

Rôle des institutions et des régulations foncières sur le marché foncier agricole

Illustration dans les départements bretons

Elodie Letort¹ et Michel Pech², Février 2013

Résumé

L'objectif de cette étude est de décrire le fonctionnement des institutions et les instruments des politiques foncières afin d'expliquer la situation actuelle observée sur le marché foncier agricole, en matière d'accès au foncier mais également de prix des terres agricoles. Deux points sont détaillés, la cohérence des politiques de structures avec la baisse du nombre d'agriculteurs et d'installations observées partout en France, et le rôle de la politique foncière sur la relative stabilité des prix des terres agricoles en France (en comparaison avec l'Union Européenne). La mise en œuvre de ces politiques foncières agricoles s'opère le plus souvent au niveau départemental sous l'autorité du préfet et de la direction départementale des territoires et de la mer. Pour approfondir cette étude avec des informations chiffrées, nous avons donc concentré notre analyse sur les 4 départements bretons.

¹ Chargée d'études, Association Régionale pour l'Agriculture Paysanne, associée à l'INRA-UMR SMART, Rennes.

² Ingénieur de Recherche, INRA-UMR SMART, Rennes.

Plusieurs facteurs institutionnels et politiques influencent le marché de vente ou de location des terres agricoles. Les effets des instruments de politiques agricoles sur le marché de la terre sont largement discutés dans la littérature théorique et empirique, et notamment les mécanismes de capitalisation des subventions dans la valeur de la terre. De manière générale, tous les instruments qui sont liés à la surface ou à la production, comme les droits à produire et les quotas, peuvent être capitalisés dans le prix de la terre. Les programmes de développement rural et les politiques environnementales peuvent également affecter le marché de la terre. Suite à la Directive Nitrates, la France impose à des éleveurs (dans certaines situations, comme les installations classées par exemple) la réalisation d'un plan d'épandage. Ceci les oblige à trouver des terres pour épandre leur fumier/lisier, impactant ainsi le marché de la terre. Les imperfections sur le marché de la terre, dues à l'existence de coûts de transaction et de contraintes de crédit, peuvent influencer les échanges sur les marchés. Les taxes à l'achat ou la vente peuvent influencer l'offre et la demande de terres. De plus, l'achat des terres n'est pas généralement financé par sa propre épargne, et l'accès au crédit étant contraint, les agriculteurs préfèrent souvent investir dans du matériel et des technologies. Les relations sociales qui peuvent exister entre les vendeurs et les acquéreurs ont également un impact important sur les transactions foncières. Des études ont montré que les transactions entre amis ou voisins pouvaient se réaliser à un prix entre 10 et 40% moins élevé que les transactions avec un étranger (Tsoodle et al. 2006). Enfin, les institutions et les réglementations foncières jouent également un rôle important sur le marché de la terre. C'est le cas en France, où la politique foncière est la plus encadrée parmi tous les pays de l'Union Européenne. Cette étude s'intéresse exclusivement au rôle des institutions et des régulations présentes sur le marché foncier agricole français.

La législation foncière agricole a été définie après la seconde guerre mondiale afin de contribuer à l'augmentation de l'autonomie alimentaire de la France et de moderniser les exploitations agricoles, en les encourageant à investir et à améliorer ainsi leur productivité. En 1945 le statut du fermage est institué, il assure la stabilité des fermiers en place et garantit au fermier le bénéfice de ses gains par un encadrement légal du montant des loyers (Boinon, 2011). Les lois d'orientation agricoles de 1960 et 1962 favorisent l'accès à la propriété foncière des exploitations familiales moyennes et des jeunes qui souhaitent s'installer. Dans son acception la plus large, la politique des structures est constituée de l'ensemble des mesures que l'Etat a mis en place pour renforcer et pérenniser le caractère familial des exploitations agricoles en instituant une limite dans l'évolution de la SAU. De manière complémentaire, la SAFER a pour mission de récupérer les exploitations non viables pour les restructurer ou pour mettre en réserve des terres pour faciliter soit l'installation de jeunes agriculteurs, soit l'agrandissement d'exploitations se situant en deçà d'un seuil de rentabilité. Le contrôle des structures a été institué sous sa forme fondamentale dans la loi d'orientation de 1962, sous le nom de « contrôle des cumuls et réunions d'exploitations », puis quatre lois d'orientation (1980, 1995, 1999, 2006) ont tenté de préciser les conditions d'exercice et les priorités du contrôle des structures. Par le contrôle des structures, la profession agricole et l'administration peuvent et doivent contrôler l'accès à la terre. A partir des années 80 des nouveaux enjeux apparaissent, il s'agit d'aider l'agriculture française à être plus compétitive au niveau international,

notamment en réduisant ses excédants. Il revient à la politique agricole commune de mettre en place des politiques plus sujettes aux critiques, notamment les quotas laitiers en 1984 afin de continger des productions excédentaires, puis ces politiques visent également à diminuer le soutien aux agriculteurs suite à de nombreuses réformes successives (1992, 1999, 2003). Dans les années 90, on assiste au développement de politiques orientées explicitement vers l'amélioration de l'environnement, l'aménagement du territoire et le soutien à l'agriculture dans les zones défavorisées. Dès lors, les politiques foncières intègrent les fonctions sociales et environnementales dans leurs objectifs. Les différentes lois d'orientation nous renseignent sur les évolutions des objectifs du contrôle des structures³. L'objectif affiché est alors de faciliter l'installation des jeunes agriculteurs, de limiter la concentration des exploitations, mais également de gérer les conflits d'usage de la terre agricole lié notamment à une forte progression de l'urbanisation. Néanmoins, la loi de 2006 tend à assouplir les modalités du contrôle des structures, favorisant ainsi l'évolution des exploitations agricoles vers une démarche d'entreprise.

L'objectif de cette étude est d'analyser le rôle particulier des institutions et des politiques foncières sur le marché foncier agricole. Celles-ci encadrent l'utilisation des terres agricoles, les transactions foncières et les relations entre propriétaires et fermiers. Elles ont donc à la fois un pouvoir de contrôle des surfaces et un pouvoir de contrôle des prix.

La première partie de cette étude est consacrée au rôle des réglementations et des pouvoirs publics face à l'accès au foncier. Le recul du nombre d'agriculteurs se poursuit en France chaque année. En 2010, la France compte 490.000 exploitations agricoles⁴. Elles étaient plus de 660.000 en 2000, soit une baisse de 26%. Les fermes de grandes cultures résistent mieux que la moyenne, contrairement aux élevages bovins et au secteur maraîchage-horticulture. Le nombre de petites et de moyennes exploitations se réduit fortement, tandis que celui des grandes exploitations se maintient depuis 10 ans. La superficie moyenne des exploitations est passée de 66 ha en 2000 à 80.5 ha en 2010, soit une hausse de 30%. Après une forte diminution des installations de jeunes agriculteurs dans les années 2000, celles-ci semblent se stabiliser en 2010 (Observatoire à l'installation et à la transmission des exploitations agricoles). Cette forte baisse était essentiellement due, selon la MSA, à une moindre libération des terres disponibles étant donné la baisse du nombre de départs en retraite (**c'est vraiment discutable**). L'accès au foncier est souvent considéré comme un frein majeur à l'installation des jeunes agriculteurs, malgré l'existence de dispositifs prévus pour leur faciliter l'installation. Cette baisse du nombre d'agriculteurs et des installations est-elle cohérente avec les orientations fixées dans la politique de structures et dans quelle mesure les décisions prises dans le cadre du contrôle des structures impactent la structure de l'agriculture et conduisent vers les orientations de production souhaitées ?

³ Le contrôle des structures est d'abord lié à l'identité professionnelle et cela conduit à refuser aux non paysans l'accès à la terre agricole, dans un deuxième temps il s'intéresse à l'équité entre ceux qui veulent exploiter la terre, il s'agit là d'un arbitrage entre candidats à l'exploitation d'une même terre, enfin le contrôle des structures va essayer d'encadrer la diversité des missions ou fonctions de l'agriculture.

⁴ Parmi ces exploitations, 326 000 sont considérées comme professionnelles, c'est-à-dire avec une dimension économique de minimum 12 ha équivalent blé et utilisant au minimum l'équivalent d'une personne employée à trois quart temps.

La deuxième partie de cette étude s'intéresse au rôle des politiques foncières sur le prix des terres agricoles. Le coût du foncier agricole est souvent présenté comme le principal obstacle pour accéder au foncier. Bien que les prix des terres soient assez hétérogènes en France, le prix moyen est d'environ 5000€/ha en France en 2010. Les prix augmentent dans certaines régions (comme dans les régions PACA et Corse, à cause d'une forte attractivité urbaine/ touristique), mais, en moyenne, ils restent relativement stables et peu élevés par rapport à ceux observés dans les autres anciens pays membres de l'Union Européenne. Par exemple, le prix des terres agricoles est de 26 000€/ha en 2009 au Danemark et plus de 45 000€/ha aux Pays-Bas. Quelles sont les spécificités de la politique foncière française qui permettent de stabiliser les prix des terres agricoles ?

L'intérêt de cette étude est de mettre en évidence le fonctionnement des institutions locales et de comprendre comment les outils juridiques disponibles peuvent expliquer la situation actuelle du marché foncier agricole. La mise en œuvre des politiques foncières agricoles s'opère le plus souvent au niveau départemental sous l'autorité du préfet et de la direction départementale de des territoires et de la mer (DDTM). C'est le cas des dispositions du statut du fermage ou de la politique des structures. Pour approfondir cette étude avec des informations chiffrées, nous avons concentré notre analyse sur les 4 départements bretons. La Bretagne se place au premier rang des régions agricoles françaises en termes de chiffre d'affaires. Elle est caractérisée par une agriculture diversifiée, principalement en hors-sol (porcs et volailles) et en polyculture-élevage à dominante vaches laitières. Bien qu'elle soit confrontée à une forte pression foncière due notamment à sa forte attractivité et l'importance de son agriculture, le prix des terres agricoles reste peu élevé (environ 4660€/ha en 2010 contre 5000€/ha en France)⁵. Malgré cela, la Bretagne affiche un des plus faible taux de renouvellement de toute la France (environ 69% en 2007 contre 78% en France)⁶.

La baisse des installations des jeunes agriculteurs : la non-efficacité du contrôle des structures ?

Sur les vingt dernières années, le nombre d'installations de jeunes agriculteurs baisse tendanciellement en France et en Bretagne. Le nombre d'exploitations agricoles a diminué de 32% en Bretagne entre 2000 et 2010, contre 26% en France (DRAAF Bretagne). Ce sont principalement le nombre des petites et moyennes exploitations⁷ qui ont fortement diminué. Les grandes exploitations représentaient 40% des exploitations en 2000 contre 55% en 2010. L'agrandissement des exploitations s'explique principalement par la montée en puissance des sociétés agricoles. En Bretagne, comme en France, 70% des grandes exploitations sont sous forme sociétaire en 2010.

