

D'une illusoire réappropriation ... à une inéluctable dépossession foncière

Actualité de la question agraire en Europe médiane



Marie-Claude Maurel

Directrice d'études à l'EHESS

**Centre d'études des mondes russe, caucasien
et centre européen**

C E /
R C
/ E C
CENTRE
D'ÉTUDES
DES MONDES RUSSE
CAUCASIEN
ET CENTRE
EUROPÉEN

**L'ECOLE
DES HAUTES
ÉTUDES
SCIENCES
SOCIALES**

Actualité de la question agraire en Europe médiane

Une **question récurrente** dans la longue durée des réformes foncières, du collectivisme, puis des décollectivisations

Le **retour de la propriété privée** de la terre, dimension clé de la transition post-collectiviste

Qui détient la terre? Qui l'exploite? De quelle nature est l'articulation entre la propriété de la terre et son usage?



Acteurs et logiques sur la scène agraire

- **Acte 1- Le rétablissement de la propriété privée sur la terre : le retour des propriétaires fonciers**
- **Acte 2- Recomposition des structures agraires : des configurations foncières inédites**
- **Acte 3- L'accumulation par la dépossession foncière : le durcissement des régulations sur les transactions foncières**

Acte 1- Le retour des propriétaires fonciers

Reconnaissance de la propriété privée du sol

Diversité des modes d'allocation des droits de propriété sur la terre et sur le capital d'exploitation :

- Retrait possible des terres par les membres des coopératives
- Restitution aux anciens propriétaires/ compensation
- Distribution de parcelles aux employés
- Privatisation des terres de l'Etat par la mise en location ou la mise en vente

tableau 1- Les modalités des réformes foncières dans les pays d'Europe centrale

Pays	Restitution aux anciens propriétaires	Retrait des terres des exploitations collectives	Compensation de la valeur des biens	Privatisation par la vente des terres du fonds foncier d'Etat	Distribution de parcelles de terre
Bulgarie	X		0		
Tchéquie	X	X	0	0	
Estonie	X		0	X	
Lettonie	X		0	0	
Lituanie	X		0	0	0
Hongrie		0	X	0	X
Pologne				X	
Roumanie	X	0	0		0
Slovénie	X				
Slovaquie	X	X			

x = approche dominante o = approche secondaire

De la propriété-fiction à l'appropriation concrète

- L'appropriation ne se borne pas à posséder un titre de propriété (**appropriation légale**) mais s'exprime dans un rapport social de propriété qui fait du détenteur d'un bien le propriétaire exclusif, seul responsable de son usage (**appropriation économique**)
- Les **stratégies d'appropriation** sont fonction du positionnement socioéconomique des acteurs et de leur inégale dotation en facteurs de production : terre, travail, équipement, capacité de gestion technique et économique, capital social, etc.
- La **recomposition des relations de propriété** s'est principalement opérée à l'initiative du petit groupe d'acteurs en situation de mobiliser les diverses formes de capital économique et de capital social

Tableau 2 - Logiques d'acteurs et stratégies d'appropriation

Types d'acteurs	Disponibilité en capital social et économique	Stratégies d'appropriation	Formes d'usage des biens fonciers
Membres actifs et retraités des coopératives	Faible	Réappropriation et mise en attente	Micro-exploitation de subsistance et/ou mise en location des parcelles
Anciens propriétaires et héritiers partis en ville	Très faible	Réappropriation et mise en attente	Mise en location des parcelles auprès d'autres exploitants
Ménages attributaires de parcelles	Très faible	Appropriation	Micro-exploitation de subsistance
Travailleurs qualifiés, techniciens	moyenne (savoir-faire technique)	Réappropriation par retrait des terres et projet d'installation	Exploitation individuelle de type entrepreneurial ou
Spécialistes, cadres gestionnaires	Forte (capital relationnel)	Prise de contrôle des parts de capital des exploitations successeurs	Conversion des exploitations collectives en formes sociétaires locataires des terres

Stratégies alternatives

fin de l'acte 1 : ***tout est déjà joué!***

Les modalités de distribution des droits de propriété sur la terre ont entraîné :

- une **fragmentation de la propriété foncière** (d'intensité variable selon les pays)
- un **découplage** de la propriété de la **terre** et de la possession du **capital** d'exploitation
- une **dissociation de la propriété foncière et de l'usage du sol**
- de nouveaux **rapports de force** entre petits propriétaires et grandes exploitations agricoles

