

Accès à la terre en Allemagne

Champ de maïs près de Brème
28 Bodenpunkte, 35.000 €/ha

Atelier Economie Solidaire – Bern / Möschberg 01.12.2017

Dr. Titus Bahner – Kulturland eG – D-29456 Hitzacker – titus.bahner@kulturland-eg.de

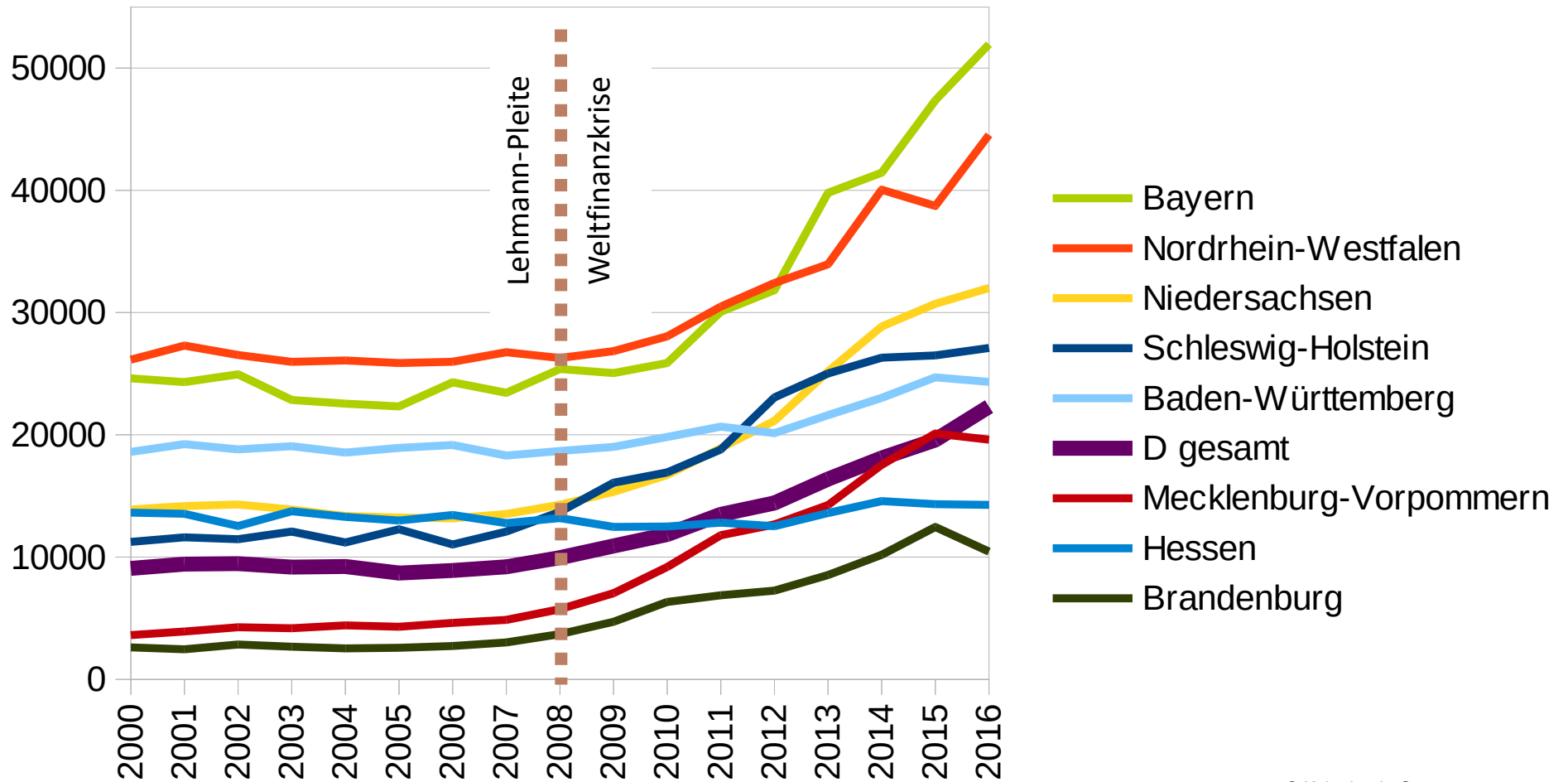
Loi sur les transactions immobilières (1961)

- § 9 L'autorisation peut être refusée, si la vente va à l'encontre de l'amélioration de la structure agraire (« mauvaise répartition des terres »)
- soit lors de l'achat par une personne non-reconnue comme agriculteur /trice
- ou si la contrepartie est disproportionnée de la valeur du terrain
- soit lorsque cela représente plus de 150% de la valeur courante
- Examen par les circonscriptions administratives avec la participation des paysans
- Le seuil minimal est entre 0,25 et 2 ha, selon le Land
- L'achat de parts par des personnes morales n'entre pas dans le champ d'application de cette loi !