⁵ Ces chiffres sont issus du site Agreste du Ministère de l'Agriculture, de l'Agroalimentaire et de la Forêt.

⁶ Ces chiffres sont issus du site Installagri de l'Observatoire National.

⁷ Les exploitations sont considérées comme petites et moyennes lorsque leur produit brut standard est, respectivement, inférieur à 25k€ et entre 25k€ et 100k€.

Le taux de renouvellement des exploitations agricoles est défini comme étant le rapport entre le nombre des premières immatriculations comme chef d'exploitation à la MSA et le nombre de sorties de l'agriculture recensés par la MSA. Ces immatriculations tiennent compte des réelles installations de jeunes agriculteurs (définis comme ayant moins de 40 ans) mais également de déclaration de nouveau chef d'exploitation. A partir de cette définition, on a un taux de renouvellement moyen de 60% en Bretagne en 2010. Une partie importante des immatriculations des plus de 40 ans correspondent à des changements de statuts (de conjoint collaborateur à chef d'exploitation par exemple). Pour tenir compte de ce phénomène, on peut définir le taux de renouvellement comme étant le rapport entre le nombre d'installations totales des moins de 40 ans et le nombre de sorties moins le nombre d'installations de plus 40 ans. Cette seconde définition du taux de renouvellement représente mieux le nombre d'installations « réelles ». A partir de cette définition, on observe un taux de renouvellement moyen de 50% en Bretagne en 2010.

Tableau 1. Comparaison du taux de renouvellement entre les 4 départements bretons

	CA	Finistère	IV	Morbihan	France
Définition 1					
Taux de renouvellement 2004	63%	45%	56%	54%	-
Taux de renouvellement 2010	57%	60%	63%	65%	68%
Evolution entre 2004 et 2010	-10%	+32%	+13%	+19%	-
Définition 2					
Taux de renouvellement 2004	47%	21%	37%	36%	-
Taux de renouvellement 2010	43%	48%	53%	50%	-
Evolution entre 2004 et 2010	-7%	+56%	+45%	+38%	-

Source : Observatoire à l'installation et à la transmission des exploitations agricoles (EOLOAS)

Le département des Côtes d'Armor avait le taux de renouvellement le plus élevé en 2004, contrairement au Finistère qui affichait un taux de 21%. La situation a beaucoup évolué depuis, et en 2010, le taux de renouvellement des départements du Finistère, du Morbihan et l'Ille-et-Vilaine, a fortement augmenté pour atteindre 50%. Un jeune agriculteur s'installe pour 2 cessations d'activités. Pour l'essentiel, ce sont les fils et filles d'agriculteurs qui s'installent. Pour être considérée comme une installation hors cadre familial, celle-ci doit se réaliser en dehors de l'exploitation détenue par un parent du candidat jusqu'au 3^{ème} degré inclus ou par la personne avec laquelle le candidat vit maritalement. En Bretagne, en moyenne sur 2007-2011, les installations de jeunes agriculteurs se font, pour 68 % des cas, dans le cadre familial, c'est-à-dire dans le cadre d'une reprise de l'outil de travail des parents ou de proches. La proportion d'installations en hors cadre familial est légèrement en hausse ces dernières années. Elle était de 27% en 2009 en Bretagne et de 35% en 2011. Le Morbihan est le département breton avec le plus fort pourcentage d'installations hors-cadre familial avec 36% de ces installations, contre seulement 26% pour les Côtes d'Armor en 2011.

« L'augmentation du taux s'explique surtout par une diminution des départs à la retraite et traduit la naissance d'une nouvelle phase démographique, marquée par des départs à la retraite plus limités de générations plus

creuses, et pour une partie d'entre elles déjà parties en retraite de manière anticipée », commente la MSA. On observe donc un recul démographique du nombre d'exploitants agricoles. Le renouvellement des exploitations est donc dépendant du contexte démographique mais également d'un certain nombre de freins, structurels (accès au foncier), sociaux et économiques. Pour lever ces freins, des politiques d'aide ont été mises place depuis 1960 avec la Loi d'Orientation Agricole, qui a instauré le contrôle de l'accès au foncier et des mesures incitatives facilitant l'installation et le développement des exploitations. En 1973, la Dotation Jeune Agricole (DJA) a été créée dans les zones de montagne et a été étendue à tout le territoire en 1976. En 1980, le contrôle de l'accès au foncier devient le contrôle des structures et est confiée à la Commission Départementale des Structures. Parallèlement, les commissions mixtes départementales gèrent les quotas laitiers prélevés au bénéfice de la réserve départementale, à l'occasion des transferts fonciers. Suite à la réforme de 1992, cette commission gère également la réserve de droit à prime. L'harmonisation entre les deux commissions a été rapidement nécessaire puisque la dimension économique d'une exploitation pouvait s'accroître avec l'obtention des droits à produire sans qu'il y ait un lien direct avec le foncier. La Loi de Modernisation de 1995 a remis au centre des priorités l'installation des jeunes. La commission mixte et la commission des structures ont fusionnés pour créer les Commissions Départementales d'Orientation de l'Agriculture (CDOA) dont les compétences regroupent celles des deux commissions antérieures. La Loi d'Orientation Agricole de 1999 a élargi les membres des CDOA en y incluant les représentants de la société civile. Depuis 2006, on observe une atténuation des règles en vigueur pour le contrôle des structures. La CDOA dispose ainsi de différents outils pour mener à bien leur politique, dont certains ont un lien direct avec l'installation : le contrôle des structures, la dotation des droits à primes et à produire et la modulation de la DJA.

La CDOA et l'application du contrôle des structures

Toute mise en valeur d'un bien agricole nécessite une déclaration ou une demande d'autorisation d'exploiter au titre du contrôle des structures. Le contrôle des structures des exploitations agricoles s'applique à la mise en valeur des terres agricoles ou des ateliers de production hors sol au sein d'une exploitation agricole, quels que soient la forme ou le mode d'organisation juridique de celle-ci, et le titre en vertu duquel la mise en valeur est assurée. L'exploitation des terres ne vise que la jouissance des biens, le droit de les exploiter, et non le droit de propriété. Elle ne vise, donc, pas le contrôle du changement de propriété des terres. L'objectif prioritaire du contrôle des structures est de favoriser l'installation d'agriculteurs, y compris ceux engagés dans une démarche d'installation progressive, mais aussi et de manière dégressive, d'empêcher le démembrement d'exploitations agricoles viables pouvant permettre l'installation d'un ou plusieurs agriculteurs, de favoriser l'agrandissement des exploitations agricoles dont les dimensions, les références de production ou les droits à aide sont insuffisants au regard des critères arrêtés dans le schéma directeur départemental des structures (SDDS), et de permettre l'installation ou conforter l'exploitation d'agriculteurs pluriactifs partout où l'évolution démographique et les perspectives économiques le justifient.

Le fonctionnement du contrôle des structures est schématisé dans l'encadré 1. Lorsqu'un agriculteur souhaite exploiter une terre pour une installation, un agrandissement ou un regroupement de surfaces agricoles, il doit soumettre son dossier (d'autorisation ou de déclaration) à la Direction Département des Territoires et de la Mer (DDTM). Pour les surfaces agricoles supérieures à 50 ares, la demande d'autorisation d'exploiter déclenche une publicité destinée à permettre à des demandes concurrentes de se manifester. En principe, le préfet demande l'avis de la CDOA avant de prendre sa décision, et de donner une autorisation d'exploiter. La CDOA est une commission consultative, composée de représentants de l'Etat et des collectivités territoriales, de représentants du secteur agricole, de coopératives, d'associations, d'experts.

L'autorisation d'exploiter n'est pas "une science exacte" ! En effet, plusieurs critères et priorités sont pris en compte dans l'avis que la CDOA transmet au préfet et plus particulièrement (mais pas seulement) lorsque des demandes concurrentes sur des mêmes biens ont un même degré de priorité. Même si le plus souvent, l'avis de la CDOA est suivi, il arrive, aussi, qu'il soit en contradiction avec le Schéma Directeur Des Structures (SDDS) et le Préfet peut être amené à prendre une décision contraire à l'avis donné. De plus, plusieurs autorisations peuvent être accordées sur le même bien disponible, même à des dates successives, si les demandeurs relèvent du même ordre de priorité en application du schéma directeur départemental des structures des exploitations agricoles. La décision finale est alors prise par le propriétaire foncier qui fera son choix parmi les exploitants classés sur un rang identique.

