

# Le pas-de-porte en agriculture, marqueur de la dérégulation foncière et de la financiarisation des exploitations

Stéphanie Barral, William Loveluck and Samuel Pinaud

Volume 17, Number 1, May 2017

Tensions sur l'espace agricole : quand les enjeux fonciers réinterrogent le rapport entre propriété et usage

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1057453ar>

[See table of contents](#)

## Publisher(s)

Université du Québec à Montréal  
Éditions en environnement VertigO

ISSN

1492-8442 (digital)

[Explore this journal](#)

## Cite this article

Barral, S., Loveluck, W. & Pinaud, S. (2017). Le pas-de-porte en agriculture, marqueur de la dérégulation foncière et de la financiarisation des exploitations. *VertigO*, 17(1).

## Article abstract

Since 1946 and the integration of land lease in the French rural law, the « pas-de-porte », which consists in paying an entrance fee in order to access to land rent to the previous farmer, and eventually to the land owner, became illegal. Economic approaches show how this custom derives from a tension between familial logics and entrepreneurial logics inherent to the French agricultural politic and to farms' management. We lack empirical studies though, that allow understanding the power relations at stake and the way this illegal fee is integrated in the accountability of farms, in order to consider regulation matters. This article aims to fill this gap. First, it presents the historical roots of this « pas-de-porte » and the transformation of its economic meaning within a more and more capitalistic context. Second, it describes the three-party relations that takes place between the landowner, the former and the new tenants ; it also analyses the role of middlemen such as « experts agricoles » and management consultants in the calculation of the value of the transaction and its integration in the accountability of the farms. Finally, the article shows how the evolution of the legal status towards corporations accounts for a more general evolution of financialisation of farms within which the pas-de-porte has greater value and is harder to regulate. The recent evolutions of the land policy reveal how hard it becomes to frame this financialisation movement.

---

# Le pas-de-porte en agriculture, marqueur de la dérégulation foncière et de la financiarisation des exploitations

Stéphanie Barral, William Loveluck et Samuel Pinaud

---

## Introduction

- 1 En Nord-Pas-de-Calais et en Picardie, et plus largement dans les régions de fermage majoritaire du nord de la France, s'est développée une pratique en agriculture consistant à monnayer l'accès au bail agricole pour récupérer l'usage de la terre, dans le cadre d'installations agricoles comme dans le cadre d'agrandissements de structures existantes (Barthélémy, Ramaz, 1986). Cette pratique, au cœur de jeux d'acteurs complexes entre secteur privé (agriculteurs sortants, agriculteurs entrants, propriétaires, centres de gestion agricole, études notariales, banques...) et secteur institutionnel (collectivités, chambres consulaires, Comité départemental d'orientation agricole - CDOA - et autres institutions publiques), est largement institutionnalisée dans la région, dans le sens où elle concerne quasiment l'ensemble des transferts de baux de fermage. Ce premier constat est à mettre en parallèle avec plusieurs évolutions récentes de la structure du marché foncier de la région.
- 2 Premièrement, le foncier est de plus en plus concentré au sein d'exploitations de moins en moins nombreuses. La taille moyenne des exploitations a doublé entre 1988 et 2010, passant de 28 à 61 ha (Agreste, 2014), se traduisant par une réduction de plus de 50 % du nombre d'exploitations sur le territoire (pour atteindre environ 13 500 exploitations actuellement). Deuxièmement, selon nos observations et à dire d'acteurs, les montants des pas-de-porte augmentent régulièrement et de manière importante depuis les années 1990. L'inflation sur les montants versés pour accéder au droit d'exploiter une terre et la

concentration foncière s'accompagnent d'un troisième processus, l'augmentation du nombre d'exploitations au statut juridique sociétaire (et non d'exploitation individuelle). C'est le cas en Nord-Pas-de-Calais où les surfaces exploitées par des Sociétés civiles d'exploitation agricole (SCEA) et des sociétés commerciales, bien que faibles par rapport aux moyennes françaises, ont été multipliées par deux entre 2000 et 2010 (Terres d'Europe Scafr et al., 2015). Certains travaux associent directement concentration foncière et recrudescence des formes sociétaires (Agreste, 2006), mais il reste alors à préciser quels sont les liens de causalité entre ces processus. Dans les régions de fermage majoritaire où se pratique le pas-de-porte, cela suscite la question de recherche suivante : en quoi le pas-de-porte participe-t-il aux mutations contemporaines des exploitations, à la concentration foncière et à l'avènement de l'entreprise agricole ?

- 3 Cet article développe une partie des résultats obtenus au cours d'une recherche empirique<sup>1</sup> visant à comprendre le rôle du pas-de-porte dans les transformations contemporaines de l'économie agricole. L'enquête menée en Nord-Pas-de-Calais entre 2014 et 2015 a consisté en l'étude de cas de transmission et de création d'exploitations. La cinquantaine d'entretiens réalisée auprès d'exploitants agricoles retraités, en activité ou projetant une installation a été complétée par une trentaine d'entretiens menés auprès d'acteurs directement impliqués dans la concrétisation des échanges de baux ou dans l'accompagnement à l'installation.
- 4 Ce matériau empirique permet d'analyser les conditions concrètes de déploiement de la pratique du pas-de-porte, illégale depuis la formalisation juridique du statut du fermage en 1946 et pourtant largement répandue dans certaines régions de France. L'objectif de cet article est de démontrer en quoi la persistance contemporaine de cette pratique, malgré son interdiction légale, et l'évolution de ses formes d'intégration à l'économie des exploitations agricoles sont de puissants marqueurs de l'avènement de l'entreprise agricole (aux dépens de l'exploitation familiale) et de l'influence de la catégorie professionnelle des conseillers (conseillers de gestion et experts agricoles) dans ce processus. Dans un premier temps, le cadre d'analyse proposé permet de comprendre l'apparition et le développement de cette pratique sociale. Dans un deuxième temps, la présentation détaillée des modalités concrètes de déploiement de cette pratique illégale de transmission des droits d'exploiter une terre explicite la structuration des rapports de force entre agriculteur sortant, candidats à l'installation et propriétaires des terres. La troisième partie expose les médiations sociotechniques qui rendent possible le financement et le maquillage du pas-de-porte. À partir de cela, il est possible de caractériser, en conclusion, certains enjeux de régulation publique liés au déploiement de cette pratique dans un objectif de diversification de l'agriculture française.

## Le cadrage politique du foncier agricole

- 5 Si certains auteurs font coïncider l'apparition du pas-de-porte avec l'introduction du statut du fermage dans le Droit rural français en 1946, des travaux d'historiens montrent que cette pratique prend racine dans des pratiques plus anciennes (fin XVIIIe siècle) de monétisation des échanges de baux témoignant de la capacité de la corporation des fermiers à faire valoir leurs intérêts sur la gestion du foncier agricole dont ils sont usagers. Ce n'est qu'avec le projet de modernisation de l'agriculture française après-guerre que cette pratique devient illégale et que son évolution se comprend dans une dynamique non plus corporatiste, mais davantage marchande et financière.

