

Mai 2011



*Politiques foncières agricoles en Europe*

# Histoire et politique foncières de l'Angleterre

**Clément Jaubertie**

(Terres d'Europe-SCAFR)

Étude financée par le Programme 215 du  
Ministère de l'Agriculture, de l'Agroalimentaire  
et de la Forêt – MAAF (France)

terres  
d'Europe  
scafr  
Études aGter

n° 9

Association pour l'Amélioration de la Gouvernance de la Terre, de l'Eau et des Ressources naturelles.

45<sup>bis</sup> Avenue de la Belle Gabrielle, 94736 Nogent sur Marne, cedex, France

Tel : +33(0)1 43 94 72 59 ou +33(1) 43 94 72 96

Email: [agter@agter.org](mailto:agter@agter.org) Web : [www.agter.asso.fr](http://www.agter.asso.fr) Site de Ressources Documentaires : [www.agter.org](http://www.agter.org)

Ce travail fait partie d'une étude comparative des politiques foncières rurales menée conjointement par Terres d'Europe SCAFR et AGTER avec l'appui de la Chaire d'agriculture comparée d'AgroParisTech. Il porte sur 5 pays européens, l'Angleterre, l'Allemagne, l'Italie, l'Espagne et la Pologne. Il a été réalisé à la demande du Ministère de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Pêche (France) aujourd'hui Ministère de l'Agriculture, de l'Agroalimentaire et de la Forêt.

Le document n'engage que ses auteurs et ne constitue pas le point de vue du MAAF.

**AGTER** est une association de droit français créée en 2005, qui cherche à favoriser un processus de réflexion collective et d'apprentissage permanent sur les multiples enjeux attachés au foncier et aux ressources naturelles, selon une démarche interculturelle, pluridisciplinaire et multi-niveaux.

**Terres d'Europe SCAFR** est une Société de conseil pour l'aménagement foncier rural, spécialiste des questions foncières. Elle travaille pour l'État, les collectivités territoriales, les Safer et la FNSafer et tout autre commanditaire. Elle a en charge, pour le compte de la FNSafer, la rédaction du magazine Le prix des terres - Analyse des marchés fonciers.

Directeur : Robert Levesque

Adresse : 91 rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 Paris

Tél. : 01 44 69 86 00

<http://www.safer.fr/>



Ce travail est créé sous une licence Creative Commons Paternité - Pas d'Utilisation Commerciale - Pas de Modification. 3.0 Unported License.

## REMERCIEMENTS

Nous remercions le MAAF d'avoir autorisé la publication de cette étude en mars 2016.

Nous avons aussi bénéficié des apports de l'équipe constituée par Terres d'Europe, AGTER, AgroParisTech et les membres du Ministère de l'Agriculture intégrant le comité de pilotage de ce travail de recherche.

Nous leur adressons à tous nos remerciements sincères pour leurs importantes contributions.

Toutefois, les interprétations qui sont présentées ici et les erreurs qui pourraient encore être présentes dans le texte sont de notre seule responsabilité.

<b>I. Introduction .....</b>	<b>1</b>
<b>II. Analyse de l'évolution des systèmes agraires et des structures d'exploitation .....</b>	<b>2</b>
<b>A. L'Angleterre féodale du XII -XIIIe siècle .....</b>	<b>2</b>
Le système social : lord, gentry, paysans en servage .....	2
Un système agraire de type « openfield ».....	3
<b>B. Les transitions agraires du XVe au XIXe siècle.....</b>	<b>4</b>
Le mouvement des enclosures et la disparition progressive de la petite paysannerie .....	4
La première révolution agricole initiée par les nouveaux propriétaires .....	5
La révolution industrielle et ses impacts sur l'agriculture .....	5
L'agriculture anglaise à la fin du XIXe : un système agraire « landlordsien ».....	6
<b>C. Le XXe siècle : une transition progressive vers le faire valoir direct.....</b>	<b>7</b>
La fin du protectionnisme agricole.....	7
Le basculement de la législation anglaise en faveur des fermiers .....	7
Des politiques agricoles tournées vers les exploitations agricoles .....	11
L'entrée dans la Communauté européenne en 1971 .....	12
<b>D. L'évolution récente des structures agricoles .....</b>	<b>16</b>
Préambule sur les données utilisées .....	16
L'évolution des structures .....	18
<b>III. Les politiques foncières agricoles depuis 1950 : analyse des cadres d'accès au foncier et des garanties offertes pour sécuriser dans le temps l'exploitation agricole.....</b>	<b>22</b>
<b>A. La notion de propriété en Angleterre .....</b>	<b>22</b>
<b>B. Le statut du fermage : évolution du bail agricole sur les cinquante dernières années.....</b>	<b>24</b>
1947-1984 : Une protection croissante des fermiers .....	24
L'Agriculture Tenancies Act de 1995 : le contrat « farm business » .....	25
La Regulatory Reform Order (RRO) de 2006 .....	26
<b>C. Les contrats d'affaires.....</b>	<b>29</b>
Les contrats d'affaires formels .....	29
Les contrats d'affaires informels.....	30
<b>D. La répartition de la tenure foncière.....</b>	<b>30</b>
<b>E. Les mesures fiscales .....</b>	<b>34</b>
Imposition sur les revenus .....	34
Imposition sur le foncier bâti et non bâti.....	35
Impôt sur les plus value et les mutations à titre onéreux .....	35
<b>F. Les modalités de règlement des successions .....</b>	<b>37</b>
Bases générales .....	37
Les spécificités agricoles.....	37
<b>G. Les politiques nationales des structures et l'installation des jeunes agriculteurs.....</b>	<b>38</b>
<b>H. Les règles d'encadrement des marchés fonciers.....</b>	<b>38</b>
Le marché des terres libres .....	38
Le marché des terres louées.....	39
<b>IV. Synthèse : politique foncière et évolution de la structure des exploitations agricoles ...</b>	<b>42</b>
<b>V. Bibliographie.....</b>	<b>44</b>
Sites Internet consultés .....	46



# I. INTRODUCTION

L'Angleterre est le premier pays à avoir connu la révolution industrielle et, de fait, l'agriculture a été considérée très tôt comme une activité marginale. En 1861, l'agriculture en Grande Bretagne n'occupait que 23% de la population active contre 64 % en France. Du début du XXe siècle à aujourd'hui, la population agricole active est tombée de 9 % à approximativement 1%. Le secteur agricole représente actuellement 0,9% du produit intérieur brut.

Le mouvement des enclosures, initié au XVIe siècle va aboutir à la fin du XIXe à la mise en place d'un système agraire basé sur la grande propriété aristocratique, le faire valoir indirect et la main d'œuvre salariée : environ 7000 familles possédaient 80 % de la superficie nationale anglaise et 90 % de la SAU étaient exploités en fermage.

Les classes sociales ayant un intérêt dans une politique protectionniste se réduisant, le gouvernement opta dès 1850 pour une politique libre échangiste et d'alimentation à bon marché. Cette politique portera le premier coup dur aux exploitations en place qui, malgré une productivité par actif élevée, ne pouvaient pas être plus compétitives que les grandes exploitations des Etats-Unis ou de l'Australie. Cette politique de libre-échange se maintiendra en partie jusqu'à l'entrée du Royaume-Uni dans la CEE au début des années 1970.

Dans le même temps, le gouvernement anglais va introduire tout au long du XXe siècle des mesures favorables aux agriculteurs exploitants (soutien des prix à partir de 1930, sécurisation des locations agricoles avec l'*Agricultural Act* de 1947) et pénaliser les propriétaires non exploitants via l'imposition sur le revenu et la succession. En un siècle, les modalités de mise en valeur des terres vont s'inverser, le taux de fermage va se stabiliser autour de 30 % à partir des années 1980.

Ces dernières années, l'agriculture anglaise s'est de plus en plus caractérisée par la volonté de libérer les forces du marché. Cette tendance s'illustre par les développements tels que la déréglementation des locations en vertu de l'*Agricultural Tenancies Act* de 1995 et par l'approche libérale adoptée vis-à-vis des réformes de la Politique Agricole Commune en 2003, 2008 mais aussi pour la réforme prévue en 2013. Alors que la plupart des pays européens défendent le modèle d'agriculture familiale multifonctionnelle car il garantit la production des denrées alimentaires tout en maintenant une population répartie sur le territoire et une qualité paysagère, les Anglais différencient ces deux fonctions. Ils considèrent que la production doit répondre aux seules lois du marché et préfèrent concentrer des limitations ou des instruments de soutien lorsqu'il s'agit d'aménagement de l'espace ou d'entretien des paysages.

L'Angleterre aujourd'hui compte approximativement 210 000 exploitations agricoles (EUROSTAT 2007), la taille moyenne d'une exploitation est de 42 ha. Si les petites exploitations sont importantes (40 % du nombre total d'exploitation disposent d'une surface inférieure à 20 ha) elles disposent d'une part très faible de la SAU (1%). Les exploitations de grandes tailles (> 100 ha) occupent la majeure partie des terres agricoles. L'âge moyen d'un agriculteur britannique est de 59 ans, une moyenne d'âge en augmentation.

La structure foncière britannique actuelle se distingue par des formes de mise en valeur des terres très diverses. Le faire valoir direct est majoritaire, les propriétaires fonciers sont principalement des

agriculteurs, mais les modes de faire valoir indirect se sont diversifiés depuis la fin du XXe siècle. Actuellement deux types de baux agricoles coexistent : le *Full Agricultural Tenancy* de 1986 qui se base sur un statut du fermage de 1947 et le *Farm Business Tenancy* introduit en 1995, plus libéral. On retrouve aussi plusieurs types d'avatars de faire valoir direct mis en place pour contourner les « rigueurs » du statut du fermage.

Sous l'influence des politiques d'imposition ou de transmission la situation foncière agricole anglaise a largement évolué au cours des cent dernières années. La propriété des exploitants a été protégée depuis la fin du XIXe. A partir des années 1980, le statut du fermage devient plus favorable aux bailleurs quand les politiques d'imposition, sur le revenu et les transmissions de patrimoine restent plus favorables aux agriculteurs.

En premier lieu, cette étude se focalise sur l'histoire agraire de l'Angleterre afin d'explicitier le cadre historique dans lequel s'inscrit aujourd'hui la politique foncière. Le mouvement des enclosures, l'abolition de *Corn Law* et les différentes politiques agricoles et fiscales menées au cours du XXe sont des éléments déterminants de la structure actuelle des exploitation agricole.

La deuxième partie de l'étude porte plus spécifiquement sur les mesures de politique foncière mises en place sur les cinquante dernières années et leurs impacts sur les structures agricoles.

## II. ANALYSE DE L'EVOLUTION DES SYSTEMES AGRAIRES ET DES STRUCTURES D'EXPLOITATION

### A. L'Angleterre féodale du XII -XIIIe siècle

#### *Le système social : lord, gentry, paysans en servage*

La conquête de l'Angleterre par le Duc de Normandie, au IXe siècle, a transformé le système de gouvernance en place et instauré un régime féodal. Devenu roi d'Angleterre, le Duc de Normandie divisa le territoire entre les aristocrates de l'armée -les Lords- et la basse aristocratie -les Gentry-. Ces derniers se virent confier la gestion d'un territoire plus petit (réserve seigneuriale) situé au sein des territoires des Lords. Contrairement aux Lords, chaque Gentry était présent en permanence sur son domaine. Il administrait le fonctionnement et la gestion en utilisant la force de travail des paysans situés sur son domaine via les corvées paysannes ou le travail salarié. Il percevait aussi un droit sur le pâturage. Une partie des productions du domaine était prélevée pour la couronne anglaise.

Les paysans se trouvaient en bas de la pyramide féodale. On pouvait distinguer plusieurs types :

- les **free holders (personnes disposant d'un droit d'usage des terres à vie)** qui occupaient des terres situées à l'extérieur des terres de la Gentry, contre un loyer,

- les **yeomens** qui cultivaient des terres de la réserve seigneuriale,
- les **tenanciers**, paysans les plus pauvres parmi lesquels on distinguait les **borders** qui disposaient d'une faible surface de pré de fauche et d'un droit d'exploitation sur les terres labourables du manoir, des **cottagers** paysans pauvres et sans terre qui vendaient leur force de travail.

Les free holders occupaient un quart des terres labourables, les yeomens un tiers et les tenanciers environ 40 %.

La *Common Laws* (XIIe siècle) garantissait la liberté des hommes, les paysans n'appartenaient pas aux seigneurs de la Gentry. Les corvées paysannes étaient réalisées en échange du droit d'exploitation sur les terres labourables de la réserve seigneuriale. Les corvées les plus importantes étaient : le labour et le carême d'automne ; la fauche des prairies en été.

A partir du XIVe siècle, les corvées sont devenues fixes. C'était le niveau de capital et le rang des paysans qui déterminaient les corvées à effectuer. Les yeomens devaient fournir l'attelage tandis que les tenanciers fournissaient leur force de travail. La réparation des murs et des bâtiments était réalisée par les tenanciers.

### ***Un système agraire de type « openfield »***

Au XIIIe, les villages s'articulaient autour d'un moulin et d'une église. La résidence du seigneur, le manoir, était éloignée du village. On distinguait 4 types de terres :

- les terres du domaine ou « beard land », entourant le manoir. Ces terres étaient réservées à l'usage du seigneur ;
- la terre occupée par les free-holders contre un loyer ;
- la terre serve occupée par différentes classes de serfs (yeomens et tenanciers) devant un loyer en nature et des corvées de travail,
- les pâtures communes et les friches avec un usage commun par les tenanciers.

Les terres du domaine étaient cultivées essentiellement par prestation de travail. Une partie des terres pouvait être louée aux yeomens et aux free-holders. Chaque manoir était isolé et autosuffisant.

Le paysage agraire s'organisait autour de champs ouverts où l'assolement était réglé, des prairies, des « hams », zones de pâturages à usage restreint et les prés communaux et les friches utilisées pour la litière. Les forêts, très présentes, étaient utilisées pour prélever le bois de chauffe ou de construction.

Les paysans anglais pratiquaient une agriculture de type polyculture élevage avec une rotation triennale : céréales d'hiver/céréales de printemps/ jachère combinée avec l'élevage bovin et ovin. Les rendements dépassaient rarement cinq fois la semence. On atteignait 5 quintaux/ha pour le blé et 7 pour l'orge et l'avoine. Les paysans disposaient aussi d'un droit de vaine pâture sur les jachères.

L'outillage utilisé différait en fonction de la catégorie de paysans. Les paysans freeholders disposaient d'un équipement complet constitué d'une charrue, herse, charrette et étable. Les cottagers

utilisaient un outillage manuel. Entre les deux, les yeomens et les borders possédaient une partie de l'outillage des freeholders.

Le système agraire en place va cependant atteindre ses limites de population à partir du XIVe siècle. Le manque de nourriture va favoriser la propagation de maladies. Entre 1300 et 1450, la peste noire a décimé, selon les estimations, entre 20 et 50% de la population.

## B. Les transitions agraires du XVe au XIXe siècle

### *Le mouvement des enclosures et la disparition progressive de la petite paysannerie*

Au XVe siècle, les fermes domaniales sont cultivées par les yeomens et les tenanciers. Certains tenanciers, les « *copyholders* », vont réussir à obtenir le droit d'exploiter de façon héréditaire leur parcelle sur les terres serves. Progressivement les corvées vont se transformer en loyer et les seigneurs vont abandonner les corvées pour devenir de simples rentiers. Ce système permettra aux *copyholders* et yeomen de s'enrichir.

Le développement de l'industrie drapière et la demande croissante de laine, dès le XVIe siècle, vont engendrer des modifications dans le système agraire en place : la pâture va remplacer le labour. Les seigneurs vont commencer à enclore les terres collectives afin de s'en réserver l'usage exclusif. Ils vont aussi chercher à convertir une partie de leurs terres labourables en pâturage à moutons et de remplacer leurs jachères par des cultures fourragères de trèfle et navet, privant les villageois de leur droit de vaine pâture (Mazoyer, 2002). La bourgeoisie urbaine va aussi racheter des domaines pour les enclore et les faire fructifier. Les domaines vont changer de propriétaires.

L'anéantissement de la propriété collective et l'extension des grands domaines vont affirmer progressivement la prédominance du fermage comme mode de faire valoir des terres. Au départ, le contrat associant le fermier au propriétaire n'était en général qu'un engagement assez précaire. Il pouvait cesser à volonté, *a twill*. Cette coutume du bail annuel va perdurer jusqu'au XXe siècle.

Le mouvement des enclosures va ainsi se répandre de manière fragmentaire. Les champs ouverts et pâturages communs cultivés par la communauté vont être convertis par les propriétaires fonciers en pâturages pour des troupeaux de moutons. De nombreux yeomens et *copyholders* vont ainsi être dépossédés de leurs parcelles sur les terres serves par les propriétaires qui utilisaient le non renouvellement des baux à durée limitée, la reprise des terres au moment des décès et mutations, etc. Ces derniers cherchaient à étendre la surface des terres de leur domaine au dépend des terres serves pour pouvoir augmenter leurs revenus provenant des baux. En effet, il était beaucoup plus facile d'ajuster les conditions des loyers entre le seigneur et les fermiers locataires des terres de domaine qu'entre le seigneur et les paysans qui disposaient de « tenure coutumière » sur les terres serves.

Il s'en est suivi un très fort appauvrissement de la population rurale de l'époque, entraînant parfois des mouvements de révolte, comme dans les Midlands en 1607. Les activités de transformation de laine confiées à la petite paysannerie vont calmer les émeutes paysannes. Ces travaux ne suffiront pas à combler le déficit d'emplois créé. De nombreux yeomens et tenanciers seront expulsés des campagnes et envoyés aux États-Unis.