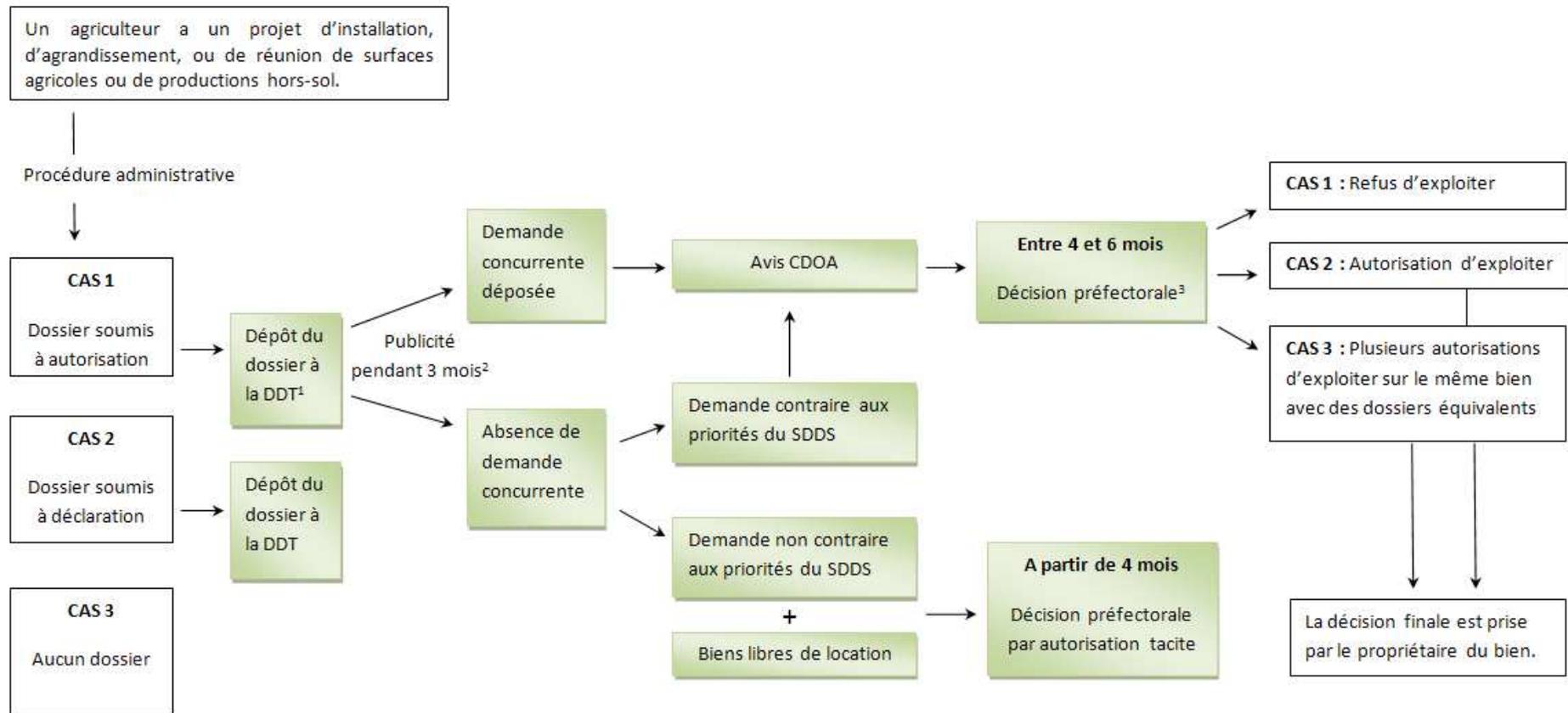
Les différentes situations dans lesquelles une demande d'autorisation d'exploiter est nécessaire, est fixé dans le Schéma Directeur Des Structures (SDDS). Il fixe en particulier l'unité de référence (UR) fixée à la moyenne des installations aidées sur les 5 dernières années, les seuils de déclenchement (entre 0,5 et 1,5 UR), les seuils de démembrement (entre 1/3 et 1 UR) et la distance d'éloignement des terres par rapport au centre d'exploitation (> 5 km). Il fixe également un ordre de priorité à l'attribution des autorisations d'exploiter. Une demande d'autorisation d'exploiter est nécessaire, entre autres, lorsque la surface totale qu'il est envisagé de mettre en valeur excède le seuil de déclenchement fixé par le SDDS, lorsque l'installation, l'agrandissement ou la réunion de terres agricoles entraînent la suppression d'une exploitation, lorsque l'exploitant ne remplit pas les conditions de capacité ou d'expérience professionnelle, ou lorsque la distance du bien par rapport au siège de l'exploitation est supérieure à un seuil fixé dans le SDDS. Boinon et Bernardi (2009) soulignent que le contrôle des structures ne peut être efficace que si tous les moyens sont mis en œuvre. Il peut s'agir de mettre en place des seuils de déclenchement bas pour rendre les demandes d'autorisation à exploiter nécessaires pour un maximum de cas, mais pour une meilleure efficacité de ce contrôle, il faut une implication syndicale/ professionnelle forte notamment en ce qui concerne une recherche systématique de tous les candidats potentiels. Ce travail est en général dédié aux structures syndicales locales, relayées par différents organismes professionnels.

Tableau 3. Seuils fixés dans les SDDS des 4 départements bretons

	CA	Finistère	IV	Morbihan
--	-----------	------------------	-----------	-----------------

Année du PAD	2010	2007	2008	2011
Unité de référence UR (ha)	36	45	50	42
SMI (polyculture élevage)	25	17.5	18	21
Seuils de déclenchement	1,5	1	1	1
Seuil de démembrement	0,75	0,65	0,8	0,75

Encadré 1 : Le fonctionnement du contrôle des structures



¹ Un accusé de réception est délivré par la DDT suite au dépôt des dossiers soumis à autorisation.

² Pas d'obligation de publicité pour les demandes d'autorisation portant sur des surfaces < 0,5UR.

³ Le préfet doit indiquer les raisons de son refus ou de son acceptation.

Le département des Côtes d'Armor est le département avec le seuil de déclenchement le plus haut, ce qui reflète une volonté de rendre l'autorisation d'exploiter nécessaire pour le minimum de cas possibles, et le taux de renouvellement le plus bas. En ce qui concerne la représentation syndicale dans la composition de la CDOA, on observe peu de différences entre les départements bretons.

Tableau 4 - Composition des représentants syndicaux de la CDOA

	CA		Finistère		IV		Morbihan		France	
	2007	2013	2007	2013	2007	2013	2007	2013	2007	2013
Résultats élection CA										
FDSEA - JA	58%	55%	60%	51%	59%	50%	54%	49%	55%	53%
Confédération Paysanne - UDSEA	20%	16%	23%	21%	21%	23%	25%	23%	20%	19%
Coordination Rurale	16%	29%	17%	28%	20%	28%	21%	28%	19%	20%
Représentants CDOA										
FDSEA - JA	5	-	5	-	5	-	5	-	-	-
Confédération Paysanne	2	-	2	-	2	-	2	-	-	-
Coordination Rurale	1	-	1	-	1	-	1	-	-	-

Source : arrêtés préfectoraux.

Une des limites souvent signalées en matière de contrôle des structures est l'absence d'information des candidats à l'installation sur des terres qui vont à l'agrandissement. Normalement, depuis le décret de 1999, la publicité est obligatoire pour les autorisations à exploiter de terres de plus de 50 ares. Pourtant aujourd'hui encore, beaucoup de terres vont à l'agrandissement par manque d'information et de concurrence. Cette remarque est d'une extrême importance, elle illustre l'inefficacité d'une politique rationnelle quand elle n'est pas accompagnée de moyens permettant son application sur le terrain. La demande d'autorisation d'exploiter n'est intéressante et efficace que si les délégués SAFER, syndicaux et professionnels de terrain interviennent pour informer et appuyer les agriculteurs dans leur démarche. Il faut donc que, sur le terrain, des organismes publics, ou des organismes exerçant des fonctions de services publics, relayent les politiques décidées au plus haut niveau.

Les droits à produire, les droits à prime et la dotation aux jeunes agriculteurs

La CDOA a un pouvoir de contrôle qui concerne la dimension foncière de l'exploitation (autorisation d'exploiter), mais également un pouvoir d'orientation qui concerne la dimension économique de l'exploitation (droits à produire et droits à prime). Le contrôle des structures participe et encadre donc les diverses missions allouées à l'agriculture. Ce rôle de régulation intéresse tout autant le maintien d'une agriculture paysanne et compétitive que plus globalement l'aménagement du territoire. C'est dans cette perspective de gestion globalisante du foncier que se situent les modalités de gestion des droits à primes et des quotas laitiers. Ainsi pour pouvoir travailler correctement et prétendre obtenir des résultats économiques satisfaisants, un jeune agriculteur lors de son installation doit reprendre des terres avec des quotas et plus tard pour développer son exploitation il pourra

obtenir des quotas supplémentaires grâce aux réserves. L'importance des attributions complémentaires à l'installation est dépendante des orientations techniques et politiques de la CDOA. Pour ce qui concerne les droits à primes dans les secteurs des bovins viandes (PMTVA⁸) et ovines (PBC⁹ depuis 2002), chaque Etat membre dispose d'une dotation, les règles de gestion sont régies par plusieurs règlements communautaires. Ces droits ne sont pas liés au foncier et la redistribution gratuite de droits définitifs aux agriculteurs est établie selon des priorités fixées par la CDOA. Un agriculteur qui reprend une exploitation agricole à l'identique peut reprendre les droits détenus par l'exploitant antérieur si celui-ci accepte de les transmettre par cession reprise. Dans ce cas, le contrôle des structures offre la seule possibilité d'intervention sur les agrandissements. En effet un agriculteur qui souhaite augmenter ses droits en fait la demande à l'aide du formulaire de demande d'attribution définitive du ministère de l'agriculture. Ces demandes sont ensuite examinées en groupe technique spécialisé de la CDOA et validées par cette même commission en fonction des règles instituées par le projet agricole départemental (PAD).

Enfin, la CDOA a la possibilité de moduler le montant de la dotation aux jeunes agriculteurs (DJA) pour chaque dossier d'installation. La DJA est une aide à l'installation financé par l'Etat et l'Union Européenne. Toute personne désireuse de s'installer peut être attributaire de la DJA si elle entre dans les conditions générales d'attribution. La DJA est une dotation en capital attribuée aux exploitants agricoles âgés de moins de 40 ans, répondant à des conditions de formation professionnelle (diplôme ou titre homologué, stage d'application dit "stage 6 mois", stage préparatoire à l'installation), qui présentent un projet de première installation sur une exploitation de taille suffisante, constituant une unité économique indépendante. Le projet du jeune agriculteur prend la forme d'un plan de développement de l'exploitation (PDE), d'une durée de 5 ans. La viabilité du projet à l'issue de ces 5 ans doit être démontrée, par l'atteinte d'un revenu disponible minimum. Des fourchettes sont établies pour chaque zone par la réglementation nationale. Ce revenu est fixé en Ille-et-Vilaine à 1,25 SMIC, sauf cas particulier. Le jeune candidat aux aides s'engage à exercer la profession d'agriculteur pendant une durée de 5 ans. Le projet d'installation est agréé par le préfet, après avis de la CDOA, qui émet également un avis sur le montant de la dotation. Son montant est modulé sur base de critère et peut aller de 8 000 € à 17 300 € en Bretagne, et doit respecter une moyenne départementale de 12 650 €. La qualité hors cadre familial de l'installation constitue l'un des critères de modulation de la DJA.

⁸ PMTVA : prime au maintien du troupeau de vaches allaitantes

⁹ PBC : prime brebis et chèvres

Tableau 2. Comparaison du % d'installations aidées entre les 4 départements bretons

	CA	Finistère	IV	Morbihan
Définition 1				
% d'installations aidées 2004	34%	43%	36%	34%
% d'installations aidées 2010	45%	52%	51%	38%
Evolution entre 2004 et 2010	+30%	+21%	+43%	+12%
Définition 2				
% d'installations aidées 2004	68%	80%	78%	71%
% d'installations aidées 2010	77%	84%	77%	70%
Evolution entre 2004 et 2010	+13%	+5%	-0.1%	-0.2%

Source : Observatoire à l'installation et à la transmission des exploitations agricoles (EOLoAS)

Entre 40 et 50% des agriculteurs qui se déclarent comme chef d'exploitation à la MSA pour la première fois (définition 1) en 2010 s'installent avec les aides de l'Etat. Cela correspond à environ 80% des jeunes agriculteurs (ayant moins de 40 ans) qui s'installent (définition 2). Dans les départements des Côtes d'Armor et du Morbihan, seulement 70% des jeunes agriculteurs qui s'installent en 2004 perçoivent la DJA. Alors qu'on observe peu d'évolution en 2010 pour le Morbihan, le pourcentage d'installations aidées passent à 77% dans les Côtes d'Armor (comme en Ile-et-Vilaine). En 2010, le Finistère a le plus fort taux d'installations aidées (84%). Selon une étude réalisée par le CNASEA (2006), près de 85% des « non-aidés » (hors transferts entre époux) sont originaires de la zone où ils s'installent (département ou département limitrophe), et près de la moitié d'entre eux ont toujours vécu dans la commune d'installation. Une analyse montre qu'une petite minorité des « non-aidés » de moins de 40 ans ont demandé la DJA (environ 10%) et ne l'ont pas obtenu, par ordre d'importance, à cause d'un diplôme insuffisant ?????, de la non-réalisation du stage de 6 mois et/ou d'un revenu prévisionnel trop faible.