## Racines historiques du pas-de-porte

- 6 Dans le cas de terres agricoles exploitées en location, la dissociation entre droit de propriété et droit d'usage et le contenu de chacun de ces droits ont fait l'objet de nombreux conflits entre propriétaires et locataires et cela au moins depuis le haut Moyen Âge. Chacune des parties a eu plus ou moins de pouvoir sur l'usage de la terre selon les périodes historiques et les situations géographiques (Courleux, et al., 2016). Aux droits du propriétaire ou du seigneur (droit à rémunération notamment) et au droit des paysans (celui de profiter de la récolte) s'ajoute sous l'Ancien Régime le droit de la communauté villageoise, notamment sur l'usage des terres en dehors des périodes post-récoltes, période pendant laquelle la communauté pouvait venir faire paître ses troupeaux (« droit de vaine pâture » (Comby, 2010)).
- 7 Ce droit communautaire est progressivement limité par la montée en puissance du droit de propriété, cristallisé au sein du Code civil au début du XIXe siècle (Viau, 1961), et par la baisse concomitante des pouvoirs communaux. Même si l'opposition propriétaire/paysan est ancienne, les rapports de force fonciers se sont alors recentrés sur cette relation. La pratique du « mauvais gré », dit aussi « droit de marché » en est un exemple frappant que l'on retrouve dans certaines parties du Nord-Pas-de-Calais, les régions de Santerre et de Flandre, au XVIIIe (Debouvry, 1892, p. 523 ; Gallet, 1999). Cette pratique consiste pour le fermier en place à exiger le renouvellement tacite de ses baux. Pis, il exige que ce droit soit transmissible à sa descendance ou à un autre agriculteur et que ce droit puisse faire l'objet d'une contrepartie monétaire (Debouvry, 1892). C'est ce que l'on appelle aujourd'hui un pas-de-porte. Si le propriétaire des terres peut bien s'appuyer sur la gendarmerie pour évincer le fermier en place, il trouvera difficilement un nouveau fermier dans la région du fait de la solidarité développée entre ces derniers. Dans le cas où le propriétaire souhaite exploiter lui-même les terres ainsi libérées, ou s'il trouve un fermier « étranger » à la région ne connaissant pas la pratique du mauvais gré et prêt à reprendre les terres en fermage, l'un comme l'autre seront rapidement jugés comme des « dépointeurs » – ceux qui méconnaissent le droit de l'ancien fermier – et seront largement méprisés dans l'ensemble des espaces locaux de sociabilité.
- « Mais le mépris de tout le monde est peu de chose à côté des tourments de toutes sortes auxquels le dépointeur est désormais en proie ; on refusera de lui rendre service, on maltraitera ses domestiques, ses bestiaux reviendront estropiés, il trouvera ses charrues brisées, ses arbres écorcés ou rompus, il verra l'ivraie et les chardons désoler ses récoltes, s'il persiste, on incendiera ses meules et ses granges, quelquefois même, au coin de son champ, il trouvera une fosse surmontée d'une croix et d'un lambeau d'étoffe noire ; qu'il prenne garde alors, car c'est la menace d'un crime prochain contre lui ou l'un des siens. » (Debouvry, 1892, p. 501 ; voir également (Bloch, 1968, p. 183-184)).
- 8 Debouvry attribue cette pratique coutumière de la corporation des fermiers à la distanciation croissante – tant géographique que symbolique – entre le propriétaire et ses terres. Plus précisément, il lie le développement de la pratique au fait que la propriété foncière est davantage aux mains des bourgeois urbains des Flandres et non des seuls seigneurs ruraux et abbayes. En outre, cette propriété foncière bourgeoise va croissante à mesure de leur enrichissement par le commerce. Le développement de cette pratique est également lié au pouvoir politique et économique des grands fermiers dans les régions septentrionales (Jessenne, 1983, 1987) où ils peuvent négocier des niveaux de fermages

jusqu'à deux fois inférieurs à ceux payés par les petits exploitants (Neveux et al., 1992, p. 440).

- 9 Ces précisions historiques permettent de comprendre la variété des formes de régulation de l'usage de la terre – le statut du fermage notamment – selon le contexte historique et les rapports de force en place. La pratique du mauvais gré permet au fermier en place de profiter de ce qu'on appelle aujourd'hui les améliorations culturales et les fumures et arrières fumures. Pour ce faire, il y a en effet deux solutions : le propriétaire peut indemniser le fermier sortant pour les améliorations du sol ou des bâtiments. La difficulté reste que les propriétaires, de plus en plus urbains, ne savent pas évaluer ces améliorations. Le propriétaire peut également accepter que le fermier puisse cultiver sur l'ensemble de sa « carrière » ce qui lui permet de profiter des améliorations effectuées sur les terres. Cette ancienne forme de ce qu'on appellerait aujourd'hui un « bail de carrière » est généralement couplée à l'époque au droit de cession des baux par le cédant. Le mauvais gré renvoie à ces deux options qui peuvent ne pas cohabiter selon les parties de la Flandre. La cession des baux entre fermiers est toutefois préférée par les propriétaires au fait de devoir leur payer une indemnité de sortie (Garrido, 2013).
- 10 Comme le souligne Debouvry (1892), au regard des propositions politiques de l'époque ou des lois anglaises, cette pratique du « mauvais gré » apparaît comme remarquablement moderne en ce qu'elle permet au fermier de s'investir pleinement dans son activité de production protégée de l'ingérence de son propriétaire. Ce n'est que près de deux siècles plus tard, au moment de l'instauration du statut du fermage en France en 1946, que les fermiers obtiendront une telle protection légale de leurs investissements économiques.

### **Le pas-de-porte dans le projet de modernisation agricole : expression d'une tension entre logique patrimoniale et logique familiale**

- 11 La construction du statut du fermage et la recherche de continuité de l'exploitation qui en découle se comprennent dans le cadre d'une politique générale de modernisation de l'agriculture française dans laquelle la famille tient un rôle central. La politique des structures, pilier du projet de modernisation avec la politique de soutien à la production et la politique d'investissement, renforce la maîtrise foncière des exploitants et transforme profondément les structures d'exploitation (sélection des exploitations considérées comme viables selon un critère de taille)<sup>2</sup>. Le statut du fermage, instrument central de la maîtrise foncière adopté en 1946, organise les modalités de transmission des baux de fermage. Un changement d'exploitant sur une terre fait normalement l'objet d'une rupture et d'une réécriture d'un bail sauf dans le cas d'une « transmission familiale » – la famille étant définie comme l'ensemble des relations de filiation allant jusqu'au 3e degré de parenté – sur laquelle le propriétaire ne peut intervenir. Qu'un changement de fermier s'effectue dans le cadre d'une transmission familiale ou par la rupture et la réécriture d'un bail avec un nouveau fermier, aucun paiement n'est autorisé entre le fermier sortant et entrant. Les pratiques s'apparentant à ce que l'on nomme aujourd'hui le « pas-de-porte » deviennent, de fait, illégales.
- 12 Les travaux de Denis Barthélémy proposent un cadre interprétatif de l'existence de ce pas-de-porte. Considérant en premier lieu que les exploitations agricoles françaises sont définies par le droit et les politiques économiques comme des entités à la croisée de

logiques entrepreneuriales et de logiques patrimoniales (Barthélémy, 2000), l'auteur analyse les textes juridiques pour examiner quelles logiques priment sur les autres. Il montre ainsi que, si les logiques entrepreneuriales sont clairement énoncées et soutenues, elles sont, dans les textes, toujours présentées au service de logiques familiales, cherchant donc à « englober l'entreprise dans la famille » (Barthélémy, 2000, p. 30). Pour l'auteur, la tension entre ces deux logiques traverse l'ensemble de l'organisation économique de l'agriculture. Elles rentrent en tension au sein des exploitations agricoles, les entreprises familiales étant positionnées sur les marchés agricoles et organisées autour de la figure du couple d'exploitants.

- 13 Cette grille d'analyse des tensions structurelles au sein de l'agriculture française éclaire les enjeux portés par le statut du fermage et la signification économique du pas-de-porte dans ce contexte. Le statut du fermage comprend une part de logique entrepreneuriale puisque les statuts affirment le soutien d'une agriculture d'entreprise, ouverte à l'investissement, aux profits, aux risques, allant ainsi à l'encontre d'une gestion strictement patrimoniale. Cependant, la capacité d'existence que le statut du fermage donne à l'entreprise reste limitée, notamment parce que le bail est conclu *intuitu personae*, c'est-à-dire que la personne du locataire est substantielle au contrat, et qu'il ne peut le transmettre librement qu'à ses enfants. La loi du fermage ne fait donc que la moitié du chemin vers l'entreprise, puisqu'elle s'oppose à la commercialité du bail des terres, élément central de l'entreprise du fermier. Selon Barthélémy, l'impossibilité de commercialiser le bail de fermage « représente une contradiction telle qu'il (le statut du fermage) n'est pas respecté » (Barthélémy, 2000, p. 29) : c'est ainsi que l'auteur justifie l'émergence de pratiques illégales de transmission des baux de fermage. La tension entre logique patrimoniale et logique entrepreneuriale serait donc résolue par le recours à des arrangements informels monétarisés.
- 14 Pour Cavailhès et Barthélémy, c'est l'encadrement des fermages, le renouvellement tacite des baux et le droit de préemption prévus dans le statut du fermage de 1946 qui expliquent l'apparition des pas-de-porte. De fait, pour ces auteurs, l'existence du pas-de-porte remonte donc uniquement aux années 1950 (Cavailhès, 1971, p. 9). Son apparition serait liée à une évolution du pouvoir du fermier sur les terres qu'il exploite dans un contexte de transformation des modalités de production allant dans le sens d'une intensification agricole, en lien avec l'augmentation des investissements et le raccourcissement des cycles de production. Barthélémy précise que la pratique du pas-de-porte s'étend en période de crise économique, pendant laquelle les volumes de terre en circulation augmentent en même temps que la concurrence entre agriculteurs pour s'agrandir. Cette stratégie vise à compenser par la surface d'exploitation la baisse des prix des produits (Barthélémy et Ramaz, 1986). Ces travaux sur le pas-de-porte renseignent à la fois sur les conflits inhérents à la dissociation du droit de propriété et du droit d'exploiter et sur les difficultés associées aux propositions politiques et juridiques d'encadrer ces conflits. Ils permettent de comprendre les tensions qui parcourent aujourd'hui cette pratique et les raisons qui expliquent l'explosion des montants payés par les agriculteurs en phase d'installation dans un contexte marqué par la dérégulation des politiques agricoles et les crises à répétition de l'économie rurale française. En revanche, une telle modélisation de l'émergence et des logiques qui portent cette pratique ne permet pas de comprendre des logiques de monétarisation des cessions de baux qui ne soient pas portées par le poids croissant des logiques de marché dans une économie dominée par une logique patrimoniale. Les pratiques de « mauvais gré » sont de