Conséquences d'un refus d'agrément

- Droit de préemption pour les agriculteurs actifs
- quel que soit leur statut juridique
- ou pour des associations à but non lucratif, dans le but de revendre les terres à un agriculteur/une agricultrice actif
- (dans ce cas, la taxe d'imposition double, c'est-à-dire pour la Région deux fois 3,5-6,5% du prix d'achat)
- L'acheteur doit s'engager, dans le contrat de vente, à payer le prix convenu
- **Aucune** possibilité de corriger le prix d'achat (contrairement à ce qui se passe en France !)

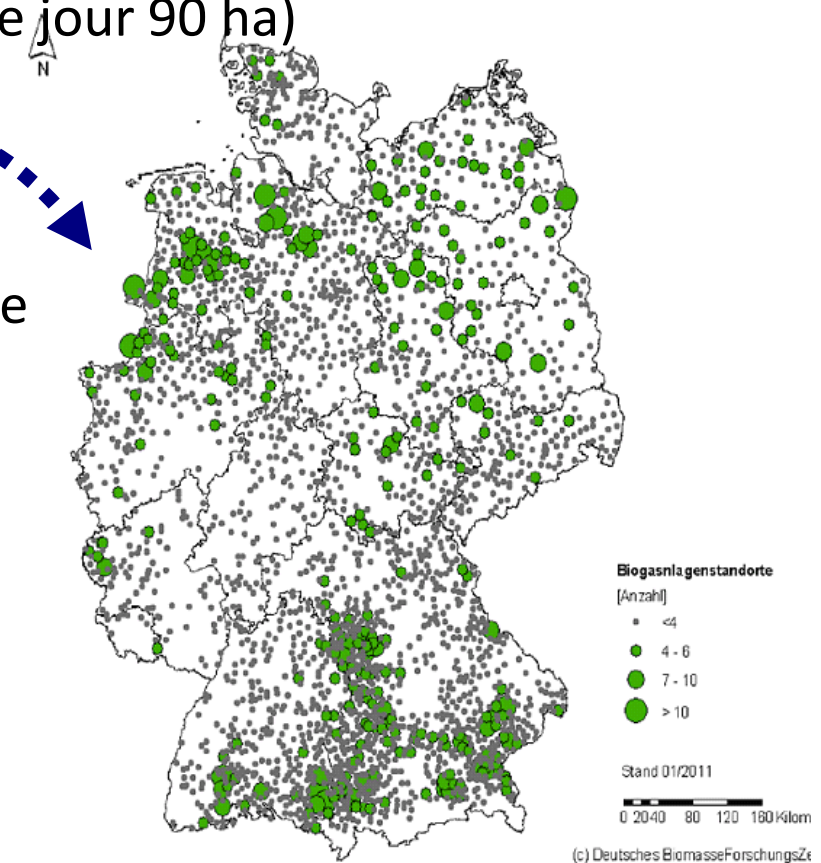
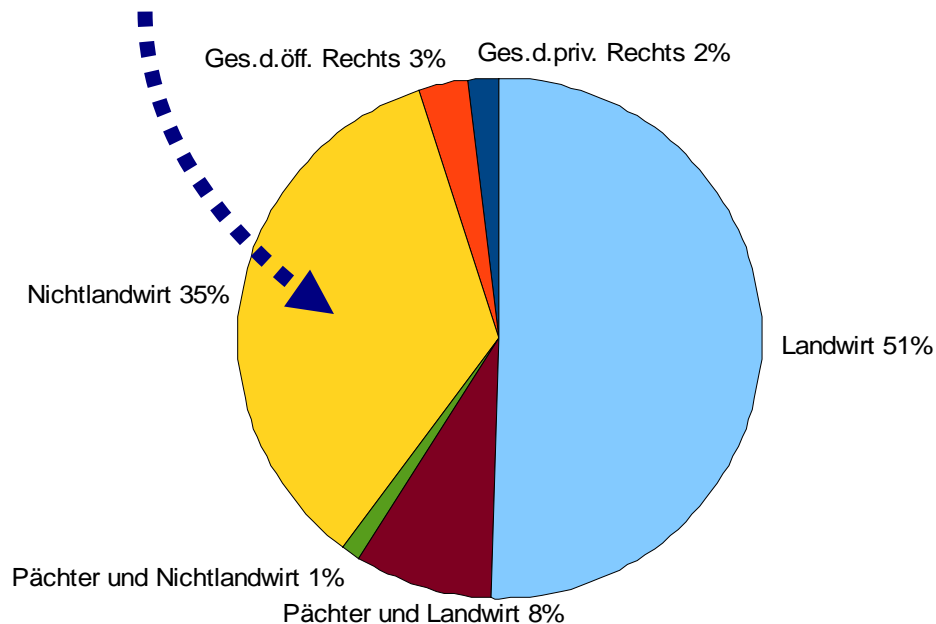
Prix d'achat des terres agricoles en Allemagne en €/ha