La LOA de 2006 : vers un moindre pouvoir des institutions

Il existe plusieurs situations dans lesquelles aucune démarche n'est à effectuer au titre du contrôle des structures, et qui peuvent être volontairement provoquées dans le but de détourner légalement la réglementation sur les structures, et ce notamment depuis la nouvelle loi d'orientation agricole (LOA) de 2006. Plusieurs exemples illustrent cette tendance à l'assouplissement des modalités du contrôle des structures, favorisant ainsi les possibilités d'agrandissement des exploitations agricoles et l'émergence d'« entreprises agricoles ».

Supposons un propriétaire foncier qui a donné à bail ses terres à un fermier. Le propriétaire vend ses terres et l'exploitant des terres reste le même (l'ancien fermier continue à exploiter, soit toujours en qualité de fermier, soit en qualité de nouveau propriétaire). Dans ces cas, il n'y a pas de changement d'exploitant et aucune démarche n'est à effectuer au titre du contrôle des structures. Il est donc aisé de pouvoir détourner la réglementation sur le contrôle des structures ; si un propriétaire exploitant veut vendre son bien à une personne précise en se soustrayant au contrôle des structures, car il craint une concurrence avec d'autres acquéreurs, il lui suffit de

conclure un bail avec la personne de son choix. De fait, cette « transaction » ne sera pas soumise au contrôle des structures.

Supposons maintenant un candidat à l'installation qui remplit les conditions de capacité professionnelle. Il pourra, après simple déclaration, mettre en valeur des biens détenus par un parent ou allié depuis plus de 9 ans (si le bien est libre de location). La portée de cette simplification est très importante puisque désormais les biens détenus par les membres d'une même famille depuis plus de 9 ans seront transmissibles sous la formalité de déclaration (en lieu et place d'autorisation préalable de l'administration). Auparavant, quand un propriétaire non exploitant ne pouvait présenter un membre de sa famille remplissant toutes les conditions requises, il était contraint de vendre ou de louer sa parcelle à un tiers, ayant l'autorisation d'exploiter. De même, en présence d'un candidat concurrent dont la situation doit être privilégiée en application du schéma départemental des structures, le propriétaire pourra faire exploiter ses parcelles par un membre de sa famille, à qui il aura consenti un bail ou une vente.

Cette même loi consacre la suppression du contrôle s'agissant des prises de participation dans une société agricole, ou d'une mutation au sein d'une société agricole ayant pour effet de faire franchir à l'associé, seul, ou avec son conjoint, le seuil des 50% du capital. L'agrandissement d'une exploitation suite à une fusion de sociétés agricoles ou à un transfert de parts d'une société agricole vers une autre ne nécessite donc plus aucune demande d'autorisation à exploitation au titre du contrôle des structures.

L'importance croissante du marché des locations et des transferts de parts de sociétés rend la restructuration des exploitations opaque et ne permet pas aux institutions, telles que la CDOA et la SAFER (cf. section suivante) de bien appréhender les phénomènes d'agrandissement et de concentration des exploitations agricoles. Ce manque de transparence sur le marché favorise l'émergence de grandes structures sociétaires à l'encontre d'une agriculture plus familiale.

La consultation de la CDOA auparavant obligatoire en toutes circonstances est désormais, depuis 2006, rendue facultative sous certaines hypothèses détaillées dans l'article R.331-5 du code rural. Il n'est pas procédé à une consultation si les biens sur lesquels portent la demande n'ont pas fait l'objet de candidatures concurrentes dans les 3 mois suivant l'enregistrement du dossier de demande et si la reprise envisagée remplit l'une des conditions suivantes : a) les biens sont libres de location, b) les biens font l'objet d'une location et l'exploitant en place consent à la reprise. Sans revenir sur le bien fondé de ces changements, il est utile de préciser que la comparution d'un candidat devant la CDOA permettrait aux intéressés de faire valoir les observations utiles à une bonne compréhension de la demande, et permettrait d'éviter, pour de nombreux cas, un recours gracieux ou en contentieux.

Enfin, depuis la loi du 5 janvier 2006 qui instaure le bail cessible, les données du problème viennent d'évoluer considérablement. Il est désormais possible de contracter un bail cessible d'une durée minimum de 18 ans. A l'expiration du contrat, le bailleur peut y mettre un terme sans avoir à invoquer une raison particulière. Le bail cessible présente un intérêt pour les installations hors du cadre familial, de plus en plus nombreuses en France. Il appartient au ministère de l'Agriculture et aux organismes de conseil auprès des chefs d'entreprise agricole comme des investisseurs, de communiquer autour de cet outil qui répond à une logique d'entreprise par sa durée et la possibilité d'être cédé avec l'entreprise agricole. De plus, il convient d'éclaircir les modalités de calcul de l'indemnité d'éviction dans le cadre du bail cessible, d'autant que ces dernières peuvent se cumuler avec l'indemnité due au preneur sortant. Force est d'admettre que près de 4 ans après la promulgation de la LOA, le fonds agricole et le bail cessible, qui répondaient pourtant à une réelle attente des professionnels, tardent à se développer. Pour beaucoup de commentateurs et surtout pour les représentants de la FNSEA, ces deux outils, créés pour faciliter la cession des entreprises agricoles, ainsi que pour valoriser les exploitations, ne sont pas suffisamment utilisés. Cette sous-utilisation a des causes multiples et provient tout d'abord d'une méconnaissance de ces outils, dont l'assimilation par le monde agricole nécessite encore du temps, tant ils renvoient à des pratiques commercialistes, dont il a pendant longtemps voulu rester éloigné. Il convient également de noter l'absence d'enthousiasme des établissements bancaires qui ne font pas encore la promotion du fonds et de son nantissement¹⁰, pour l'obtention de financements. Ces différences ne font pas qu'illustrer des querelles de ruralistes, elles marquent aussi de profonds désaccords sur le devenir de l'agriculture française. En pratique, toutes ces différences ont des répercussions sur le marché de la terre. Dans le prix du foncier, selon les cas, il serait possible d'inclure la valeur d'une clientèle ou encore d'une production non marchande qui aurait une valeur d'utilité (*i.e.*, une valeur qui s'apprécie en fonction du marché et de l'utilité du bien).

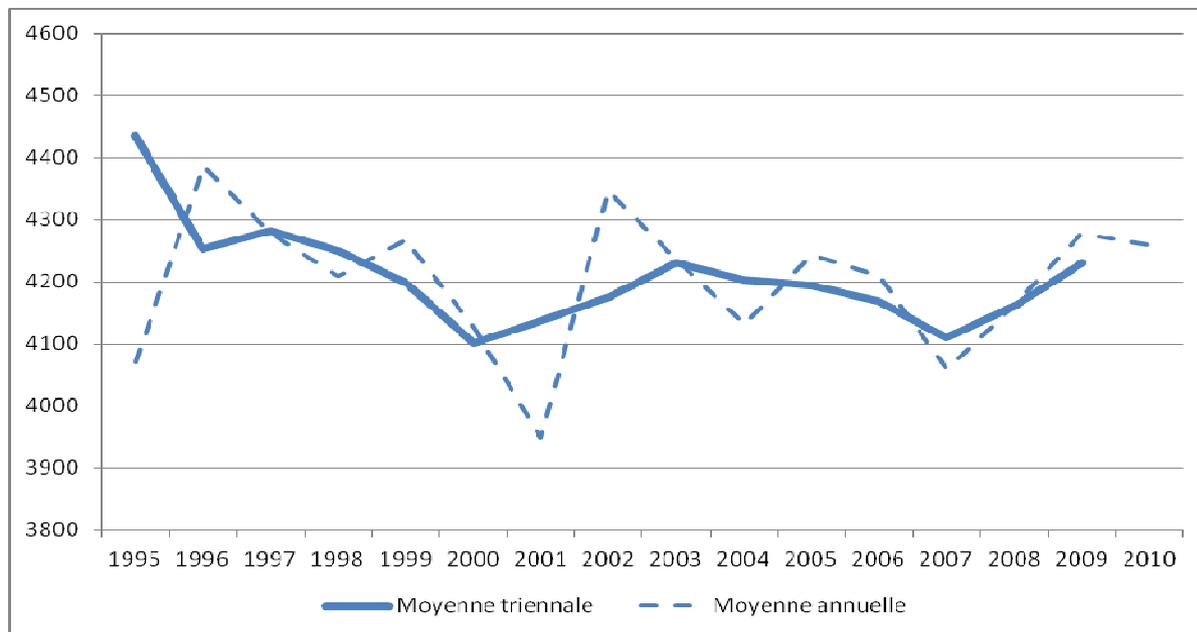
Une relative stabilité du prix des terres agricoles : le rôle des régulations foncières ?

Chaque année, un barème indicatif de la valeur vénale moyenne des terres agricoles est publié par le ministère de l'agriculture. Les valeurs des terres sont estimées à partir des données enregistrées sur le marché de ventes des terres agricoles. Depuis 2007, le SSP (Service de la Statistique et de la Prospective du ministère de l'Agriculture) a mis en place en collaboration avec l'INSEE et Terres d'Europe une méthodologie d'estimation des prix basée sur un modèle économétrique, afin de tenir compte d'une complexification des facteurs influant sur le prix des terres. Selon ces chiffres, les prix des terres agricoles par hectare ont augmenté de plus de 20% en Bretagne entre 1995 et 2010. Il faut cependant noter que cette évolution ne correspond qu'aux terres labourables et aux prairies naturelles, libres à la vente et supérieures à 70 ares, ce qui ne représente que 15 % des terres

¹⁰ Le fonds agricole est un actif susceptible de servir de support au crédit de son propriétaire : il peut être donné en gage aux termes d'un contrat de nantissement accordé au créancier prêteur ou fournisseur.

échangées sur la marché de ventes des terres agricoles (selon la base de données Perval)¹¹. Si l'on considère l'ensemble des terres agricoles échangées¹², on observe, au contraire, que les prix à l'hectare restent stables, voire diminuent sur la période 1995 à 2010.

Graphique 1 – Evolution du prix des terres agricoles en € constant (base 2005) par hectare en Bretagne



Les prix de vente des terres agricoles sont très différents d'un pays à l'autre¹³. A partir du graphique 2, on observe que le prix des terres est très bas en France et qu'il est relativement stable par rapport aux autres anciens pays membres de l'UE.