fait exclues dans ce modèle, de même que certaines pratiques actuelles de cession de bail suivant davantage une même logique corporatiste limitant les montants pour faciliter la reprise de l'exploitation (Barral et Pinaud, 2017). De plus, une telle grille d'analyse ne permet pas une compréhension détaillée de l'expression des rapports de force entre propriétaires et exploitants ou encore des modalités concrètes de mise en œuvre d'une pratique illégale. Pour les compléter, l'approche ethnographique de la pratique du pas-de-porte proposée dans la suite de cet article s'attache à expliciter les facteurs influant sur les rapports de force à l'œuvre, le cadre organisationnel dans lequel se déroulent les échanges économiques ainsi que les médiations sociotechniques par lesquelles circulent les masses monétaires et les droits d'usage en jeu. Ces analyses permettent de repenser les enjeux de régulation publique associés à l'accès au foncier agricole.

## Structure sociale de la cession de bail de fermage

- 15 La structure sociale de la cession de bail de fermage s'analyse à deux niveaux. Premièrement, elle concerne la relation tripartite entre le fermier sortant, le fermier entrant et le ou les propriétaires (ces derniers ayant un rôle limité dans le cas d'une cession familiale). Deuxièmement, les arrangements informels dont conviennent ces trois acteurs sont légitimés et formalisés par l'intervention de plusieurs acteurs intermédiaires. Nous allons, dans cette deuxième partie, rentrer dans l'analyse de la relation tripartite. La partie suivante est plus spécifiquement dédiée à l'analyse du rôle des intermédiaires dans l'objectivation des rapports qui se jouent au sein de cette relation tripartite.

## Le pouvoir du propriétaire décuplé dans le cadre de transmissions hors du cadre familial, mais néanmoins limité en raison de l'effritement de la propriété foncière

- 16 La volonté de céder des baux de fermage accompagne une cessation d'activité. Dans la majorité des cas, elle correspond à un départ à la retraite (auquel cas l'exploitation est généralement cédée d'un bloc), mais elle peut aussi correspondre à un processus de décapitalisation illustrant une situation économique dégradée ou un retrait progressif de l'activité<sup>3</sup>.
- 17 L'organisation d'une cession d'exploitation diffère selon qu'elle se déroule dans le cadre familial ou hors de ce cadre (cession à un voisin ou un « étranger »). Dans le premier cas, le propriétaire n'intervient pas dans la transmission du droit d'exploiter ses terres. La valeur de cession de la terre/de l'exploitation est alors négociée dans le cadre familial, entre les parents et le repreneur, voire avec les autres frères et sœurs qui ont un intérêt sur le prix de cession, celui-ci conditionnant leur propre héritage. Les enquêtes confirment, sur ce point les travaux historiques ou sociologiques qui soulignent que les montants des cessions familiales sont systématiquement sous-évalués par rapport au prix de « marché » (Barral et Pinaud, 2017), cela au détriment des cohéritiers et à l'encontre du partage égalitaire énoncé dans le Code civil. La situation est différente lorsque la cession s'effectue hors cadre familial. Dans ce cas, le propriétaire est impliqué dans la transaction, celui-ci devant acter la rupture de l'ancien bail et signer le nouveau.



- 18 Très peu d'informations sont disponibles sur les propriétaires des terres agricoles si ce n'est les Catégories Socio-Professionnelles (CSP) des acheteurs et des vendeurs *via* les Safer. Il semble que ce soit souvent d'anciens agriculteurs qui ont racheté des terres qu'ils exploitaient pendant leur carrière et qu'ils mettent ensuite en location pour compléter les revenus de leur retraite (Boinon, 1991 ; Courleux, 2011).
- 19 Le fait que les intérêts du propriétaire peuvent être contradictoires avec ceux du cédant lorsque celui-ci se met à la recherche d'un repreneur incite à prendre en considération la relation tripartite qui se construit lors d'une transaction de bail, et non la simple relation entre le cédant et le repreneur. Les propriétaires peuvent au moment de la cession 1) chercher à toucher une partie du pas-de-porte, le « chapeau » ; 2) chercher à court-circuiter le locataire sortant pour recevoir la totalité du pas-de-porte ; 3) vendre les terres, ce qui leur permet de les vendre au prix de « terres libres » (plus de deux fois plus cher que les terres vendues occupées par un fermier dans le NPDC) et non de terres occupées.
- 20 Le pouvoir de négociation du propriétaire dépend de l'effritement de la propriété, c'est-à-dire du nombre de propriétaires par exploitation. Les données calculées pour le seul département du Nord<sup>4</sup> à partir du Registre parcellaire graphique (RPG) et des fichiers cadastraux font état de quinze propriétaires par exploitation, avec le premier propriétaire en termes de surfaces (éventuellement l'exploitant lui-même) détenant en moyenne 37 % de l'exploitation<sup>5</sup> (Terres d'Europe Scafr et al., 2015).
- 21 Au-delà de cette donnée structurelle, le propriétaire peut refuser les repreneurs potentiels proposés par le cédant et ainsi faire durer le temps de la négociation. Cela permet au propriétaire de jouer sur l'identité du repreneur, voire sur un éventuel « chapeau ». Comme le dit le représentant d'un syndicat agricole : « *La garantie [demandée par] un proprio, c'est d'être payé.* » (Un notaire) Il cherchera donc à louer à quelqu'un avec qui il entretient un lien de confiance, comme par exemple le fils d'un voisin ou d'un ancien fermier. Pour ces raisons, on voit des propriétaires qui cherchent à regrouper toutes leurs parcelles au sein de la même exploitation. Au moment d'une transmission hors du cadre familial (HCF), ils demandent à leurs notaires de négocier pour que le bail ne soit pas transmis au repreneur, mais à un autre fermier en qui ils ont plus confiance.
- 22 Il est également possible que le propriétaire soit à l'origine de la cession du bail ou plutôt à l'origine de sa rupture. C'est notamment le cas lorsque le terrain devient constructible ou lorsque le propriétaire anticipe cette conversion de la terre agricole ou souhaite la vendre sur le marché de la terre libre de fermage. Dans ce cas, le propriétaire propose de rompre le bail moyennant une indemnisation conséquente au fermier sortant.

## La logique du cédant

- 23 Le pouvoir du cédant dans l'orientation des terres qu'il souhaite céder dépend fortement de l'état du marché foncier. Dans les régions où la pression foncière est forte, la volonté du cédant domine dans le rapport de force avec les agriculteurs souhaitant reprendre ses terres<sup>6</sup>. Comprendre les logiques sociales qui sous-entendent ces choix est, de fait, fondamental pour analyser la reconfiguration des exploitations dans ces régions.
- 24 Le choix de l'orientation des terres au moment de la cession d'une ferme peut en effet suivre différents objectifs. Aux logiques patrimoniale et entrepreneuriale que les travaux de Barthélémy mettent en évidence vient s'ajouter une logique professionnelle ou



corporatiste : le choix du repreneur peut aussi avoir pour objectif la transmission d'un savoir, et d'un outil de production, cet objectif pouvant ainsi primer sur la recherche de maximisation de la valeur de la cession pour faciliter l'installation d'un repreneur. C'est ici la reproduction de la profession agricole qui prime.

