bassin parisien ; 2 Nord et Est de la France

Le grand quart Nord-Est est facilement identifiable du point de vue de la structure globale des exploitations : le fermage y est historiquement très répandu. La propriété y est très dispersée face à l'exploitation, les agriculteurs ne possédant qu'un noyau de leur exploitation (notamment le bâti), le reste étant loué à une multitude de bailleurs. À l'exception du Nord-Pas-de-Calais et de l'Alsace, il s'agit pour l'essentiel de grandes exploitations sociétaires dégageant une MBS importante.

Dans ce bloc d'exploitations sociétaires, deux grands ensembles se dégagent suivant l'orientation technico-économique dominante localement : EARL et SCEA sont dominantes en zones de grandes cultures proches de Paris (1 Bassin parisien) ; les GAEC sont dominants dans les zones davantage tournées vers l'élevage (2 de la Lorraine à la Franche-Comté). Cette bipartition en deux ensembles se ressent aussi pour le prix des terres et prés qui atteint plus de 6 000 €/hectare au cœur du Bassin parisien et reste sous la barre des 4 000 €/hectare plus à l'Est (dans la région 2), le prix des terres étant fortement associé aux résultats économiques des systèmes de production.

Le Nord-Pas-de-Calais, zone de fermage par excellence, se rattache à la zone 2, avec toutefois des exploitations individuelles un peu plus nombreuses, plus petites et tournées vers des productions à plus forte valeur ajoutée à l'hectare (maraîchage et autres productions végétales).

L'Alsace, se distingue également dans la zone 2 : d'abord par un faire-valoir important, qui est resté majoritaire jusqu'en 1990 ; ensuite par des exploitations encore en grande partie individuelles, sensiblement plus petites et plus diversifiées que dans le reste du grand quart Nord-Est mais avec une forte MBS à l'hectare.

L'ensemble formé par l'Alsace, la Bourgogne, la Champagne-Ardenne, la Franche-Comté, la Haute-Normandie, l'Île-de-France, la Lorraine, le Nord-Pas-de-Calais et la Picardie (le quart

Nord-Est) enregistre le marché foncier agricole le plus fermé de France. Sur la période 2004-2008, seul 0,9 à 1 % des terres agricoles ont été mises en vente annuellement, contre plus de 1,3 % au niveau national. Dans le Nord-Pas-de-Calais, en Lorraine ou en Alsace, une parcelle met en moyenne plus de 100 ans à changer de propriétaire par le jeu du marché. Cette faible ouverture ne rend pas compte des transferts d'exploitation qui passent désormais par le marché des parts de sociétés.

La proportion de fonds bâtis dans le marché agricole est un tiers plus faible dans le quart Nord-Est que la moyenne nationale. La proportion des fonds libres mis en vente est également inférieure - de 28 % en nombre et 37 % en surface - à la moyenne nationale. Ces deux facteurs structurels contribuent à limiter la part des acquéreurs non agricoles sur le marché foncier de cette zone. Celle des agriculteurs dépasse 80 % des surfaces acquises dans l'ensemble des départements du quart Nord-Est (notamment Champagne-Ardenne, Picardie, Lorraine).

La concurrence entre agriculteurs et non-agriculteurs tourne donc à l'avantage des premiers dans cette zone : en Picardie notamment, la pression foncière pour l'urbanisation est circonscrite aux marges d'exploitations de grande taille et à hauts revenus - à l'exception des grandes infrastructures linéaires ou aéroportuaires qui peuvent fragmenter le territoire. Les fronts d'urbanisation occupent la périphérie des villes et des bourgs et sont d'autant plus restreints que l'habitat est regroupé. Les agriculteurs, même s'ils sont fermiers sur la majorité de leur SAU, peuvent « tenir » leur foncier et garantir sa vocation agricole, et ce d'autant plus qu'ils ont la propriété des sièges d'exploitation et que chaque bailleur ne détient qu'une faible part de la SAU. Il est particulièrement difficile pour ces bailleurs de reprendre ces surfaces pour le compte de leur « exploitation personnelle », ce qui supposerait qu'ils puissent disposer à leur tour d'un siège d'exploitation et d'une surface suffisante pour dégager un revenu satisfaisant.

