

ENQUÊTE

Le pas-de-porte, ce dessous-de-table qui empoisonne l'agriculture nordiste

Dans le Nord Pas-de-Calais, une vieille tradition du monde agricole prévoit que le locataire entrant d'une terre verse une somme au sortant afin de pouvoir y accéder. Baptisé « pas-de-porte », ce droit d'entrée est illégal. Mais il prend de plus en plus d'ampleur avec la pression foncière.

Par **Simon Henry** - 25 septembre 2020 - 6 minutes - 1



Un terrain agricole à Comines, dans la métropole lilloise. Photo : Simon Henry

Facebook / Twitter / Imprimer / WhatsApp / Offrir cet article

Lire plus tard ☆

« Bonjour. Je vous contacte car j'ai un projet d'exploitation agricole avec ma compagne. Nous avons trouvé un agriculteur qui cédera sa terre dans quelques mois. Un terrain de 20 hectares.

– Super, dans quel coin ?

– Dans la métropole lilloise. Exactement dans le périmètre que nous ciblions.

– Vous avez eu beaucoup de chance. C'est un secteur très prisé et la terre disponible y est rare. Que puis-je faire pour vous ?

– Voilà, au moment où nous parlions chiffres, l'agriculteur nous a rétorqué : "comment s'arrange-t-on pour la reprise ?" Ce à quoi nous avons répondu : "comment ça ?"

– Oui, je vois, pas de panique. Le contraire m'aurait étonné. Je vais vous expliquer. La reprise, connue aussi sous les termes de pas-de-porte ou d'arrière-fumure, est une particularité de Nord de la France. Une pratique illégale mais totalement ancrée dans le paysage agricole consistant à rétribuer le locataire cédant car il vous met à disposition de la terre qu'il a travaillée et améliorée estime-t-il. Pour le dire franchement, il s'agit de dessous-de-tables. Combien vous a-t-il demandé ?

– Des dessous-de-tables ? Vous plaisantez !? 10 000 euros l'hectare. Soit 200 000 euros !

– 10 000 euros... Et encore il aurait pu monter plus haut...

– Vous pensez bien que nous n'avons pas les moyens. Croyez-vous qu'il est possible de négocier ?

– Vous pouvez essayer mais très honnêtement, si vous ne versez pas le prix demandé, d'autres le feront à votre place. »

Le décor est planté. Bienvenue dans les coulisses de la location des terres agricoles dans le Nord Pas-de-Calais.

Ce dialogue est celui que j'ai eu avec un représentant local de CER France, un réseau d'experts-comptables très sollicité par les agriculteurs, en me mettant dans la peau d'un exploitant à la recherche d'une terre à louer. Manifestement très au fait de cette pratique, ce spécialiste ne me pousse jamais à dénoncer cette demande de dessous-de-table. Au contraire, tout au long de notre échange, il tente de me rassurer en certifiant que « les banques sont au courant et ne

porter pas si ma demande de financement englobe un pas-de-porte ». En dépit de son illégalité...

« Une immense fuite en avant »

Car si le versement d'un pas-de-porte est autorisé chez les commerçants, il en revanche interdit chez les agriculteurs. L'article L 411-74 du Code rural est formel. Il prévoit que « sera puni d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 30 000 euros (...) tout bailleur, tout preneur sortant ou tout intermédiaire qui aura, directement ou indirectement, à l'occasion d'un changement d'exploitant, soit obtenu ou tenté d'obtenir une remise d'argent ou de valeurs non justifiée ».

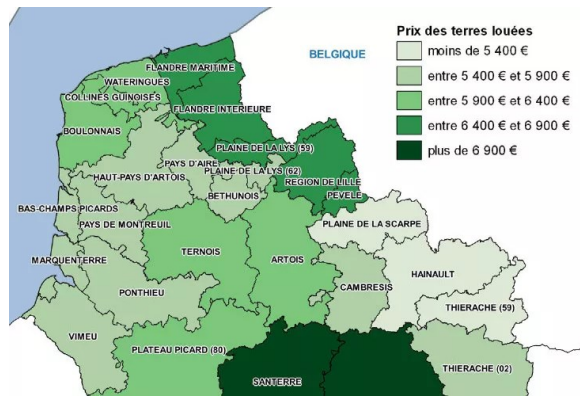
Hélas! Malgré la loi, « rien n'y fait. On assiste depuis longtemps à une immense fuite en avant », déplore Yves*, 64 ans. Désormais à la retraite, cet ancien agriculteur possédait quelques hectares dans les Flandres. Des terres qu'il a d'abord louées avant de les acheter quand l'occasion s'est présentée, comme cela se fait souvent par ici.