- 25 Cet objectif est souvent couplé à celui de vouloir garder l'outil de production dans le giron familial. Logique patrimoniale et professionnelle sont ainsi souvent mêlées. L'exploitation peut être cédée à un seul des enfants quand bien même plusieurs souhaitent s'installer, ou encore l'exploitation est cédée à plusieurs enfants qui gèrent ensemble l'exploitation. La logique patrimoniale s'exprime également dans certaines transmissions hors cadre familial, notamment dans les cas où la relation qui s'installe entre cédants et repreneurs s'apparente à une « relation d'adoption » (Barthez, 1999).
- 26 Concrètement, l'articulation de ces trois logiques s'exprime dans le choix du montant de pas-de-porte que le cédant demande au repreneur. La pression des cohéritiers dans le cas d'une cession familiale illustre bien ceci : la prise de distance de ces derniers avec le monde agricole peut les pousser à exiger de la part des parents une maximisation du montant de la cession. Ces derniers, qui veulent limiter le poids des investissements de départ de l'enfant qui s'installe, se retrouvent donc à arbitrer entre le souhait de transmettre l'exploitation (et les savoirs et normes professionnels associés) et la nécessité de monnayer l'accès au bail pour financer l'héritage des autres enfants. Le niveau d'endettement des cédants peut également orienter le choix des cédants, un fort endettement demandant de maximiser le montant de cession de la ferme et donc des pas-de-porte<sup>7</sup>. Les stratégies de cession peuvent aussi varier selon les organisations professionnelles dans lesquelles les cédants s'inscrivent. À titre d'exemple, le Cedapas (Centre d'études pour le développement d'une agriculture plus autonome et solidaire) affirme la volonté de mettre en avant la notion de patrimoine dans les pratiques, alors que les CER (réseau de Conseil et d'Expertise Comptable) ou les SAF-Agriculteurs de France affirment plus clairement des logiques entrepreneuriales dans la gestion de l'outil de production qu'ils accompagnent.

## La logique du repreneur

- 27 Le pouvoir de négociation du repreneur diffère selon le rapport de force existant entre l'offre et la demande de terre et varie donc selon les régions. Schématiquement, il est possible de distinguer trois types de reprises de baux faisant l'objet d'un pas-de-porte. Le premier renvoie à la volonté d'un agriculteur en place de s'agrandir. Cela est récurrent tout au long de la carrière. Les résultats de l'enquête montrent que seulement 14 % des agriculteurs du NPDC n'ont pas connu d'évolution de surface durant la période d'étude (2002-2014), les gains de surfaces s'effectuant plus volontiers en milieu de carrière, dans une phase d'expansion de l'exploitation. Les deuxième et troisième cas concernent les installations. On peut distinguer ici les cas d'installations à proprement parler des installations précédant une fusion avec la ferme familiale voisine de l'exploitation reprise. Ce dernier cas correspond à ce que les professionnels appellent « installation-agrandissement » dans le sens où ce processus anticipe l'agrandissement final de l'exploitation familiale.
- 28 Il semble que les installations hors cadre familial sont en fait majoritairement des agrandissements d'exploitation détournés, le jeune qui s'installe fusionnant l'exploitation avec celle de ses parents quelques années plus tard. Ce système apporte à la fois des

garanties économiques au cédant (qui sait que l'exploitation des parents permet de payer le pas-de-porte) et des garanties aux banques (qui financent facilement ce type de montage). Le propriétaire peut aussi valoriser ce type de montage quand il connaît les exploitations (et les exploitants) qui entourent ses terres. Il se trouve ainsi rassuré sur la capacité à payer du repreneur (comme les banques et le cédant)<sup>8</sup>.

## Être solidaire dans l'illégalité

- 29 Il existe deux frontières juridiques à cette pratique du pas-de-porte : le recours en justice que peut réaliser un repreneur de bail pour contester le versement abusif d'une soulte au cédant ou au propriétaire lors de la signature du bail, et le contrôle fiscal des entreprises agricoles, qui régule la surévaluation du capital d'exploitation qui découle de ce versement illégal.
- 30 En interdisant la monétarisation des échanges de baux de fermage dans et en dehors du cadre familial, le statut du fermage fait du pas-de-porte une pratique illégale. Celle-ci fait l'objet d'un double cadrage juridique : d'abord la monétarisation de la cession des baux peut être contestée par le repreneur pour « action en répétition de l'indu » comme prévu par le Code rural<sup>9</sup>. Cette action n'a de sens qu'articulé avec le droit et le contrôle fiscal qui sont à même de caractériser une surévaluation de la ferme ou des terres cédées signe du paiement d'un pas-de-porte<sup>10</sup>.
- 31 L'illégalité de ce transfert monétaire entraîne une forme particulière de solidarité - dans le sens d'obligation réciproque - entre le cédant, les propriétaires et le repreneur dans l'objectif d'éviter toute attaque en justice. Le besoin de confiance indispensable à tout échange se trouve ici renforcé par la peur d'une action en justice du repreneur. Voici quelques exemples de maquillage comptable et de demande de remboursement du montant de la reprise illustrant la « solidarité dans l'illégalité » et les raisons potentielles de rupture de cette dernière.
- 32 Voici le récit d'une transaction soulignant l'importance des notaires dans ces arrangements :
- 33 Un propriétaire vient voir notre informateur, un notaire, au sujet d'un conflit sur l'usage de ces terres. Ce propriétaire avait cédé son exploitation à un repreneur tout en gardant la propriété des terres. Le paiement du pas-de-porte associé à la mise en location de ces terres avait été ainsi au sein d'une ligne « capital immatériel » de sa comptabilité renvoyant à « la capacité de production des vaches ». Ce « CowWill »<sup>11</sup> avait été calculé par des experts agricoles. Malgré l'illégalité de cet indicateur du point de vue du droit rural, un notaire avait validé cette cession dont le montant comprenait ce « CowWill » maquillant le pas-de-porte. Deux ans plus tard, l'exploitant-fermier souhaite arrêter la production laitière. Le propriétaire, qui dans ce cas précis a droit d'intervenir sur les choix culturels, refuse cette modification culturelle parce qu'il anticipe la reprise par un héritier souhaitant continuer la production laitière. L'exploitant en place le menace de l'attaquer pour « action en répétition de l'indu » relatif au paiement d'un pas-de-porte de trois millions de francs payés deux ans plus tôt (dans le CowWill). Le propriétaire-cédant a déjà payé des impôts sur cette somme et a déjà distribué l'argent à ses enfants et ne peut plus payer ce montant. Il se trouve donc dans l'obligation d'accepter la cession d'activité laitière.

- 34 Cet exemple permet de comprendre les modalités de la solidarité entre les parties prenantes de cette pratique informelle, ici le propriétaire-cédant, l'exploitant, mais également le notaire ayant acté la cession malgré l'existence claire d'un pas-de-porte dans la comptabilité du cédant.
- 35 Le second exemple concerne également une « rupture de cette solidarité » :
- 36 Dans une transmission agricole moyennant pas-de-porte, un agent immobilier avait touché une somme en espèce pour avoir organisé la négociation. Les repreneurs en procédure de faillite ont cherché à récupérer le pas-de-porte payé plus tôt qu'ils savaient illégal. Ils se sont retournés contre l'agent immobilier en lui exigeant le remboursement de ce montant faute de quoi il perdrait sa carte professionnelle (selon les règles en vigueur dans cette profession). Il y a eu une action au pénal qui est allée jusqu'au procureur. Ils se sont fait rembourser le montant du pas-de-porte, la transaction en espèce ayant pu être prouvée a posteriori.
- 37 Le dernier exemple concerne une transmission familiale dans laquelle un centre de gestion était l'instance de validation de la transaction. Deux ans après la transmission, l'enfant décède en laissant un enfant mineur. Il y a une mésentente au sujet de la succession entre la mère de l'enfant et les beaux-parents. La mère est allée voir un avocat qui lui a directement dit : « Votre mari a payé à ses parents des fumures et arrières fumures. C'est marqué au bilan de l'exploitation agricole. Récupérez-les ». Le juge a ainsi pu exiger le remboursement par les beaux-parents de l'indemnité reçue de leur fils.
- 38 Ces exemples soulignent la solidarité qui lie propriétaire et repreneur dans la pratique du pas-de-porte. Dans ce contexte, la solidarité familiale vient en appui à la non-remise en cause de l'accord illicite (avec les limites que rappelle le dernier exemple) ce qui participe à renforcer les modalités traditionnelles de reproduction de la profession agricole (Barral et Pinaud, 2017). Dans la section suivante, nous précisons les modalités pratiques d'inscription sociotechnique des pas-de-porte pour préciser davantage les raisons de l'inefficacité des cadres publics de régulation de cette pratique illégale dans un contexte de financiarisation croissante des entreprises agricoles.

## Les vecteurs de la transmission du pas-de-porte

- 39 Cette section analyse l'objectivation comptable et financière des rapports de force précédemment décrits. Elle montre en outre le pouvoir détenu par certains intermédiaires des échanges dans le maquillage des montants de plus en plus importants, illustration singulière du mouvement de financiarisation de l'entreprise agricole.