Acte 2- Acteurs et configurations foncières

- **Déconcentration** structurelle : de très nombreuses **micro-exploitations** de subsistance en FVD
- **Concentration de l'usage du sol** au profit d'exploitations de grande taille par le système de la **tenure inversée** (location des parcelles des petits propriétaires)
- **Reconstitution limitée** de l'exploitation de taille moyenne (familiale ou entrepreneuriale) en FVD principal et F V mixte

Un jeu asymétrique entre cédants et preneurs sur des marchés fonciers imparfaits

- **Prépondérance du marché de la location sur celui de l'achat-vente**

L'offre de terres est dispersée entre les mains d'une masse de petits propriétaires, majoritairement non actifs, qui privilégient la location de leur bien (versement d'une rente, préservation d'un patrimoine)

- **Emergence de rapports de force entre les diverses catégories d'acteurs sur des marchés imparfaits et dépourvus de transparence**

La demande met en scène de grandes exploitations sociétaires et des exploitations individuelles ou familiales de taille moyenne

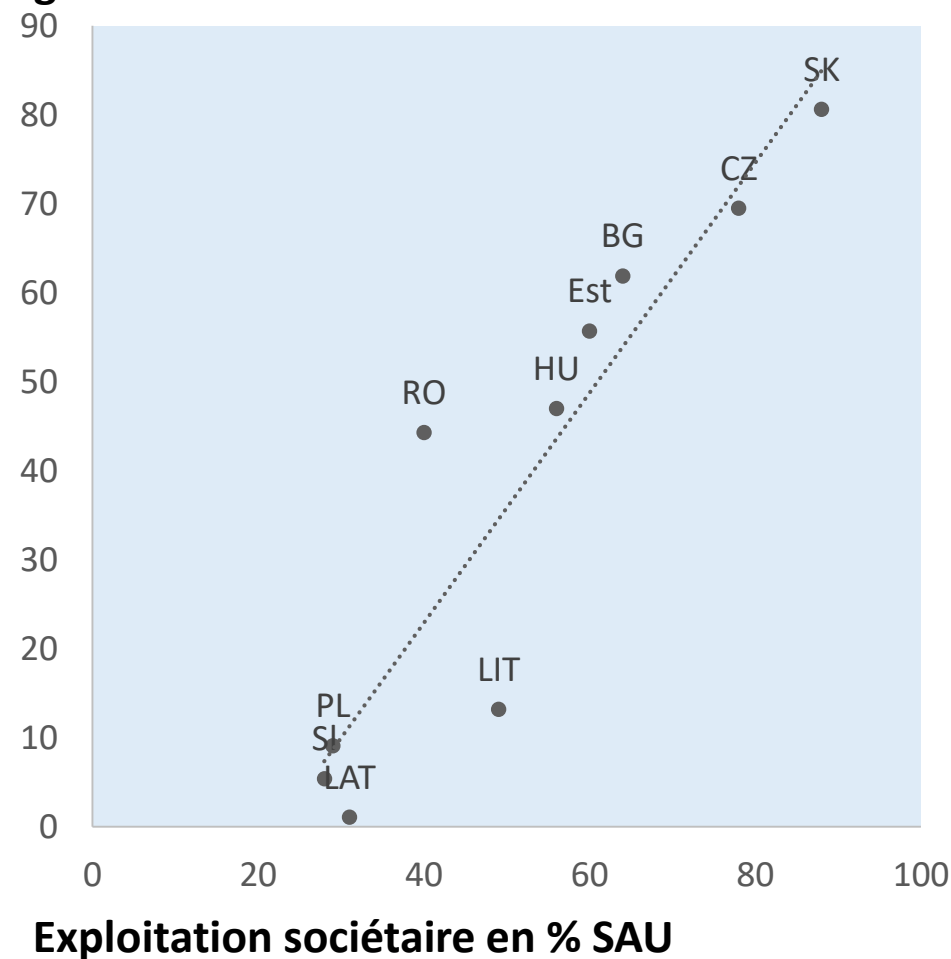
- **Mise en vente différée des terres en propriété publique et relance tardive du marché de l'achat-vente (Tchéquie, Pologne, Hongrie)**

La tenure inversée, moteur de l'accumulation foncière

Tableau 3- Correlation entre location des terres et usage par les exploitations de type sociétaire