En conséquence, à l'exception du Massif vosgien et de secteurs orientés vers l'élevage, le quart Nord-Est subit un mitage de l'espace rural moins important qu'ailleurs en France. Néanmoins, l'artificialisation des terres, souvent de grande qualité agronomique, est vigoureuse autour des grands pôles urbains de Paris et Lille ainsi que dans la plaine d'Alsace.

Le modèle d'exploitation sociétaire de grande taille prédominant dans le quart Nord-Est tend

à se renforcer avec l'extension des productions végétales et le recul et la concentration des productions animales. Entre 2000 et 2007, la part de la SAU exploitée par les sociétés est passée de 50 à plus de 60 %, avec un maximum pour la région Champagne-Ardenne à 69 %.

Le marché foncier est principalement un marché de consolidation des structures existantes avec le rachat par le fermier, toutefois de moins en moins fréquent, des surfaces qu'il loue. L'agrandissement des exploitations se fait en premier lieu sur le marché des locations. L'exploitant cédant, quand il n'a pas de repreneur familial, joue un rôle primordial en organisant le transfert de son exploitation, que ses différents bailleurs peuvent difficilement réaliser. L'accès à ces surfaces en fermage se fait contre le versement de pas-de-porte, du repreneur à l'exploitant sortant, qui peuvent atteindre jusqu'à 50 % du prix de la terre libre, comme en Nord-Pas-de-Calais. Les quelques terres et bâtiments libres qui sont mis sur le marché alimentaire, mais à très faible niveau, le marché de l'agrandissement. Les installations hors cadre familial sont rares ; elles nécessitent des capitaux plus importants que dans d'autres régions.

Le fermage et la constitution de groupements fonciers agricoles ont permis dans cette grande région, de décharger l'exploitant de l'achat de foncier et de bénéficier de loyers modérés. Puis, la constitution de sociétés agricoles (EARL notamment) permet aux nouveaux exploitants de ne pas avoir à financer l'ensemble du capital d'exploitation. Ces pratiques ont fortement favorisé leur développement. Toutefois, les exploitations de grandes cultures du Bassin parisien, qui restent à capitaux familiaux, se révèlent être de petites tailles comparées à certaines structures ukrainiennes ou brésiliennes dont les capitaux proviennent souvent du secteur non agricole.

Dans un contexte de libéralisation mondiale accrue, dans l'hypothèse d'une baisse des soutiens directs européens, la poursuite de la tendance conduirait à des exploitations toujours plus grandes et plus mécanisées, dans l'optique d'abaisser les coûts de production. Par regroupements successifs d'exploitations, pourraient émerger des structures « plurifamiliales », voire à capitaux non agricoles. Ces capitaux extérieurs sont pour l'instant investis préférentiellement dans des exploitations de plusieurs milliers d'hectares d'Amérique du Sud, d'Europe de l'Est ou d'Afrique, où le rendement espéré du capital dépasse les 10 % par an. En France, ces grandes structures spécialisées pourront

trouver des limites dans le mitage progressif de l'espace agricole, dû à l'habitat et aux infrastructures linéaires qui coupent et recoupent les territoires. Leur évolution dépendra également du degré de protection dont elles pourront bénéficier quant aux niveaux et aux fluctuations des prix mondiaux des productions végétales et des conditions environnementales susceptibles de leur être imposées.

3 Grand Ouest

Le Grand Ouest de la France est caractérisé par des exploitations de taille plus petite et plus orientées vers la polyculture-élevage ou l'élevage. La concentration de la propriété par rapport à l'exploitation y est traditionnellement élevée : en 1985, la taille des biens vendus dépassait 14 % de la surface moyenne des exploitations, un niveau similaire aux territoires du Sud-Ouest. En Bretagne, Pays de la Loire et Basse-Normandie, le faire-valoir direct a progressé dans les années 1970 alors que l'essentiel du territoire métropolitain commençait à le voir régresser au profit du fermage. La dispersion progressive de la propriété face à l'exploitation, associée à la progression du fermage et à l'extension des grandes cultures au détriment de l'élevage, a, dans un premier temps, touché le Centre, le Poitou-Charentes et les départements du Sud des Pays de la Loire (Vendée, Loire-Atlantique, Maine-et-Loire). Dans ces derniers, l'agrandissement des exploitations est allé de pair avec le passage à des formes sociétaires, principalement sous forme de GAEC. Le mouvement a été plus tardif en Bretagne et Basse-Normandie, qui restaient en 2000 plus marqué que le reste du Nord-Ouest par l'exploitation individuelle en faire-valoir direct.