Le mouvement des enclosures va s'accélérer à partir de la deuxième moitié du XVI<sup>e</sup> siècle. Les lois anglaises entre 1760 et 1840, notamment le *General Enclosure Act* (1801), vont progressivement imposer la clôture des champs en Grande-Bretagne. De 1700 à 1845, pas moins de 400 actes d'enclosures autorisant les seigneurs à diviser les communaux, à regrouper leurs terres et à les enclore furent édités par le Parlement (Mazoyer, 2002).

### ***La première révolution agricole initiée par les nouveaux propriétaires***

Le mouvement des enclosures des terres du saltus et les conditions favorables à l'agriculture instituées par le gouvernement anglais (barrières douanières) vont permettre aux membres de la Gentry de réaliser des investissements agricoles sécurisés et accomplir une révolution agricole extrêmement rapide.

Grâce à la diffusion des techniques agricoles utilisées en Europe, un nouveau système agraire va se mettre en place. Les zones de marais vont être asséchées grâce à la technologie hollandaise. A la fin du XVII<sup>e</sup> siècle la **rotation de Norfolk** : *Navet Fourrager/Orge ou avoine de printemps avec du trèfle/trèfle/Blé* va être adoptée. La jachère va disparaître progressivement de la rotation triennale pour être remplacée par une plante sarclée.

Cette première révolution agricole n'a pas nécessité un nouvel outillage, le doublement de la productivité va se réaliser au prix d'un **remplissage du calendrier de travail et de l'apport d'azote grâce aux légumineuses**. La surface des terres labourables va augmenter ainsi que les rendements, qui vont passer de 10 quintaux de blé par hectare vers 1750 à 13 en 1800 et 18 en 1850. Entre 1650 et 1800, la productivité par travailleur va augmenter de 60 % en Angleterre. L'augmentation de la production engendrée va être en grande partie exportée grâce à la politique commerciale agressive de l'Angleterre. L'augmentation de la population va être lent.

Par ailleurs, à partir de 1660 sous la pression des grands propriétaires, le Parlement va mettre en place des lois foncières conçues pour protéger les patrimoines fonciers et éviter leur dispersion. Le mécanisme connu sous le nom d'*entail* permettait aux propriétaires individuels de « léguer » leur propriété à leur fils et petit-fils putatif « en restreignant le droit d'héritage ». Le but de l'*entail* était de conserver les biens de la famille intacts dans la ligne de succession principale. L'héritier d'une propriété frappée d'*entail* ne pouvait pas la vendre, ni la transmettre par héritage, seul le dernier propriétaire désigné par l'*entail* était autorisé à le faire. Les complications résultant de la pratique de l'*entail* furent un facteur important de la vie de nombre des membres des classes supérieures, tout particulièrement de la fin du XVII<sup>e</sup> siècle au début du XIX<sup>e</sup> siècle, en laissant de nombreuses personnes riches en domaines non cessibles alors qu'ils étaient lourdement endettés. L'*entail* n'a été aboli qu'en 1925, par le *Law of Property Act*.

### ***La révolution industrielle et ses impacts sur l'agriculture***

L'agriculture a aidé de diverses manières l'essor industriel au XVIII<sup>e</sup> siècle notamment grâce à la fourniture de la main d'œuvre des campagnes et l'accumulation des capitaux par la gentry. Suite à la révolution agricole, à partir de 1780, la révolution industrielle va commencer. Cette révolution industrielle va permettre l'émergence d'une **nouvelle méthode de propulsion** (vapeur) et de **nouveaux aménagements** (drainage). Plusieurs industriels anglais vont se lancer dans l'extraction d'**engrais phosphatés**. Au départ, le guano, excrément d'oiseaux hautement concentré en composés nitrés, va être importé massivement des îles Chinha sur la côte péruvienne pour être utilisé en agriculture. Face à l'épuisement de la ressource, l'importation de guano fut progressivement

remplacée par la production chimique de superphosphates. En 1843, James Murray et Sir John Lawes prennent le brevet de fabrication des superphosphates. En 1870, on comptait environ 80 usines préparant du superphosphate.

Les progrès industriels vont permettre de relancer la révolution du secteur primaire. La diminution du coût de drainage va permettre à partir de 1830 d'équiper de drains plusieurs milliers d'hectares. Des machines agricoles de plus en plus performantes et perfectionnées vont être utilisées à partir du XIXe siècle : batteuses puis charrues à vapeur. Leur utilisation combinée à l'emploi d'engrais vont permettre une hausse des rendements et une augmentation importante de la productivité du travail par actif.

Les progrès de productivité obtenus permettront de réduire de plus en plus la population paysanne, de poursuivre l'exode rural. Entre 1867 et 1894, la population agricole anglaise va passer de 20 % à 10 % de la population active.

### ***L'agriculture anglaise à la fin du XIXe : un système agraire « landlordsien »***

La deuxième phase de la révolution agricole, va engendrer une agriculture de type « *high farming* » utilisant des intrants et des équipements coûteux. Cette révolution va être réalisée uniquement par les membres de la gentry qui disposent de capitaux suffisants pour investir dans les outils de production nécessaires. Les freeholders et les yeomans qui avaient réussi à réaliser la première révolution agricole ne vont pas avoir les moyens suffisants pour réaliser la deuxième phase de la première révolution agricole et vont disparaître progressivement.

A la fin du XIXe siècle, l'Angleterre disposait d'une agriculture extrêmement productive en terme de productivité par actif.

La propriété foncière était concentrée au sein des familles nobles fortunées : les Landlords. Un landlord est essentiellement quelqu'un qui possède des exploitations agricoles qui les loue et dont les revenus se composent en partie ou en totalité de fermages. D'après l'enquête sur la propriété foncière de 1872-1873, 7000 familles possédaient 80 % de la superficie nationale anglaise<sup>1</sup>. La couronne anglaise, les universités et les églises disposaient aussi d'importantes surfaces foncières.

Les propriétaires ne mettaient pas en valeur eux-mêmes leurs terres. Certains Landlords confiaient la gestion à des tiers qui dirigeaient parfois plusieurs centaines de salariés agricoles. La plupart des grandes propriétés étaient louées à haut prix à des fermiers. Ces fermiers étaient pour près des deux tiers des petits patrons qui employaient en moyenne quatre ouvriers salariés ; le tiers restant était constitué d'exploitations familiales sans main d'œuvre salariée (Mazoyer, 2002)

L'agriculture reposait sur un modèle d'exploitation capitaliste/patronale de taille modeste ou le fermage était dominant (90 % de la SAU en fermage) et la main d'œuvre salariée. Les exploitations familiales sont néanmoins restaient nombreuses.

---

<sup>1</sup> Moindrot C. 1980 L'évolution récente de la propriété foncière et des modes faire-valoir en Grande-Bretagne

## C. Le XXe siècle : une transition progressive vers le faire valoir direct

### *La fin du protectionnisme agricole*

L'apogée des landlords ne va pas perdurer longtemps. Au moment de la mise en place de la deuxième phase de la révolution agricole, la politique internationale anglaise dans le secteur agricole va évoluer.

Le développement de l'agriculture dans les colonies (Canada, Australie) et aux Etats-Unis va permettre à l'Angleterre d'importer des céréales à des prix inférieurs à ceux pratiqués sur le territoire. Les agriculteurs de ces pays disposaient en effet d'avantages sur les structures (surfaces plus importantes et plus favorables à la mécanisation) et sur la main d'œuvre (main d'œuvre principalement familiale) qui leur permettaient d'être plus performants sur le plan économique que les agriculteurs anglais.

Ne pouvant faire face à la compétitivité de ces nouvelles agricultures, le gouvernement anglais va choisir d'importer massivement pour obtenir des produits agricoles à bas prix. En 1846, les *Corn Laws*<sup>2</sup> sont abolis et en 1849 l'importation de grain est exonérée de droits de douane.

La baisse des prix agricoles va se répercuter sur les prix du fermage. Les investissements en cours vont être stoppés, les campagnes désertées et les landlords vont avoir de plus en plus de mal à trouver des fermiers pour s'occuper de leur terre.

Les fermiers anglais vont aussi être impactés par l'importation des produits agricoles et la baisse des prix. Après 1875, suite à la chute de leurs revenus, de nombreux fermiers ne purent plus payer leur loyer et durent abandonner les terres qu'ils cultivaient.

A partir de 1870, la production agricole anglaise va diminuer, l'Angleterre ne produisant plus que 2 mois de consommation sur 12. La chute du prix du blé à partir de ces années va entraîner une diminution des terres arables au dépend de terres de pâturage. Ce mouvement a été plus marqué dans les régions du Nord et de l'Ouest, spécialisées dans l'élevage. Les systèmes de production vont devenir plus extensifs. Près d'un million d'hectares de terres arables vont être transformées en parcours extensifs. En 1908, les deux tiers des revenus agricoles anglais provenaient de la vente du bétail et des produits dérivés.

### *Le basculement de la législation anglaise en faveur des fermiers*

Jusqu'à la fin du XIXe, les relations fermiers/propriétaires étaient dictées par les landlords qui détenaient le pouvoir politique et financier. Les fermiers ne disposaient que de faibles garanties sur la durée du bail ou le montant des loyers. A la fin du XIXe siècle, suite à la baisse des revenus agricoles et au départ de nombreux fermiers, des associations se mirent en place pour défendre les droits des fermiers et des petits propriétaires. L'alliance des fermiers (*The Farmers Alliance*) fondée

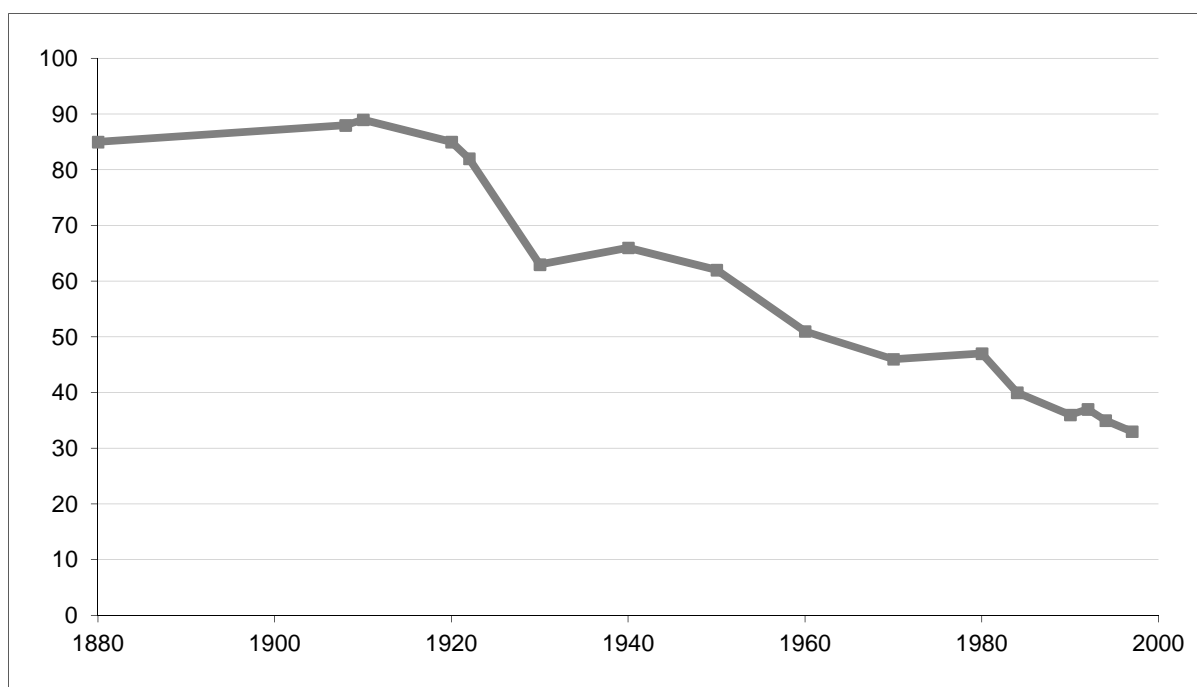
---

<sup>2</sup> Les *Corn Laws* étaient une série de textes réglementaires adoptés au Royaume-Uni entre 1773 et 1815 pour encadrer le commerce des céréales avec l'étranger. On désigne cependant le plus souvent par ce terme le dernier de ces textes, le *Corn Law Act* de 1815, qui interdisait toute importation de céréales lorsque les cours passaient en dessous d'un certain seuil

en 1879 et la Société des terres pour les gens (*Society of the Land for the People*) fondée en 1883 réclamèrent des loyers équitables, une tenure fixe et des ventes libres<sup>3</sup>.

En 1885, le droit de vote est étendu aux travailleurs agricoles. Les landlords perdent alors un nombre conséquent de sièges au parlement et voient leur pouvoir politique largement diminué. En 1911, la chambre des Lord perd son droit de veto sur les questions financières et ne parvient plus à s'opposer aux réformes fiscales et politiques.

En 1894, l'impôt progressif sur le revenu et les droits de succession sont instaurés. Ces impôts vont être augmentés tout au long du XXe siècle. En 1919, lorsque la part des propriétaires des sièges parlementaires est tombée à 10%, les droits de succession des terres vont être augmentés à 40%, puis à 50% en 1930 et à 60% en 1939 (Swinnen 2002).



**Figure 1: Evolution de la part (%) de la SAU exploitée en fermage (source : Gibbard and Ravenscroft (1996) et Swinnen (2002))**

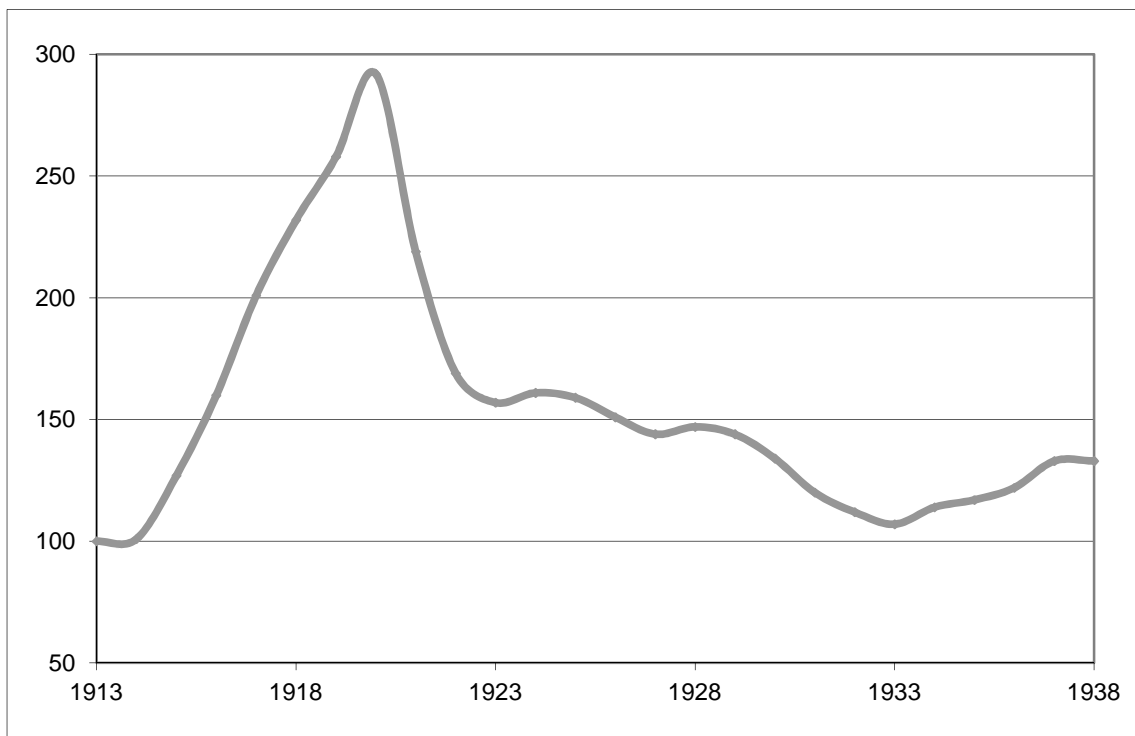
En parallèle, les fermiers vont réussir à faire valoir leurs droits et augmenter les garanties des locations agricoles. L'*Agriculture Holding Act* de 1906 va permettre aux fermiers de décider eux-mêmes des cultures qu'ils souhaitent mettre en place. Cette loi introduira aussi une possibilité d'indemnisation pour le fermier en cas de rupture de bail « sans raison valable ». En 1917, le *Corn Production Act* va introduire des montants de loyers maximums et salaires minimums.

Au sortir de la première guerre mondiale, suite à l'augmentation du prix des produits agricoles, les revenus agricoles vont augmenter ce qui amènera à une légère hausse du prix du foncier. De nombreux Landlords, ruinés par la crise du libre échange du début du siècle, vont vendre leurs terres

<sup>3</sup> Revendication des 3F : Fair rents, Fixity of tenure, and Free sale (Cannadine, 1999 cite dans Swinnen 2002)

aux fermiers les cultivant. Le rapport Northfield estime qu'entre 1921 et 1922 un quart des terres agricoles du pays changea de main. Si cette proportion nous semble très largement surestimée, il est cependant probable qu'une part significative des terres agricole a changé de propriétaire pendant cette période. Entre 1914 et 1927, le taux de surface exploitée en faire valoir direct en Angleterre est passé de 11 à 36 % (figure 1). Accablé par la taxation sur les revenus du capital et par les droits de succession, les *landlords* vont céder progressivement leur patrimoine (Moindrot,1980). La majeure partie des transformations s'effectue par la vente de l'exploitation au profit des fermiers en exercice. D'autant qu'à partir des années 1920, les agriculteurs achetant des terres pouvaient bénéficier de système de prêts bonifiés.