En 2013	Fermage en %SAU	Exploitation sociétaire en % de la SAU
Slovaquie	88	80,6
Tchéquie	78	69,5
Bulgarie	64	61,9
Hongrie	56	47,0
Estonie	60	55,7
Lettonie	31	1,1
Lituanie	49	13,2
Pologne	29	9,1
Roumanie	40	44,3
Slovénie	28	5,4

Fermage en % SAU



Données Eurostat, calcul de l'auteur



Siège de la grande
exploitation
sociétaire

Vignoble

Blatnice pod Svatým Antonínkem

Lopins

Parcellaire à larges mailles

Blatnice en Moravie (Tchéquie)

Ancienne coopérative de production
3 000 ha, transformée en 1992 en
« coopérative de propriétaires »,
liquidée en 1997

Fragmentation de la propriété:
730 propriétaires dont la moitié
possédaient <1ha (1992)

Réappropriation de parcelles et relance
de la viticulture (en petite propriété)

Appropriation-contrôle par
une grande exploitation sociétaire
3300 ha en fermage (contrats avec
petits propriétaires)

BOLY, Transdanubie, Hongrie

**Ancien combinat
agricole**
20 000 ha

**Privatisé en 2005
(capital bancaire)**

Boly zrt
18 000 ha
dont 12 500 ha
loués à l'Etat,
intégré
à la holding
Bonafarm,
premier groupe
agro-alimentaire
(semences, soja, viande
porc, lait, œufs)

Parcellaire de la grande exploitation

Vignobles
en FVD

Békáspuszta
Ancien manoir et haras

Boly
Boly

Siège de l'ancien combinat
devenu Boly zrt

Image © 2017 CNES / Airbus
Image © 2017 DigitalGlobe
© 2017 Google
Image © 2017 DigitalGlobe

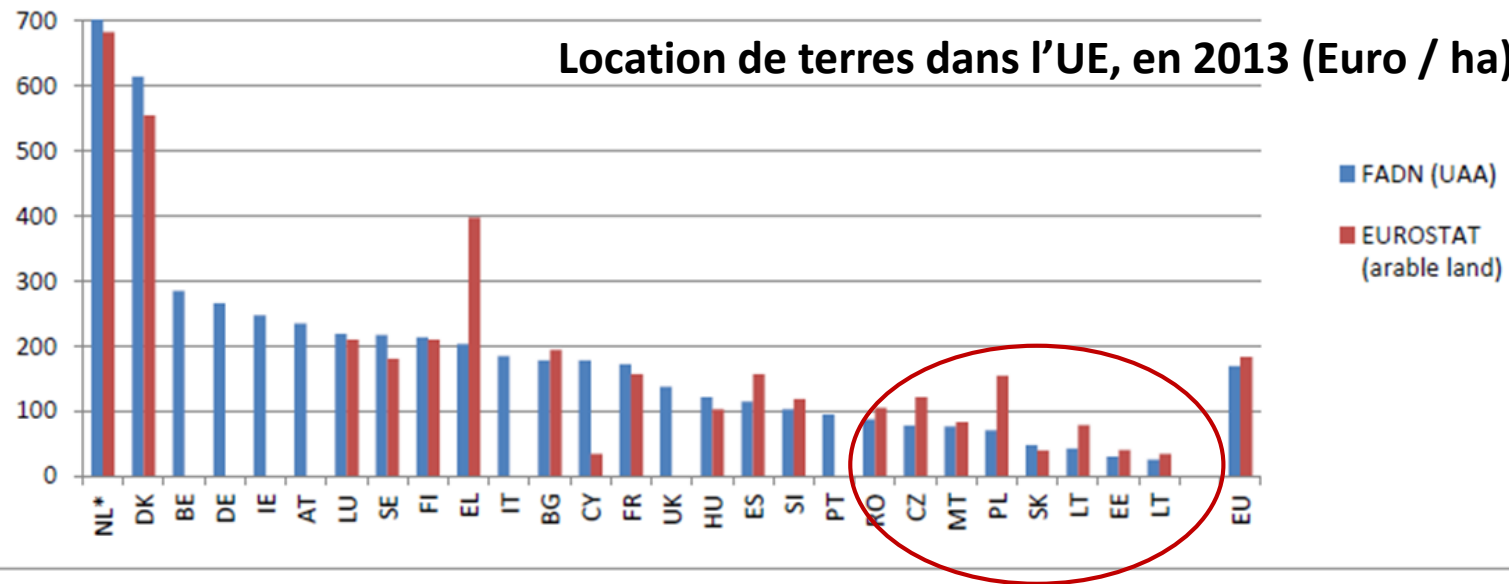
Google

Date des images satellite : 15/6/2017 45°57'55.45"N 18°30'59.82"E élév. 136 m altitu

