



Terre de Liens est un mouvement citoyen visant à préserver les terres agricoles et à faciliter les installations en agriculture paysanne et écologique.

CONTACT

Astrid Bouchedor
a.bouchedor@terredeliens.org



Mars 2023

FAIRE DE LA PROPRIÉTÉ DES TERRES UN LEVIER POUR L'INSTALLATION EN AGRICULTURE

ISSU DU RAPPORT « LA PROPRIÉTÉ DES TERRES AGRICOLES EN FRANCE | 2023 »

« Quand une exploitation tombe, si on ne sait pas bien la reprendre, c'est tout un territoire qui parfois se fragilise et se détricote. »

Discours du président Emmanuel Macron le 9 septembre 2022

Face à la vague de départs à la retraite d'agriculteurs, la question de l'installation d'une nouvelle génération de paysans est remontée en haut de l'agenda politique. S'il est urgent de faciliter l'accès des nouveaux agriculteurs à la terre, en soutenant notamment les initiatives de portage foncier non lucratives, il est tout aussi urgent d'agir auprès des propriétaires fonciers, largement absents du débat public, alors qu'ils conservent un pouvoir d'orientation majeur sur les terres agricoles.

Comment inciter les propriétaires à conserver l'usage agricole de leurs terres, tandis que des perspectives de rente plus élevée s'offrent à eux ? Comment les amener à privilégier l'installation de nouveaux agriculteurs, dans le respect de l'autonomie au travail garantie par le statut du fermage ? Les terres agricoles sont au cœur d'enjeux collectifs qui dépassent les limites de la propriété individuelle : alimentation, santé, emploi, climat et biodiversité.

Pour parler aux propriétaires fonciers, encore faut-il les connaître. La propriété des terres agricoles françaises est, sinon un tabou, au moins un non-dit : la dernière étude du ministère de l'Agriculture date de 30 ans et le registre des propriétaires est confidentiel. Pourtant, on observe sur le terrain des évolutions structurelles significatives : des sociétés agricoles à capital ouvert acquièrent des terres sur le marché foncier. Par ce biais, des investisseurs non agricoles prennent le contrôle de terres en contournant les mécanismes créés pour lutter contre la spéculation et la concentration foncière.

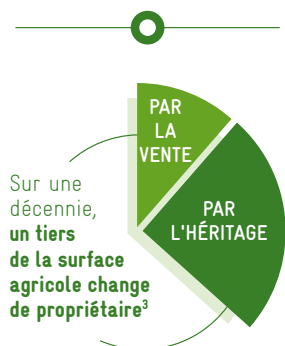
messages clés

- L'absence de transparence sur la propriété des terres agricoles prive l'action publique d'un levier important auprès des propriétaires fonciers et réduit l'efficacité des politiques de renouvellement des générations.
- L'opacité actuelle masque le développement d'acquisitions de terres agricoles par les sociétés d'exploitation à capital ouvert, qui permettent à des investisseurs de contourner la régulation de l'accès aux terres agricoles et d'acheter ou contrôler des surfaces importantes.
- Tous les leviers fonciers doivent être mobilisés pour le renouvellement des générations et la transition agroécologique : incitation des propriétaires, transparence et régulation des marchés fonciers, définition démocratique de l'orientation des terres agricoles.



IL Y A
496 000
 AGRICULTEURS
 ET AGRICULTRICES¹
 ET
4,2 millions
 DE PROPRIÉTAIRES
 DE TERRES AGRICOLES

Les 10% de propriétaires possédant le plus de terres agricoles possèdent 50% de la surface agricole utile (SAU)²



Notre recommandation

Assurer la transparence sur la propriété et l'usage des terres agricoles (I) pour pouvoir travailler avec les propriétaires au renouvellement des générations et les amener à maintenir la vocation agricole de leurs terres (II) en luttant contre la spéculation foncière.

Propriétaires fonciers : une influence certaine sur le renouvellement des générations

Une propriété éclatée qui complique les installations

Tandis que les fermes s'agrandissent et que les agriculteurs sont de moins en moins nombreux, la propriété foncière agricole se morcèle : à chaque succession, le nombre de propriétaires est multiplié par deux³. Résultat : alors qu'en 1980, un agriculteur louant des terres avait trois ou quatre propriétaires⁴, il en a quatorze aujourd'hui ! Or la majorité des candidats à l'installation ne sont pas aujourd'hui fils ou filles d'agriculteurs⁵ et ne bénéficient ni de terres familiales, ni de la transmission familiale des baux. Ils doivent donc négocier avec chacun des propriétaires pour s'installer.