Outre les raisons fiscales et politiques évoquées ci-dessus, il semblerait, selon Cannadines (cité dans Swinnen 2002), que le niveau élevé des prix agricoles et les forts taux d'intérêts dans les investissements dans les secteurs du transport et de l'industrie aient aussi favorisé la vente de terres au profit d'agriculteurs exploitant.



**Figure 2: Evolution de l'indice des prix agricoles en Angleterre de 1913 à 1938, 1913=100 ; source Finberg P & Whetham E. (1978)**

Dans les années 1930, face à la baisse des revenus agricoles, le niveau de fermage est resté stable. Les fermiers ne disposaient pas de moyens suffisants pour acheter des terres.

Après la seconde guerre mondiale, l'*Agricultural Holding Act* de 1947 et celui de 1948 vont introduire une garantie de tenure pour les fermiers. D'un côté, la forte garantie de tenure, les impôts fonciers élevés, les droits de succession élevés, et l'amélioration des possibilités d'investissement en dehors de l'agriculture vont une nouvelle fois inciter les propriétaires fonciers non exploitants à vendre leurs terres. De l'autre côté, la hausse des revenus agricoles au cours et dans les premières années après la

seconde guerre mondiale (avec des pénuries alimentaires et la réduction des importations) va donner aux agriculteurs la capacité d'acheter le foncier. Les surfaces exploitées en fermage vont passer de 66% en 1941 à 51% en 1960.

### **Encadré 1 : Le soutien aux petites structures**

Si pendant le XX<sup>e</sup> siècle la politique anglaise a pu être défavorable aux propriétaires fonciers bailleurs, le gouvernement a cherché à soutenir l'installation sur des petites exploitations agricoles.

En 1892, une première loi sur les petites tenures autorise les Conseils de comté en Angleterre-Galles à acheter des exploitations privées et à les lotir en petites tenures à louer. Les *allotments* de moins d'un acre (0,4 ha) sont donnés en location, les *smalls holdings* (0,4 à 20 hectares) peuvent être vendus. Sur les zones de pacages, à proximité des villages, des exploitations d'une taille comprise entre 4 et 8 ha sont créées. Ces exploitations se spécialisent dans la production maraîchère et fruitière (prune, asperge).

Juste après la première guerre mondiale, le Parlement a voté une loi incitant le ministère de l'agriculture à installer sur des petites tenures les démobilisés. Cette solution a aussi été adoptée dans les années trente pour installer des chômeurs. Dans les années 1970, le ministère de l'agriculture baillait 6 900 ha de petites tenures et les comtés anglo-gallois étaient responsables de 172 700 ha répartis en 9 340 tenures.

Actuellement, les règles pour l'administration des petites exploitations statutaires sont fixées à la partie III de l'Agricultural Act de 1970. Les conseils peuvent, en vertu de la législation, fournir à ceux qui souhaitent être des agriculteurs des exploitations en leur nom propre. Cette situation découle de l'article 39 de la loi de 1970 qui stipule:

«... eu égard à l'intérêt général de l'agriculture et de la gestion immobilière bonne, [les autorités] feront leur objectif général d'offrir des possibilités pour les personnes à être des agriculteurs pour leur propre compte en leur laissant les exploitations »

En 1984, en Angleterre, 137.664 hectares étaient loués à 6753 locataires<sup>4</sup>. En 2006, 50 conseils de comté géraient 96.206 hectares de terres agricoles louées à 2836 exploitants<sup>5</sup>. Les terres sont louées en vertu de baux agricoles relevant à la fois des lois de 1986 et 1995. On observe sur cette période, une réduction de 30% des surfaces et de 58% des locataires.

Les petites tenures gérées par les conseils de comtés ont évolué. En 1980, une commission d'enquête estimait que les petites tenures étaient utilisées principalement par des ruraux non agriculteurs ou accaparées dans les régions plus rurales par des fils d'agriculteurs qui construisaient leur exploitation en louant plusieurs petites tenures. Dans les régions les plus rurales, la taille des tenures a été augmentée à cause de l'exode rural.

<sup>4</sup> Thirty Fourth Annual Report to Parliament on Smallholdings in England, 01 April 1983 -31 March 1984

<sup>5</sup> Compensation du gouvernement de la différence entre le prix garanti par le gouvernement et le prix du marché de la marchandise.

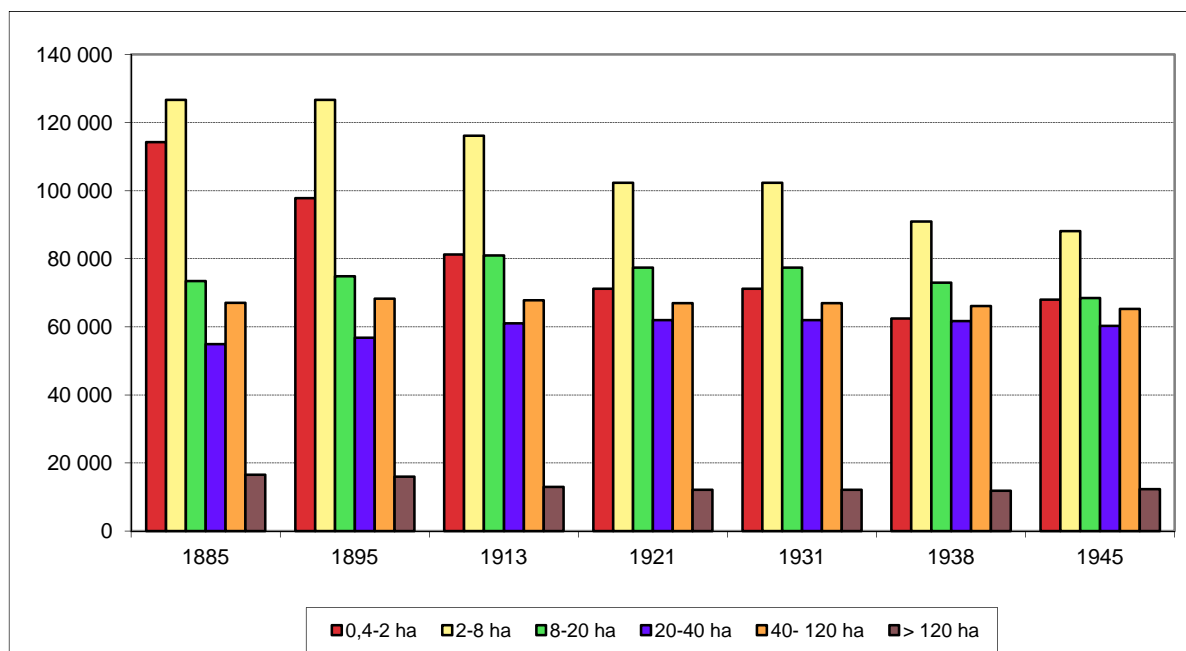
## Des politiques agricoles tournées vers les exploitations agricoles

A la fin des années vingt, les prix des produits agricoles vont diminuer (figure 2). Entre 1927 et 1931, le prix mondial du blé a diminué de moitié. Les prix des produits de l'élevage ont mieux résisté pendant quelques temps, mais dès 1931, ils ont également souffert à la suite de la diminution générale du pouvoir d'achat.

Face à cette diminution, le gouvernement du Royaume-Uni est intervenu en faveur des agriculteurs. La principale réponse du gouvernement a porté sur le soutien des prix et l'organisation du marché avec la mise en place de « *deficiency payment* » pour le blé (*Wheat Act* de 1932) et d'offices de commercialisation pour d'autres produits (lait, sucre, viande bovine et porcine) dans les lois de 1931 et 1933 sur le commerce des produits agricoles (*Agricultural Marketing Acts*).

Jusqu'en 1939, ces offices de commercialisation disposaient des pouvoirs pour fixer le prix du lait et déterminer les conditions dans lesquelles il pouvait être vendu aux différents niveaux de la distribution.

Au cours de la seconde guerre mondiale, le gouvernement va reprendre en main la commercialisation des produits laitiers mais l'office de commercialisation du lait va continuer de jouer un rôle essentiel dans le secteur.



**Figure 3: Evolution de la taille des exploitations agricoles en Angleterre (1885-1945) ; source Finberg P & Whetham E. (1978)**

Si on regarde l'évolution de la taille des exploitations agricoles dans la première partie du XXe siècle (figure 3), les exploitations agricoles de petites tailles (0,4- 8ha) ont largement diminué, surtout sur la période 1885-1921. Le nombre d'exploitations comprises entre 20 et 40 ha a augmenté. Les exploitations les plus grandes (> 40 ha) se sont maintenues.

L'adoption de l'Agriculture Act de 1947 consacre et réaffirme la politique de soutien au secteur agricole menée par le gouvernement pendant la guerre. L'objectif affiché est de garantir la sécurité

alimentaire de l'Angleterre et la parité des revenus agricoles grâce à la mise en place de marchés à des prix garantis (avec les offices de commercialisation).

Ces différentes mesures vont permettre aux agriculteurs d'investir dans de nouveaux outils de production et moderniser leur équipement. Le tracteur va se généraliser dans les exploitations agricoles. L'utilisation des moissonneuses batteuses, utilisées depuis le début du 20<sup>ème</sup> siècle aux Etats-unis, va se répandre progressivement.

Ainsi entre les années 1950 et les années 1970, même si le gouvernement anglais a continué sa politique d'ouverture des frontières, les agriculteurs anglais ont profité de conditions favorables pour développer et moderniser leurs exploitations. Les « *deficiency payments* » les protégeaient des fluctuations de prix et ils bénéficiaient d'aides pour l'amélioration de la gestion des exploitations.

L'enveloppe budgétaire consacrée aux « *deficiency payments* » était soumise chaque année au scrutin du parlement et ne pouvait s'étendre sans limite. Il était donc nécessaire de revoir les prix garantis d'année en année, et à la rigueur, de les diminuer. Toutefois, l'*Agricultural Act* de 1957 imposait des pourcentages limités à la baisse des prix des produits particuliers (céréale, lait) ainsi qu'à celle de l'enveloppe elle-même.

## ***L'entrée dans la Communauté européenne en 1971***

L'entrée du Royaume Uni dans la Communauté européenne (CEE) en 1971 a prolongé la rupture de la politique agricole initiée à la fin de 1970. Les règles communautaires s'appliquent un relèvement des prix sur le marché intérieur avec des taxes à l'importation et remplacent les « *deficiency payments* ».

Au moment de l'adhésion, la Communauté européenne a mis une forte pression pour que l'Angleterre réduise ses importations des pays du Commonwealth, notamment le lait et le sucre qui ne disposaient pas d'Organisation Commune de Marché.

Le gouvernement anglais, par une loi accordant des indemnités fiscales aux agriculteurs acceptant de quitter leurs exploitations a facilité le départ des agriculteurs pour permettre aux autres de s'agrandir.

L'entrée dans la Communauté a prolongé le changement d'orientation et de spécialisation des systèmes de production. Le nombre d'exploitations de type polyculture élevage a diminué au profit des exploitations céréalieres. Le secteur de l'élevage s'est réorganisé.

### La mise en place des quotas laitiers

Depuis l'entrée dans la CEE, le Royaume-uni a encouragé ses producteurs laitiers à intensifier la production laitière de façon à réduire les importations et atteindre l'autosuffisance alimentaire. Entre 1970 et 1984, la restructuration des exploitations laitière a été intense.

En 1984, près de 50 % des exploitations avaient plus de 50 vaches laitières et une production moyenne annuelle de 227 000 litres. La filière laitière du Royaume-Uni s'organisait autour de 5 offices, les *Milk Marketing Board* (MMB) qui détenaient le monopole d'achat de lait aux producteurs à l'intérieur de leur zone géographique.

Les représentants britanniques n'étaient pas favorables à la création de quotas laitiers. Ils préféraient une régulation par la baisse du prix d'intervention du lait. Au moment de la mise en place des quotas,



le gouvernement opta pour la formule de répartition de type B en affectant les quotas aux MMB, ces derniers devant s'organiser pour la répartition entre producteurs.

La commission a imposé au départ un rattachement des quotas au foncier, afin d'éviter la concentration des quotas sur les exploitations les plus intensives. Le règlement communautaire n'interdisait cependant pas un transfert partiel de la terre, qui n'était pas ou plus nécessaire à la production laitière. Ce mécanisme permit en Angleterre les transferts fonciers sans transfert des quotas correspondant mais il permit aussi, de manière détournée, le transfert de quotas sans foncier.

L'exploitant souhaitant vendre ses quotas, devait en premier lieu être propriétaire des terres ou obtenir l'autorisation du propriétaire. Il louait les terres avec les quotas pendant une durée minimum de 10 mois au futur acquéreur des quotas et ce dernier devait exploiter les terres mais ne pas les utiliser pour la production laitière. Il produisait le supplément permis sur une autre partie de son exploitation. A la fin du bail, l'exploitant vendeur récupérait les terres louées mais celles-ci n'étant plus destinées à la production laitière, elles n'avaient donc plus de quotas qui y étaient rattachés. Le problème d'utilisation des terres a été réglé par la sous-location de l'acquéreur au vendeur.

Dès 1985, les quotas ont été considérés comme un élément de capital qui pouvait être acquis sur le marché. Un véritable marché des quotas laitiers, organisé par des agences de courtiers, a commencé à s'instaurer dans tout le Royaume-Uni. Cependant jusqu'en 1994, les transferts de quotas étaient limités au sein de chacune des zones des 5 MMB.

Concernant l'impact des quotas sur les loyers agricoles, la négociation du loyer étant libre entre le bailleur et le preneur, la valeur du quota a pu être répercutée sur le montant du loyer, pour les baux conclus après 1984. Le fermier achète ou loue au propriétaire le service de l'utilisation des quotas et il est ensuite libre de leur utilisation. Il peut les donner en location sans l'accord du propriétaire. Au terme du bail, les quotas restent attachés à la terre même s'ils ont été achetés par le locataire. Pour les baux conclus avant l'introduction des quotas laitiers, le locataire bénéficie d'un droit d'indemnisation si le quota est supérieur à un quota standard déterminé par la race des vaches, la zone géographique et la qualité des terres.

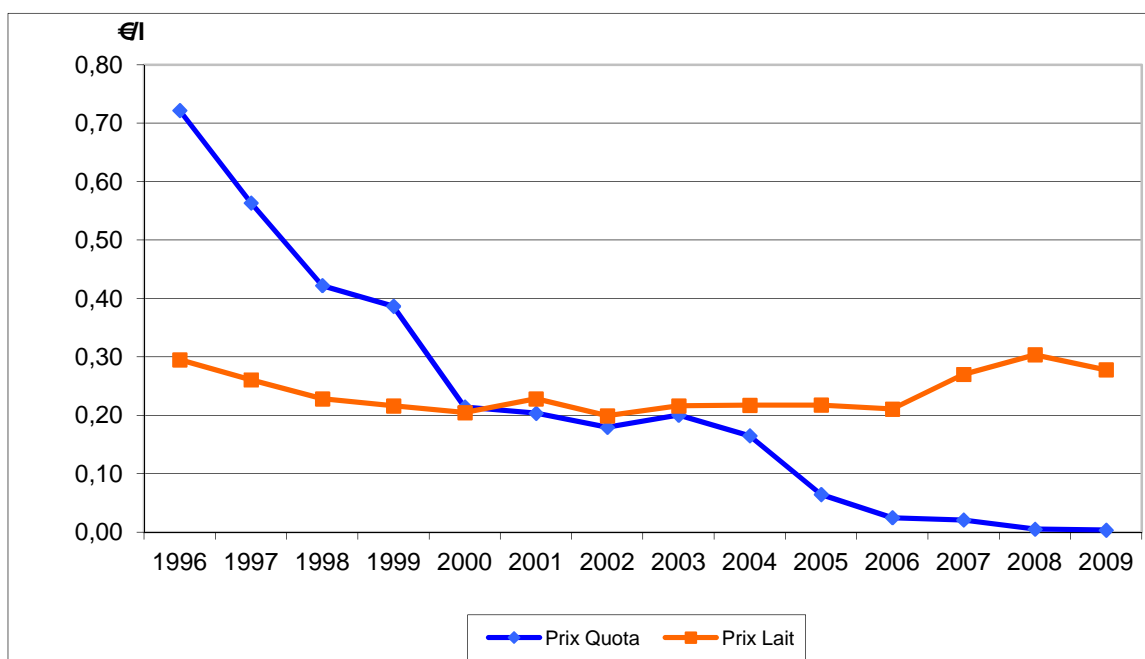
Contrairement à la France, le Royaume-Uni n'a pas mis en œuvre une politique active de cessation d'activité laitière. Il existait une possibilité de prélèvement sur les transferts pour alimenter une réserve destinée à l'installation des jeunes agriculteurs mais cette mesure n'a jamais été adoptée car pour les propriétaires fonciers il s'agissait d'une confiscation du capital et il n'était pas envisageable d'attribuer les quotas gratuitement.

A partir de 1987, la Communauté a légalisé les prêts annuels de quotas ce qui a permis dès cette date la mise en place au Royaume-Uni d'un marché de location temporaire de quota.

Selon Boinon (1999) les transferts de quota ont surtout concerné les jeunes agriculteurs qui cherchaient à acquérir des quotas, ces derniers étant souvent le facteur limitant pour la production et les agriculteurs sans successeur qui préféraient vendre leur quota au moment de prendre leur retraite car ils bénéficiaient d'exonération d'impôt sur les plus values.