Cependant, la période 2000-2007 a été marquée par de nombreux passages sous statut sociétaires : leur part dans la SAU a progressé de 15,6 points en Bretagne, de 19 points en Loire-Atlantique, de 17,5 points dans la Manche et 14 points en Vendée. Elle atteint sur l'ensemble de cette zone 61 % en 2007 (soit presque la moyenne nationale) contre 45 % en 2000. L'augmentation concomitante de la taille des exploitations tend sur cette période à fortement disperser la propriété par rapport à l'exploitation, de la Vendée à la Manche. De fait, la progression des formes sociétaires et du fermage semble s'opérer dans le Grand Ouest sur le modèle des grandes exploitations du quart Nord-Est. Cette convergence dans la structure des exploitations du Grand Ouest (zone 3) et du quart Nord-Est coïncide avec l'expansion des

systèmes de grandes cultures (type Bassin parisien) et la concentration de l'élevage laitier dans certaines zones spécialisées (type Nord et Est).

Toutefois, cette évolution s'inscrit dans des conditions de marché foncier sensiblement différentes du quart Nord-Est. Dans le Grand Ouest, le marché foncier agricole est particulièrement ouvert : 1,7 % de la SAU a été échangé annuellement sur la période 2004-2008. La proportion de biens loués dans le marché agricole se situe très légèrement au-dessus de la moyenne nationale (48 % des surfaces échangées, contre 46 %).

La tendance, dans ce contexte, est principalement à l'agrandissement et au renforcement des structures dans des spécialisations élevage et grandes cultures, par achats de biens libres et par prises de location, à l'image des exploitations du quart Nord-Est. Mais l'installation agricole reste possible à partir des lots bâtis, sur lesquels elle entre en concurrence avec les acquisitions des non-agriculteurs.

Dans l'ensemble composé de la Basse-Normandie, de la Bretagne, des Pays de la Loire et du Poitou-Charentes, les agriculteurs se portent acquéreurs d'environ 70 % des surfaces. Dans les zones à forte attractivité résidentielle, cette part peut descendre à 55 % : c'est le cas des côtes morbihannaises, du marais breton face à Noirmoutier et de l'est du Pays d'Auge, qui constitue un territoire privilégié de résidences secondaires des franciliens. Globalement, le Grand Ouest, à l'habitat dispersé, au paysage bocager, est soumis à un mitage de l'espace rural plus accentué que dans le Nord-Est et la fragilité de certains systèmes de polyculture élevage peut renforcer les anticipations de changement d'usage des terrains agricoles. La dispersion du bâti favorise ce phénomène : le marché bâti du Grand Ouest constitue 46 % du marché bâti national, contre 16 % pour le quart Nord-Est - à superficie sensiblement équivalente. La proportion importante de biens bâtis dans le Grand Ouest (14,5 % des biens vendus contre 12,5 % en moyenne nationale), renforce la présence des non-agriculteurs qui sont acquéreurs, à l'échelle nationale, de 40 % de ces biens.

À l'inverse, dans certains bassins céréaliers de la zone, à l'habitat concentré, la part des agriculteurs dans les acquisitions peut dépasser 85 % (plaines d'Aunis, de Niort-Brioux, et de Caen), à l'image de la situation caractéristique du Bassin parisien. Ces bassins, notamment l'Aunis et la Plaine de Caen, sont également marqués par un marché agricole très fermé, où moins de 0,9 %

de la SAU est mis en vente annuellement. Le mitage de l'espace y est moindre qu'ailleurs, mais l'extension urbaine, qui se fait de manière organisée sous l'influence de métropoles régionales (Caen pour sa Plaine, La Rochelle pour l'Aunis), « mange » néanmoins à un rythme soutenu les meilleures terres de ces zones.

4 Aquitaine et pourtour méditerranéen

Cette vaste zone est marquée par un faire-valoir direct toujours prédominant et donc une forte concentration de la propriété aux mains des exploitants.