Selon des chiffres de 2014 de la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer) Flandres-Artois (devenu Hauts-de-France depuis), 87 % des terres agricoles sont exploitées en fermage dans le Nord Pas-de-Calais. Ce statut, créé en 1946, concerne exclusivement la location de terres. Il permet au fermier, pendant la durée de son bail, de s'investir pleinement dans son activité de production, en étant protégé de toute ingérence. Autrement dit, l'agriculteur a une véritable emprise sur les terres qu'il loue. A tel point qu'il propose souvent à son ou ses propriétaires le candidat qui doit lui succéder. D'où le pas-de-porte négocié clandestinement avec ce dernier.

Le statut du fermage donne aussi à l'agriculteur, en place depuis quelques années, la priorité pour racheter les terres qu'il exploite, au cas où elles seraient vendues. Et Yves en a profité. De même qu'il s'est plié à la coutume, lors de son entrée en location, il y a environ 15 ans. « Le locataire cédant nous a tout de suite mis au parfum : c'est 6 000 euros l'hectare pour le pas-de-porte. Étant fils d'agriculteur du coin, je n'ai pas été vraiment surpris et je ne m'estime pas lésé. D'abord parce que je n'ai que trois hectares et que le prix aurait pu être plus élevé encore. J'ai eu vent, il y a quelques mois, de la vente d'une ferme de 65 hectares dans les Flandres intérieure. L'agriculteur demandait un pas-de-porte de 27 000 euros l'hectare. Je vous laisse faire le calcul... ».

Pas-de-porte « raisonnable »

Des montants vertigineux qu'il faut replacer dans un contexte bien précis : « dans le Nord Pas-de-Calais, le marché foncier agricole est actuellement totalement saturé. Quel que soit le secteur géographique, la demande surclasse l'offre », explique Dominique Fosse, directeur opérationnel à la Safer Hauts-de-France. Une situation qui met l'agriculteur en place en position de force. La logique économique est en effet implacable : plus c'est rare, plus c'est cher. Le marché de la terre n'y fait pas exception.



Prix moyen 2018 des terres et des prés loués non bâtis dans le nord des Hauts de France. Draaf / Hauts de France/Srise

Il n'est donc pas étonnant que la pratique du pas-de-porte continue de prospérer. Et ce, parfois bien au-delà du prix moyen de la terre affiché par la Chambre d'agriculture Nord Pas-de-Calais. « Il n'y a désormais plus de limites dans les prix demandés », alerte Antoine Jean, porte-parole de la confédération paysanne, seul représentant syndical ayant accepté d'évoquer le sujet. « C'est l'omerta totale. Tout le monde connaît cette pratique mais personne ne la dénonce. Comment voulez-vous que des jeunes s'installent à des prix qui peuvent culminer à 20 000 euros l'hectare ? C'est un système qui profite aux grands exploitants, ceux qui ont la manne financière suffisante. Résultat : les grands s'agrandissent et laissent sur le carreau beaucoup de jeunes qui ont de beaux projets, par exemple en matière d'agriculture biologique ».

Pour tenter de contrer cette inflation, certains locataires cédants n'hésitent pas à dégonfler le prix des pas-de-porte. C'est le cas de Marius* et de sa femme. En 2006, le couple cède son terrain de 38 hectares dans le Douaisis à Sylvain*, un jeune agriculteur désireux de se lancer justement dans l'agriculture biologique. « On a beaucoup aimé son projet et on lui a proposé un pas-de-porte "raisonnable" pour ne pas lui mettre des bâtons dans les roues. On sait la galère que c'est de rechercher de la terre à exploiter et les moyens financiers que ça représente. Avec ce geste, on a voulu donner la chance à ce jeune de démarrer. Et montrer

d'une autre façon, qu'on voulait lutter contre les dérives du pas-de-porte ». Dans ce cas-là, pourquoi ne pas avoir renoncé à ce pas-de-porte ? Marius paraît décontenancé par la question. Puis il répond : « on en a versé un aussi à notre entrée, il est compréhensible qu'on récupère un peu d'argent nous aussi ».

Combine bien rodée

Comme Yves auparavant, Sylvain s'estime bien loti. Il a versé à Marius et sa femme un pas-de-porte de 1 500 euros l'hectare, soit au total 57 000 euros. Une somme que Sylvain ne pouvait évidemment pas verser comptant. Pour payer ce pas-de-porte, il a dû l'inclure, au moins en partie, dans son plan de financement. « On s'est mis d'accord pour surévaluer l'actif que je reprenais à l'ancien locataire, comme les tracteurs, les bâtiments, etc. Mais la valeur d'un bien matériel peut être facilement vérifiée par des experts, et on peut avoir des problèmes. On a donc surtout gonflé la partie immatérielle, qui, elle, est plus difficile à mesurer ».