Ceci peut refléter les différences dans la qualité des terres, mais peut être également le résultat des politiques de régulations. Ciaian et al. (2012) supposent que l'augmentation de la demande de terre dans les pays soumis à la directive nitrates, comme le Danemark et les Pays-Bas, a entraîné une augmentation du prix des terres. Ils expliquent la stabilité des prix en France par la forte importance des politiques foncières qui régissent le marché de la terre, et en Italie par des facteurs liés à la demande de terre. Il semblerait qu'en Italie les réformes de la PAC de 1992 et 2005 ont fragilisé les agriculteurs qui ont moins investi dans la terre. Le prix moyen des terres en Italie est néanmoins de 18 000€/ha. Ils remarquent qu'en France, le prix des terres et leurs évolutions dépendent fortement de l'activité agricole (les terres de vignes sont beaucoup plus chères) et de la localisation des terres (il existe une forte concurrence entre l'agriculture, le tourisme et l'habitat) qui fait grimper les prix des

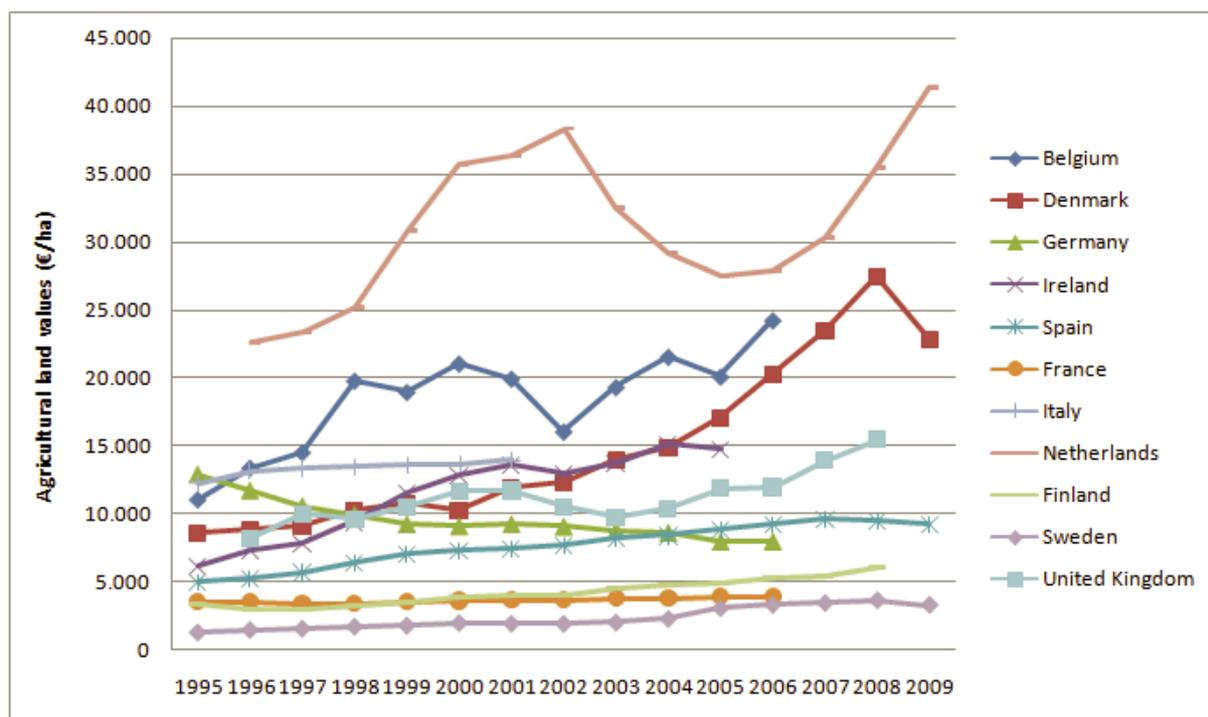
¹¹ La base de données Perval recense toutes les transactions de terres agricoles notifiées par les notaires de 1995 à 2010.

¹² On ne conserve que les terres sans bâtiments ni boisées pour avoir un échantillon relativement homogène, et on supprime les observations aberrantes à l'aide de techniques statistiques. Cela correspond à environ 80% des terres échangées.

¹³ Toutes les informations concernant les prix des terres en UE sont issues de 3 articles de P. Ciaian et al. réalisés en 2012 dans le cadre du projet européen « Factor Market ». Les données sur les prix de vente des terres agricoles sont issues d'Eurostat et ont été déflatées.

terres en Côtes d'Azur et en Corse). En Allemagne, le prix des terres baisse depuis 1996, et reste relativement stable depuis les 5 dernières années. En Bavière, un agriculteur paie en moyenne 24 000€/ha en 2006, et ceci principalement à cause de la forte demande de terres agricoles pour l'urbanisation et l'usage industrielles (de même pour la Rhénanie du Nord).

Graphique 2. Evolution des prix de vente moyen des terres agricoles en €/ha dans l'UE



Source : Ciain, Projet Factor Market

En Belgique, Irlande, Pays-Bas, Espagne, et Royaume-Uni, les prix des terres ont augmenté ces 10 dernières années. Cependant, les prix et les évolutions semblent assez hétérogènes à l'intérieur de chacun de ces pays. Pour l'Irlande, cette forte augmentation est principalement due à une forte augmentation de la demande de terres pour l'habitation. Les auteurs attribuent l'augmentation des prix de la terre en Espagne à la réforme de la PAC au début des années 90 avec l'introduction des aides couplés à la production, qui se sont capitalisées dans le prix de la terre. En 2005-2006, une forte pression de l'urbanisation a accentué cette tendance. L'augmentation des prix moyens des terres agricoles au Royaume-Uni semble fortement liée à l'émergence de nouveaux acheteurs qui achètent les terres agricoles pour un nouveau style de vie et comme symbole de richesse. En Finlande et en Suède, les prix des terres sont relativement faibles et comparables à ceux de la France. Ils ont néanmoins subi également une augmentation depuis 1995. Il existe plusieurs facteurs qui, cumulés ou pris au cas par cas, permettent de relativiser ces écarts de prix entre les différents pays. Il convient donc de prendre en compte la valeur ajoutée (VA) générée par un hectare de terre dans un pays donné. A titre d'exemple, si un hectare vaut 47.100 euros aux Pays-Bas et 13.800 euros en Allemagne, les VA/ha étant respectivement de 4.000 et de 1.100

euros/ha, le ratio est très proche pour les deux pays : il faut environ 12 années pour y acquérir un hectare. En utilisant ce critère, la France reste quand même le pays européen (parmi les anciens pays membres) dans lequel la terre agricole est la plus accessible.

A noter également que bien qu'illégal, la pratique des dessous-de-table est courante lors de transfert de terres agricoles. L'estimation de ces dessous-de-table est quasiment impossible. Les prix des terres « officiels » déclarés devant le notaire ne représentent donc qu'une partie de la valeur réelle des terres agricoles. En Belgique, les dessous-de-table ont été estimés à environ 20% du prix des terres agricoles (Colloque SFER, Société Française d'Economie Rurale, mai 2012, Lille).

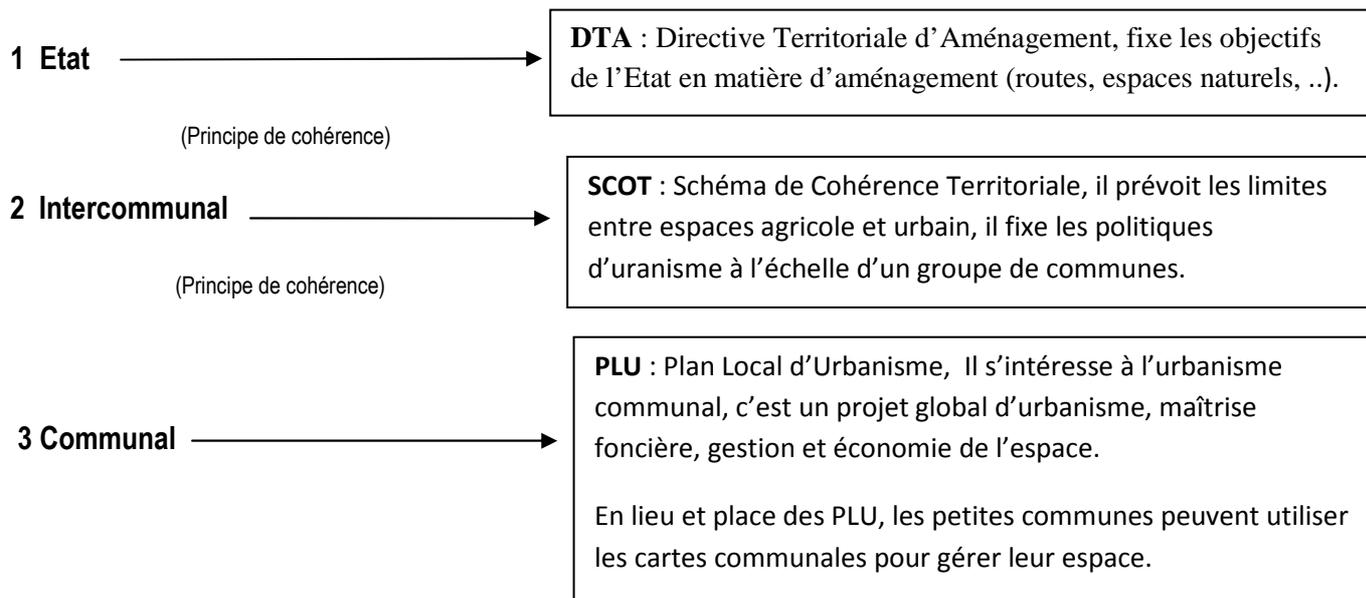
Une spéculation sur les terres agricoles en partie contrôlée

« Le prix de la terre est la capitalisation d'un revenu, fermage ou valeur de rendement procuré par un hectare de terre » (Boinon et Cavailhes, 1988). Quand des agents achètent de la terre agricole, c'est soit pour se constituer un capital de production, soit pour améliorer ce capital de production, ou soit pour viser une valeur de placement à plus ou moins long terme. Pour éviter que le prix des terres agricoles ne fasse l'objet de mouvements spéculatifs, il existe des outils juridiques permettant la préservation des terres agricoles, mais également des Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER) qui ont la possibilité de réviser les prix si ceux-ci sont considérés comme trop élevés.

Les politiques d'urbanisme

Il existe un ensemble d'outils de planification relatifs à l'aménagement du territoire et à la préservation des terres agricoles face à une pression croissante de l'urbanisation. Les possibilités d'évolution d'une terre agricole vers un terrain constructible sont gérées par des règlements d'urbanisme.