Dans les zones de cultures fortement spécialisées émergent les formes sociétares où les personnes morales peuvent participer au capital et où les associés n'ont pas d'obligation de travail sur l'exploitation : les SCEA représentent plus de 15 % des surfaces dans les zones de maïsiculture irriguée de Gironde et du Nord des Landes, ainsi que dans les exploitations viticoles ou maraîchères du littoral méditerranéen et de la vallée du Rhône. Les sociétés commerciales de type SA, SAS, SARL, plus localisées, représentent plus de 10 % de la SAU dans les vignobles du bordelais (Médoc, Libournais), dans la plaine viticole du Gard, ou en Camargue. Ce sont ces mêmes zones qui présentent les plus fortes MBS par exploitation (plus de 70 000 €/an).

En corollaire, le marché des vignes dans cette zone est marqué par un recul des acquisitions des viticulteurs individuels : dans le Bordelais, leur part en surface recule principalement au profit des sociétés d'exploitations (notamment SCEA et SA-SARL) dont la part est passée de 34 à 43 % entre 2001 et 2008. En Provence et dans la vallée du Rhône, et dans une moindre mesure en Languedoc-Roussillon, la progression des formes sociétares s'accompagne d'une forte progression des acquéreurs non-agricoles, qu'ils soient particuliers ou de formes sociétares.

Dans l'ensemble de la zone, le marché foncier agricole est très ouvert : plus de 1,8 % des terres (contre 1,3 % en moyenne nationale) est échangé chaque année dans les départements de Gironde, Lot-et-Garonne, Tarn-et-Garonne, Aude et sur le littoral provençal. Ce marché est majoritairement constitué de biens libres. Dans le Sud-Ouest, en termes de surface, le marché des biens loués reste quasiment deux fois moins important que la moyenne nationale (26 % des surfaces échangées contre 46 % à l'échelle nationale).

Le Sud de la France subit de fortes pressions foncières non agricoles. Les Landes et certaines zones viticoles mises à part, la proportion des non-agriculteurs dans les acquisitions de fonds agricoles est partout supérieure à 30 % et souvent supérieure à 40 %. Le marché des biens bâtis est fortement développé dans le quart Sud-Ouest. Ces fonds bâtis mis en vente sont pour les trois quarts d'entre eux non soumis à bail, ce qui renforce le positionnement des non-agriculteurs sur ces biens agricoles.

Cette part importante coïncide avec une forte pression des marchés immobiliers urbains - pour l'urbanisation autant que pour les espaces résidentiels et de loisirs. Le Nord du Bassin aquitain, autour de l'axe Bordeaux-Toulouse est particulièrement attractif, avec bien sûr la côte méditerranéenne où l'attractivité de grandes métropoles s'ajoute à celle de la mer, des paysages et du bâti. Cette combinaison de pressions pour le changement d'usage participe à la flambée du prix des terres et prés, déjà élevé du fait de leur forte valeur ajoutée agricole à l'hectare : les terrains agricoles s'échangent à plus de 22 000 €/ha en moyenne sur le littoral varois ou dans l'arrière pays marseillais.

Si le marché foncier constitue un marché de l'agrandissement et de l'installation, il est donc aussi un marché de valorisation du patrimoine bâti, qui conduit au mitage de l'espace agricole. La valorisation de patrimoine permet, pour certains, de compléter les retraites alors que ce sont les fermages qui assurent partiellement cette fonction dans le Nord de la France. En Provence-Alpes-Côte d'Azur particulièrement, le marché permet de dégager des plus-values foncières pour investir dans l'exploitation agricole - serres, systèmes d'irrigation agricole - sur des surfaces toujours plus étroites. Sur les terroirs réduits de la plaine littorale méditerranéenne, alors même que l'agriculture présente de bonnes conditions de développement (cultures à forte valeur ajoutée à l'hectare grâce au soleil et aux systèmes d'irrigation), la pression foncière urbaine s'impose, indifférente aux logiques agricoles, sous forme de mitage de l'espace rural et de progression des fronts d'urbanisation sur les meilleures surfaces arables, à tel point qu'il n'y a plus de terres agricoles dans la quasi-totalité des communes littorales.

5 Piémont pyrénéen et Massif central

La zone 5, qui s'étend des contreforts pyrénéens jusqu'à ceux du Massif central, présente des caractéristiques typiques du Sud-Ouest, avec

une tradition de faire-valoir direct, un marché des terres ouvert et fortement doté en biens bâtis. D'une part, elle se distingue de la zone 4 par une moindre MBS par hectare et des valeurs foncières plus faibles. D'autre part, elle se différencie de la zone 6 par un développement des formes sociétaires beaucoup plus marqué qu'en montagne et une MBS par exploitation plus importante. Cette zone se rapproche du Grand Ouest par l'évolution du taux de fermage, des formes sociétaires EARL et GAEC et s'en distingue toujours par un niveau plus élevé de faire-valoir-direct.