Au final, la mise en place des quotas laitiers a légèrement freiné dans un premier temps (1984-1992) la concentration des exploitations laitières. Cette concentration a repris et s'est accélérée à partir de 1992. Un mouvement de spécialisation régionale s'est dessiné. La production laitière s'est déplacée vers l'Ouest. Les exploitations des régions de l'Est et du Sud Est se sont spécialisées dans la céréaliculture.

Au niveau du foncier, une partie du droit d'exploiter contenu dans la propriété de la terre s'est partiellement transféré dans les quotas laitiers (droit à vendre du lait : donc droit d'exploiter la terre pour la production marchande de lait). Toute chose égale par ailleurs, la valeur globale des droits d'exploiter n'a pas varié. L'actif terre a été amputé de la valeur des quotas, de la valeur capitalisée de l'augmentation de valeur ajoutée agricole due aux quotas par rapport aux autres productions agricoles. La création des quotas, nouvel actif, s'est accompagnée d'une diminution de la valeur de la terre sans quotas. La création de l'actif quota laitier s'est accompagné d'une baisse des actifs terre (Oliphant 1996). Cependant, la suppression des quotas étant programmée pour 2015, ils n'ont cessé de perdre de la valeur (figure 4). Les terres qui vont être mises sur le marché vont permettre à partir de 2015, si la réforme se confirme, de produire du lait. Ainsi, plus la date de disparition des quotas approche, plus la différence de prix entre terres avec et sans quota laitier s'estompe pour au final disparaître.



**Figure 4: Evolution du prix du lait et des quotas laitiers en Angleterre sur la période 1996-2009 (source : Ian Potter Associates)**

#### L'introduction des DPU

Au moment de la réforme de la PAC de 2003, le Royaume-Uni a choisi d'utiliser au maximum les innovations proposées par le nouveau règlement. Face aux différences des situations agricoles, le gouvernement britannique a aussi choisi cependant de les appliquer de manière différentes en Angleterre, Irlande du Nord, Ecosse et Pays de Galle.

Le gouvernement anglais a décidé d'instaurer une aide régionalisée, totalement découplée de la production et de ne pas utiliser les possibilités de recouplage partiel. Ce choix résultait des négociations entre les syndicats agricoles et les associations environnementales et les propriétaires fonciers. Les syndicats étaient défavorables à la régionalisation car ils craignaient qu'elle entraîne des effets redistributifs qui fragiliseraient les exploitations les plus compétitives et qu'elle renforcerait la capitalisation des aides dans le prix des terres au bénéfice des propriétaires fonciers. Les associations

environnementales voyaient dans cette réforme la possibilité d'étendre l'éco-conditionnalité à l'ensemble des surfaces.

La régionalisation a été envisagée sur la base d'un zonage. Le gouvernement anglais a distingué 3 zones :

- les zones de landes (moorland) dans les régions sévèrement défavorisées (0,8 Millions d'ha) sur lesquelles se situaient les élevages bovins et ovins extensifs ;
- les autres zones sévèrement défavorisées (0,8 Millions d'ha) dans lesquelles sont localisés les systèmes d'élevage et de polyculture élevage ;
- zones non sévèrement défavorisées (7,7 Millions d'ha) qui rassemblaient les exploitations de grandes cultures et les élevages les plus intensifs.

Pour éviter une redistribution trop forte des aides, le montant des DPU par hectare a été différencié en fonction des zones : le montant de l'enveloppe générale allouée historiquement à chaque zone a été conservé lors du passage au nouveau système. Ainsi, les zones non défavorisées ont concentré le plus d'aides.

La base du paiement forfaitaire dans chacune des 3 zones anglaises est calculée en divisant le montant des subventions versées dans la zone au cours de la période de référence par le nombre d'hectares éligibles déclarés dans cette zone. La mise en œuvre de la régionalisation des aides s'est effectuée de manière progressive selon un modèle « hybride-dynamique ». De 2005 à 2012, la part historique du paiement unique diminue progressivement au profit de la part basée sur le paiement forfaitaire. Lors du bilan de santé en 2008, l'Angleterre a conservé ce mode d'attribution des DPU.

**Tableau 1 : Evolution de la part du paiement forfaitaire et de la base historique (source: Lépiciet et al. 2005)**

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Paiement forfaitaire %	10	15	30	45	60	75	90	100
Base historique %	90	85	70	55	40	25	10	0

Seules les personnes déclarées comme agriculteur au 15 mai 2005 pouvaient prétendre à l'obtention de DPU. Pour être agriculteur, il faut soit produire, élever, ou cultiver des produits agricoles, soit conserver la terre dans de bonnes conditions agricoles et environnementales. Le nombre de droits est attribué sur la base du nombre d'hectares éligibles occupés en 2005.

Les DPU sont transférables par héritage, par vente avec ou sans la terre et enfin par location de la terre. Le bénéficiaire doit être obligatoirement un agriculteur, sauf dans le cas d'une transmission par héritage ou le bénéficiaire peut récupérer les DPU mais ne peut les activer. Il devra les transférer à un agriculteur de sa région d'origine. Un propriétaire foncier peut récupérer en fin de bail les droits générés par les terres données en location si le contrat de bail le prévoit. Cependant, s'il n'exploite pas lui-même les terres récupérées, il n'a pas d'autres possibilités que de transférer à nouveau ces droits au fermier entrant. N'étant pas agriculteur, il ne peut pas vendre ses droits sans terre.

L'association des propriétaires, la CLA, considère que l'introduction des DPU a peu d'impact sur le prix des terres, les aides européennes ayant déjà été capitalisées dans la valeur des actifs des secteurs agricoles et alimentaires, y compris dans la valeur de la terre. Comme la réforme ne prévoit pas globalement une augmentation des aides à ce secteur, il n'y a pas de raisons qu'elle entraîne une augmentation de la valeur des terres.

Cependant, ils considèrent que le développement d'un marché des droits à paiement sans terre peut capter dans la valeur des droits une part de la valeur capitalisée dans la terre. Il y a un transfert de valeur entre le prix de la terre et celui des droits.

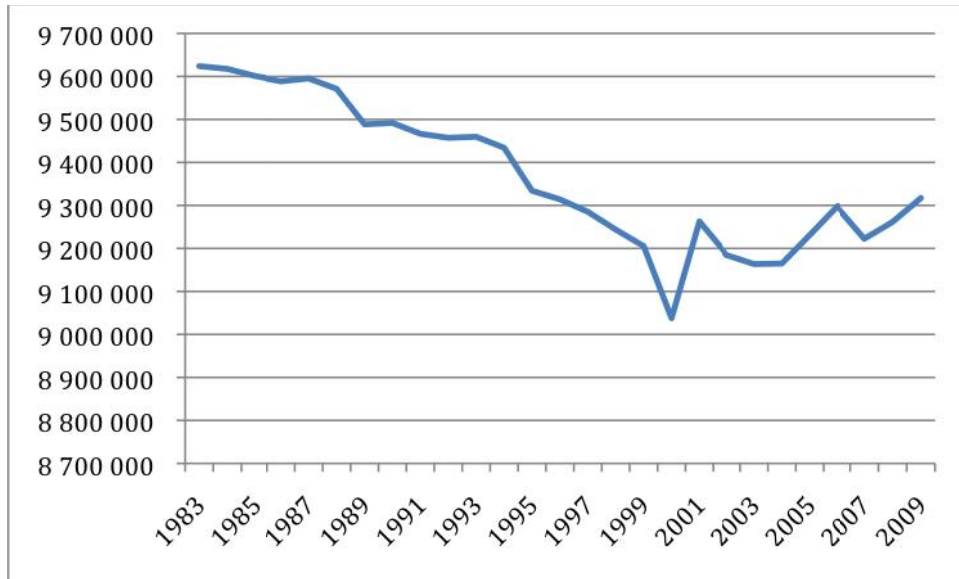
## **D. L'évolution récente des structures agricoles**

### ***Préambule sur les données utilisées***

L'analyse de l'évolution récente des structures agricoles s'est basée sur les données EUROSTAT sur la période 1990-2007. Pour l'Angleterre, les données structures fournies par EUROSTAT sont issues du recensement agricole de juin.

Lors du recensement les exploitations sont classées par leur exigence en travail (*Standard Labour Requirement -SLR*). Le SLR indique le nombre moyen de travailleurs à temps plein nécessaires dans les exploitations. Les exploitations de plus de 5 SLR sont échantillonnées à 100%, celles de moins de 0,25 SLR ont un taux d'échantillonnage de 20%.

Au regard des données, entre 1990 et 2007, le nombre d'exploitations a augmenté de plus de 100 % sur l'ensemble de l'Angleterre tandis que la SAU augmentait de 50 %. Cette très forte augmentation est due en partie à la très forte augmentation du nombre des petites exploitations (<5ha) entre 1997 et 2000 et s'expliquerait par la mise à jour en 2000 du registre des exploitations en Angleterre qui a mené à l'inclusion des nouvelles fermes de petite taille. On peut cependant noter en comparant les données de SAU d'EUROSTAT avec les données du DEFRA une importante différence sur les années 1990. Le total de la SAU occupée par les différentes catégories d'exploitations en 1990 est égal à 5 932 190 hectares alors que pour la même année, la SAU de l'Angleterre est égale 9 500 000 hectares. Cette différence très importante ne peut pas être expliquée uniquement par la mise à jour du registre des exploitations car les catégories des grandes exploitations ont aussi considérablement augmenté en nombre et en surface entre 1997 et 2000.



**Figure 5: Evolution de la SAU (ha) en Angleterre sur la période 1983-2009 (données DEFRA)**

Les fortes augmentations de la SAU et du nombre d'exploitations entre 1997 et 2000 sont donc uniquement à considérer d'un point de vue statistique. Les différences entre l'année 2000 et 2003 sont aussi importantes aussi bien pour le nombre d'exploitations que pour la SAU. Cette augmentation importante des petites exploitations entre 2000 et 2003 n'a pas trouvé d'explication dans les modifications des enquêtes statistiques. Une autre augmentation importante a eu lieu entre 2003 et 2005 pour les petites exploitations (en surface et en nombre). Celle-ci est due à l'introduction d'une nouvelle définition de l'activité d'agriculteurs suite au découplage des aides en 2003 et à la régionalisation des DPU. A partir de 2005, "le maintien des terres dans de bonnes conditions agricoles et environnementales" est devenu une activité agricole et les terres concernées ont été incluses dans la zone agricole. Ainsi, il semble difficile de dégager des tendances d'évolutions pour les catégories d'exploitations sur des périodes antérieures à 2000 et doivent être considérées avec prudence.

A partir de 2010, le DEFRA a décidé de ne plus inclure les petites exploitations agricoles (d'une taille inférieure à 1 UDE<sup>6</sup>) dans le recensement de juin. Bien que ces exploitations représentent 40% du nombre total d'exploitation, le gouvernement considère qu'elles obscurcissent l'image réel du changement structurel des exploitations agricoles.

<sup>6</sup> UDE : unité de dimension économique. La typologie communautaire classe les exploitations agricoles selon leur dimension économique sur la base de leur valeur ajoutée brute potentielle, la marge brute standard totale, ou MBST. La dimension économique de l'exploitation correspond à la MBST divisée par le coefficient UDE (Unité de Dimension Economique).

Le coefficient UDE correspondait initialement à 1 000 écus : une exploitation ayant une MBST de 8 000 écus avait donc une dimension économique de  $8\,000/1\,000 = 8$  UDE. Au fil des années, il a été nécessaire de réévaluer régulièrement le coefficient UDE afin d'éviter que l'inflation ne fasse « grandir » artificiellement les exploitations. La dernière actualisation date de 2004 : 1 UDE = 1 200 euros.

## L'évolution des structures

Tableau 2 : Evolution en nombre d'exploitations

Catégories	1990	1997	Evolution (1990-1997)	2000	2003	2007	Evolution (2000-2007)
0 ha	760	830	9%	10 080	31 370	44 140	338%
0-2 ha	6 070	7 670	26%	15 780	27 380	25 290	60%
2-5 ha	8 680	8 370	-4%	14 460	24 810	20 110	39%
5-10 ha	12 610	12 400	-2%	15 830	17 670	15 400	-3%
10-20 ha	14 410	13 720	-5%	17 200	17 510	26 210	52%
20-30 ha	9 610	8 870	-8%	10 870	10 510	26 130	140%
30-50 ha	14 770	12 960	-12%	15 570	14 790	18 640	20%
50-100 ha	18 340	16 550	-10%	21 610	21 170	11 260	-48%
+ de 100 ha	16 390	16 400	0%	24 980	25 510	21 040	-16%
<b>Total</b>	101 610	97 730	-4%	146 340	190 680	208 170	42%

Entre 1990 et 1997, le nombre d'exploitations a diminué de 4 % sur l'ensemble de l'Angleterre tandis que la SAU diminuait de 2%. Hormis les petites exploitations qui ont augmenté en nombre et en surface, toutes les catégories d'exploitation ont diminué. La baisse est plus importante pour les exploitations comprises entre 20 et 100 ha dont le nombre et la surface occupée diminuent de 10 %.

Entre 2000 et 2007, le nombre d'exploitations inférieures à 10 ha a explosé. Si on exclut les effets « statistiques » évoqués auparavant, l'augmentation du nombre de petites exploitations peut s'expliquer par le développement des *allotments* en périphérie des villes. Les exploitations comprises entre 10 et 30 ha ont aussi fortement augmentées en nombre et légèrement en surface.

Au sein des grandes exploitations, seules les exploitations de plus de 100 ha ont gagné en surface occupée même si leur nombre total a diminué. Le nombre des exploitations comprises entre 50 et 100 ha a diminué de 58%.

La plupart des exploitations agricoles sont de type familial. Les exploitations de personnes morales sont présentes de manière significative uniquement dans les exploitations de plus de 100 ha.

**Tableau 3: Evolution en surface**

<b>Catégories</b>	<b>1990</b>	<b>1997</b>	<b>Evolution (1990- 2000)</b>	<b>2000</b>	<b>2003</b>	<b>2007</b>	<b>Evolution (2000 -2007)</b>
0-2 ha	6 410	6 970	9%	11800	23510	24590	108%
2-5 ha	28 290	28 130	-1%	47750	80500	85710	79%
5-10 ha	92 340	90 450	-2%	114320	126730	143320	25%
10-20 ha	207 260	198 060	-4%	247060	252340	266720	8%
20-30 ha	236 510	218 990	-7%	268130	259240	277640	4%
30-50 ha	578 200	507 130	-12%	611270	582140	603500	-1%
50-100 ha	1 306 730	1 181 760	-10%	1549830	1521460	1514470	-2%
+ de 100 ha	3 476 460	3 584 060	3%	5675300	5880220	5866420	3%
<b>Total</b>	<b>5 932 190</b>	<b>5 815 560</b>	<b>-2%</b>	<b>8525450</b>	<b>8726130</b>	<b>8782570</b>	<b>3%</b>

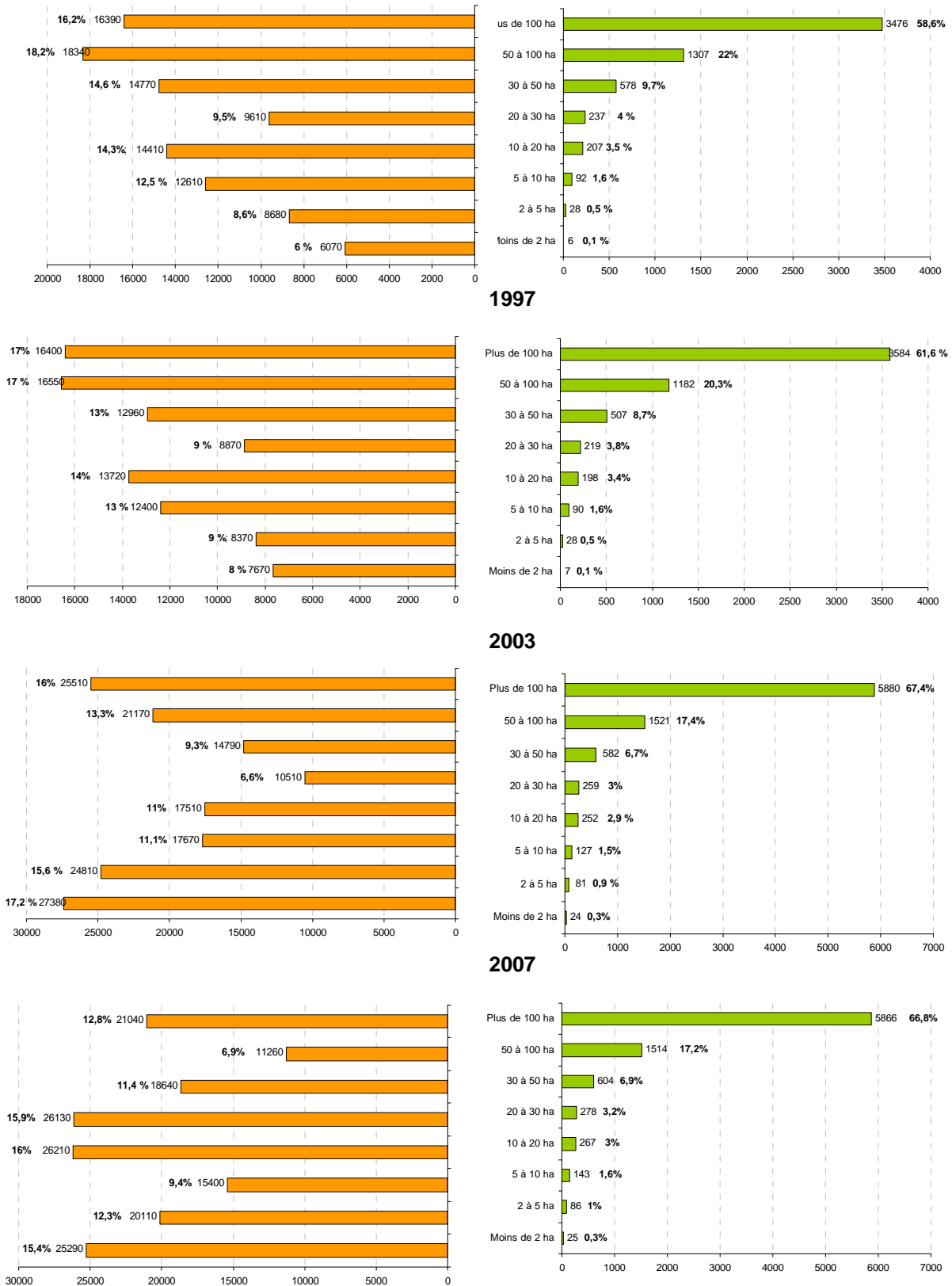


Figure 6: Répartition en nombre et surface des différentes catégories d'exploitations en 1990, 1997, 2003, 2007 (source EUROSTAT)