© Kulturland eG
Daten: Statist. Bundesamt

Raisons de l'augmentation du prix des terres

- Demande mondiale pour les productions alimentaire et énergétiques
- Constante imperméabilisation des sols (chaque jour 90 ha)
- Lucrativité de la demande de biogaz
- depuis 2006 changement dans les pratiques d'octroi de la BVVG
- Acheteurs ne provenant pas du monde agricole



Densité des installations de biogaz 2011

Groupes d'acheteurs sur le marché foncier de Niedersachsen 2011
une illustration, Data: LGLN 2012

L'agriculteur peut-il se le payer?

Charges d'investissement	400 € par année (Intérêts + amortissement)
Durée	30 ans
Intérêts à long terme	3%
financement	7.840 € pour l'achat des terres

Le paysan achète la terre	32 000 €
- pour investir :	24 000 € placement
- pour produire :	<u>8 000 €</u> de fonctionnement

Couverts par le revenu

Le marché foncier se dérobe des mains des paysans

Les terres vues comme
des marchandises
(Allocation monétaire)

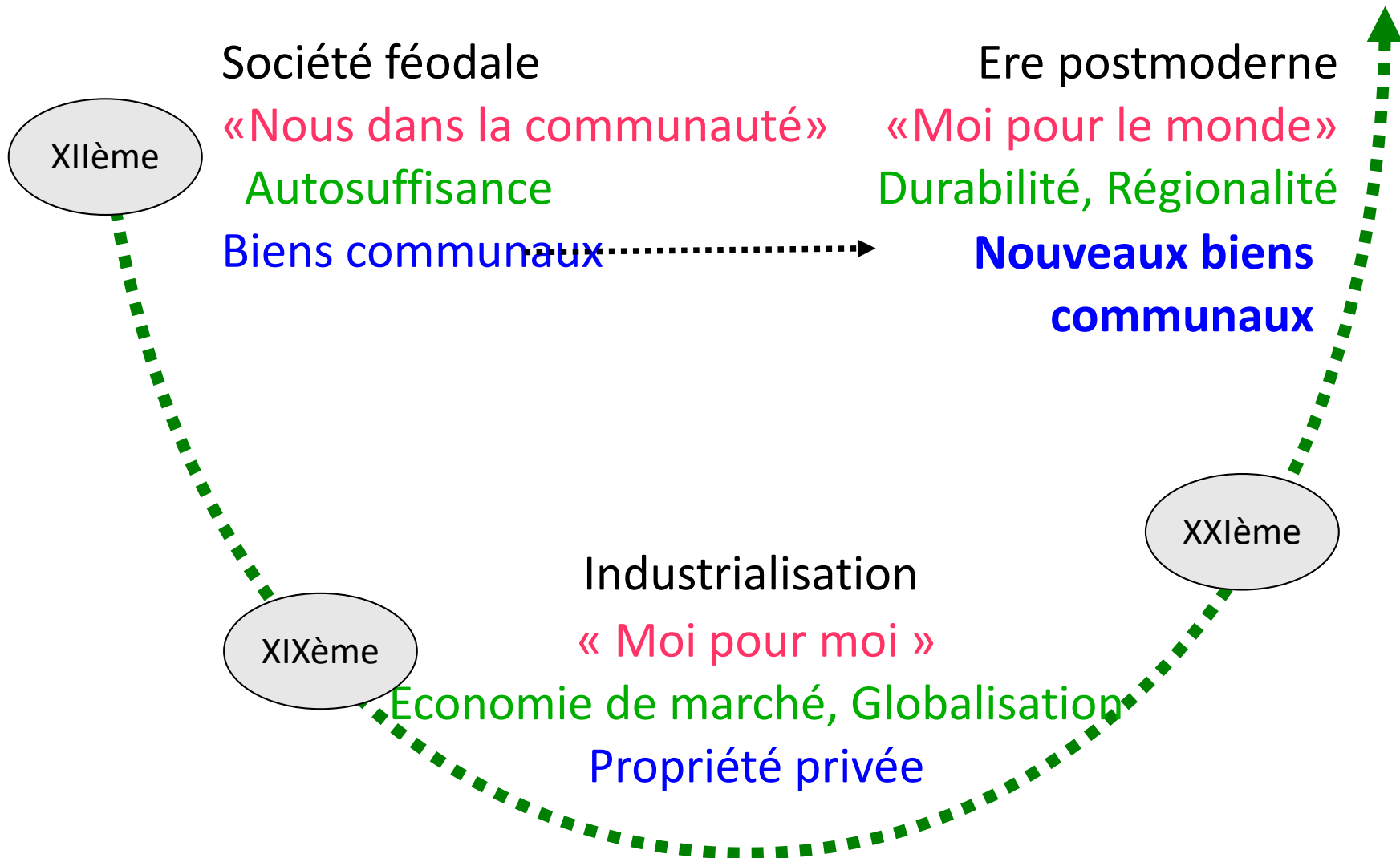
Loi sur les transactions
immobilières
inefficace