Un marché foncier défavorable aux installations

Certains propriétaires restent frileux à louer leurs terres en fermage, d'autant que d'autres usages proposent des rentes fortement alléchantes pour les propriétaires : location annuelle à un légumier industriel, 1 000€/ha/an ; location pour une installation photovoltaïque, 2 000€/ha/an. Par ailleurs, pour un propriétaire qui souhaite vendre sa terre, un hectare de terre non loué est mieux valorisé (+20%), avec un prix de 5 940€ en 2021, contre 4 910€ pour un hectare loué⁶. Et bien sûr, lorsqu'une modification dans le plan local d'urbanisme rend une terre agricole constructible, sa valeur est multipliée par vingt-cinq⁶. En zone péri-urbaine, cela incite des propriétaires anticipant une plus-value à laisser libres leurs terres ou à les louer sans bail, générant une précarisation de l'activité agricole. Il est pourtant essentiel de préserver le fermage pour garantir la stabilité des fermes et de la production agricole.

Agriculteurs propriétaires : la rente foncière en complément de retraite

Une partie des terres appartient aux agriculteurs et un quart des surfaces acquises en 2021 concerne le rachat de terres par le fermier qui les cultive déjà⁶. Pour un agriculteur, le foncier représente à la fois un outil de production et un capital à mobiliser en complément d'une faible retraite. Les reprises familiales étant en forte régression, certains retraités choisissent de louer leurs terres, mais ils peuvent tout aussi bien déléguer les cultures à une entreprise de travaux agricoles. Ils peuvent ainsi continuer à percevoir les aides de la PAC, une rente supérieure au loyer du fermage, mais qui ne libère pas la terre pour l'installation.

RÉPARTITION DES SURFACES AGRICOLES PAR TYPE DE PROPRIÉTAIRE

SOURCE : ÉTUDE CEREMA/TERRA DE LIENS, 2022

PROPRIÉTAIRES PRIVÉS
 (PERSONNES PHYSIQUES)

51%

INDIVISIONS (CONSTITUÉES DE PERSONNES
 PHYSIQUES)

34%

Réguler le marché des parts de société : un enjeu aussi pour l'installation

Sociétés financiarisées : Propriétaires fonciers de demain ?

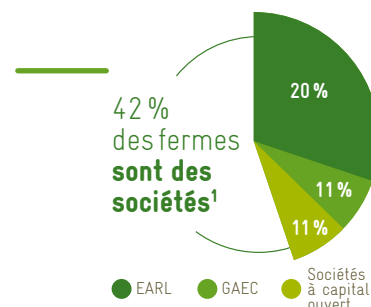
Au cours des dernières décennies, les fermes sous forme de sociétés ont connu un essor important. Parmi elles, des sociétés financiarisées, dont le capital est ouvert, ce qui permet à des investisseurs qui ne participent pas aux travaux agricoles de prendre le contrôle de la ferme. Une ferme sur dix est une société financiarisée aujourd'hui. Elles cultivent 14% de la SAU, une surface qui a presque doublé en 20 ans¹. Cette ouverture aux investisseurs extérieurs augmente leurs capacités financières et d'investissement dans la terre. La fédération nationale des Safer constate ainsi que les sociétés agricoles à capital ouvert sont non seulement impliquées dans un plus grand nombre de transactions mais qu'elles achètent aussi des parcelles en moyenne plus grandes et plus chères que les personnes physiques et les GAEC⁶.

L'émergence d'un marché des terres parallèle peu régulé

Le marché des parts de société permet par ailleurs d'acquérir ou de contrôler des terres agricoles sans passer par le marché foncier, contournant ainsi les mécanismes existant pour lutter contre la spéculation et la concentration foncière. En 2021, 4750 sociétés agricoles ont ainsi fait l'objet d'un ou plusieurs transferts de parts sociales : ces sociétés mettent en valeur plus de 600 000 ha de terres agricoles⁶. Si la loi donne des prérogatives aux Safer pour assurer la régulation du marché foncier, leur capacité d'action est fortement limitée sur le marché des parts sociales, leur droit de préemption ne s'appliquant que lorsque 100% des parts sont mises en vente. En 2021, seuls 3% des cessions de parts sont totales ; dans 97% des cas, les Safer n'avaient aucun moyen d'intervenir⁵.