Outils de gestion du foncier : une fusée à trois étages interdépendants



Le principal document existant au niveau local est le plan d'occupation des sols (POS) qui est devenu le plan local d'urbanisme (PLU), il régit l'utilisation des sols. Ce document détermine les règles à partir desquelles les autorisations de construire sont instruites, il définit par exemple des zonages qui fixent la destination de certains espaces communaux. Lors de l'élaboration ou de la révision de ces plans d'urbanismes, le plan régional de l'agriculture durable (PAD) est porté à la connaissance des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale compétents, par le Préfet. Le PAD a pour objectif de déterminer les priorités d'orientation des productions et d'aménagement des structures d'exploitations au niveau départemental. Il est réalisé par les services de l'Etat en concertation avec les organisations professionnelles agricoles et est présenté en session de la chambre d'agriculture, du conseil général et en commission départementale d'orientation agricole avant d'être approuvé par le préfet. Ce projet engage et oriente l'agriculture d'un département pour les années à venir.

Au-delà, des outils de protection des espaces agricoles et naturels par ces documents d'urbanismes, des outils complémentaires peuvent être également mis en œuvre : les zones agricoles protégées (ZAP) définies par la loi d'orientation agricole de 1999, et le périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN), défini par la loi de 2005 relatif au développement des territoires ruraux. Le préfet du département peut classer une zone en tant que ZAP, dont la préservation présente un intérêt général en raison soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique. Tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol qui altère durablement le potentiel agronomique, biologique ou économique doit être soumis à l'avis de la chambre d'agriculture et de la CDOA. En cas d'avis défavorable de l'une d'entre elles, le changement ne peut être autorisé que sur décision motivée du préfet. Le PAEN doit permettre de préserver les espaces agricoles et naturels périurbains à enjeux face à une augmentation constante de la pression de l'urbanisation. Ils sont instaurés par le département avec l'accord de la ou des communes concernées et sur avis de la chambre d'agriculture. La délimitation du périmètre doit être compatible avec le schéma de cohérence territoriale (SCOT) et ne peut inclure de parcelles situées en zone urbaine ou à urbaniser délimitée par le POS/PLU ou dans un périmètre de zone d'aménagement différé (ZAD). Toute réduction de ce périmètre se réalise par décret. Il précise les aménagements et les orientations de gestion permettant de favoriser l'exploitation agricole, la gestion forestière ainsi que la préservation et la valorisation des espaces naturels et des paysages. La commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDCEA) émet, dans les conditions définies par le code de l'urbanisme, un avis sur l'opportunité au regard de l'objectif de préservation des terres agricoles. Cette commission est présidée par le préfet et constituée de représentants des collectivités, de l'état, des propriétaires fonciers, de la profession agricole, des associations agréées de protection de

l'environnement et de notaires. Ils se réunissent tous les mois pour traiter des PLU, des cartes communales et des dossiers atypiques de reprise de terres par des non agricoles.

La loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche de 2010 a créé une taxe sur la cession à titre onéreux des terrains nus ou des droits relatifs à des terrains nus rendus constructibles du fait de leur classement, postérieurement au 13 janvier 2010, par un plan local d'urbanisme ou par un autre document d'urbanisme. Le produit de cette taxe est affecté à un fonds pour l'installation des jeunes agriculteurs inscrit au budget de l'Agence de services et de paiement. Ce fonds finance des mesures en faveur des jeunes agriculteurs visant à faciliter l'accès au foncier et à développer des projets innovants. Cette taxe est exigible lors de la première vente après que le terrain soit rendu constructible. Elle est réduite d'un dixième chaque année écoulée depuis la date à laquelle le terrain a été rendu constructible au delà de la 8ème année. En 1950, l'agriculture occupait 72% des 55 millions d'hectares de la France métropolitaine. Du fait de l'augmentation des forêts jusqu'en 1990, et d'une artificialisation continue, elle ne représente plus que 58% du territoire en 2010, soit 32 millions d'hectare (53% si on enlève les territoires agricoles non cultivés). La protection contre le changement de destination agricole ne semble pas assez efficace, en partie, à cause d'un manque de règles définies au niveau de l'Etat. Bien qu'il existe des outils permettant de contrôler l'utilisation des sols, encore 44% des communes françaises n'ont pas de PLU. Il y a globalement une prise de conscience des membres de la CDCEA du problème de consommation excessive des terres agricoles mais trop timide. Les CDCEA ne donnent, par exemple, aucun avis sur les projets d'infrastructures routières, pourtant 2^{ème} facteur d'artificialisation après l'habitat individuel. La taxe instaurée par la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche de 2010 est de maximum 10% et semble ne pas suffire à dissuader les potentiels acquéreurs.

Les Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural

Outre ces outils juridiques, l'Etat a doté les Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER) d'un outil important en matière de régulation de prix du foncier : l'action en révision des prix entre dans le cadre de l'exercice du droit de préemption par les SAFER.

Encadré 2 : La Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER)

La SAFER est une société anonyme composée d'actionnaires (représentants des chambres d'agriculture, des syndicats, des banques, des conseils généraux, des centres de gestion), ayant une mission de service public à but non lucratif. Le Conseil d'administration, réunit les représentants de ses actionnaires sous contrôle de l'état (DRAAF et Trésorier Payeur Général), et décide des opérations conformément aux objectifs fixés par la loi.

Les 3 grandes missions d'une SAFER sont d'améliorer la structure foncière (installations ou maintien des exploitations...), de protéger l'environnement, les paysages et les ressources naturelles, et d'accompagner le développement de l'économie locale. Pour accomplir ses missions, elle peut acquérir des terres et des exploitations pour les aménager puis les rétrocéder afin d'en but améliorer les structures foncières. Ses moyens

d'intervention sont l'acquisition amiable, le droit de préemption, la convention de mise à disposition, le bail SAFER et la convention d'occupation provisoire et précaire (COPP).

Le rôle de la SAFER n'est pas de gérer directement du foncier, elle doit rétrocéder le bien acheté de façon à atteindre les objectifs qui lui ont été fixés par la réglementation. Lors de ces rétrocessions elle est obligée de se conformer à la procédure du contrôle des structures quand elle cède à un exploitant agricole les biens immobiliers qu'elle a acquis.

Le droit de préemption est l'avantage qui est donné à quelqu'un, soit par la loi, soit par une disposition contractuelle, de pouvoir se substituer à l'acquéreur d'un droit ou d'un bien pour en faire l'acquisition à sa place et dans les mêmes conditions que ce dernier. L'exercice de ce droit a pour origine la loi n°62-933 du 8 août 1962, (art. 7.1), il a pour objectif l'installation, la réinstallation ou le maintien des agriculteurs, l'agrandissement des exploitations existantes (pour ces agrandissements la SAFER peut utiliser du parcellaire en « portefeuille, en stock »), la préservation de l'équilibre des exploitations lorsqu'il est compromis par l'emprise de travaux d'intérêt public, la sauvegarde du caractère familial de l'exploitation, la lutte contre la spéculation foncière, la conservation d'exploitations viables existantes lorsqu'elle est compromise par la cession séparée des terres et bâtiments d'habitation ou d'exploitation. La décision de préemption doit être justifiée par la référence explicite et motivée à l'un ou à plusieurs des motifs énoncés ci-dessus, ces motifs doivent être portés à la connaissance des intéressés, à peine de nullité de la procédure.

Les SAFER peuvent donc acquérir en priorité, dans certaines conditions, les propriétés agricoles mises en vente. En outre ce droit de préemption s'accompagne d'un droit encore plus exorbitant consistant en la possibilité d'ordonner une réduction du prix de vente. Lorsque la SAFER déclare vouloir préempter et qu'elle estime que le prix et les conditions d'aliénations sont exagérés, notamment en fonction des prix pratiqués dans la région pour des immeubles de même ordre, elle adresse au vendeur, après accord des commissaires du gouvernement, une offre d'achat établie à ses propres conditions. Si le vendeur n'accepte pas l'offre de la SAFER, il peut soit retirer le bien de la vente (c'est le seul cas dans lequel le vendeur peut retirer son bien de la vente), soit demander la révision du prix proposé par la SAFER au Tribunal de Grande Instance. Si dans un délai de 6 mois à compter de la notification de cette offre, le vendeur n'a ni fait savoir qu'il acceptait, ni retiré le bien de la vente, ni saisi le tribunal, il est réputé avoir accepté l'offre de la SAFER qui acquiert le bien au prix qu'elle avait proposé. En cas de décès du vendeur avant l'expiration dudit délai, cette présomption n'est pas opposable à ses ayants droit auxquels la SAFER doit réitérer son offre. De plus, l'article 38 de la loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006 autorise les SAFER à préempter les DPU lorsqu'ils sont mis en vente avec le foncier. L'article L. 412-7 du Code rural permet au preneur qui estime le prix et les conditions de la vente exagérés, de saisir le tribunal paritaire des baux ruraux, mais uniquement dans le cadre d'un bail rural de 9 ans ou d'un bail à long terme. Dans le cadre d'un bail rural cessible, le preneur ne dispose pas de la faculté de demander la révision du prix. Lorsque le tribunal est saisi, ce sont alors les juges qui fixent le prix, après avoir fait procéder à une expertise. Lorsque le tribunal

paritaire a fixé le prix, aucune des parties ne peut obliger l'autre à conclure la vente au nouveau prix. Le propriétaire peut renoncer à vendre et le preneur peut renoncer à l'achat.

L'exercice du droit de préemption par la SAFER ne concerne que 8% de ces acquisitions, ce qui indique que plus de 90% des acquisitions se réalise par une acquisition amiable des SAFER. Le recours à la préemption avec révision des prix ne concerne que 1 à 3% des transactions selon les régions. La faible utilisation des outils spécifiques de régulation du marché nous permet de déduire que le marché se régule par lui-même avec une intervention quasi symbolique de la SAFER. Il est bien sûr nécessaire de nuancer cette analyse et de regarder de manière précise quel sont les missions de la SAFER ainsi que son fonctionnement. Il existe différents niveaux de fonctionnement de la SAFER. Au niveau local, les "Comités de Petite Région", ou équivalent (300 sessions/an) permettent de prendre l'avis des hommes de terrain et les techniciens de la SAFER apportent les éléments d'information pour éclairer les débats et les prises de position. Lorsque les avis sont approuvés à une large majorité, ils sont entérinés par les instances siégeant par la suite (Comité Technique et Conseil d'Administration). Au niveau départemental, le Comité Technique Départemental (environ 30 sessions par an) sous la conduite du Président de la SAFER ou de son représentant (vice-président et président du comité technique départemental) donne son avis sur les projets d'attribution, les projets de louage et sur toutes questions qui lui sont soumises. Un règlement intérieur en fixe la composition et le fonctionnement. Il est composé des actionnaires et des syndicats représentatifs non actionnaires propres au Département considéré, le représentant d'une association des maires, les représentants des administrations concernées, le personnel technique départemental de la SAFER.