En effet, dans des conditions toutefois différentes du Nord-Est, certains départements du Sud-Ouest constituent des noyaux de développement de formes sociétaires, particulièrement les zones à forte densité de population agricole (Gers, vallée de la Garonne, Aveyron). À l'image des zones 1 et 2 du quart Nord-Est, une partition pourrait être opérée entre le sud de cette zone, où dominent les EARL et les grandes cultures irriguées, et les contreforts du Massif central (Nord du Tarn, Aveyron et Cantal) où les GAEC et l'élevage sont prééminents.

Malgré la persistance du faire-valoir direct dans le Sud-Ouest, le Gers et l'Aveyron ont été des foyers de développement du fermage, à la fois lié au départ de nombreux agriculteurs et au développement des formes sociétaires : entre 1970 et 2007, il a progressé de 11 points de pourcentage dans la SAU de ces départements contre 7 à 8 points pour les autres départements du Bassin aquitain.

En Haute-Garonne, on retrouve un bassin céréalier caractéristique dans la plaine du Lauragais où, malgré l'attractivité de la métropole toulousaine, les agriculteurs, dans un marché particulièrement fermé (moins de 1 % de la SAU échangée annuellement), acquièrent 77 % des surfaces. Comme dans les plaines céréalières du Nord-Est, le mitage de l'espace est réduit mais l'extension urbaine continue de progresser sur les marges de cet espace, sous l'influence de Toulouse. Une situation proche s'observe dans la plaine céréalière de Limagne, en Puy-de-Dôme, soumise à l'attractivité de Clermont-Ferrand.

6 Zones de montagne

Dans un vaste ensemble rassemblant la Dordogne, le Lot, le Limousin, la Lozère une petite partie de l'Auvergne et les massifs alpin et pyrénéen, dominent les exploitations indivi-

duelles générant une faible MBS par exploitation. Le faire-valoir direct y représente plus de 30 % de la SAU et la division de la propriété par rapport à l'exploitation se situe dans la moyenne nationale, à l'exception de la Dordogne où la propriété est particulièrement concentrée. Le Massif central est marqué par un fort marché de propriétés agricoles bâties de grande taille : près de 16 % des fonds mis en vente comportent du bâti sur une surface moyenne de 13 ha (contre 12,5 % du marché et 9 ha en moyenne nationale).

La progression de la part des formes sociétaires dans la SAU de cette zone entre 2000 et 2007 (+ 10,5 points) est sensiblement égale à celle du Nord-Est mais beaucoup moins vive que dans le Grand Ouest. Elle est toutefois plus marquée en Auvergne et Limousin (+ 11,5 points, dont 7 points liés au développement des GAEC) que dans les massifs alpin et pyrénéen (+ 6 points en excluant Pyrénées Atlantiques et Haute-Savoie). Dans un contexte encore fortement marqué par le faire-valoir direct, le renforcement des plus grandes structures agricoles se fait aussi bien par location que par acquisition.

Cette zone constitue un terroir privilégié pour l'installation hors-cadre familial avec des possibilités d'accès à du bâti, hors zones touristi-

ques, tant pour les activités agricoles que pour la diversification, vers l'accueil notamment. Les exploitations individuelles de taille modeste offrent notamment aux « néo-ruraux » des possibilités d'installation.

Hormis en Auvergne, la part des agriculteurs dans les acquisitions agricoles est inférieure à 60 %. Les territoires sont soumis à une pression pour l'urbanisation variable suivant l'accessibilité des vallées mais à une attractivité résidentielle importante (notamment en Dordogne et Limousin, sur les contreforts et dans les fonds de vallées des chaînes alpines et pyrénéennes). Les difficultés rencontrées par les systèmes d'élevage extensifs en montagne ou les systèmes polyculture élevage en zone de piémont restreignent les achats fonciers agricoles et confortent la place des acquéreurs non agricoles sur le marché des terres. La déprise agricole favorise la résidentialisation des campagnes mais aussi la fermeture des paysages de montagne avec l'abandon à la friche des parcelles agricoles, souvent susceptibles de devenir des friches forestières.