Acte 3 - L'accumulation par la dépossession foncière

- La **concentration foncière s'opère au profit des grandes exploitations** de plus de cent hectares
- Le processus est stimulé par les **effets incitatifs du régime simplifié des paiements directs (depuis 2004)**
- Les petites exploitations n'ont pas tiré bénéfice du soutien à l'agriculture de semi-subsistance, elles enregistrent de fortes contractions en nombre et en surface

Location de terres dans l'UE, en 2013 (Euro / ha)



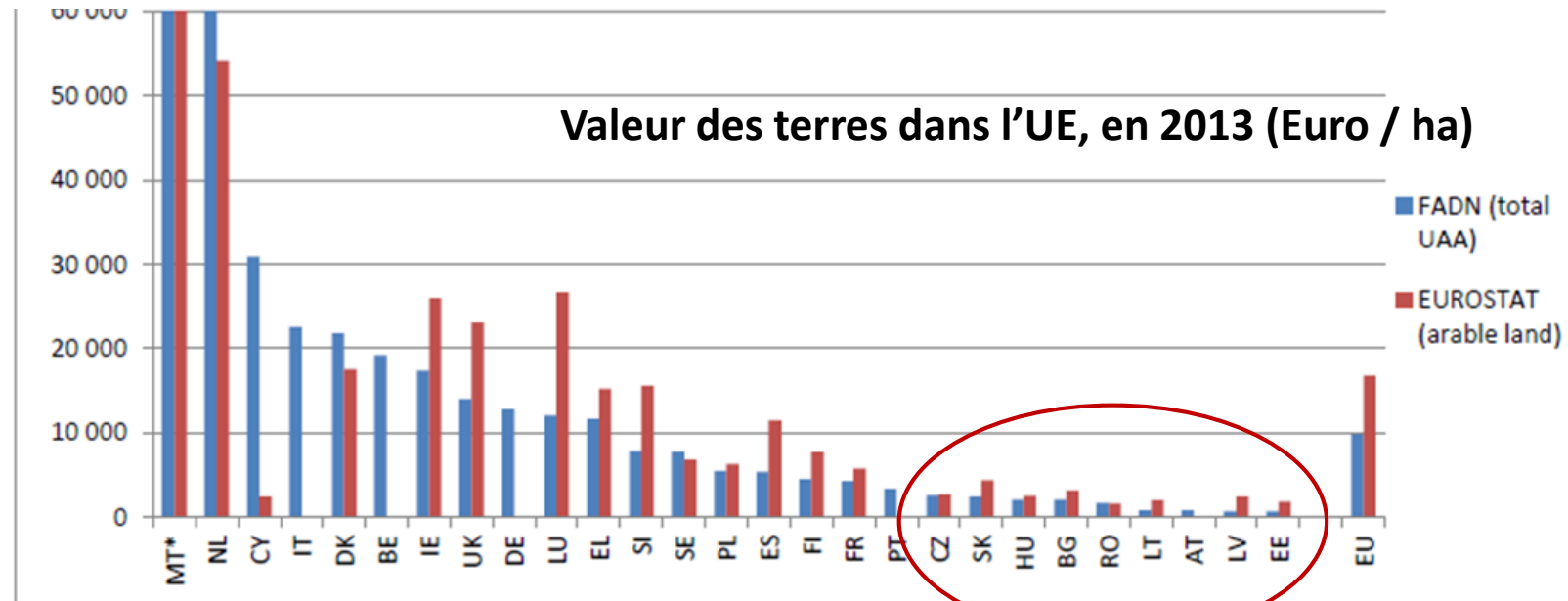
**Le contexte de l'ouverture
des marchés fonciers
avec la fin du moratoire**

**Les prix de la terre les plus bas
sont enregistrés dans les NEM**

Source: DG Agriculture and Rural Development, based on FADN, Eurostat.

* The value for NL is 899 €/ha (Eurostat)

Valeur des terres dans l'UE, en 2013 (Euro / ha)



Source: DG Agriculture and Rural Development, based on FADN, Eurostat.

* The value for MT is 134 000 €/ha (FADN) and 130 000 €/ha (Eurostat).