## Les acteurs intermédiaires des échanges fonciers

- 40 La relation tripartite entre propriétaires et agriculteurs est influencée par les acteurs qui la formalisent en organisant le financement et l'inscription comptable du pas-de-porte. L'enquête menée en Nord-Pas-de-Calais a comporté une vingtaine d'entretiens avec ces acteurs pour comprendre quel rôle ils jouent dans les échanges de baux et en quoi ils influencent le rapport de force à l'œuvre dans la relation tripartite.
- 41 Les principaux groupes professionnels impliqués dans les transmissions d'exploitation et les échanges de baux sont les conseillers de gestion, les « marchands de bien »<sup>12</sup>, les experts fonciers, les SAFER (qui réalisent des opérations « d'intermédiation locative »

dans les zones de fermage majoritaire), les notaires (qui n'interviennent dans une transmission d'exploitation que s'il y a transfert de titres de propriété) et les banquiers. Si ces derniers ont un rôle spécifique puisqu'ils rendent possible la transaction en la finançant, les autres sont impliqués dans l'évaluation de la valeur de l'exploitation et dans la formalisation de cette valeur dans les documents comptables de l'exploitation. Ils sont souvent consultés par les cédants pour obtenir des références locales sur les montants de pas-de-porte pratiqués ; ce sont eux aussi qui réalisent les évaluations de la valeur des exploitations (voir infra) et dont les propositions font autorité alors même que les méthodes utilisées peuvent donner des résultats d'une importante variabilité. En effet, une même exploitation évaluée par deux experts fonciers peut être estimée à des valeurs différant d'environ 50 %. Enfin, les conseillers de gestion intègrent les montants des pas-de-porte dans la comptabilité des exploitations en les maquillant de différentes manières (voir infra).

- 42 A ces acteurs privés se rajoutent les CDOA composées de plusieurs représentants de l'Etat et de représentants des principales organisations professionnelles agricoles (syndicats, interprofessions, Mutuelle Sociale Agricole, banques etc.) qui émettent un avis sur l'attribution des terres agricoles. Cette commission joue un rôle important d'intermédiaire dans les transactions foncières puisqu'elle participe à la définition de la destination des terres cédées en suivant, en théorie du moins<sup>13</sup>, les critères d'attribution définis par les Schémas Départementaux des Structures. Le passage en CDOA est donc un point de passage obligé dans la réalisation du pas-de-porte. Elle valide ou non les arrangements préalables entre protagonistes. Son jugement est anticipé par ces derniers en conséquence.

## Les institutions garantes de la légalité des échanges

- 43 Les actions en répétition de l'indu sont généralement entreprises par le repreneur lorsque celui-ci se retrouve dans une situation de surendettement ou qu'il entre en conflit avec les propriétaires et le cédant. Lorsque le pas-de-porte ne figure pas directement au bilan de l'exploitation cédée (ligne « amélioration du fond » ou « fumures et arrières-fumures »), mais que son montant a été intégré à une valeur plus globale (voir infra sur les méthodes de calcul de la valeur d'une exploitation ou d'une part sociale), le recours en justice est le suivant. Le processus d'objectivation de l'illégalité passe par une évaluation a posteriori de la valeur de la ferme dans l'objectif de montrer qu'il y a eu surestimation de plus de 10 % du bien à l'entrée. Cette procédure, effectuée dans le cadre des tribunaux paritaires des baux, demande généralement l'intervention d'experts agricoles représentant chacune des parties.
- 44 Enfin, et bien que l'enquête n'ait pu apporter des informations claires à ce sujet, le paiement d'un pas-de-porte est aussi sanctionnable par l'administration fiscale bien que personne n'ait rapporté l'existence de ces procédures au tribunal administratif en Nord-Pas-de-Calais (qui existent par exemple dans l'Aube). Elles traduisent le fait que les cessions familiales sont réalisées à des valeurs bien inférieures à celle pratiquées hors cadre familial (et ce afin de ne pas désavantager l'enfant qui reprend l'exploitation).

## Exploitations individuelles et inscription comptable du pas-de-porte

- 45 Historiquement, le paiement du pas-de-porte se faisait par un paiement en monnaie qui ne faisait l'objet d'aucune écriture comptable. La situation a durablement changé à partir de la réforme de 1972 obligeant les exploitants à tenir une comptabilité analytique à partir d'un certain chiffre d'affaire. Dans cette situation, qui concerne à la fois le cédant et le repreneur d'une exploitation individuelle, le pas-de-porte se trouve inscrit dans la comptabilité par un ensemble de pratiques de survalorisation des biens mobiliers et immobiliers transmis en même temps que les terres (hangar, tracteurs, bottes de foin, quotas laitiers, Droits à Paiement Unique – DPU...). Cela permet notamment au cédant de payer ses dettes de manière transparente. Parmi les personnes rencontrées pendant l'enquête, certaines (dont des conseillers de gestion) affirment que le système de « la valise » qui consiste à payer en liquide la somme demandée, est encore pratiqué.
- 46 L'inscription comptable des pas-de-porte est fonction du rapport de force, dans la négociation, entre le cédant et le repreneur. Le cédant a intérêt à ce que le pas-de-porte n'apparaisse pas directement sur une ligne spécifique des documents (capital immatériel par exemple) puisque cela faciliterait la reconnaissance de ce paiement en cas de procédure en répétition de l'indu. A l'inverse donc, le repreneur a intérêt à une telle clarification comptable de ce paiement pour pouvoir se retourner contre le repreneur, notamment en cas de difficultés financières.
- 47 Si la négociation sur le prix de cession d'une exploitation s'effectue entre le cédant et le repreneur, cette négociation s'appuie généralement sur l'expertise d'un expert-comptable, d'un « marchand de bien » ou d'un conseiller de gestion qui propose une première évaluation de l'exploitation. La valeur des exploitations individuelles est calculée selon une méthode dite de la « valeur patrimoniale » : cette valeur est constituée de la somme des valeurs des actifs de l'exploitation et s'appuie sur une évaluation de l'ensemble des biens matériels composant l'exploitation (bâtiment, cheptel, terres en propriété, matériel agricole). L'évaluation est fondée, dans ce cas, sur des formes d'Argus représentant la valeur décotée de ces différentes parts qui peut être également survalorisée à hauteur de 10 % comme l'autorise le Code Rural. Elle limite en grande partie le pouvoir arbitraire de l'expert et aboutit à une évaluation relative homogène d'une même ferme d'un expert à l'autre.
- 48 Comme l'explique Julien, conseiller de gestion :
- « Julien : J'accompagne une structure M. X. Il décide de céder à Y. Un peu plus gros. En fait, si vous voulez pour ne pas se faire emmerder par la répétition de l'indu, ça veut dire si le montant de la reprise est faux et non justifié et bien, il faut marquer des choses sur les factures et pas n'importe quoi. Et donc M. X. m'appelle lundi matin et me dit « j'ai cédé, qu'est-ce que je marque sur mes factures ». J'ai cédé, ça veut dire « je me suis mis d'accord avec Y sur un montant ». Voilà. 80 000 euros. Qu'est-ce que je mets sur la facture ?
- 49 Relance : Donc le conseil, c'est quoi dans ces cas-là ?
- Julien : Bah, il faut voir s'il y a du matériel, s'il y a des bêtes qui partent et tout ça. Parce que s'il y a du matériel on le surestime. On peut toujours surestimer un peu les DPU (*Droits à Paiement Unique*) qui partent. On peut aller jusqu'à 4 fois la valeur faciale. Des choses comme ça. Après, M. Y, il prend la facture, il va voir M. CER [son conseiller en expertise comptable] et M. CER il va dire « non, surtout il faut marquer fumure et arrière fumure. Comme ça, pendant 30 ans, tu peux toujours te retourner contre M. X qui voudra demander des choses qui ne sont pas

demandables ». Ça, j'ai déjà vu aussi. Et la banque elle voit arriver une facture fumure, arrière fumure... et elle dit « pas de problème ».Voilà. (...) Et donc au lieu de marquer 20 boules de foin, on en marque 50. Ce n'est pas vérifiable tout ça. »

- 50 Faire la preuve qu'il y a eu paiement d'un montant relatif à un bien non cessible est donc au cœur de la procédure judiciaire potentielle, et la menace de cette procédure oriente les choix des repreneurs : ainsi, l'enquête montre que, lorsqu'il n'existe pas de repreneur familial, le choix du repreneur se fait au sein des réseaux d'interconnaissance professionnelle ou villageoise, limitant la possibilité d'accès aux terres agricoles pour les « étrangers » (des agriculteurs belges ou des candidats à l'installation issus des réseaux d'agriculture « alternative »).