Parmi la petite dizaine d'agriculteurs contactés, quasiment tous nous confieront avoir procédé de la même manière. « En fait, on n'a pas le choix », souffle Christian*, un agriculteur de 54 ans qui a reçu un pas-de-porte en 2018, mais dont il refuse de dévoiler le montant. « Jusqu'aux années 70-80, le pas-de-porte pouvait être réglé en liquide, explique-t-il. Mais le système bancaire est devenu plus rigide et on retire plus difficilement de telles sommes d'argent. C'est pourquoi le mode de versement du pas-de-porte a évolué.»

Peu d'actions en justice



Félix et Florian, deux jeunes agriculteurs en recherche d'une terre à louer, rêveraient d'échapper au paiement d'un pas-de-porte. Photo : Simon Henry

Et gare aux agriculteurs qui auraient la mauvaise idée de dénoncer judiciairement cette pratique. Avocat en droit rural à Lille, Vincent Bué confie traiter peu de dossiers concernant des locataires réclamant a posteriori le remboursement de leur pas-de-porte. C'est ce qu'on appelle dans le jargon une action en répétition de l'indu. Pour une raison précise : « l'agriculteur peut se griller dans toute la communauté. Tout le monde sera au courant de sa démarche et personne ne lui louera des terres ensuite. La confiance est rompue. »

Les propriétaires, généralement très au fait aussi de la pratique, ne la dénoncent jamais. Pire encore, ils semblent avoir trouvé le moyen eux aussi d'avoir leur part du gâteau. Sylvain raconte : « le terrain que je reprenais appartenait à sept propriétaires. Plusieurs d'entre eux m'ont aussi demandé de leur verser de l'argent si je voulais avoir la terre. En liquide, 1000 euros pour le plus gourmand ». Dans le milieu, c'est ce qu'on appelle « un chapeau ».

De tout cela, Félix et Florian en ont bien sûr entendu parler. En quête d'une terre à louer pour installer leur activité de maraîchage bio, ces deux jeunes agriculteurs sont résolument contre tout dessous-de-table imposé. Pour l'heure, ils exploitent un hectare à Comines, dans la métropole lilloise, que l'héritier d'un propriétaire décédé récemment leur prête pendant deux ans. Mais ils ne se font guère d'illusions pour la suite. « Ça fait plus de deux ans qu'on est en recherche. Il y a peut-être une opportunité par an qui se présente. Si on trouve un terrain – un hectare suffirait – et que l'agriculteur nous demande un pas-de-porte, est-ce qu'on aura vraiment le choix ? »

* Les prénoms ont été changés

EN COULISSES

Preuve de la sensibilité du sujet, la plupart des personnes interrogées ont désiré cacher leur identité. Pour cette raison, leurs noms ont été modifiés et leur localisation s'est cantonnée à un territoire et non à une commune précise. Nous avons été aussi confrontés à une véritable omerta de la part des institutions. Qu'il s'agisse de la Chambre d'agriculture Nord Pas-de-Calais ou des deux syndicats les plus représentés en son sein : la FNSEA-JA (66 %) et la Coordination rurale (20 %). Certains agriculteurs, adhérents à ces organisations, nous ont indiqué que leurs représentants « connaissent évidemment cette pratique ». Mais ils n'ont pas daigné répondre à nos questions. « Ils ne se mettront jamais à table sur ce sujet », peste Antoine Jean, de la Confédération paysanne. Un silence d'autant plus regrettable que la régulation du pas-de-porte passe vraisemblablement d'abord par la volonté des agriculteurs de réguler

cette pratique. Selon Dominique Fosse, directeur opérationnel à la Safer Hauts-de-France, observateur et opérateur du foncier en milieu rural, « c'est la communauté agricole qui a la main sur le marché locatif. »

Si vous souhaitez nous adresser des documents en passant par une plateforme sécurisée et anonymisée, rendez-vous sur pals.mediacites.fr



par **Simon Henry**

1 COMMENTAIRE ▼

Réagir à l'article

Connecté en tant que Yves Adaken. Se déconnecter ?

Commentaire :

Publier



Lille - Lyon - Toulouse - Nantes

Lille - Lyon - Toulouse - Nantes



A propos

[Contact](#) [FAQ](#) [Espace Presse](#)

[L'équipe](#) [Le Manifeste](#) [La Charte](#)

[Mentions légales](#) [CGU](#) [CGV](#)

Inscrivez-vous aux newsletters

Le Récap' des 4 villes (samedi) ▼

Votre e-mail

s'inscrire