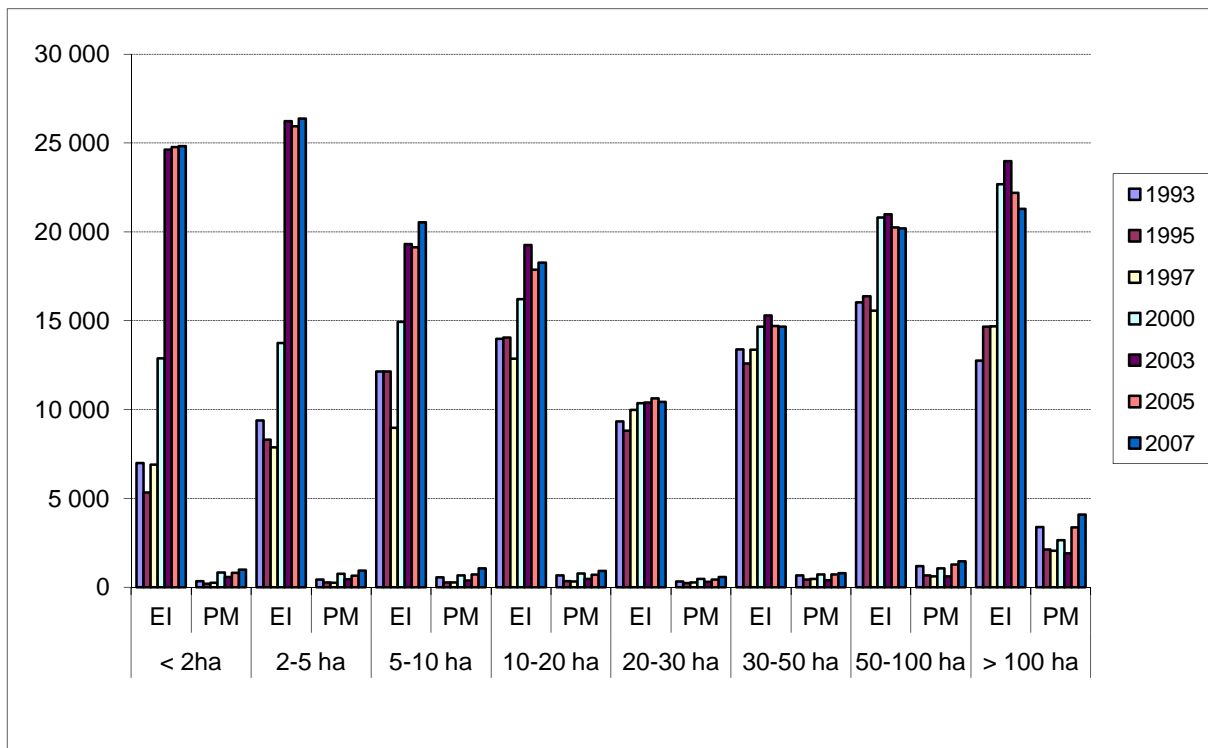


Figure 7 : Evolution des exploitations en nombre par type de statut (EI: exploitation individuelle PM: exploitation de personne morale ou de groupement) source EUROSTAT

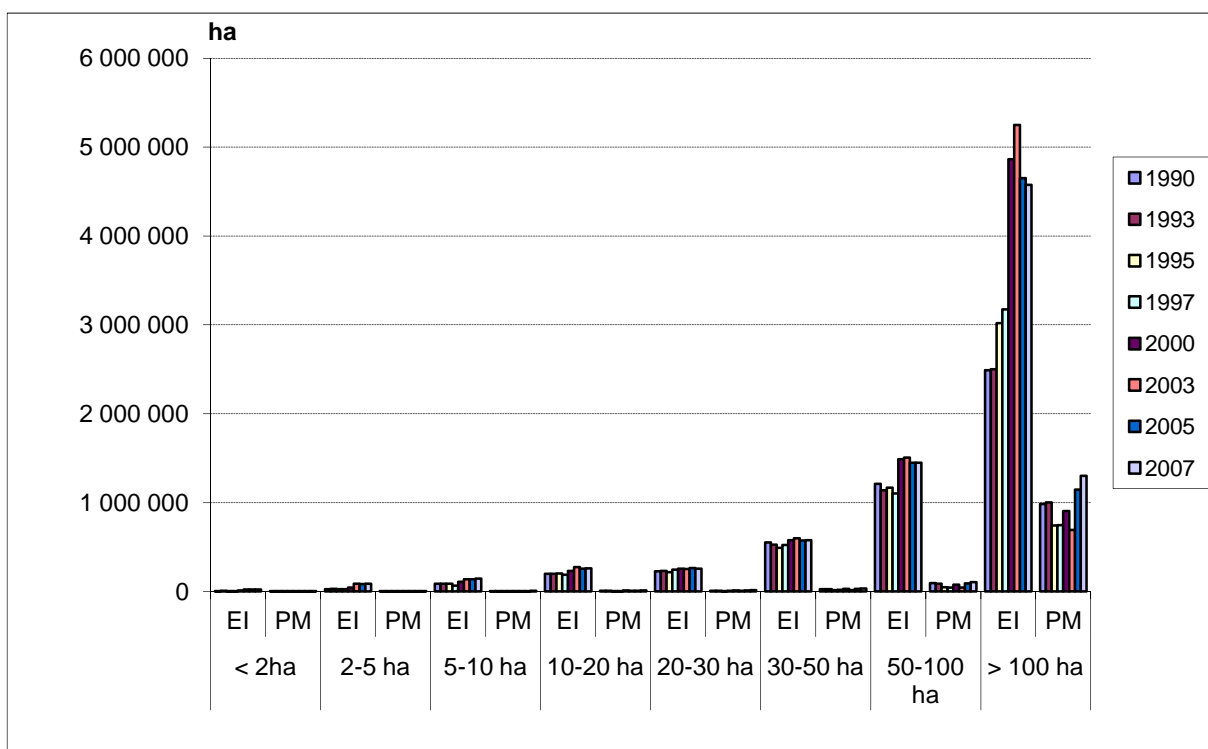


Figure 8 : Evolution des exploitations en surface par type de statut (EI: exploitation individuelle PM: exploitation de personne morale ou de groupement) source EUROSTAT

### III. LES POLITIQUES FONCIERES AGRICOLES DEPUIS 1950 : ANALYSE DES CADRES D'ACCES AU FONCIER ET DES GARANTIES OFFERTES POUR SECURISER DANS LE TEMPS L'EXPLOITATION AGRICOLE

#### A. La notion de propriété en Angleterre

Le système juridique anglais se base sur le système de *common law* qui accorde une place prépondérante à la jurisprudence. L'interprétation des lois et du droit par les tribunaux constitue une référence pour les autres jugements. Les principes du droit du *common law* ont été élaborés par les juges des Cours royales au Moyen Âge et ils se sont substitués aux coutumes locales afin d'être appliquées dans tout le royaume. Le *common law* a été complété, à partir du XIVe siècle par un autre droit, l'*equity*.

Le système foncier est organisé sur la **propriété indirecte**. La terre appartient officiellement à la Couronne, le propriétaire foncier est détenteur d'un droit de jouissance du sol (*estate*) qui peut prendre plusieurs formes. Ce système est directement hérité de l'époque féodale.

A cette époque, le système foncier était basé sur le statut et les relations entre les personnes. La terre était détenue par tenure, c'est-à-dire sous condition d'obligations personnelles vis-à-vis du supérieur féodal.

On distinguait :

- les seigneurs et les free holders qui disposaient d'un droit à l'occupation perpétuelle du sol (*freehold*) vis-à-vis du roi,
- les yeomens et des tenanciers qui disposaient d'un droit saisonnier (*leasehold*) sur les terres des seigneurs en échange de redevances.

Les droits saisonniers des paysans s'étalaient au départ sur une saison agricole (des semailles jusqu'à la récolte) et puis un droit collectif était attribué à la communauté villageoise, chaque éleveur avait le droit de faire pâturer les communaux. La terre redevenait ensuite le bien collectif de la communauté villageoise<sup>7</sup>. Les seigneurs disposaient aussi d'un droit de saisine sur les terres exploitées par les yeomens et les tenanciers. Chaque transmission de terre devait être réalisée avec l'accord du seigneur. L'héritier qui se serait fait déposséder par le fait que le seigneur choisisse un autre

---

<sup>7</sup> D'après J.Comby « Superposition des droits sur le sol en Europe » et « Création et sécurisation de la propriété en Europe »

tenancier ou yeomen, pouvait demander réparation devant la cour seigneuriale à l'origine, puis devant la cour royale progressivement à partir du XIII<sup>e</sup> siècle.

D'une génération à l'autre, les paysans ont progressivement obtenu que le montant de leurs redevances aux seigneurs fonciers soit défini par écrit et non plus fixés arbitrairement. Ils se sont fait reconnaître le droit de transmettre leurs parcelles à leurs enfants (*copyhold*<sup>8</sup>).

Les seigneurs ont commencé eux aussi à vendre leurs droits de percevoir les redevances des paysans à d'autres nobles, mais aussi à des marchands, voire à d'anciens paysans enrichis.

Le mouvement des enclosures a permis aux grands propriétaires (les Landlords) de soustraire leurs terres aux droits des communautés villageoises. Après les forts conflits sociaux engendrés par le mouvement des enclosures, le système anglais a évolué de manière relativement pacifique.

Il existe dans la *common law*, depuis la loi de 1925 (*Law of Property Act*) deux types de jouissance du sol. La première est une jouissance transmissible aux héritiers (que ceux-ci soient en ligne directe ou non), sans condition, notamment de délais et ouvrant accès à une possession immédiate de la terre (*estate of freehold*). Elle est comparable au droit de propriété en droit français. La seconde est une tenure à bail absolue (*term of years absolute* ou *leasesholds*) qui est comparable aux contrats de bail quels qu'ils soient (agricoles ou non).

La jouissance actuelle de type *freehold* amène directement à une propriété foncière pour le détenteur de la jouissance. Il possède un droit d'usage transmissible, non limité dans le temps et cessible temporairement (par location) ou définitivement par la vente, la donation ou l'héritage.

D'autres types de jouissances (jouissance à vie non transmissible ou seulement à la première génération d'hériter) sont possibles par la branche de l'*equity* du droit anglais. Ces jouissances sont réalisées dans le cadre de procédures de fiducie (*trust*). Le trust est un mode de détention d'universalités qui permet de gérer des biens considérés non en eux-mêmes, mais comme étant des éléments interchangeable d'une universalité, éléments dont seule la valeur est prise en compte. Le *trust* permet de conserver des biens dans une famille au moyen d'un arrangement patrimonial et il est souvent utilisé en cas d'héritage pour minimiser la charge fiscale.

Ce qui différencie le droit anglais et le droit français est le mode d'élaboration de la loi. En Angleterre, la jurisprudence fait plus évoluer la loi qu'en France où le vote au parlement crée plus de lois. Toutefois, la jurisprudence précise la loi, l'interprète comme en Angleterre.

---

<sup>8</sup> Tenure par copie". La définition légale est : tenure à la volonté du seigneur, conformément à la coutume du manoir (*Holding at the will of the Lord according to the custom of the manor*). Cette tenure porte le nom de *copyhold* parce que les droits des tenanciers sont reconnus « *by copy of the court roll* », c'est-à-dire inscrits sur les registres de la cour du manoir, lorsque le seigneur rend en tenure libre la tenure que le *copyholder* lui a d'abord remise. Toutes les tenures en *copyhold* ont été affranchies en 1925, avec obligation de rachat des droits seigneuriaux sous délai de 10 ans (d'après Gérard Chouquer « Terme et expressions du droit foncier anglais »)

## B. Le statut du fermage : évolution du bail agricole sur les cinquante dernières années

### *1947-1984 : Une protection croissante des fermiers*

L'*Agriculture Act* de 1947 et par la suite celui de 1948, ont posé un cadre détaillé sur la sécurité de tenure des fermiers, le montant des loyers, les termes des contrats de location et le règlement des différends entre fermiers et propriétaires par le recours à un système d'arbitrage, généralement favorable aux fermiers.

Ces lois, élaborées dans un contexte d'après-guerre visaient à promouvoir la stabilité à long terme du secteur agricole en encourageant la production et en sécurisant les investissements. Elles s'articulaient avec les mesures de soutien des prix mises en place auparavant.

L'Act de 1948 avait une portée d'**application rétroactive**. Il garantissait aux fermiers **une sécurité de tenure pendant toute leur vie** aussi bien pour les baux réalisés avant qu'après la date d'application de la loi. Il était devenu impossible pour le propriétaire d'expulser un locataire qui faisait son travail correctement sauf si ce dernier manquait au paiement du loyer.

L'*Agriculture Act (Miscellaneous Provisions)* de 1976 a **étendu la sécurité de la tenure jusqu'alors limitée au seul tenant aux deux générations de ses descendants**. Les héritiers potentiels devaient démontrer devant le tribunal « agraire » qu'ils remplissaient les conditions d'admissibilité et de compétence. Cette législation était rétroactive. Elle s'appliquait aussi bien aux contrats conclus après 1976 qu'à ceux conclus antérieurement.

En garantissant une sécurité de tenure pour les deux successions suivantes de la location d'origine, la réforme de 1976 a aussi découragé les propriétaires à mettre leurs terres en location. En conséquence, le nombre de nouveaux baux arrivant sur le marché a été minime.

Face aux difficultés de reprises des locations, de plus en plus de propriétaires vont réaliser des formes de locations non conventionnelles en utilisant des contrats d'affaires pour louer leurs terres. Ces nouveaux contrats permettaient aux propriétaires de bénéficier d'avantages fiscaux ainsi que des compétences et du capital du fermier sans pour autant craindre une location sécurisée sur le très long terme.

L'étendue de la sécurité de tenure à deux générations successives a été annulée après le 12 juillet 1984 dans l'*Agriculture Act* de 1984. Cette loi n'étant pas rétroactive, les personnes ayant établi un contrat avant l'application pouvait bénéficier du droit de transmission.

Selon Gibbard et Ranvescroft (1997) cette loi a été réalisée pour soulager les pressions sur le marché des locations de foncier agricole (peu d'offres et beaucoup de demandes). Toutefois, en s'appuyant sur les résultats d'enquêtes réalisées par la *Central Association of Agricultural Valuers* (1996), ils considèrent qu'elle a échoué dans cet objectif pour les raisons suivantes :

- le manque persistant de confiance des propriétaires, en particulier craignant le rétablissement de droits de succession à l'avenir;

- les entraves fiscales à la location, notamment la réticence à introduire un taux unique pour l'*Agricultural Property Relief*<sup>9</sup>
- le renouvellement anticipé des appels à la poursuite des réformes législatives, parmi d'autres, l'Association des exploitants agricoles (1990).

L'*Agriculture Holding Act* de 1986 a mis en place un cadre global prévoyant la sécurité de tenure, la réglementation des termes et conditions de la location et le paiement de la compensation aux locataires pour l'amélioration de la terre louée.

Si le contrat de bail issu de l'*Agriculture Holding Act* de 1986, le *Full Agricultural Tenancy* couvre la vie de l'exploitant et se renouvelle annuellement par tacite reconduction (« year to year tenancy »), **le prix est cependant révisable tous les 3 ans.**

La loi de 1986, reprenant celle de 1976 a néanmoins prévu une protection juridique pour les occupants notamment sur le contrôle des loyers. L'annexe 2 de la loi de 1986 prévoit des loyers liés à :

- la capacité productive de la terre et la propension à gagner de l'argent<sup>10</sup> ;
- la situation de la ferme ;
- les niveaux de loyers dans la région.

La résiliation du contrat de type *Full Agricultural Tenancy* est restrictive et ne peut avoir lieu que dans des conditions précisément énumérées par la loi :

- insolvabilité,
- non paiement du fermage,
- violation des obligations découlant du contrat de bail.

### ***L'Agriculture Tenancies Act de 1995 : le contrat « farm business »***

L'*Agricultural Tenancies Act* de 1995 a été élaboré afin de contourner les réticences des propriétaires à louer leurs terres du fait des droits jugés encore exorbitants accordés aux locataires et à leurs familles par l'*Agricultural Holding Act* de 1986.