## Inscription du pas-de-porte dans les formes sociétaires

- 51 Les formes sociétaires permettent une pratique beaucoup plus sécurisée du pas-de-porte. Dans une société, le renouvellement des associés s'effectue par la vente des parts sociales détenues par le sortant à l'entrant. Pour l'entrant, l'accès à ces parts donne le droit d'exploiter une partie des terres de la société. De fait, la part sociale comporte en elle-même le droit au bail qui fait l'objet d'un pas-de-porte dans une cession d'une exploitation sous statut d'entreprise individuelle. La régulation des échanges de parts sociales se trouve pourtant totalement distincte de celle des baux puisque l'échange de parts sociales dépend du droit commercial tandis que les baux ruraux sont régis par le droit rural. La régulation des échanges de droit d'exploiter une terre s'en trouve de fait fortement modifiée, l'échange de parts sociales n'étant pas régulé et pouvant être légalement monétarisé.
- 52 Pour déterminer la valeur d'une part sociale, les professionnels usent principalement de deux méthodes d'évaluation, la méthode de la « valeur patrimoniale » (décrite dans la partie précédente) et la méthode de la « valeur économique ». La valeur des parts sociales des exploitations est alors déterminée par une combinaison des résultats obtenus par ces deux méthodes, selon des coefficients laissés à l'appréciation des experts (ce qui illustre leur pouvoir dans la détermination de la valeur des entreprises agricoles).
- 53 Le calcul de la valeur économique des exploitations est fondé sur un calcul actuariel relatif aux retours sur investissement escomptés. Dans ce cas, l'exploitation est prise comme un tout. Elle est conçue comme un actif financier à faire fructifier (Boltanski et Esquerre, 2014). Les principes de cette représentation de la ferme « *c'est la théorie financière qui s'est chargée de les exprimer : un, la valeur d'une chose réside dans les flux d'argent futurs qu'elle est susceptible de produire ; deux, un flux futur vaut moins qu'un flux présent et doit donc être « actualisé », c'est-à-dire réduit d'un certain facteur correspondant à ce qu'on appelle le « taux d'actualisation ».* » (Doganova, 2014). Cette manière d'évaluer la valeur des biens est exogène à la sphère agricole et résulte de l'expansion depuis les années 1980 de ce qu'il est convenu d'appeler le capitalisme financier ou financiarisé (Chiapello, 2014). Elle prend le point de vue d'un investisseur qui aurait à choisir entre plusieurs cibles d'investissement. Dans l'agriculture, cette modalité de valorisation de la ferme comme capital fut formalisée pour la première fois par des experts agricoles de Picardie (région dominée par les grandes exploitations) formés aux techniques financières dans les écoles de commerces parisiennes. Elle se trouve aujourd'hui mobilisée par certains professionnels de l'évaluation économique des fermes qui, selon leurs dires, la couplent généralement à la méthode d'évaluation patrimoniale. Cette seconde évaluation dilue la

représentation de la valeur des différentes parts de l'entreprise, notamment la part du droit au bail (le pas-de-porte).

- 54 La mobilisation de la méthode de l'évaluation par la valeur économique induit une hiérarchisation des types d'exploitation en fonction de la perception des risques futurs qu'en ont les experts. Un des deux experts rencontrés affirmait notamment que selon lui « *une exploitation laitière a une valeur économique nulle* » puisque, même si l'agriculteur qui la conduit peut se dégager un revenu, la rentabilité du capital à long terme est nulle. Ceci montre bien en quoi les modalités d'évaluation de la valeur d'une ferme peuvent conduire à des résultats contradictoires (une exploitation laitière est très capitalisée, et présente donc une valeur patrimoniale importante).
- 55 En lien avec ceci, le pouvoir discrétionnaire des experts dans la définition des taux d'actualisation peut entraîner des différentiels d'évaluation importants, ce qui permet de légitimer, en retour, des montants de pas-de-porte élevés (selon les dires d'un expert agricole)<sup>14</sup>. Ainsi en témoigne un conseiller de gestion interrogé sur les variations entre évaluations : « Ah moi j'ai vu des expertises faites par des experts fonciers, moi j'avais donné un chiffre il est arrivé au double. Je sais pas trop comment il a fait quoi, mais bon. Je n'suis pas tout à fait d'accord avec tout ce qu'il a fait, mais bon c'est pas très grave. Lui il est habilité auprès des tribunaux, pas moi. »
- 56 L'évaluation de la valeur des parts sociales étant peu régulée, le changement de statut juridique de l'exploitation, couplé à une évaluation de la ferme par la méthode de la « valeur économique » peut permettre de légaliser et de maximiser des pas-de-porte. Si le choix d'une forme sociétaire pour développer une activité agricole n'est pas en premier lieu sous-tendue par la possibilité de maximiser le montant des pas-de-porte, il rend possible l'inflation actuelle observée de celui-ci, et traduit une forme de financiarisation de l'économie des exploitations.

## Conclusion : pas-de-porte et régulation publique de l'accès à la terre

- 57 Les politiques agricoles et foncières françaises, tout en cherchant à garantir le caractère familial des exploitations, soutiennent l'expression de logiques entrepreneuriales, dont l'objectif dans les textes de la Loi d'Orientation Agricole de 1960, est de participer à l'insertion de l'agriculture familiale dans l'économie marchande. Le statut du fermage, cadre juridique défini pour favoriser les investissements des locataires en leur assurant l'accès à la terre sur des périodes longues, participe de ces politiques foncières à la croisée entre logique entrepreneuriale et logique patrimoniale, cette dernière se traduisant notamment par l'inaccessibilité du bail hors du cadre familial. Dès lors, différentes formes de résolution de cette tension s'observent au sein des exploitations agricoles, et notamment lors de la cession de ces dernières : pas-de-porte, recours à des formes sociétaires, contournement de la politique des structures en CDOA.
- 58 Une approche empirique de la pratique du pas-de-porte et de ses médiations sociotechniques montre en quoi le simple échange monétaire à l'œuvre jusque dans les années 1970 a été distancié par des techniques d'intégration des montants pratiqués dans la comptabilité des exploitations : le pas-de-porte est progressivement confondu et invisibilisé dans d'autres actifs (évaluation patrimoniale) puis plus récemment dans des parts sociales auxquelles de nouvelles techniques de calcul de la valeur, fondées sur



l'actualisation des bénéfices futurs, sont associées. Le contournement du statut du fermage que cela représente est à la fois de plus en plus systématique (dans des petites régions telles que l'Avesnois, les personnes rencontrées affirment que le pas-de-porte ne se pratiquait pas avant les années 1980) et les montants pratiqués connaissent une inflation croissante, dont on peut interroger le lien avec la libéralisation des politiques de soutien à la production agricole à l'œuvre depuis les années 1990.

- 59 Suite à ce travail de recherche, nous pensons le pas-de-porte comme un marqueur de la concentration foncière et du mouvement de financiarisation des exploitations agricoles en lien avec la libéralisation des politiques économiques : sans que nous puissions en démontrer le strict lien de causalité, l'enquête montre que l'intégration de techniques de calcul découlant du capitalisme financier est concomitante du mouvement d'inflation des montants de pas-de-porte pratiqués dans la région. Par ailleurs, le recours à des formes juridiques sociétaires autorise la pratique de manière beaucoup plus sécurisée que lorsque celle-ci est intégrée à la comptabilité d'une exploitation individuelle. Ceci traduit le fait que le contrôle de la valeur des droits d'exploiter la terre échappe de plus en plus au régulateur public.
- 60 Cette possibilité de dilution des pas-de-porte dans une forme d'évaluation plus générale de l'exploitation agricole est amenée à avoir une importance croissante en raison de l'augmentation du nombre de formes sociétaires. Cette évolution du cadre juridique de l'activité agricole s'explique par plusieurs raisons. En premier lieu, la forme sociétaire offre un cadre juridique favorable à l'organisation collective du travail sur l'exploitation. En élevage et donc dans le NPDC, les Groupements Agricoles d'Exploitation en Commun (GAEC) sont fortement adoptés dans cet objectif. Mais le phénomène sociétaire entre également en résonance avec l'agrandissement des exploitations : passée une taille critique, il devient stratégique pour l'exploitant de séparer son patrimoine personnel du capital d'entreprise, qui reste confondus dans le cas d'exploitations individuelles (Barthélémy, 1997). Le passage en société présente également des avantages en termes de fiscalité (arbitrage entre imposition sur le revenu et imposition sur les sociétés notamment) et pour englober des activités extra-agricoles (transformation, commercialisation...). Enfin les Exploitations Agricoles à Responsabilité Limitée (EARL), et plus encore les SCEA, Sociétés Anonymes (SA) et autres sociétés commerciales, offrent la possibilité d'intégrer des actionnaires non-exploitants au capital de l'entreprise et notamment (dans le cas des SCEA et des SA) des personnes morales. Cela présente un intérêt pour financer des capitaux d'exploitation toujours plus conséquents, voire dans l'idée de prises de participation dans plusieurs exploitations (montages de type « holding »). Pour finir, ce changement statutaire permet d'incorporer le pas-de-porte dans l'évaluation générale des parts sociales au moment de l'entrée ou de la sortie d'un associé (Barthélémy, 1997). Ainsi, cette diversification et cette complexification des formes de portage foncier et de transmission des exploitations questionnent la capacité de l'acteur public à réguler l'accès à la terre, la taille des exploitations et à organiser l'ouverture des marchés fonciers à des candidats non issus du milieu agricole.
- 61 La LOA de 2006 crée une nouvelle forme de bail agricole, cessible, en lien avec la constitution d'un fonds agricole, équivalent du fonds de commerce ; ceci permet la cession hors cadre familial d'un bail de location, orientant la rationalité des exploitations vers des logiques entrepreneuriales. Le fonds agricole, qui regroupe l'ensemble des actifs matériels et immatériels de l'exploitation pour en faciliter la cession, instaure notamment le paiement d'un nouveau droit correspondant à une légalisation (et donc un

