

## **Le foncier français reste bon marché à l'échelle européenne**

Le projet "Résilience for dairy" s'est penché sur les modèles de transmission du foncier à l'échelle européenne.

Prix abyssaux, inégalités de partage entre héritiers, division des exploitations... Au regard des transactions effectuées chez nos voisins, le système français apparaît bon marché.

Le prix des terres en France reste abordable en comparaison à nos voisins européens.

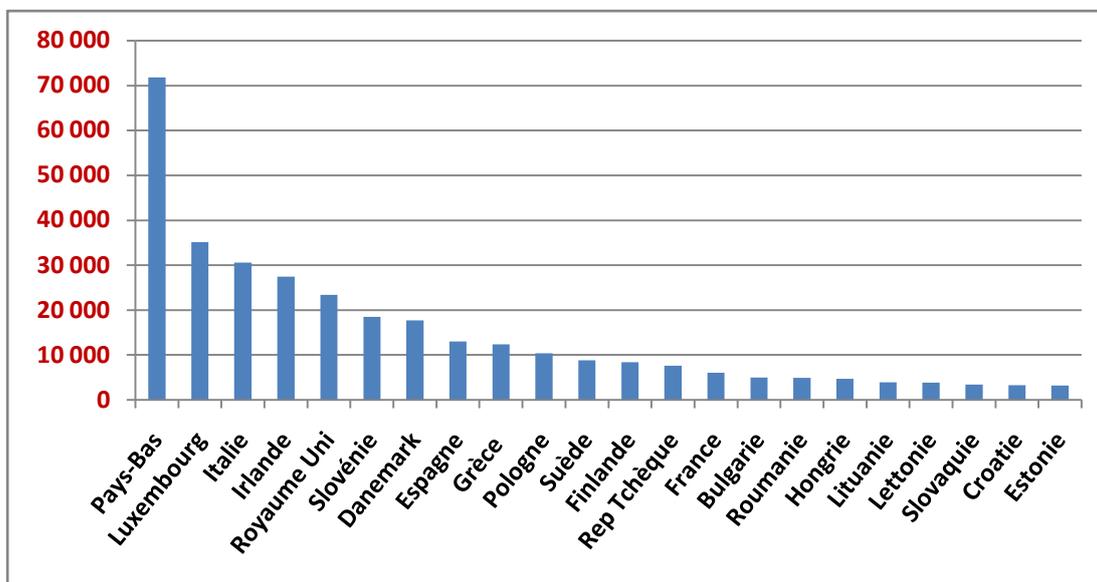
Si cette affirmation peut surprendre tant les problématiques foncières animent les passions dans l'Hexagone, la France n'en demeure pas moins dans le bas du classement.

En 2018, il faut compter 6 000 €/ha en France, contre 13 000 €/ha en Espagne, 23 000 €/ha au Royaume-Uni ou encore près de 70 000 €/ha aux Pays-Bas.

Même si les données Eurostat n'intègrent pas les dessous-de-table, pas-de-porte et autres bakchichs qui animent les transactions, il faut bien constater que ces magouilles existent dans tous les pays. L'essentiel, c'est de regarder la hiérarchie malgré une grande variabilité selon les régions et sous-régions.

En France, avec 10 000 €, il est possible d'acheter 0,8 ha dans le Nord, 2 ha dans le Morbihan ou encore 3 ha dans la Nièvre.

Ne parlons pas du prix des vignobles !!!



En France, le portage du foncier reste une problématique importante pour la transmission des exploitations. Dans ce contexte, le projet européen "Résilience for dairy" s'est intéressé aux modalités de transmission du capital chez nos voisins européens.

Les disparités culturelles, comme réglementaires sont grandes.

Parmi les systèmes les plus proches du nôtre se trouve peut-être le système danois. Le partage est égalitaire entre héritiers et contrôlé par l'État.

Le maintien de l'unité des exploitations est généralement assuré. Le transfert du capital se fait sous forme d'achat-vente avant succession (pour éviter les taxations) via des crédits hypothécaires. La Belgique connaît également un système similaire.

Ailleurs en Europe, la valeur des terres joue sur les modalités de transmission. Dans les pays où le prix du foncier s'envole, le repreneur se voit généralement favorisé au détriment des cohéritiers.

### Partage non-égalitaire

En Irlande, l'exploitation revient généralement à l'aîné. Il obtient gratuitement la ferme. Ses frères et sœurs n'ont aucune compensation. Seule contrepartie : il doit prendre en charge les parents durant leurs vieux jours.

Même système au Royaume-Uni, où les libertés du donateur sont très grandes.

Si les systèmes allemands et néerlandais sont moins inégalitaires, les compensations sont souvent anecdotiques ; il faut compter entre 30 et 75 % de la valeur de l'exploitation outre-Rhin.

Les Hollandais ont quant à eux mis en place des montages juridiques pour contourner les obligations d'égalité entre cohéritiers, tant les niveaux de prix sont élevés.

Les monarchies font également bande à part. Au Royaume-Uni, un tiers des terres est encore aux mains des aristocrates.

Certains sont locataires de la famille royale depuis des générations. Le foncier y est très peu morcelé, mais les échanges se font rares. Moins de 0,5 % de la SAU est sur le marché chaque année.

### Division de l'exploitation

L'Europe du Sud semble davantage attachée à la notion d'égalité entre héritier. Pour répondre à cette problématique, les agriculteurs divisent généralement leurs exploitations, comme c'est le cas en Grèce, Italie, Espagne ou Portugal.

On peut donc constater que les droits de succession de chaque pays influencent beaucoup la valeur des terres en Europe en plus des autres paramètres comme la qualité des sols et le climat, bien que cela ne se vérifie pas toujours, à l'exemple de l'Espagne.

Constater que les pays où les terres sont les moins chers font partie de l'Europe de l'est, n'est pas si étonnant en soi, bien que leurs terres soient assez riches.

Mais constater que la France est au niveau de ces pays a de quoi surprendre. Et tout cela pour aboutir à une situation économique agricole décevante depuis toujours (PAC ou pas, mondialisation ou pas).

L'économie réalisée sur le coût du foncier pour les agriculteurs français ne leur profite pas.

Il est évident aussi que cela ne peut profiter au propriétaire dont on sait que le rendement moyen n'est que d'environ 2% au mieux.

Où est l'erreur ?

Son origine ne serait-elle pas tout simplement issue de notre "Révolution" et de son égalitarisme ?