Un durcissement de la régulation des transactions foncières (2013-2016)

Avec la **fin des dispositions transitoires**, et pour contrer l'arrivée d'investisseurs européens, plusieurs pays (Hongrie, Slovaquie, Pologne, Lituanie, Lettonie) ont adopté des lois introduisant :

- **Contrôle renforcé et rapproché** par des procédures de certification et de délivrance de permis d'acquisition
- **Conditions exigées** pour acquérir de la terre (qualification en tant qu'agriculteur, durée de résidence dans la commune ou à proximité immédiate) entraînant la réduction du cercle des acheteurs potentiels
- **Droits de préemption** pour les exploitants en contrat d'affermage (favorise les managers des grandes exploitations)
- **Restrictions portant sur la taille** des exploitations individuelles ou familiales (en propriété, et à l'acquisition)

Vers une inéluctable dépossession foncière?



- **Un mode de transfert de la propriété qui impose des contraintes à l'acquisition foncière**
- **Un processus politiquement organisé effaçant la frontière entre l'intérêt public et les intérêts privés**
- **Une collusion entre pouvoirs économique, politique et médiatique à l'initiative des oligarques**

L'agro-business en Tchéquie



Contrôlé par **Andrej Babis**,
Composé de 256 sociétés, dans les secteurs de la chimie, de **l'agriculture** et de **l'agroalimentaire**, des médias, du transport et de la sylviculture, le groupe Agrofert emploie 34.000 personnes.
En 2015, il a réalisé un bénéfice consolidé de 8,6 mds CZK (318 M EUR), pour un chiffre d'affaires de 167 mds CZK (6,18 mds EUR).



Un grand producteur agricole :
103 000 hectares
5 200 employés
265 MN.Œufs
840 000 t de production agricole

*"Pour satisfaire à la loi (...), j'ai décidé en tant que seul actionnaire, de placer les actions de mes deux sociétés, Agrofert et SynBiol, dans deux fonds **fiduciaires**",*

a déclaré Andrej Babis, milliardaire et chef du mouvement ANO, Vainqueur des élections législatives, 21 oct. 2017.

La loi sur la terre : un instrument politique dans les mains du pouvoir en Hongrie



“Trahison!” (Jobbik).

“Distribuer la terre au lieu de la voler “
LMP (parti libéral)

Une rhétorique fondée sur l’hyper-protectionnisme et le nationalisme agraire :

Protestations au Parlement hongrois
lors du vote de
la Loi sur l’acquisition de terres
du 21 juin 2013

La « terre mère » doit être la propriété des nationaux
L’agriculture doit être fondée sur de petites exploitations
L’avenir appartient aux exploitants agricoles

L'accaparement foncier à travers le marché locatif en Roumanie



Publicité sur internet :

Romania -arable land for rent. Ref R07

GIURGUI County - 297 ha in one block
to rent for a 15 year period....

Annual rent of 200 Euros a hectare
is fixed for the duration of the lease....

Rental Assignment fee of 89,100 Euros
which is equivalent to 300 Euros a hectare....

EU Subsidy payment - approx 51,000 Euros

A further 345 ha is available to rent
adjacent to above from same owner....

Only 50 kms to Bucharest.