encadrement) du pas-de-porte. Depuis leur création, le bail cessible et le fond agricole n'ont connu qu'un succès limité, d'une part parce que la légalisation du pas-de-porte implique le contrôle des montants et leur imposition (Gault et al., 2013) et d'autre part parce que ce dispositif comporte une plus grande part d'incertitude pour le propriétaire quant au contrôle de la destination de son bien.

- 62 Alors que la loi de 2006 soutient le développement de logiques entrepreneuriales, la Loi d'Avenir Agricole de 2014 cherche à renforcer le contrôle public sur la concentration foncière : elle tente d'interférer sur ces formes de transmission des baux puisqu'elle dote les SAFER d'un droit de préemption sur les sociétés (et non sur les parts de société), elle soumet les transferts de parts à autorisation d'exploiter (donc à passage en CDOA) et qu'elle organise le partage des informations entre SAFER et CDOA. Les récentes évolutions juridiques du droit rural montrent ainsi les difficultés du législateur à réguler les mouvements de foncier et les transmissions d'exploitation, à stimuler le dit « renouvellement des générations » en agriculture tout en encadrant le mouvement contemporain de transformation des exploitations en entreprises agricoles.

## BIBLIOGRAPHIE

Agreste, 2006, L'agrandissement va de pair avec l'essor des formes sociétaires, numéro 181, juillet 2006.

Agreste-Nord-Pas de Calais, 2014, Mémento de la statistique agricole, Lille, 23 p.

Barral, S. et P. Pinaud, 2017, Accès à la terre et reproduction de la profession agricole. Quelle influence sur la transformation des modes de production dans le Nord-Pas-de-Calais ?, *Revue Française de Socio-Économie*, 1, pp 77-99.

Barthélémy, D., 1997, Évaluer l'entreprise agricole, Paris, Puf, 229 p.

Barthélémy, D., 2000, Être et avoir. Patrimoine versus capital : le cas de l'agriculture, *Économie rurale*, 260, pp. 26-40.

Barthélémy, D. et D. Ramaz, 1986, La montée du pas-de-porte en agriculture, *Études foncières*, pp. 54-58.

Barthez, A., 1999, « Installation « hors du cadre familial » et relation d'adoption », *Économie rurale*, 253, 1, p. 15-20.

Bloch, M., 1968, Les caractères originaux de l'histoire rurale française, Paris, A. Colin, 261 p.

Boinon, J.-P., 1991, Comportement des acteurs du marché foncier et formation du prix des terres agricoles en France, Dijon, Inra.

Boltanski, L. et A. Esquerre, 2014, « La « collection », une forme neuve du capitalisme la mise en valeur économique du passé et ses effets », *Les Temps Modernes*, 679, 3, pp. 5-72.

Cavaillès, J., 1971, La rente d'exploitation et les pas-de-porte dans l'agriculture française, Dijon, France, Inra.

Chiapello, E., 2014, « Financialisation of Valuation », *Human Studies*, 38, 1, pp. 13-35.

- Comby, J., 2010, Superpositions de droits sur le sol en Europe, Fiches pédagogiques - Comité technique « Foncier et développement », 4 p.
- Coulomb, P., 1999, La politique foncière agricole en France : une politique foncière "à part" ?, Cahiers Options méditerranéennes, 36, pp. 69-94.
- Courleux, F., 2011, Augmentation de la part des terres agricoles en location : échec ou réussite de la politique foncière ?, Economie et statistique, 444-445, p. 39-53.
- Courleux, F., D. Liorit et R. Levesque, 2016, Ana De la tenure héréditaire à la protection du fermier. Analyse historique comparée des régimes fonciers agricoles dans six pays européens, Les Cahiers du Pôle Foncier, n°16, [En ligne] URL : <http://www.foncier-developpement.fr/publication/de-tenure-hereditaire-a-protection-fermier-analyse-historique-comparee-regimes-fonciers-agricoles-six-pays-europeens>
- Crisenoy, C. De, 1988, De l'origine et du rôle de la politique foncière agricole, Économie rurale, 184, 1, pp. 85-91.
- Debouvry, F., 1892, Le mauvais gré, Revue de Lille, 6, pp. 498-525.
- Doganova, L., 2014, Décompter le futur, Sociétés contemporaines, 93, 1, pp. 67-87.
- Terres d'Europe-Scafr, ASP, FNsafer, 2015, Besoin de portage du foncier par des capitaux extérieurs : approche par enquête terrain et appariement du cadastre et du registre parcellaire graphique (RPG), ministère de l'Agriculture.
- Etude à paraître, Le renouvellement des générations en zone de fermage majoritaire, ministère de l'Agriculture, Clersé, Terres d'Europe-Scafr.
- Gallet, J., 1999, Seigneurs et paysans en France : 1600-1793, Rennes, Éd. Ouest-France, 308 p.
- Garrido, S., 2013, Improve and Sit : The Surrendering of Land at Rents Below Marginal Product in Nineteenth-Century Valencia, Spain, Research in Economic History, pp. 97-144.
- Gault, J., S. Marty, J.-N. Menard et J.-M. Pringault, 2013, Évaluation des mesures prises dans le cas de la LOA de 2006 pour faciliter la transmission des exploitations agricoles et le financement des facteurs de production par des capitaux extérieurs, Paris, Ministère de l'Agriculture, de l'Agroalimentaire et de la forêt, 42 p.
- Hobeika, A., 2016, Les représentations de la FNSEA : profession, État, marchés (Orne, années 1980-2015), Thèse de doctorat en science politique, Centre Maurice Halbwachs.
- Jessenne, J.-P., 1983, Le pouvoir des fermiers dans les villages d'Artois (1770-1848), Annales. Économies, Sociétés, Civilisations, 38, 3, pp. 702-734.
- Jessenne, J.-P., 1987, Pouvoir au village et Révolution : Artois, 1760-1848, Lille, Presses universitaires de Lille, 308 p.
- Maresca, S., 1986, Le théâtre de la profession. Le contrôle collectif de l'installation des jeunes agriculteurs, Actes de la recherche en sciences sociales, 65, 1, pp. 77-85.
- Neveux, H., J. Jacquart et E. Le Roy Ladurie, 1992, Histoire de la France rurale : de 1340 à 1789, Paris, Éd. Du Seuil, 658 p.
- Viau, P., 1961, Révolution agricole et propriété foncière, Éditions ouvrières, Condé sur l'Escault, 256 p.