Encadré 3 : La SAFER et l'installation des jeunes agriculteurs

L'installation est également au cœur des missions de la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER). Elle doit faciliter et orienter la transmission de propriétés agricoles au profit de jeunes agriculteurs. Elle permet également aux jeunes agriculteurs de bénéficier de conditions financières avantageuses (exonération de droits et taxes, prise en charge des frais d'acte, frais SAFER minorés). La SAFER peut également, pour des projets ciblés, assurer le portage foncier pour le compte de jeunes en cours d'installation.

Un exemple en Bretagne concerne une convention établie entre le Conseil Général d'Ille-et-Vilaine et la SAFER de Bretagne, permettant de mettre en réserve des biens agricoles pendant 2 ans, l'objectif étant à terme de les rétrocéder à des porteurs de projet. Le Conseil Général prend en charge les coûts de portage générés par la mise en réserve : frais d'acquisition, frais financiers liés à l'acquisition, rémunération de la SAFER, frais de gestion du bien, etc. La convention donne priorité aux zones périurbaines, littorales, ainsi qu'aux territoires soumis à de fortes contraintes environnementales ou se caractérisant par un déficit d'installations et/ou un nombre significatif de cessations d'activités prévisibles. Concrètement, la SAFER repère un bien adapté aux projets ciblés, qu'elle signale au Conseil Général. Dans le cadre des publicités légales foncières, la SAFER lance l'appel à candidature, auquel le Conseil Général répond comme tout autre candidat en proposant la mise en réserve du bien. Si le comité technique de la SAFER retient cette proposition, le bien est stocké et le département procède alors à un appel à projets, en partenariat avec les partenaires de l'installation, pour trouver un ou des porteurs de projets. Les collectivités locales peuvent alors être associées au projet, notamment au sein d'un comité de pilotage, leur participation permettant notamment de faciliter la mise en œuvre opérationnelle des projets ou des circuits courts. Le plus souvent, ce sont les porteurs de projet qui candidatent auprès de la SAFER et sollicitent le Conseil Général pour que ce dernier propose à la SAFER la mise en réserve du bien. Une collectivité peut également repérer un bien et solliciter le Conseil Général d'Ille-et-Vilaine pour sa mise en réserve afin de repérer un candidat et/ou lui laisser le temps de finaliser son projet d'installation. Une fois le bien stocké, un groupe de travail regroupant les acteurs de l'installation (ODASEA 35, FDCivam 35...), la SAFER et le Conseil Général 35 se réunissent afin d'analyser les projets et leur faisabilité, et d'assurer le suivi et l'amélioration du dispositif. Pour pouvoir bénéficier de ce dispositif, les candidats doivent s'installer «hors cadre familial», disposer d'un diplôme agricole, d'un projet durable (c'est-à-dire cohérent avec les orientations du projet stratégique agricole du Département en faveur d'une agriculture durable : agriculture biologique, systèmes herbagers économes en intrants, activités de diversification innovantes et/ou à forte valeur ajoutée), et viable économiquement. Ce système est judicieux car il permet le financement du coût de stockage des terres par la SAFER par le Conseil Général, mais il n'est pas nouveau. La SAFER assurait auparavant le financement du stockage des terres, mais il est vrai que les frais de stockages et de gestion des biens grevaient sensiblement le budget de la SAFER. Dans l'exemple ci-dessus, nous assistons à un partage équitable des coûts et bénéfices générés par un développement plus harmonieux des territoires.

Ce comité départemental fonctionne un peu à la manière d'un tribunal au sein duquel les conseillers techniques des SAFER jouent un rôle de juges d'instructions qui instruisent les dossiers à charge et à décharge. Cette « instruction » revêt le caractère d'une véritable enquête de terrains : les conseillers SAFER recueillent un maximum d'informations sur le terrain (enquête de proximité auprès des voisins, expertises techniques des parcelles, avis des délégués locaux, photos...).

Au niveau régional, le conseil d'administration détermine les orientations de la société et constitue par ailleurs une instance de recours pour les décisions foncières. En pratique, le Directeur Général entérine par délégation du conseil d'administration les avis des comités techniques départementaux, dès lors qu'ils sont suffisamment clairs et consensuels. Le contrôle des décisions est exercé par le Ministère de l'Agriculture et par le Ministère des Finances (représentés par un Commissaire du gouvernement) qui garantissent la légalité des opérations.

Il est évident que le travail de la SAFER, lors du traitement de dossiers sensibles, est soumis à des marges de manœuvres relativement restreintes : d'un côté les SAFER doivent servir le droit des propriétaires, le droit des acquéreurs potentiels, et de l'autre côté, elles ne peuvent soustraire ces dossiers de leur contexte local de concurrence. Il est impossible de trancher l'épineux problème de la neutralité des SAFER, tantôt elles veillent jalousement à une préparation sans faille des dossiers, tantôt elle collabore étroitement avec la profession agricole pour la faire interagir à propos d'autorisation d'exploiter (intérêt public versus intérêt particulier). Il y a un arbitrage plus ou moins ouvert entre l'intérêt du propriétaire (je vends mon bien à qui je veux et au prix nous convenant) et l'intérêt général (sous l'égide duquel la spéculation ne peut que nuire à la collectivité). Dans ce cas de figure, l'opinion publique oriente ses critiques vers les SAFER, alors que bien souvent il faudrait regarder du côté d'une application pas assez rigoureuse du contrôle des structures.

Le rôle majeur du statut du fermage

Quand on évoque les baux ruraux, il est d'usage de parler du « statut du fermage » qui a été élaboré en 1946. Le terme « statut du fermage » est parfaitement approprié car il comporte une abondante littérature, sa cohérence textuelle constitue par ailleurs le droit commun des baux ruraux (voir encadré 3).

Le bail ordinaire est d'une durée minimale de 9 ans et il peut se reconduire sans limitation, par périodes de 9 ans, par le jeu du renouvellement légal. Le bailleur ne peut reprendre son bien que pour l'exploiter lui-même ou son conjoint ou au profit d'un descendant majeur ou mineur émancipé qui doit participer aux travaux de l'exploitation de manière permanente et effective. En cas de décès du preneur le bail continue dans les mêmes conditions au profit de son conjoint, de ses descendants et de ses ascendants participant à l'exploitation et ayant les conditions requises pour exploiter. Il faut insister sur le fait que les prérogatives de renouvellement qui sont dédiées à la stabilité du fermier en place, sont des prérogatives de bon sens, même si elles entament fortement les principes du droit de propriété. Le fermier qui s'installe sur une exploitation doit pouvoir disposer, avec l'appui de la loi, de toutes les garanties pour exploiter les terres louées dans de bonnes conditions, *a minima* il doit posséder les mêmes garanties que celles dévolues au propriétaire exploitant.

Le statut du fermage procure aux propriétaires fonciers un certain nombre d'avantages, certains sont bien connus (conservation d'un bien familial, entretien de ce bien, rente foncière, reprise du bien, le tout en gardant par exemple la possibilité de reprendre ce bien, notamment lors d'un changement de destination des terres (des terres agricoles qui passent en catégorie constructible). D'autres avantages sont bien moins connus, la reprise du bien est effectuée après évaluation des plus ou moins values apportées au bien loué, cela signifie que la valeur des terres à la reprise en fin de bail ne doit pas être inférieure à celles estimée en entrée de ferme (début de bail). Cet avantage sera sûrement contesté par nombre de propriétaires qui n'ont pu faire valoir ce droit, la réalisation ou la contestation des plus ou moins values apportées au bien dépend en grande partie de la façon dont l'état des lieux d'entrée de ferme a été rédigé. Le bail environnemental, créé par décret du 8 mars 2007, permet aux propriétaires la prise en considération des contingences environnementales sur leur exploitation, moyennant une minoration du loyer. Ce nouveau bail (les clauses particulières du bail environnement sont prévues dans l'article R.411-11-9-1 du code rural) pourrait permettre de pérenniser les mesures agroenvironnementales sur une exploitation, le propriétaire intervient désormais dans la politique agroenvironnementale comme un vecteur de continuité, il se positionne entre le fermier et un intérêt patrimonial de plus long terme. Enfin il ne faut pas oublier que le contrat de fermage est un outil parmi d'autres pour continuer à faire vivre une exploitation, à titre d'exemple, les propriétaires ont aussi la possibilité de vendre l'usufruit de leur propriété pour une période donnée. Si l'on examine maintenant le contrat de fermage du côté du fermier, les avantages pour le fermier sont absolument indiscutables et indiscutés : le contrat de fermage favorise l'accession à la terre, grâce à cet outil le fermier n'est pas dans l'obligation de posséder ou d'investir un capital pour acquérir son outil de production et s'installer en agriculture. La part du fermage progresse régulièrement en France, aujourd'hui elle concerne entre 75 et 80 % de la SAU. Cette moyenne nationale recouvre des disparités régionales fortes, avec un plus fort taux de fermage dans les régions du nord de la France (près de 89% en Champagne-Ardenne contre 32% en Languedoc-Roussillon, selon le Recensement Agricole 2010¹⁴). Les jeunes agriculteurs recourent le plus possible au fermage car ils n'ont, la plupart du temps, pas les moyens financiers d'investir dans le foncier. Cette politique a largement contribué à la modernisation des exploitations au sortir de l'après guerre, et, couplée à la politique de contrôles des structures, à réguler et à garantir l'accès au foncier pour une grande majorité d'exploitants. Avec autant de force, la loi et la jurisprudence favorisent la stabilité du fermier dans son exploitation. Les instigateurs de ces textes ont souhaité que le fermier puisse s'investir dans son exploitation, renouveler le matériel usagé ou tout simplement l'entretenir normalement en étant garanti de rester dans les lieux un temps donné, au moins le temps suffisant pour amortir les divers investissements réalisés. Ces arguments à visées économiques sont d'autant plus importants qu'ils sont en général couplés à une argumentation sociale ou socio-économique, à savoir pour les familles de fermiers, l'obtention d'un revenu décent, en lien bien-sûr avec le degré de compétitivité économique de l'exploitation. Le prix du foncier en France

¹⁴ Le faire valoir direct est considéré dans les régions du sud à dominante cultures pérennes comme une réserve possible de liquidités, avec a minima l'espoir que la pression immobilière fasse monter les prix de la terre.

est faible par rapport au prix de la terre à l'étranger. Il est donc évident que la terre agricole risque d'être de plus en plus recherchée en France et que l'investissement dans la terre pourrait redevenir un placement très attractif pour l'investisseur désireux de produire. Jusqu'ici, cet investissement potentiel se heurte au statut du fermage. Il est vrai que par ce dispositif, le propriétaire qui loue sa terre la rend quasiment indisponible puisque le fermier a un droit acquis au renouvellement. La terre ne peut être reprise que si le bailleur souhaite l'exploiter directement ou la faire exploiter par un proche. Un tel système est franchement dissuasif, les investisseurs étant condamnés à percevoir un fermage modeste encadré par la loi et à ne pas pouvoir réaliser la moindre plus value faute de pouvoir vendre un bien « occupé ». Avec le bail cessible, le législateur a tenté d'amoindrir ce type d'inconvénient. Enfin, si le propriétaire foncier souhaite vendre sa terre, le statut du fermage procure au fermier un droit de préemption, qui leur donne la priorité d'achat sur cette terre. Ce droit est utilisé dans près de 40% des ventes de terres agricoles. Etant donné l'absence de concurrence pour l'achat de la terre, ces terres sont vendues généralement à un prix inférieur de 10 et 20% du prix du marché.