Le marché foncier permet d'une part la valorisation du patrimoine bâti, avec un mitage de l'espace agricole, et d'autre part un renforcement des plus grandes structures. □

BIBLIOGRAPHIE

Barthélémy D., Barthez A. et Labat P. (1987), « Patrimoine foncier et exploitation agricole », SCEES, Collection de Statistiques agricoles, Série Étude, n° 235.

Barthez A., Fouquet A. et Villac M. (1988), « La structure foncière des exploitations agricoles : prédominance du patrimoine au Sud, de l'entreprise au Nord », *Économie et Statistique*, n° 214, pp. 41-52.

Bloch M. (1931), « Les caractères originaux de l'histoire rurale française », éditions Armand Colin, Paris.

Commissariat Général au Développement Durable (2011), « L'artificialisation des sols s'opère aux dépens des meilleures terres agricoles », *Observations et statistiques*, n° 75.

Delattre L. et Napoléone C. (2011), « Écologiser les documents d'urbanisme pour protéger les ter-

res agricoles et les espaces naturels », *Courrier de l'environnement de l'INRA*, n° 60.

FNSafer-Terres d'Europe-Scafr-Safer, « Espace rural, analyse des marchés fonciers », publication annuelle.

INRA-SCEES (1989), « Le grand atlas de la France rurale », sous la direction d'André Brun, Jean-Marie Stéphan, Jean-Claude Bontron, édition Jean-Pierre de Monza, Paris.

Levesque R. (1987), « Les caractéristiques régionales du marché foncier agricole et ses enjeux », *Économie rurale*, n° 181.

Rattin S. (2009), « Évolution des structures, l'exploitation française agricole est devenue une entreprise », *DEMETER 2009*, pp. 197-220.

Villaume S. (2008), « Essor des sociétés agricoles : un recours accru au salariat et aux prestataires de services », *Insee Première*, n° 1243.

**ANALYSE FACTORIELLE EN COMPOSANTES PRINCIPALES
SUR LES 385 PETITES RÉGIONS AGRICOLES MÉTROPOLITAINES**

Une analyse factorielle en composantes principales (ACP) a été menée afin de caractériser les grands ensembles géographiques. Les 12 variables considérées et leur source sont les suivantes :

- marge brute standard (MBS) par exploitation (Recensement général agricole - RGA - 2000),
- marge brute standard (MBS) par hectare (RGA 2000),
- taux de la surface agricole en faire-valoir direct (SSP, données de pondération des surfaces libres et louées par petite région agricole),
- ratio de la taille des biens agricoles loués mis en vente sur la taille moyenne des exploitations (Safer 2004-2008),
- part du marché bâti en nombre dans le marché agricole global (Safer 2004-2008),
- part des exploitations individuelles en surface (RGA 2000),
- part des GAEC en surface (RGA 2000),
- part des EARL en surface (RGA 2000),
- part des autres exploitations sociétaires (SCEA, SA), en surface (RGA 2000),
- part des agriculteurs sur le marché agricole en surface (Safer 2004-2008),
- mutation annuelle de la surface naturelle vers des usages résidentiels et de loisirs (Safer 2006-2008),
- prix moyen triennal des terres et prés libres non bâtis (Safer 2006-2008).

Les résultats de l'ACP définissent trois axes principaux expliquant 65 % du modèle.

Le premier axe explique à lui seul 32 % du modèle et est défini par les variables de structure des exploitations ainsi que par les variables de pression foncière non agricole (parts des biens bâtis et des non agriculteurs dans le marché agricole, mutation annuelle de la surface naturelle vers des usages résidentiels et de loisirs). Ce premier axe permet donc de différencier les petites régions où l'agriculture est forte, avec de grandes exploitations en fermage, de celles où la campagne résidentielle se développe.

Le second axe principal explique 22 % du modèle. Il concerne principalement des données de structure des exploitations. Il oppose les régions présentant de grandes exploitations souvent sociétaires, à forte MBS par hectare, avec une propriété bailleresse divisée par rapport à l'exploitation, aux petites régions où dominent les petites exploitations en faire-valoir direct, éventuellement sous statut de GAEC.

Enfin, le troisième axe principal explique 11 % du modèle. Il oppose la campagne résidentielle dans les secteurs de grandes propriétés, où se développent aussi SA et SCEA, aux régions où la MBS par hectare et le prix des terres des exploitations individuelles sont élevés.