## NOTES

1. La demande initiale de la recherche présentée ici repose sur le constat des difficultés de l'association Terre de Liens à participer à l'installation d'exploitations agricoles hors cadre familial dans la région Nord-Pas-de-Calais. De ce constat découle le projet de recherche dont est issue cette communication, fruit d'un partenariat entre l'association territoriale de Terre de Liens en Nord-Pas-de-Calais et du laboratoire CLERSE (Université Lille 1 / CNRS), dont l'objectif est de poser un regard analytique sur les problématiques soulevées par la pratique du pas-de-porte.
2. Les outils qui permettent le contrôle des tailles des exploitations sont au nombre de deux. Il s'agit de la Commission dite « des cumuls et des réunions d'exploitations » (qui deviendra la CDOA en 1995). Elle régle l'ensemble des droits d'usages des terres agricoles. Elle détermine des seuils minimal et maximal au-delà desquels l'agriculteur, propriétaire ou non des terres, qui souhaite exploiter une terre ne peut le faire sans l'autorisation du préfet, fondée sur l'avis rendu par la Commission, étant entendu que celle-ci doit privilégier les exploitations répondant à l'idéal public. Cette procédure s'applique que les terres soient exploitées en fermage (location) ou en faire-valoir direct (l'exploitant est propriétaire des terres). Deuxièmement, les Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer) ont vocation à réguler plus directement les achats de terres agricoles. Ces établissements privés sous tutelle de l'Etat ont pour objectif initial d'améliorer les structures agraires et d'accroître la superficie de certaines exploitations. Les Safer disposent dès 1962 d'un droit de préemption sur la vente de tout bien à vocation agricole (toutefois primé par celui du fermier en place exploitant depuis plus de trois ans).
3. L'étude quantitative menée dans les deux régions d'études (Nord-Pas de Calais et Ile-de-France) (calcul Terres d'Europe-Scafr d'après des données de la Mutualité sociale agricole (MSA)), montre d'abord qu'il existe une part non négligeable d'agriculteurs arrêtant ce métier avant la retraite. Cette part s'élève à 19 % en IDF et 17 % en NDPC. De plus, les agriculteurs du NPDC effectuent une décapitalisation foncière plus progressive qu'en IDF.
4. « Besoin de portage du foncier par des capitaux extérieurs : approche par enquête terrain et appariement du cadastre et du registre parcellaire graphique (RPG) », ministère de l'Agriculture, Terres d'Europe-Scafr, ASP, FNSafer, décembre 2015.
5. Ces chiffres étaient de 9,1 propriétaires par exploitation en 1992, contre 4,7 en moyenne nationale.
6. Ce rapport de force favorable au cédant s'exprime concrètement par le fait que c'est systématiquement les repreneurs qui vont chercher à rencontrer les cédants et non l'inverse.
7. Ainsi, une association de soutien aux agriculteurs en difficulté incite généralement les fermiers qui doivent céder leur ferme, parce que la situation économique l'impose, à maximiser les montants des pas-de-porte demandés. Cette association considère cependant cette pratique illégitime et nuisible, notamment parce que les montants de pas-de-porte payés au moment de leur installation par les agriculteurs sont à l'origine des difficultés financières aboutissant à la cession.
8. La capacité d'endettement du repreneur fait l'objet d'une quantification poussée de la part des banques et des acteurs professionnels aidant à l'installation. Les professionnels calculent ainsi la valeur de rachat maximale que le repreneur peut se permettre de payer sans que son niveau d'endettement ne remette en cause l'équilibre économique de sa ferme. Ils appellent cette méthode de calcul – qui définit donc la valeur d'un pas-de-porte financièrement soutenable – la « valeur de reprenabilité ». Cette valeur est fondée sur le calcul du montant remboursable par an multiplié par le nombre d'années d'endettement. Elle est basée sur la capacité de remboursement

de l'exploitation, calculée à partir du résultat dégagé. Elle prend en compte la rentabilité future supposée de l'exploitation et le salaire souhaité par l'exploitant (Barthélémy, 1997).

9. Article L. 411-74 du code rural et de la pêche maritime.

10. Voir infra pour plus de précision sur l'inscription comptable des pas-de-porte.

11. Ce terme fut explicitement employé par notre interlocuteur. Il renvoie au Goodwill utilisé dans les entreprises de droit privé. Pour une application en agriculture, voir Barthélémy, 1997. Le CowWill correspond donc à la « variante laitière », semble-t-il inventé pour l'occasion, d'une pratique proche de ce qui se fait dans le commerce traditionnel. Cela illustre parfaitement bien la proximité croissante entre l'entreprise agricole et l'entreprise commerciale.

12. Expression locale signifiant un agent immobilier spécialisé dans la vente de biens agricoles

13. Il n'est pas rare que des conflits apparaissent entre les représentants de la puissance publique qui cherchent à juger les projets de reprise de terre à l'aune des critères des schémas départementaux et des groupes professionnels qui peuvent défendre, dans certains cas, des agriculteurs sur des critères davantage affinitaires fondées sur des sociabilités professionnelles locales (observations personnelles de CDOA ainsi que (Hobeika, 2016)). Ces conflits peuvent aboutir à des actions en justice de la part des représentants professionnels lorsque leur avis n'est pas suivi par l'Etat.

14. Nous avons montré autre part (Barral et al., 2017) que la valeur des pas-de-porte était globalement en augmentation dans le Nord-Pas de Calais mais que le montant payé dépendait de la distance sociale entre le cédant et le repreneur (famille, collègues ou étrangers aux espaces locaux de sociabilité professionnelle). La valeur observée des pas-de-porte est ainsi comprise entre 3 000 et 12 000 euros/ha. Une évaluation grossière est généralement donnée par la différence entre le prix de vente de la terre libre et le prix de la terre occupée qui peut être obtenue à partir des données statistiques détenues par les Safer.

---

## RÉSUMÉS

Le pas-de-porte est une pratique sanctionnée par le droit rural depuis 1946 qui consiste pour le locataire d'une terre agricole à payer un droit d'entrée au locataire sortant et éventuellement au propriétaire de la terre. Si des travaux d'économistes montrent en quoi cette pratique traduit l'existence d'une tension entre logique familiale et logique entrepreneuriale dans la politique agricole française et la gestion des exploitations agricoles, il manque des études empiriques qui mettent en évidence les modalités concrètes de son inscription dans l'économie des exploitations agricoles ainsi que les rapports de force qu'elle charrie afin d'en penser les formes de régulation possibles. C'est l'objet de cet article. Dans un premier temps, il présente les racines historiques de cette pratique et la transformation de sa signification dans le cadre d'une économie agricole de plus en plus capitalistique. Dans un second temps, il décrit la relation tripartite entre locataires entrant et sortant et propriétaire, puis analyse le rôle des acteurs intermédiaires des transactions foncières tels que les conseillers de gestion et les experts agricoles dans le calcul de la valeur du pas-de-porte et dans son intégration à la comptabilité des exploitations. Finalement, l'article montre que l'évolution des statuts juridiques vers des formes sociétaires traduit un mouvement de financiarisation des exploitations, au sein duquel le pas-de-porte est mieux valorisé et plus difficile à réguler. Les récentes évolutions de la politique des structures révèlent la difficulté du législateur à encadrer le mouvement de financiarisation à l'œuvre.

Since 1946 and the integration of land lease in the French rural law, the « pas-de-porte », which consists in paying an entrance fee in order to access to land rent to the previous farmer, and eventually to the land owner, became illegal. Economic approaches show how this custom derives from a tension between familial logics and entrepreneurial logics inherent to the French agricultural politic and to farms' management. We lack empirical studies though, that allow understanding the power relations at stake and the way this illegal fee is integrated in the accountability of farms, in order to consider regulation matters. This article aims to fill this gap. First, it presents the historical roots of this « pas-de-porte » and the transformation of its economic meaning within a more and more capitalistic context. Second, it describes the three-party relations that takes place between the landowner, the former and the new tenants ; it also analyses the role of middlemen such as « experts agricoles » and management consultants in the calculation of the value of the transaction and its integration in the accountability of the farms. Finally, the article shows how the evolution of the legal status towards corporations accounts for a more general evolution of financialisation of farms within which the pas-de-porte has greater value and is harder to regulate. The recent evolutions of the land policy reveal how hard it becomes to frame this financialisation movement.

## INDEX

**Mots-clés** : pas-de-porte, foncier agricole, statut du fermage, valeur des exploitations, financiarisation, régulation, Nord-Pas-de-Calais

**Keywords** : pas-de-porte, agricultural land, land rent law, farms value, financialisation, regulation, Nord-Pas-de-Calais

## AUTEURS

### STÉPHANIE BARRAL

Chargée de recherche en sociologie, UMR LISIS (INRA/UPE/CNRS/ESIEE), France, courriel : stephanie.barral@inra.fr

### WILLIAM LOVELUCK

Ancien Chargé de mission, Terre de Liens Nord-Pas-de-Calais, France

### SAMUEL PINAUD

Maître de conférences en sociologie, Université Paris-Dauphine, IRISSO, chercheur associé à l'IDHES-Nanterre et au Clersé, France, courriel : samuel.pinaud@dauphine.fr