Encadré 4 : Les baux ruraux

Art. L.411-1 du Code Rural : « toute mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter est régit par les dispositions » du statut des baux ruraux.

C'est le contrat par lequel un propriétaire (le bailleur) transfère à un tiers (le preneur) la jouissance d'un bien rural contre le versement, en argent d'un loyer de fermage. Le preneur conserve son indépendance et gère son exploitation comme il l'entend. Les produits du bien lui reviennent de plein droit et il en assure les risques.

L'état des lieux, il doit être établi contradictoirement et à frais commun, dans le mois qui suit ou qui précède l'entrée en jouissance, il déterminera l'état du bien loué et permettra, en fin de bail et ou avant si nécessaire, de con

stater les améliorations ou les détériorations apportées par le fermier aux biens loués.

Le prix du fermage : Le montant du fermage fait l'objet d'une liberté encadrée, puisque le choix des parties ne peut intervenir qu'entre un minimum et un maximum, déterminé par arrêté préfectoral. Chaque année un arrêté préfectoral fixera la valeur locative des biens loués.

La durée du bail : La durée minimum du bail rural est de 9 ans. Cette disposition est d'ordre public, c'est à dire qu'il n'est pas possible d'y déroger. Le bail rural à long terme est d'une durée égale ou supérieure à 18 ans, renouvelable par période de 9 ans, ou bien de 25 ans.

La fin du bail : A l'expiration de la durée du bail, de 9 ou 18 ans, le preneur dispose d'un droit au renouvellement automatique de 9 ans, à condition qu'il soit en règle avec les conditions d'exploitation et avec le contrôle des structures. Le bailleur pourra cependant refuser le renouvellement dans le cas de preneur âgé ayant atteint l'âge de la retraite ou devant l'atteindre dans la période de renouvellement, ou pour motif grave de la nature de ceux pouvant entraîner la résiliation (non paiement du loyer pendant 2 ans, cessions ou sous locations...) ou bien en vue d'exercer son droit de reprise pour exploiter.

Obligations du bailleur : Le bailleur est tenu de délivrer le fonds rural. Il est également tenu pendant toute la durée du bail d'assurer la jouissance paisible du bien au preneur. Il se doit d'assurer la charge des grosses réparations, comme celles afférentes aux murs, aux toitures. Les travaux de mise en conformité avec les règles de protection de l'environnement sont assimilés aux réparations incombant au bailleur.

Le bailleur assure contre l'incendie les bâtiments loués. Il acquitte l'impôt foncier.

Obligations du preneur : Le fermier doit cultiver le bien loué en " bon père de famille ". Le fermier s'assure pour les dommages qu'il pourrait causer aux biens. Le preneur effectue les réparations d'entretien courant. Il ne peut pas exécuter des travaux sans recevoir l'autorisation du propriétaire. Le fermier ne peut changer la destination du bien loué sans l'accord du bailleur. Il doit payer le fermage, au prix fixé et aux dates indiquées dans le contrat.

Encadré 5 : Le prix du fermage

Depuis la loi du 2 janvier 1995, les loyers des terres agricoles sont exprimés en monnaie (et non plus en denrées). Les prix des loyers sont encadrés par des minimas et des maximas, déterminés par le préfet sur la base de l'indice national. La Commission consultative des baux ruraux de chaque département devait se réunir afin de déterminer les différentes fourchettes de prix pour différentes zones (classement des communes en plusieurs zones) et différentes catégories (qui renseignent sur la qualité agronomique des sols). Le fermage était ensuite actualisé chaque année suivant l'évolution de l'indice national des fermages fixé annuellement par arrêté ministériel. L'indice retenu dépendait de la variation du revenu brut d'entreprise agricole (RBEA) à l'hectare constaté sur le plan national au cours des cinq dernières années disponibles, par les variations pondérées de facteurs départementaux tels que le RBEA départemental. La composition de cet indice était fixée par le Préfet de département après avis de la Commission paritaire consultative des baux ruraux. Depuis la Loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010, les loyers sont calculés selon la variation d'un indice national des fermages (et non plus départemental). Cet indice national est composé pour 60 % de l'évolution du Revenu Brut d'Entreprise Agricole (RBEA) sur le plan national au cours des 5 dernières années, et à 40 % de l'évolution du niveau général des prix, mesuré par l'indice du prix du Produit Intérieur Brut (PIB) sur la dernière année connue.

Le pas-de-porte est prohibé en droit rural mais il est très bien connu dans la sphère du droit commercial. Dans ce cadre, il est librement fixé entre les parties et peut être considéré comme un supplément de loyer (cas le plus fréquent). Le propriétaire souhaite se prémunir contre les hausses de loyer qui ne suivent pas la hausse de la valeur locative réelle des locaux. Dans ce cas, il est pris en compte pour le calcul du loyer du bail au moment de son renouvellement¹⁵.

¹⁵ L'article L417-74 du code rural qui interdit le pas de porte n'est pas applicable aux cessions des baux cessibles hors cadre familial. Désormais, les droits d'entrée et autres « chapeaux » ne sont plus interdits lors de la conclusion des baux cessibles, comme au moment de leur cession (cf. article L418-5 du code rural dans sa nouvelle rédaction issue de la loi 2010-814 du 27 juillet 2010).

Conclusion (à finaliser)

Les pressions sur le foncier sont nombreuses en Bretagne, et sont liées à plusieurs facteurs, à l'artificialisation croissante (5500 ha/an partent de l'agriculture pour d'autres activités, telles que les loisirs, l'urbanisation ou les infrastructures), à la volonté des exploitations de s'agrandir (dans le cadre de la fin des quotas laitiers en 2013 par exemple), et aux plans d'épandage (achat de terres pour accroître les surfaces d'épandage de lisier et respecter ainsi les « contraintes » environnementales).

Cette question environnementale est pour le moment peu prise en compte dans les régulations foncières et dans l'évaluation du prix des terres. En 1999, la loi d'orientation agricole renforce le droit de préemption des SAFER en l'élargissant à la protection de l'environnement, notamment à la protection des captages d'eau. De plus le bail environnemental, créé en 2007, vise à imposer des pratiques plus respectueuses de l'environnement. La loi de 2008 établit un régime de responsabilité environnementale pour les exploitants dont l'activité présente un danger pour la santé humaine ou l'environnement. Cette loi assure la transposition nationale de la directive européenne n°2004/35/CE du 21 avril 2004 dont elle en reprend les grands principes. Le texte établit les conditions de responsabilité liées à un dommage environnemental en vue de la prévention et surtout la réparation de ce dommage. Les personnes concernées par ce texte devront réparer tout dommage causé même s'ils n'ont commis aucune faute au regard de la législation environnementale. Les exploitants non précisés dans la directive se verront appliquer un régime de responsabilité pour faute et devront également réparer les dommages qu'ils ont causés si ceux-ci touchent aux espèces et habitats protégés et s'ils sont le résultat d'une faute. De même, celui qui, par son abandon, produit un déchet, est tenu d'une obligation jusqu'à ce que le déchet ait été éliminé ou valorisé. Malgré la disparition du lien de propriété, l'ancien propriétaire ne disparaît pas de la généalogie du déchet et peut encore faire l'objet de poursuites. L'interrogation sur la double qualification chose abandonnée/déchet vaut aussi pour celui qui ayant à souffrir de la présence d'un déchet sur son fonds, sans vouloir l'acquérir, va s'en trouver détenteur par le simple fait de son *corpus* et devra, par voie de conséquence, en assurer l'élimination. L'idée ici est de mettre en valeur les risques potentiels liés au droit de propriété des pollutions présentent dans le sol par exemple. Ces pollutions auront demain des répercussions sur le prix du foncier, il devient nécessaire de prendre en compte ces critères lors d'une acquisition.

Etant donné le relâchement récent des modalités d'actions du contrôle des structures, on peut s'interroger sur la nouvelle structure de l'agriculture bretonne et notamment sur une hausse future des prix du foncier agricole. A noter également que, d'ici 2020, la France devrait connaître une augmentation sensible du nombre de départs en retraite et ce, pour tous les métiers. On peut alors anticiper une forte libération de terres agricoles. Le bon renouvellement de ces exploitations dépendra alors en partie des moyens mis en œuvre pour faciliter et accompagner les transmissions et les installations.

Références

- Bernardi V. et J.P. Boinon. 2005. Mise en œuvre des politiques d'installation par les Commissions départementales d'orientation agricole : analyse comparative dans 6 départements.
- Bernardi V. et J.P. Boinon. 2009. L'action des syndicats agricoles en faveur de l'installation dans les Commissions départementales d'orientation agricole. *Economie Rurale*, n°312.
- Berriet-Sollic M. et JP. Boinon, 2000. Analyse des instruments d'orientation de l'agriculture départementale. *Economie Rurale*, n°260, PP. 148-153.
- Boinon J.P. 2011. Les politiques foncières agricoles en France depuis 1945. *Economie et Statistique* n°444-445.
- Cavailhès J., Mesrine A. et C. Rouquette. 2011. Le foncier agricole : une ressource sous tension. *Economie et Statistique* n°444-445.
- Ciaian P, A. Kanks, J. Swinnen, K. Van Herck et L. Vranken, 2012. Institutional factors affecting agricultural land markets. *Factor Markets Working Paper*.
- Cnasea, F. Lefebvre, 2006. Les agriculteurs non aidés : installation et devenir. Etude de la Direction de la Communication et des Etudes, décembre 2006.
- Courleux F, 2011. Augmentation de la part des terres agricoles en location : échec ou réussite de la politique foncière ? *Economie et Statistique* n°444-445.
- Eoloas. 2010. L'installation et transmission en agriculture – Les chiffres clés – Bretagne 2009. Adasea Bretagne.
- Letort E. et C. Temesgen. 2012. The influence of environmental policies on farmland prices in the region Bretagne of France. Papier présenté au séminaire ECOPROD, Montpellier, Septembre 2012.