**Achat de terrains
comme placement
par des investisseurs
ne venant pas du monde agricole**

Pas d'accès à la terre pour
les nouveaux exploitants

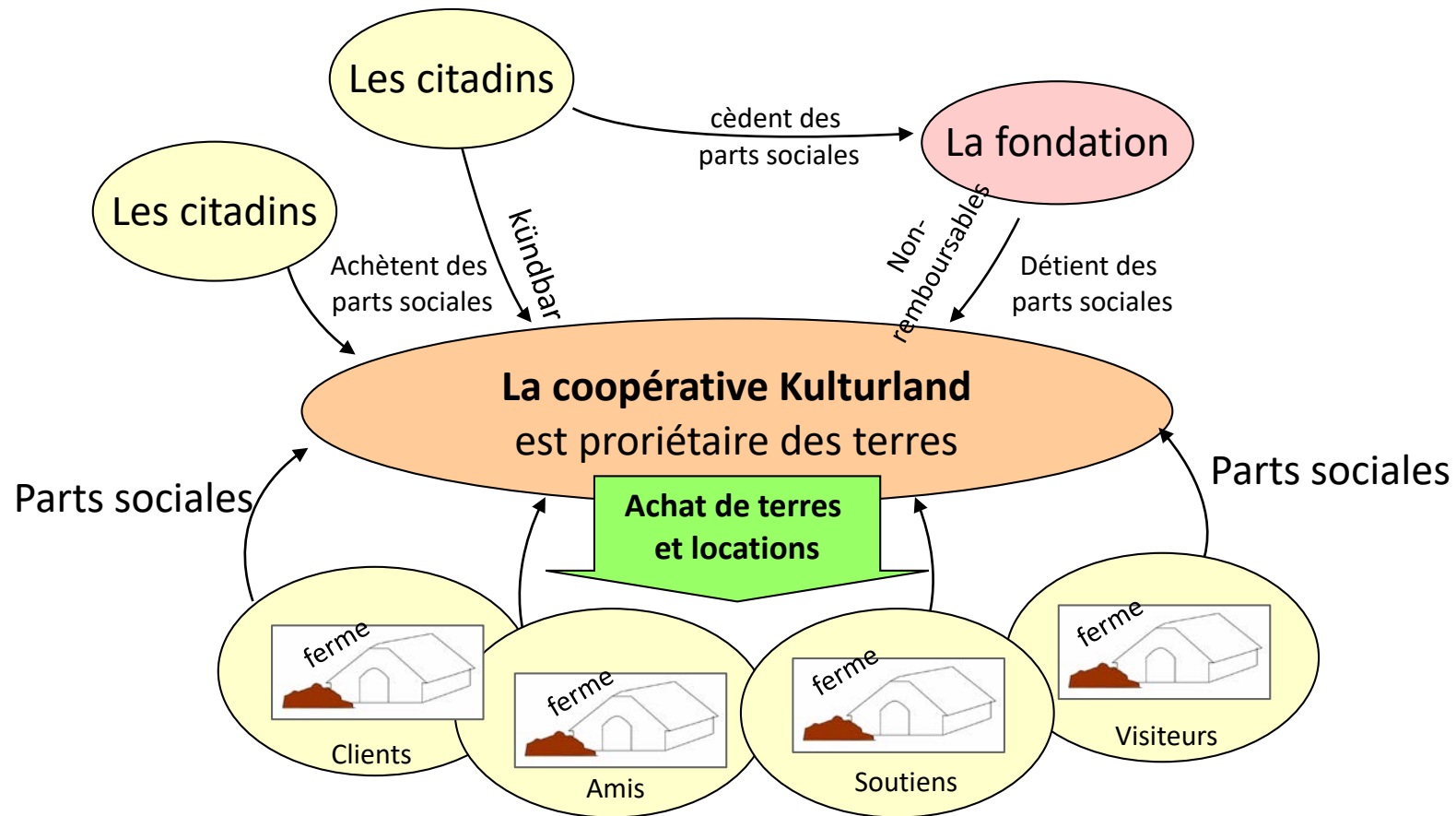
Est-ce qu'il y a des
alternatives ?

La terre n'a pas toujours été commercialisée



in Rejet de la „Théorie U“ de Claus Otto Scharmer

La coopérative Kulturland nouveaux biens communaux



Fermes bio mises en réseau au niveau régional

La révolution par l'évolution : La terre libérée de la vénalité