La loi de 1995 a introduit un nouveau type de bail rural : le contrat « *farm business* » (FBT) qui à partir du 1 septembre 1995 serait le seul contrat de bail agricole possible. Avec ce statut, les baux signés après 1995 peuvent spécifier une durée de location déterminée et prévoir leurs propres

---

<sup>9</sup> Réduction spécifique accordée lors de la transmission sur les biens agricoles

<sup>10</sup> Par capacité de production la loi entend la capacité de production de l'exploitation (en tenant compte des équipements fixes et d'autres installations disponibles sur l'exploitation) sur l'hypothèse que le locataire présent soit compétent et applique un système de production adapté à la tenure. La « propension de gain » désigne la mesure dans laquelle, à la lumière de cette capacité de production, un débutant compétent œuvre d'un tel système d'activités agricoles pourrait raisonnablement s'attendre à tirer profit de l'exploitation agricole.

modalités de location en général. Ce type de contrat enlève la sécurité de tenure après l'achèvement des termes des contrats en cours.

Les deux parties du contrat FBT étaient en théorie susceptibles de négocier toutes les conditions souhaitées. Pourtant, dans un certain nombre de points, notamment, la cessation, de révision des loyers et l'indemnisation des améliorations, la loi a conféré une certaine protection pour les locataires. Lorsque les parties ne peuvent s'entendre sur un sujet, la loi confère au locataire le droit à la demande d'arbitrage (encadré 2).

Concernant la négociation des loyers, les deux parties pouvaient décider, s'ils le souhaitaient, d'introduire une révision temporelle du montant du loyer. Même s'ils ne prenaient pas de dispositions spécifiques sur ce point au moment de la signature du contrat, ils seront toujours en mesure de choisir eux-mêmes la périodicité de la révision des loyers. S'ils ne le font pas alors soit le propriétaire ou le locataire sera en mesure d'exiger un réexamen du loyer tous les trois ans, en vertu de la Loi sur les exploitations agricoles 1986.

Pour l'indemnisation des améliorations réalisées par le fermier, la loi autorise le locataire à percevoir une indemnité pour toutes les améliorations matérielles ou immatérielles qui augmentent la valeur de l'exploitation, à condition que ces améliorations restent sur l'exploitation au moment du départ. Cependant, le locataire doit avoir obtenu le consentement du propriétaire à réaliser l'amélioration s'il souhaite percevoir une indemnisation à l'échéance du bail. Si le locataire est mécontent de conditions liées au consentement, il peut avoir recours à la procédure d'arbitrage pour obtenir l'autorisation.

La politique de la loi de 1995 était de réduire progressivement la sécurité de tenure incluse dans la loi de 1986 en prévoyant qu'une fois les anciens baux arrivés à leur terme, ils ne pourraient être remplacés uniquement que par des baux « entreprise agricole » en vertu de la loi de 1995.

Une étude du RICS indiquait en 1996 que 89% des contrats avaient une durée de 5 ans ou moins et 77% de ces contrats concernait une surface inférieure à 40 hectares (Whitehead, 1996).

La loi de 1995 n'étant pas rétroactive, il existe toujours en Angleterre deux types de baux ruraux, les baux régis par la loi de 1995 (*Farm business Tenancy*) et les baux régis par la loi de 1986 (*full agricultural Tenancy*).

## ***La Regulatory Reform Order (RRO) de 2006***

En mettant en place la *Regulatory Reform Order*, un des objectifs prioritaires du gouvernement était de permettre aux fermiers de se diversifier dans des domaines qui améliorent la viabilité économique de leur entreprise sans crainte de modifier le calcul des droits de succession portant sur les biens agricoles.

Pour les baux régis par la loi de 1986, la réforme a abrogé les procédures d'arbitrages présentes dans l'*Agriculture Act* de 1986 pour les remplacer par celles de l'*Arbitration Act* de 1996. Elle a aussi précisé les possibilités de révision triennale des loyers. Au moment d'une nouvelle location de parcelle sur l'exploitation, la durée minimale de révision (3 ans) n'est pas remise à zéro comme c'était le cas auparavant. La révision peut avoir lieu trois ans après la première location réalisée sur l'exploitation. Pour les candidats à la reprise d'un bail, la RRO laissait la possibilité de tirer une partie conséquente de ses revenus d'activités réalisées sur la ferme sans pour autant être issus d'un travail agricole.

Concernant les baux régis par l'*Agriculture Act* de 1995, les modifications introduites par le RRO ont permis aux bailleurs et aux locataires de convenir d'une limite supérieure, sur le montant de l'indemnité à payer à moins qu'ils ne conviennent d'un autre montant qui est égal au coût réel pour le locataire pour réaliser l'amélioration. Le projet de loi ne précise pas le genre de coûts qui peuvent être inclus dans le coût réel. A l'échéance du bail une évaluation de l'amélioration peut être réalisée pour rééquilibrer les montants versés.

Selon les nouvelles dispositions, si le bailleur et le locataire conviennent expressément que les dispositions par défaut de la Loi ne s'appliquent pas ou qu'une révision du loyer devrait être confiée à un expert indépendant, alors ils prennent automatiquement un contrat de dispositions par défaut et la révision du loyer doit spécifier quand le loyer doit être révisé. Cela s'applique uniquement aux locations réalisées à compter du 19 Octobre 2006.

Dans les contrats de location réalisés après le 19 octobre 2006, les deux partenaires doivent s'assurer désormais que le contrat spécifie :

- la durée de location et les conditions de son terme,
- le règlement de la répartition de l'investissement,
- l'accord sur le loyer et les modalités de révision du loyer,
- l'accord quant aux utilisations autorisées et à l'introduction possible de sous locataires,
- les dispositions quant à l'indemnisation qui devrait être payée au locataire ou au propriétaire à la fin de la location,
- l'accord relatif à ce que le locataire peut emporter à la fin de la location.

### **Encadré 2 : Les instances juridictionnelles compétentes**

Trois catégories d'instances sont reconnues compétentes. Pour les contrats de bail agricole, les tribunaux agraires (*Agricultural Land Tribunals*) et les arbitres peuvent intervenir, les litiges intervenant dans les contrats d'affaires sont réglés par la Cour d'Appel.

Les tribunaux des terres agricoles (ALTs) jouent un rôle important dans le règlement des différends entre les locataires et les propriétaires découlant des contrats de location régis par l'*Agriculture Act* de 1986. Ils n'interviennent pas sur les questions relevant de l'*Agriculture Tenancies Act* de 1995. Ces dernières sont résolues par recours à l'arbitrage, sous réserve des dispositions de la loi sur l'arbitrage (*Arbitration Act*) de 1996.

Il y a 7 ALTs en Angleterre. Chaque ALT se compose d'un président et de deux membres nommés par le président. Ce dernier a également le pouvoir de désigner deux assesseurs appartenant à un panel d'experts professionnels nommés par la Royal Institution of Chartered Surveyors. Le président est nommé par le ministre de la justice Lord Chancellor.

Les ALTs disposent d'une aire géographique spécifique au sein de laquelle ils peuvent exercer leur

juridiction en tant qu'organisme indépendant.

Les ALTs obéissent à des règles dictées par l'Agricultural Land Tribunal (Rules) Order de 1978, l'Agricultural Land Tribunals (Succession to Agricultural Tenancies) Order de 1984 et l'Agricultural Land Tribunal (Rules) Order de 2007.

Les principales questions traitées par les tribunaux sont :

- les demandes de proches parents d'un locataire décédé ou à la retraite pour succéder à la location,
- les demandes des propriétaires d'un consentement à un avis de cessation de contrat signifié au locataire,
- les demandes pour réaliser des travaux de drainage ou d'entretien des fossés sur un terrain voisin,
- les demandes des propriétaires pour certifier que le locataire ne respecte pas les règles de bonnes pratiques d'élevage,
- les demandes d'autorisation des locataires pour effectuer des travaux d'améliorations à long terme sur le terrain loué.

Conformément à la loi de 1986, les arbitres ont aussi une compétence judiciaire pour résoudre certains litiges. La procédure d'arbitrage débouche sur une sentence arbitrale contraignante, exécutoire devant les tribunaux et pouvant faire l'objet d'un recours. Les arbitrages sont organisés sur la base d'un «accord d'arbitrage».

Les procédures d'arbitrages sont utilisées lors de l'évaluation des loyers ou des améliorations effectuées par le locataire<sup>11</sup>.

Les arbitrages sont menés par des personnes ayant l'expérience et l'expertise du négoce, et sont conduits en privé, les parties convenant de désigner un arbitre unique ou choisissant chacune le sien pour agir pour leur compte et en leur nom. Les arbitres ne sont pas les avocats de leurs parties respectives, ils doivent agir en toute impartialité.

Depuis 2006, toutes les questions d'arbitrage suivent les procédures de l'Arbitration Act de 1996. La loi Regulatory Reform Order de 2006 a abrogé les procédures d'arbitrages spécifiques de l'Agriculture Act de 1986 pour les remplacer par les procédures décrites dans l'Arbitration Act de 1996. Cette réforme visait à simplifier les démarches d'arbitrages pour les contrats de locations de type 1986. Les deux parties peuvent désormais s'entendre pour régler un différent par une procédure de représentation écrite pour éviter les coûts d'une audience.

---

<sup>11</sup> L'ensemble des compétences d'un arbitre est présenté en Annexe 1



## C. Les contrats d'affaires

Pour échapper à l'application de la législation de 1947 puis 1976, les propriétaires ont cherché à monter des associations (*Partnership Agreements* ou *Share Farming Agreements*) avec les exploitants agricoles. Ces associations rentrent dans la catégorie des contrats d'affaires qui relèvent du droit privé. Elles permettent aux propriétaires fonciers de bénéficier des avantages de la libre possession des droits à produire et aides directes s'ils décident de vendre et de minimiser en même temps le risque de créer une location sécurisée.

### *Les contrats d'affaires formels*

#### Le Partnership Agreements<sup>12</sup>

Ce type de contrat est issu du *Partnership Act* de 1890. Il se définit comme « une entreprise commune dans la perspective d'un profit ». Les contrats de type *Partnership Agreements* peuvent être passés entre un propriétaire terrien et un exploitant ou entre un preneur de bail et un autre exploitant (fréquemment utilisé dans le cadre familial). Les associés se partagent les revenus net de l'exploitation en fonction des parts attribuées à chacun d'eux.

Ces contrats d'affaires sont plus avantageux pour les propriétaires. Dans les années 1970, elles leurs permettaient notamment de récupérer légalement leur terre quand ils le désiraient.

#### Le Share Farming Agreements

Les *Share Farming Agreements* sont plus récents, ils datent des années soixante dix. Ils permettent aux parties prenantes de ne pas s'engager dans des rapports d'associés, de bailleur/preneur ou employeur/employés.

Ce type de contrat permet aux propriétaires de bénéficier d'un régime fiscal plus avantageux. Ces revenus perçus dans le cadre du contrat sont des revenus du travail, imposés de manière moins importante que s'il s'agissait de revenus du capital.

A la différence du contrat de *Partnership*, le contrat de *Share Farming* impose un partage des gains brut de l'exploitation. Les modalités du contrat (durée, répartition des parts, droit et obligation des contractants) sont librement déterminés par les parties.

Le propriétaire de la terre concède le droit d'exploitation à un agriculteur et fournit les bâtiments et une partie du matériel d'exploitation. L'exploitant apporte, outre son travail, une partie du matériel. Les charges sont partagées. Le propriétaire reste totalement possesseur des récoltes, les bénéfices sont répartis selon les clauses du contrat.

#### La prestation de service (contract)

Dans ce cas là, le propriétaire (ou le locataire) contractualise l'ensemble des opérations pour la production sur sa parcelle. Le propriétaire (ou le locataire) fournit les terrains, les bâtiments et les équipements fixes. L'entrepreneur fournit la main-d'œuvre, les machines et l'expertise en gestion et est rémunéré par une formule convenue.

---

<sup>12</sup> D'après GUENIN (1991) La mise à disposition du foncier en Grande Bretagne

## Les contrats d'affaires informels

### Le Grass keep agreement/

Ces accords oraux autorisent un propriétaire à mettre à la disposition d'un exploitant une parcelle afin qu'il puisse récolter le foin ou y laisser paître ses animaux. La durée maximale de l'accord est d'un an. L'accord peut être écrit, il s'agit dans ce cas là d'un *Grazing and/or Mowing Agreement*. Ce type d'accord permet au propriétaire de bénéficier des aides européennes. Le locataire n'est pas considéré comme l'exploitant principal des terres et il ne bénéficie pas de DPU.

### Gentleman's agreement

Le *Gentleman's agreement* est un accord oral dans lequel un propriétaire met gratuitement ses terres à disposition d'un exploitant, les clauses du contrat étant laissées à l'appréciation des parties. Certains auteurs considèrent cette pratique comme un moyen de contourner les rigueurs législatives des baux agricoles.

\*\*\*

**Finalement, très peu d'exploitants disposent d'un seul type de bail ou de contrat d'affaires sur l'ensemble de leur exploitation. On retrouve sur une exploitation plusieurs contrats propriétaires occupants, de baux ruraux formels et d'arrangements d'occupation non conventionnels.**

## D. La répartition de la tenure foncière

Le tableau ci-dessous, extrait d'une étude de la RICS indique la proportion de la SAU occupée par les différents types de tenure en Angleterre et au Pays de Galles en 1990 et 2007. Les données de 1990 sont issues d'un recensement agricole alors que les données de 2007 sont une extrapolation des 1192 réponses d'une enquête envoyée à 3 077 agriculteurs anglais qui permet d'obtenir, selon les auteurs, une bonne représentation de la situation.

La majeure partie des terres agricoles est mise en valeur en faire valoir direct (58%). Le taux est resté stable entre 1990 et 2007. Au niveau du fermage, les baux agricoles conventionnels (FBT, FAT) sont dominants par rapport aux formes de location non conventionnelles par contrat. Ces dernières sont présentes sur environ 10 % de la SAU en 1990 et 14 % en 2007.

**Tableau 4: Changement des tenures en Angleterre et au Pays de Galles entre 1990 et 2007  
(source Butler and Winter 2007)**

	Echantillon 1990		Echantillon 2007	
	Surface		Surface	
	Hectares	%	Hectares	%
<b><u>Situation générale</u></b>				
Faire valoir direct	6 959 057	58.7	6 250 319	57.7
Location	4 891 291	41.3	4 577 844	42.3
<i>Baux agricoles</i>	3 665 936	30.9	3 090 349	28.5
Full Agricultural Tenancy	3 865 936	30.9	2 050 408	19.0
Farm Business Tenancy de plus de 2 ans			854 152	7.9
Farm Business Tenancy de moins de 2 ans			185 790	1.7
<i>Forme non conventionnelle</i>	534,324	10.4	714,540	13.7
Prestation de service <sup>13</sup>			595 587	5.5
Partnership	269 668	2.3	76 107	0.7
Share Farming	95 004	0.8	42,846	0.4
Gentleman's agreement	209 324	1.8	17 643	0.2
Grass Keep agreement	304 016	2.6	361 450	3.3
Cropping Licence <sup>14</sup>	11 902	0.1		
Sous location	24 743	0.2	271 550	2.5
Autres	300 698	2.5	122 312	1.1
<b>Total</b>	<b>11 850 348</b>	<b>100.0</b>	<b>10 828 170</b>	<b>100.0</b>

<sup>13</sup> En anglais *contrat*, forme d'accord dans lequel le propriétaire laisse réaliser l'ensemble des opérations de l'itinéraire technique par un prestataire de service en échange d'une rémunération fixe à l'hectare. Le propriétaire conserve la récolte, fournit les intrants et touche les aides européennes.

<sup>14</sup> Il n'est pas précisé dans l'étude quelles sont les modalités de ce type d'arrangement. Il semblerait que les *Cropping licence* se rapproche des accords de type *Grass Keep agreement* mais s'appliquent aux terres arables.

La location est privilégiée dans les exploitations de grande taille (tableau 5). Seulement 12,7 % de la surface exploitée en faire valoir direct appartient à des exploitations de plus de 100 ha alors qu'elles occupent 40,7 % des surface en FBT et 34,7 % des surfaces sous une forme de location non conventionnelle. De plus, les surfaces cultivées en agriculture contractuelle ou via des *share farming agreement* sont presque exclusivement au sein d'exploitations de plus de 100 ha. L'exception porte sur les contrats de type *partnership* qui sont utilisés à 57 % dans les exploitations de petite taille ; ce qui s'explique par le caractère familial de ce type de contrat.

Les locations informelles et les sous location sont utilisées par toutes les catégories d'exploitation mais encore une fois les propriétaires des grandes exploitation restent les utilisateurs principaux (53.8% des *sous locations* et 39.9% des *grass keep agreement*).

Le recours à la prestation de service, les *partnership* et les *share farming agreement* sont utilisés principalement sur les terres utilisées pour la production de cultures arable. A l'opposé les *grass keep* et les *gentlemen's agreements* sont utilisés sur les terres utilisées pour l'élevage et la production laitière.

En se basant sur la corrélation entre l'utilisation des accords FBT et des baux non conventionnels et les exploitations d'une taille supérieur à 200 ha, les auteurs de l'étude suggèrent que ces types d'accords semblent être utilisé comme un moyen flexible d'augmenter la taille des exploitations plutôt qu'un moyen d'entrer dans l'agriculture.