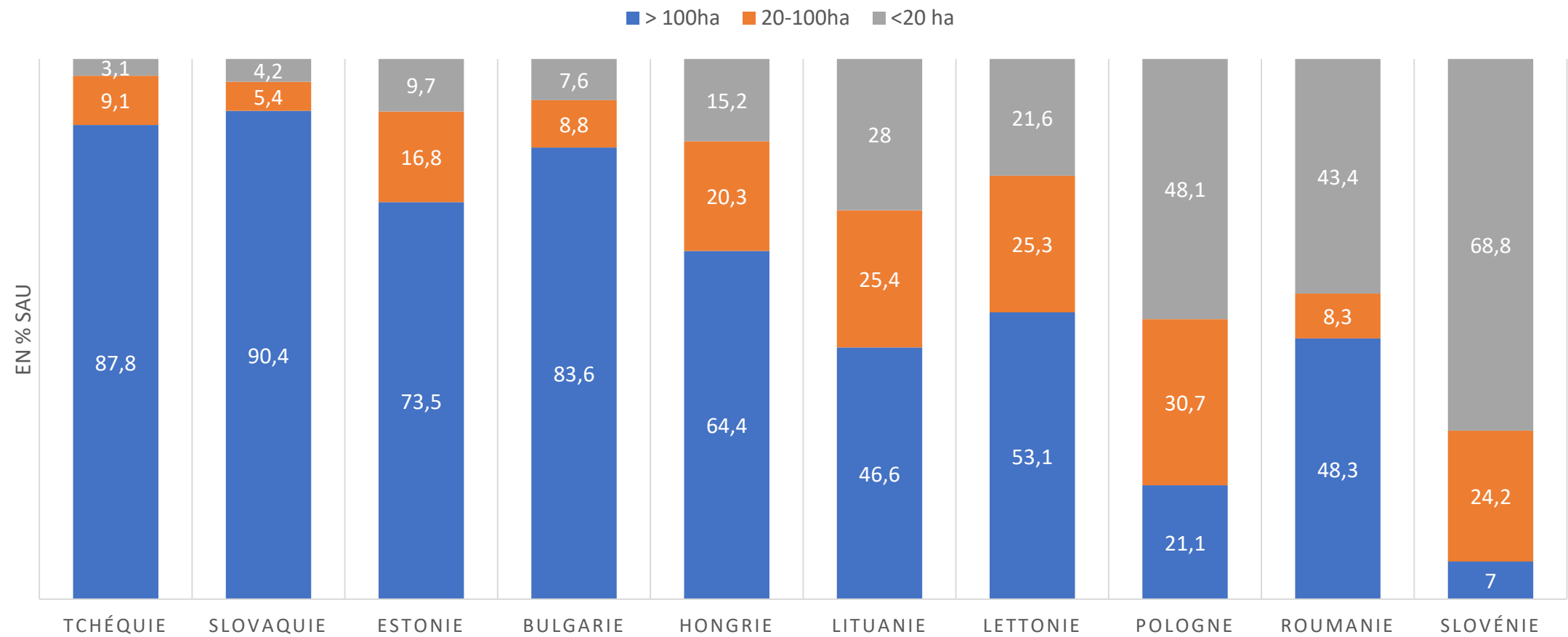
Bilan de la transition agraire

- **Continuité de la grande maille agraire**, consolidation et élargissement de l'assise foncière des grandes exploitations
- Reconstitution limitée d'une agriculture d'exploitants familiaux propriétaires (sauf Lituanie, Lettonie, Pologne et Slovénie)
- Stratégies **d'accaparement foncier** au profit d'investisseurs domestiques (Hongrie, Tchéquie, Slovaquie) ou étrangers (Roumanie, Bulgarie)
- **L'agriculture de firme** se développe sous la protection de leaders populistes (Hongrie, Tchéquie, Slovaquie)
- La voie de la **réappropriation** par des centaines de milliers de petits propriétaires se révèle une illusion, **un jeu de dupes**

Diversité des profils structurels selon les pays

- Un premier profil se caractérise par la **prépondérance de la très grande exploitation** détenant plus de la moitié de la SAU (Tchéquie, Slovaquie, Estonie, Bulgarie, Hongrie).
- Un second profil se distingue par une forte **présence de l'exploitation de taille moyenne** dont la position se consolide (Lituanie, Lettonie, Pologne).
- Un troisième profil porte la marque d'un **dualisme agraire** juxtaposant une masse de micro-exploitations et de très grandes exploitations (Roumanie, Croatie)
- la Slovénie se distingue par une prééminence des petites exploitations

Tableau 4 - Les profils structurels selon l'importance de la grande, moyenne et petite exploitation (2013)



Source : Eurostat

Tableau 4 - Evolution du nombre des exploitations et de la SAU de 2005 à 2013 (en%)

Pays	Nombre total d'exploitations	Evolution de la SAU des exploitations	Evolution en nombre des exploitations de moins de 5 ha	Evolution de la SAU des exploitations de moins de 5 ha	Evolution en nombre des exploitations de plus 100 ha	Evolution de la SAU des exploitations de plus 100 ha
Bulgarie	-52%	70%	-43%	-49%	61%	89%
Tchéquie	-38%	-2%	-22%	-75%	9%	-2%
Estonie	-31%	16%	-50%	-48%	36%	30%
Lettonie	-36%	10%	-43%	-47%	52%	79%
Lituanie	-32%	2%	-57%	-31%	89%	68%
Hongrie	-31%	9%	-70%	-31%	26%	14%
Pologne	-42%	-2%	-65%	-27%	51%	18%
Roumanie	-15%	-6%	-44%	-27%	46%	21%
Slovénie	-6%	0%	-86%	-10%	10%	2%
Slovaquie	-66%	1%	-94%	-38%	17%	0%

Source : Farm Structure Survey 2005, 2013, Eurostat, calculs de l'auteur