**Tableau 5: Répartition (%) des formes de tenures de la terre par catégorie d'exploitations en Angleterre et au Pays de Galles en 2007 (source : Butler et Winter 2007)**

Taille des exploitations	0-20	20-50	50-100	100+
FVD	61,7	14,8	10,8	12,7
FVI	34,5	18,1	19,7	27,7
Total	53,6	15,8	13,5	17,2
FAT	31,8	18	20,3	29,8
FBT	22,1	13,5	23,7	40,7
<i>Locations conventionnelles non</i>				
Préstation de service	0	0	5,3	94,7
Partnership	57,1	7,9	4,2	30,8
Share Farming	0	0	10,5	89,5
Total	19,2	2,7	5,6	72,5
<i>Locations informelles</i>				
Sous location	0	22,5	23,8	53,8
Grass Keep agreement	14,5	20,1	25,5	39,9
Gentleman's agreement	33,8	15,9	21,3	29,1
Autres	37,1	15,4	13,6	33,8
Total	25,1	17,8	22,5	34,7

**Tableau 6: Répartition (%) des formes de location non conventionnelles par type de production en Angleterre et au Pays de Galles en 2007 (source : Butler et Winter 2007)**

	Lait	Elevage	Culture arable	Volaille/Porc	Autre
Préstation de service	13,6	9,7	69,9	1,9	4,9
Partnership	18,8	25	50	0	6,3
Share Farming	23,5	17,6	52,9	0	5,9
Sous location	14,3	28,6	57,1	0	0
Grass Keep agreement	36,7	50	7,4	0,7	5,2
Gentleman's agreement	30,9	42,4	15,7	3,7	7,4
Autres	35,1	24,3	21,6	5,4	13,5

## E. Les mesures fiscales

### *Imposition sur les revenus*

En Angleterre, l'année fiscale s'étend du 6 avril au 5 avril de l'année suivante. L'impôt sur le revenu est calculé sur le **revenu net imposable** (le revenu qui va servir de base à l'application du taux d'imposition) qui est égal aux revenus nets moins les déductions fiscales. Les revenus net sont différenciés en fonction de la nature de leur source. On distingue :

- A. les revenus issus des loyers reçus de l'immobilier du Royaume-Uni,
- B. les revenus issus d'une utilisation commerciale du sol,
- C. les intérêts sur les actions,
- D. les revenus provenant de métiers et de professions parmi lesquels on trouve les revenus issus d'un commerce (classe I),
- E. les revenus issus d'un emploi,
- F. les dividendes reçu de sociétés résidentes.

Les revenus agricoles, rentrent dans la catégorie D des revenus issus d'un commerce, ils sont basés sur le bénéfice de l'exercice comptable se terminant dans l'année d'imposition. Les revenus des propriétaires rentrent dans la catégorie A.

Lors de la détermination du bénéfice comptable, les déductions d'investissement en capital ne sont pas autorisées mais un abattement est autorisé sur l'ensemble du capital (25 à 50%) la première année. Les bâtiments agricoles bénéficient d'un abattement de 4 % et les aides européennes sont imposables.

Les revenus agricoles peuvent cependant être moyennés sur deux ans. Cette option peut être utilisée si les revenus agricoles imposables de l'année basse ne sont pas inférieurs à 70 % à ceux de l'année haute. Dans le cas d'un *partnership*, les bénéfices comptables sont divisés entre les 2 partenaires.

Le revenu global est déterminé en sommant l'ensemble des différents revenus, une fois les déductions fiscales réalisées pour chacune des sources de revenus. On retranche ensuite, une déduction fiscale personnelle (*personal allowance*), identique pour tous les contribuables de moins de 65 ans (et quelle que soit leur situation familiale) pour déterminer le revenu net imposable. Pour l'année 2011-2012, le montant de la déduction fiscale personnelle s'élevait à £7,475.

Le taux d'imposition est fonction du revenu net imposable. Il est aussi différencié en fonction de la source du revenu (tableau 7).

**Tableau 7: Niveaux des taux d'imposition sur les revenus en Angleterre en fonction de la source du revenu**

Taux	Revenu des dividendes	Revenu de l'épargne	Autres sources de revenu	Bande (au dessus de toute allocation personnelle)
Taux bas	0%	10%	0%	£0 - £2440
Taux de base	10%	20%	20%	£0 - £37,400
Taux haut	32.5%	40%	40%	> £37,400
Taux additionnel	42.5%	50%	50%	> £150,000

Plusieurs allègements fiscaux existent en Angleterre. Les agriculteurs disposent d'un allègement sur l'âge (maximum 9 206 €), sur le travail (au minimum 4 449 € par couple) et pour les enfants (2 125 € par enfant + 801 € par enfant < 1 an) (LEI, 2007).

### ***Imposition sur le foncier bâti et non bâti***

C'est un impôt local. En principe, terres agricoles et bâtiments d'exploitation sont exonérés.

### ***Impôt sur les plus values et les mutations à titre onéreux***

Les impôts sur les plus values et les mutations à titre onéreux sont régis par le **Capital Gain tax Act de 1979**.

La Capital Gain Tax s'applique pour le bénéficiaire :

- d'une vente, d'un échange, ou du don d'un bien,

- d'un versement d'un montant pour indemnisation par exemple pour un bien endommagé.

La plus-value est calculée en déduisant le coût d'acquisition de la valeur de cession. Le coût d'acquisition est indexé par référence à l'évolution de l'indice des prix de détail de Mars 1982, ou à partir de la date de l'acquisition. La valeur des biens acquis avant mars 1982 est déterminée par la valeur du marché à cette date. Depuis 1999, la méthode « taper relief » a remplacé l'indexation. Elle réduit le montant des gains imposables selon la durée de possession et d'utilisation de l'actif depuis le 5 avril 1998.

Années de possession	Pourcentage de l'actif taxable	
	Business actif	Non business actif
0	100	100
1	50	100
2	25	100
3	25	95
4	25	90
5	25	85
6 ou plus	25	80

Les résidences principales sont exemptées d'impôt sur la plus value, plusieurs allègements sont possibles selon le statut des actifs, dans le cas de donations ou en cas de réinvestissement du montant de la plus value.

En 2011-2012, les taux d'imposition de la capital Gain Tax sont de :

- 18% ou 28% pour les particuliers, en fonction du niveau de revenu,
- 28 % pour les fiduciaires ou des représentants personnels de quelqu'un qui est décédé,
- 10 % pour les gains réalisés dans le cadre professionnel.

De nombreuses exonérations sont prévues pour les exploitations agricoles : lorsque l'exploitant prend sa retraite et qu'il aliène en totalité ou en partie par cession ou donation son entreprise, la transaction n'est pas soumise à l'impôt sur les plus-values. De même, une personne physique qui donne ou transmet à un prix sous-évalué des actifs de l'entreprise familiale ou personnelle à une société ou une autre personne physique qui reprend l'exploitation n'est pas soumise à l'impôt (mesure qui favorise le faire-valoir-direct).



## F. Les modalités de règlement des successions

### *Bases générales*

La coutume dans le droit anglais joue un très grand rôle. La Grande Bretagne pratiquait le droit d'aînesse et l'exploitant peut nommer son successeur sur l'exploitation entière sans avoir l'obligation légale d'indemniser les autres membres de la famille.

L'*Inheritance Family Provision Act* de 1938 a néanmoins introduit des droits à aliments en faveur du conjoint survivant, des filles non mariées et des fils de moins de 21 ans.

Au Royaume Uni, il semblerait qu'il n'y ait actuellement qu'un seul impôt pour la succession. Cet impôt en 1974, s'intitulait le *Capital Transfer Tax*, (droit sur la mutation de biens). Il a été renommé *Inheritance tax* (IHT) en 1986.

Il s'agit d'un impôt sur la mutation des biens que cette mutation ait lieu durant la vie du cédant ou à sa mort. La seule différence entre une mutation du vivant du titulaire et une mutation à sa mort est le degré d'impôt. Les donations effectuées 7 ans avant la mort du donataire sont exemptées d'impôt.

L'évaluation des biens est fondée sur la valeur de marché.

Le taux d'imposition est déterminé par le montant total des transferts effectués. La première tranche des montants transférés (inférieur au *nie-rate band* = 375 000 € en 2010) n'est pas taxée, ensuite les montants sont taxés à hauteur de 40 % en cas d'héritage et 20% en cas de don.

### *Les spécificités agricoles*

Les agriculteurs bénéficient de réductions sur l'*Inheritance Tax* qui sont définis dans les *Agricultural Property Relief* or "APR ».

Lors d'une mutation, un allègement du calcul de la valeur vénale de 50 % est appliqué à tout élément du patrimoine agricole si le donataire est un agriculteur à temps complet, l'allègement peut s'élever à 100 % si :

- le cédant a la libre possession ou le droit de l'obtenir dans les 12 prochains mois (ce qui a été étendu par concession à 24 mois)
- la propriété est louée sous un bail qui a commencé après le 31 août 1995.

Comme l'impôt sur le transfert de capital est progressif, l'allègement de 50 % du calcul de la valeur vénale se traduit généralement par une diminution de plus de 50 % du montant de l'impôt à payer.

L'impôt sur la mutation de biens ne pose pas de sérieux problèmes à de nombreux exploitants agricoles, à condition toutefois que l'ancienne génération soit disposée à céder ses biens à la plus jeune.

Avant la *Regulatory Reform* de 2006, la taxe sur les successions augmentait considérablement pour le propriétaire si l'exploitant se diversifiait dans des activités non agricoles (gîte, loisir). La diversification étant soumise à autorisation du propriétaire, ce dernier la refusait systématiquement pour éviter de payer des taxes.

## G. Les politiques nationales des structures et l'installation des jeunes agriculteurs

En Angleterre, il n'y a aucun pré-requis technique ou légal pour devenir agriculteur. Les qualifications agricoles sont souhaitables mais non essentielles. La terre est extrêmement difficile à trouver pour les candidats extérieurs au milieu agricole. Il y a très peu de fermes à louer et la majorité des terres vendues sur le marché est susceptible d'être vendue à un agriculteur existant. Les banques préfèrent accorder des prêts en ayant la garantie sur les capitaux parentaux.

Les autorités locales (County Council) disposaient autrefois de plusieurs petites tenures à louer avec un bail de 10 ans mais aujourd'hui l'ensemble de ces terres est occupé et l'éviction des locataires n'est pas une habitude.

Il n'existe pas de politique spécifique pour l'installation des jeunes agriculteurs. L'initiative *Fresh Start* de 2004 offre une assistance aux nouveaux entrants en agriculture via un parrainage par un agriculteur expérimenté, des offres de cours et un réseau de contacts (syndicats, agences immobilières).

## H. Les règles d'encadrement des marchés fonciers

### Le marché des terres libres

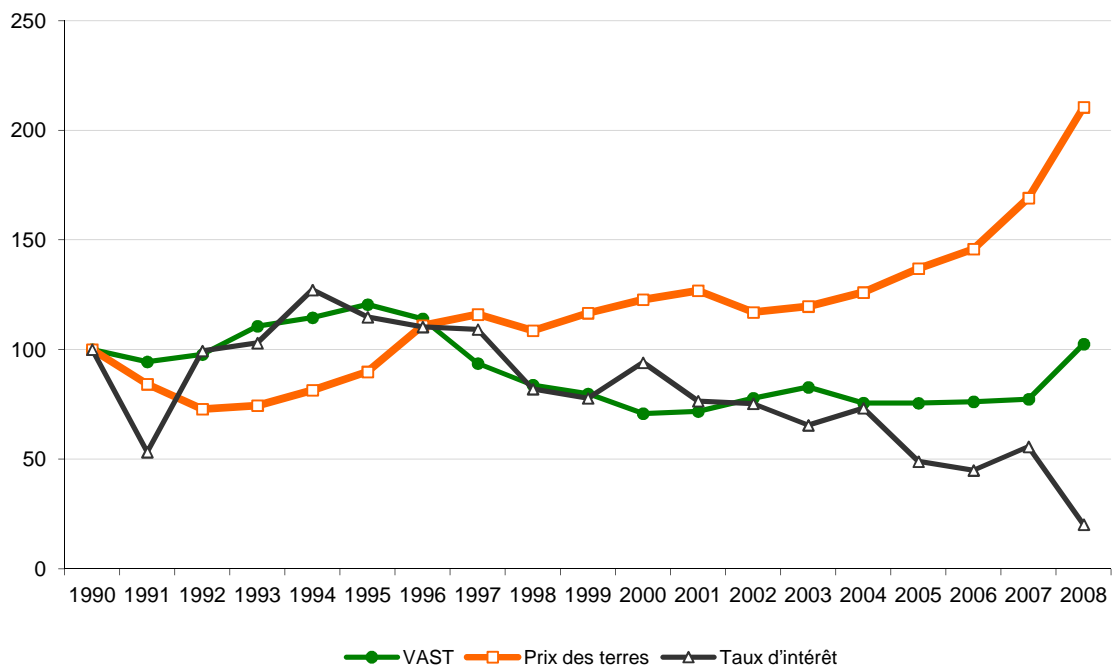


Figure 9: Evolution du prix des terres libres, de la VAST (valeur ajoutée y compris taxes et subvention) et des taux d'intérêts en Angleterre sur la période 1990-2008, 1990 = 100 (source: Eurostar, OCDE, DEFRA)

Depuis les années 1990, le prix du marché des terres a connu une progression constante. Cette augmentation est imputable en partie à la baisse des taux d'intérêts réels qui a permis d'augmenter la capacité d'emprunt des agriculteurs et s'est répercuté sur le prix des terres.

Les terres libres mises sur le marché sont pour l'essentiel achetées par des agriculteurs, et des nouveaux arrivants désireux d'habiter la campagne (taux d'ouverture du marché foncier).

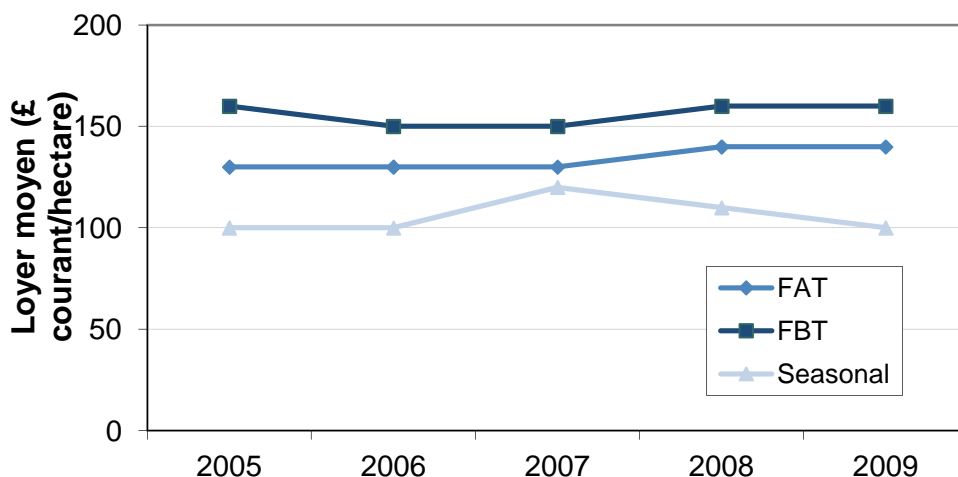
L'augmentation du prix des terres peut aussi s'expliquer par la diminution du taux d'ouverture du marché foncier. L'offre des terres est faible en Angleterre, Swinnen (2010) rapporte qu'en 1990 le taux d'ouverture était de 1,6 % au Royaume-Uni et qu'il est tombé en 2009 à 0,6%.

Les terres libres mises sur le marché sont pour l'essentiel achetées par des agriculteurs, et des nouveaux arrivants désireux d'habiter la campagne ou d'investir dans l'agriculture. Les opérateurs urbain sont attirés par les investissements foncier car ils leurs permettent d'absorber les excédent de trésorerie tout en bénéficiant d'allègements fiscaux important (notamment lors de la succession).

Le déséquilibre entre l'offre faible et la demande croissante de terre agricoles laisse présager une continuité dans l'augmentation des prix du foncier.

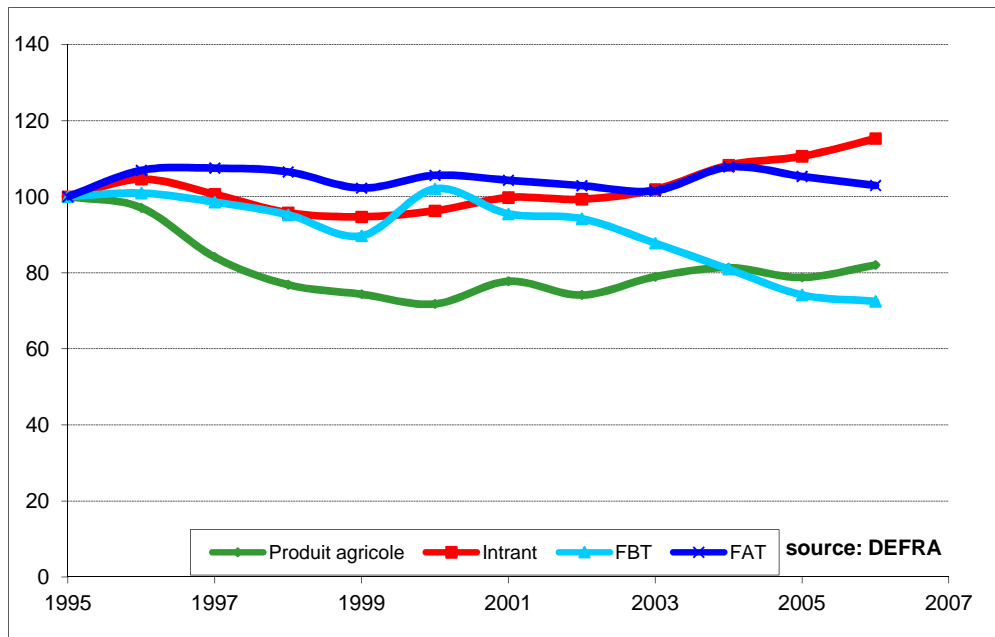
### Le marché des terres louées

Il existe en Angleterre, sur une terre agricole, de multiples possibilités de location. Comme nous l'avons évoqué, outre les deux types de contrat de fermage (*Full Agricultural Tenancy* et *Farm Business Tenancy*), il existe des contrats saisonniers mais aussi des contrats d'affaires. Les figures 12 et 13 présentent l'évolution des montants de loyer des contrats de type FAT, FBT et saisonniers (*Grass Keep Agreement*). Les données proviennent du DEFRA. Il n'a pas été possible de trouver des données retraçant l'évolution des montants des loyers des autres types de contrat.



**Figure 10: Evolution des différents type de loyer en £ courant sur la période 2005-2009 en Angleterre (source: DEFRA Farm Business Survey)**

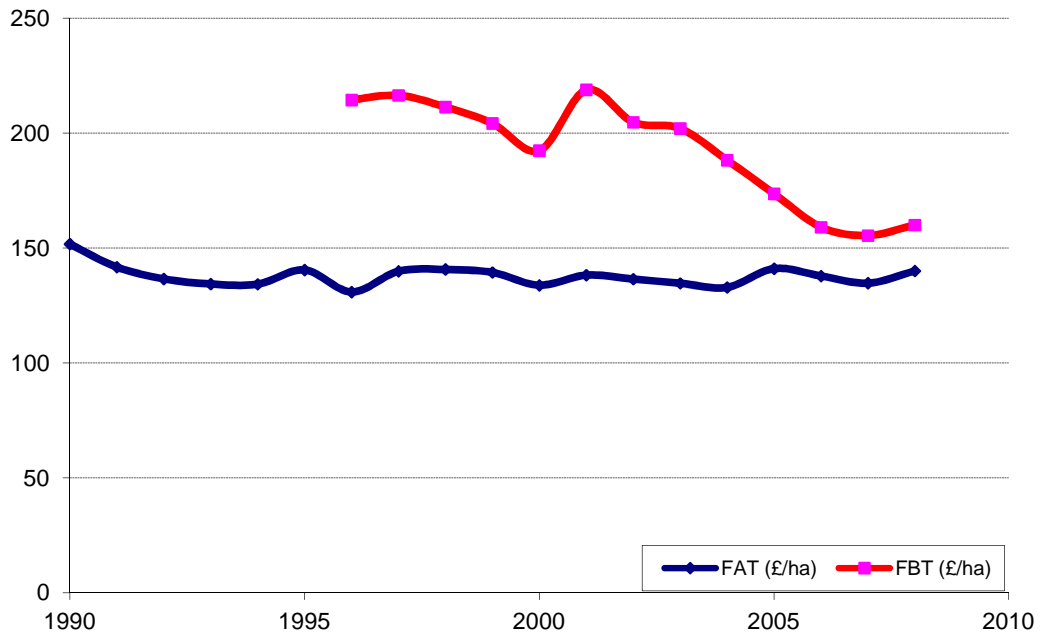
Sur la période 2005- 2009, les loyers des contrats de type FBT (155 £/ha en moyenne) sont légèrement supérieurs aux loyers des contrats de type FAT (130 £/ha en moyenne). Cette différence est contre intuitive car la moindre protection offerte pour les fermiers par les contrats de type FBT (voir partie II.2.2) qui n'offre pas de garanti de tenure à vie devrait être compenser par un prix inférieur.



**Figure 11: Evolution en base 100 (1995=100) du prix des produits agricole, des intrants et du montant des loyers FBT et FAT**

Pourtant, depuis leur introduction en 1995 les loyers des contrats de type FBT n'ont cessé de diminuer (figure 13 et 14). Selon Swinnen, en Angleterre, le prix des loyers est influencé en grande partie par la rentabilité de l'activité agricole. Les contrats de type FBT sont conclus sur une durée plus courte et la négociation des loyers plus facile que les contrats de type FAT. Ainsi le prix des contrats de type FBT est censé « mieux » représenter les conditions du marché. Sur la période 1995-2003, on peut observer que le prix des produits agricoles diminue tandis que le prix des intrants augmente, la rentabilité de l'agriculture diminuant le prix des loyers FBT baisse. Les contrats de type FAT offre une garantie de sécurité et leurs loyers sont relativement stables sur le long terme. La négociation des loyers n'a qu'une fois tout les 3 ans et l'on peut avoir recours à un arbitre, les montants des loyers des contrats de type FAT sont donc moins influencés par les conditions du marché des terres louées.

La diminution du montant des loyers des contrats de type FBT depuis 2004 peut être expliquée par la captation des DPU par le propriétaire ou bien par l'offre excédentaire de terres à louées car les agriculteurs n'avaient plus besoin de prendre des terres en location pour répondre aux besoins du couplage.



**Figure 12: Evolution du montant des loyers en £ constant des contrat FAT et FBT entre 1990 et 2009 (source DEFRA: Annual Rent Equiry, Farm Business Survey)**

## IV. SYNTHÈSE : POLITIQUE FONCIÈRE ET ÉVOLUTION DE LA STRUCTURE DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

En Angleterre, le droit propriété privée s'est constitué de manière progressive. Il est issu d'un long mouvement historique (les *enclosures*) qui a permis aux propriétaires féodaux (les *Landlords*) de concentrer les terres à leur profit et en y supprimant le système de droit et de devoir féodal. Ce mouvement a abouti à la fin du XIXe siècle sur un système agraire de grandes propriétés foncières aux mains des *Landlords* louées à des fermiers, le tout fonctionnant grâce à une politique protectionniste ciblée sur les productions agricoles.

Mais, comme le souligne Comby, l'Angleterre ne rompra pas totalement avec le féodalisme (son système politique en garde des traits ; le droit de propriété aussi avec par exemple le maintien du droit d'aînesse), et le «droit de propriété moderne» qu'établit de fait le mouvement des *enclosures* ne sera jamais véritablement codifié (*commonlaw*).

La structure des exploitations agricoles et le mode de mise en valeur des terres se sont transformés au cours du XXe siècle. Le système en place s'est peu à peu effondré dès que le gouvernement anglais a supprimé les taxes à l'importation. Le fermage, dominant dans les années 1910 a progressivement été remplacé par du faire valoir direct mais aussi par des nouvelles formes de locations qui sortent du champ conventionnel. Les politiques foncières à l'œuvre dans cette transformation ont été de plusieurs sortes.

Dans la première partie du XXe siècle, l'accès à la propriété pour les agriculteurs exploitants a été permis par la conjonction de plusieurs facteurs. Au niveau foncier, la **forte augmentation de l'imposition** sur les revenus et surtout sur les successions (60% en 1939) des grands propriétaires va les inciter à vendre une partie de leur patrimoine pour pouvoir s'acquitter des impôts mais aussi investir dans de nouveaux domaines hors de l'agriculture (transport, industrie). Cette augmentation ne s'est réalisée que grâce à la diminution de l'influence politique des *Landlords* et en parallèle à la montée en puissance des syndicats d'agriculteurs.

La vente des terres s'est faite au profit d'agriculteurs exploitants car :

- ils y trouvaient un intérêt pour améliorer la sécurité de fonctionnement de leur exploitation, le statut du fermage de l'époque ne garantissant aucune sécurité,
- ils bénéficiaient de crédit pour l'achat foncier.

Après la seconde guerre mondiale au moment de la mise en place de l'*Agriculture Act* de 1947 qui introduisit une garantie de tenure pour les fermiers, face aux droits de successions élevés et la réticence à mettre leurs terres en fermage, les propriétaires fonciers vont préférer vendre leurs terres ou les exploiter eux-mêmes.

La politique actuelle de transmission des exploitations incite aussi au faire valoir direct. Pour les agriculteurs, la transmission de l'exploitation est facilitée pour le foncier et le capital. Les taux

d'imposition sur le foncier et les bâtiments agricoles sont réduits au minimum de 50 % et peuvent atteindre 100 % au titre de *Agricultural Propriety relief*; le taux d'imposition sur les machines agricoles est réduit de 50 % au titre du *Business relief*. Les propriétaires non agriculteurs sont taxés à hauteur de 40 % de la valeur des biens. La transmission du patrimoine peut aussi s'effectuer progressivement en effectuant des dons tous les 7 ans.

La forte sécurisation du fermage à partir de *Agriculture Act* de 1976 via la possibilité d'une transmission de la sécurité de tenure à deux générations a poussé les propriétaires fonciers à développer de nouvelles formes de contrat avec les agriculteurs. Ces contrats, essentiellement utilisés aujourd'hui dans les exploitations de grandes tailles, permettent de s'affranchir des contraintes imposées par les baux ruraux et de réduire les niveaux d'imposition.

Sous l'influence des politiques de libéralisation lancées à travers le monde dès le début des années 1980, le statut du fermage, très avantageux pour le fermier sur la période 1947-1984 s'est progressivement libéralisé en faveur des propriétaires. En 1995, l'introduction du *Farm business Tenancy* a marqué la fin de la sécurisation de la tenure pour les fermiers. Dans ce contrat, la durée du bail est négociable.

L'agriculture par prestations de service se développe dans les productions végétales. Ce type d'arrangement a augmenté depuis les années 1990 et pourrait être amené à se développer car il permet aux propriétaires de conserver le statut d'agriculteur et ainsi toucher les aides européennes.

La législation anglaise basée sur la jurisprudence et l'interprétation avec la fiscalité, notamment sur le patrimoine agricole offre plusieurs possibilités aux agriculteurs pour sécuriser et transmettre leur foncier et leur capital d'exploitation. Par contre, les conditions d'accès au foncier pour les nouveaux entrants sont difficiles. Il n'existe pas de politique spécifique pour l'installation des jeunes agriculteurs et sans garanties extérieures les possibilités de location ou d'achat de terre sont minimes.

L'accès au capital foncier est plus difficile et l'agrandissement des exploitations se réalise dans un premiers temps via le fermage. Comme sur les autres marchés européens, il y a très peu de fermes à louer et la majorité des terres vendues sur le marché est susceptible d'être vendue à un agriculteur existant ou ayant des parents agriculteurs. Les banques préfèrent accorder des prêts en ayant la garantie sur les capitaux parentaux (foncier).

Au niveau des structures foncières, les interventions directes de l'Etat sont réduites à leur minimum dans le secteur agricole. Dans un contexte budgétaire très serré le gouvernement anglais met en œuvre une politique libérale tant au niveau des conditions de fermage qu'au niveau du contrôle des structures. Il subsiste néanmoins quelques petites exploitations ayant pour origine des politiques sociales, menées au niveau local en faveur de populations spécifiques.

## V. BIBLIOGRAPHIE

- BÉAUR G. 1999, « La question foncière en France et en Angleterre » in *Supplément à la Revue d'Histoire Moderne et Contemporaine*. Tome 1 & 2 Société d'Histoire Moderne et Contemporaine pp 3-15
- BECKETT J.V., Sanconie Maïca. « La propriété foncière en Angleterre aux XVIIe et XVIIIe siècles ». In: *Histoire, économie et société*. 1999, 18e année, n°1. Terre et paysans. pp. 25-41. [http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/hes\\_0752-5702\\_1999\\_num\\_18\\_1\\_2016](http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/hes_0752-5702_1999_num_18_1_2016) (Consulté le 17 mai 2011)
- BLANC M. 1990 « La transmission des exploitations agricoles et l'installation des agriculteurs dans la C.E.E Monographies nationales : Le Royaume Uni » INRA/C.E.E Etude P 259 code inra : 4279B, 73p
- BOINON J.P. La propriété des droits à produire : une comparaison France - Royaume Uni. In: *Économie rurale*. N°260, 2000. pp. 97-109. [http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/ecoru\\_0013-0559\\_2000\\_num\\_260\\_1\\_1114](http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/ecoru_0013-0559_2000_num_260_1_1114) (consulté le 4 mai 2011)
- BOINON J.P. 1999 « L'approche libérale britannique » in *L'agriculture européenne et les droits à produire* INRA édition 434p 93-113
- BOISSON JP. 2005 « La maîtrise foncière, clé du développement rural : pour une nouvelle politique foncière » Conseil économique et social in *Avis et rapports du Conseil économique et social*, n°5
- BUTLER A. & WINTER 2008 « Trends in agricultural tenure in England and Wales 1990 to 2007 », *FIBRE report March 2008*, RICS Research, London.
- BROWN P.K & HEPWORTH M.A. 2002 « A Study of European Land Tax Systems » Second Year Report Working Paper Lincoln Institute of Land Policy 412p.
- COMBY J. 2010 « Les superpositions de droits sur le sol en Europe » Fiches pédagogiques, *Comité technique foncier et développement*, avril 2010
- COMBY J. 2010 « La sécurisation de la propriété en Europe », Fiches pédagogiques, *Comité technique foncier et développement*, avril 2010
- DEPARTMENT FOR ENVIRONMENT, FOOD AND RURAL AFFAIRS (DEFRA) 2006, « Guide to the Regulatory Reform (Agricultural Tenancies) (England and Wales) Order 2006 », Defra, London.
- DEPARTMENT FOR ENVIRONMENT, FOOD AND RURAL AFFAIRS (DEFRA) 2010, *Agriculture in the UK 2009*, Defra, London.
- FILLIS-LAURAIRE Y. « La maîtrise du foncier agricole et rural dans l'Europe des vingt-cinq » mémoire de fin d'études en vue de l'obtention du DESS Droit de l'Agriculture et des Filières



- Agroalimentaires, (Encadrant HUDAULT et Emmanuel DORISON), Université de Paris I Panthéon Sorbonne 82p.
- FINBERG P & WHETHAM E. 1978 « The agrarian history of England and Wales: 1914-39 », Cambridge University Press, 353p
  - FNSAFER. 1989 « Le foncier dans l'Europe des douze » 144p
  - GALEY M. « La typologie des systèmes de propriété de C. R. Noyes » Paru dans Christoph Eberhard (dir.), *Enjeux fonciers et environnementaux. Dialogues afro-indiens*, Pondichery, Institut Français de Pondichéry, 2007, 549 p (89-125)
  - GIBBARD & RAVENSCROFT N. 1996 « The reform of agricultural holdings law », in Jackson, P. & Wilde, D.C. (eds) *The reform of property law*. Aldershot: Dartmouth Publishing Co. Ltd., pp. 111-126.
  - GUENIN (1991) La mise à disposition du foncier en Grande Bretagne
  - HARRISON A. « Agriculture et imposition des patrimoines en Grande-Bretagne ». In: *Économie rurale*. N°109, 1975. pp. 36-40. [http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/ecoru\\_0013-0559\\_1975\\_num\\_109\\_1\\_2381](http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/ecoru_0013-0559_1975_num_109_1_2381) (Consulté le 04 mai 2011)
  - LEPICIER & Al. 2005 « La mise en œuvre des DPU dans les États membres de l'Union européenne » *Notes et études économiques*, 31, juillet, 7-32
  - MAZOYER M. ROUDART L. 2002 « Histoire des agricultures du monde : du néolithique à la crise contemporaine » Paris (FRA) : Seuil, - 699 p. - 2e éd. - (Points Histoire)
  - MOINDROT C. 1980 « L'évolution récente de la propriété foncière et des modes faire-valoir en Grande-Bretagne ». In: *Annales de Géographie*. 1980, t. 89, n°496. pp. 689-726. [http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/geo\\_00034010\\_1980\\_num\\_89\\_496\\_1\\_9993](http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/geo_00034010_1980_num_89_496_1_9993) (consulté le 4 mai)
  - NEVILLE-ROLFE E 1988.. « Les politiques agricoles françaises et britanniques : origines et différences. » In: *Économie rurale*. N°184-186, 1988. Un siècle d'histoire française agricole. pp. 71-74. [http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/ecoru\\_0013-0559\\_1988\\_num\\_184\\_1\\_3892](http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/ecoru_0013-0559_1988_num_184_1_3892) (Consulté le 17 mai 2011)
  - SNFM – SNPR 2007 « Actes du colloque européen sur la gestion du foncier agricole » 22 et 23 mai 2007
  - SWINNEN J.F.M. 2002 « Political reforms, rural crises, and land tenure in western Europe » in *Food Policy* 27 (2002) pp 371–394
  - SWINNEN J.F.M, CIALAN P., KANCS D. 2010 « Study on the Functioning of Land Markets in the EU Member States under the Influence of Measures Applied under the Common Agricultural Policy » Rapport final Centre for European Policy Studies 302p.

- TRACY M. 1967 « L'évolution des politiques agricoles » in *Economie Rurale*. N°71, 1967.pp.27-36 [http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/ecoru\\_0013-0559\\_1967\\_num\\_71\\_1\\_1961](http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/ecoru_0013-0559_1967_num_71_1_1961) (consulté le 17 mai 2011)
- VAN DER VEEN H. VAN DER MEULEN H. VAN BOMMEL K. DOORNEWEERT B. 2007 « Exploring agricultural taxation in Europe » The Hague, The Agricultural Economics Research Institute (LEI) Report 2.07.06; 207 p.
- WHITEHEAD I., ERRINGTON A., MILLARD N. FELTON T. 2002 « An Economic Evaluation of The Agricultural Tenancies Act 1995 » DEFRA and NAWAD Research Report 160p.

### ***Sites Internet consultés***

- DEFRA WWW.DEFRA.GOV.UK : SITE DU MINISTÈRE DE L'AGRICULTURE ANGLAIS (CONSULTÉ LE 3 MAI)
- IAN POTTER ASSOCIATE HTTP://WWW.IPAQUOTAS.COM INFORMATION SUR LES QUOTAS LAITIERS (CONSULTÉ LE 3 MAI)
-