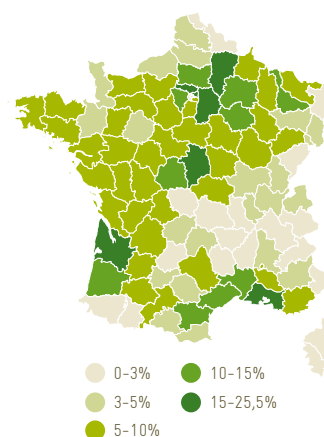
Une loi qui favorise encore la concentration des terres

Adoptée en 2021, la « loi portant mesures d'urgence pour assurer la régulation de l'accès au foncier agricole au travers de structures sociétaires » - dite loi Sempastous – soumet les cessions partielles à une autorisation administrative, dès lors que la cession génère le dépassement d'un seuil d'agrandissement significatif. Mais sa portée est limitée et inégalitaire : en Ile-de-France par exemple, un couple d'agriculteurs, avec des sociétés d'exploitations distinctes, pourrait atteindre plus de 822 ha (plus de 1000 terrains de football) sans avoir à se soumettre à une autorisation administrative. La loi prévoit d'autres échappatoires, renforçant l'incohérence entre une politique affichée de renouvellement des générations, et celle mise en œuvre, qui favorise l'agrandissement des fermes et la concentration des terres.



PART DE LA SAU PROPRIÉTÉ DE SOCIÉTÉS AGRICOLES (GFA ET SOCIÉTÉS D'EXPLOITATION AGRICOLE)

SOURCE : ÉTUDE CEREMA/TERRA DE LIENS, 2022



Notre recommandation

Renforcer la régulation des transferts de parts sociales (III) et développer une gouvernance démocratique et transparente des terres agricoles (IV)

5%

ENTITÉS PUBLIQUES (ÉTAT, RÉGION, DÉPARTEMENT, COLLECTIVITÉ TERRITORIALE...)

7,5%

SOCIÉTÉS AGRICOLES (PERSONNES MORALES)

2,5%

AUTRES SOCIÉTÉS (PERSONNES MORALES NON AGRICOLES)

CHIPS ET FINANCIARISATION DES TERRES BRETONNES⁷

Des entreprises agroalimentaires ont vite compris l'intérêt des sociétés financiarisées. C'est le cas du groupe Altho, qui fabrique les chips Bret's en Bretagne. Au cours des dernières années, le groupe a profité du départ en retraite d'agriculteurs du coin pour transformer des fermes moyennes en sociétés à capital ouvert, permettant au groupe d'entrer au capital de la ferme, d'en devenir l'investisseur majoritaire⁸, et ainsi de prendre le contrôle direct de terres agricoles, travaillées par des ouvriers.

Recommandations

I. ASSURER LA TRANSPARENCE SUR LA PROPRIÉTÉ ET L'USAGE DES TERRES AGRICOLES

- **Créer un observatoire des terres agricoles** permettant de caractériser précisément la structure de la propriété et l'usage des terres agricoles en France et de mesurer les évolutions en cours ;
- **Garantir l'accès aux données** pour la recherche, les organes en charge de la régulation foncière, les partenaires locaux impliqués et les ONG.

II. INCITER LES PROPRIÉTAIRES FONCIERS À MAINTENIR LA VOCATION AGRICOLE DE LEURS TERRES

- **Supprimer les plus-values foncières** réalisées par les propriétaires en cas de changement d'usage ;
- **Renforcer l'application des sanctions en cas de non-respect des décisions prises par les instances de régulation**, Safer pour les ventes de terres et commission départementale d'orientation agricole (CDOA) pour les autorisations d'exploiter.

III. RENFORCER LA RÉGULATION DES TRANSFERTS DE PARTS SOCIALES (LOI SEMPASTOUS)

- **Aligner le seuil de déclenchement du contrôle des transferts de parts sociales sur le seuil d'agrandissement excessif**, défini dans les schémas directeurs régionaux des exploitations agricoles (SDREA) ;
- **Soumettre l'ensemble des cessions de parts de société contrôlant des terres à autorisation administrative** ;
- **Abroger la mesure prévoyant de donner l'autorisation de cession à défaut de réponse de l'administration** ;
- **S'assurer que les mesures compensatoires font revenir les surfaces en dessous du seuil d'agrandissement excessif** ;
- **Améliorer la transparence** en permettant aux Safer d'identifier les bénéficiaires effectifs de sociétés et les surfaces agricoles qu'ils contrôlent.

IV. DÉVELOPPER UNE GOUVERNANCE DÉMOCRATIQUE ET TRANSPARENTE DES TERRES AGRICOLES

- **Fixer un cadre commun aux SDREA** permettant de définir des critères objectifs d'orientation des terres agricoles qui répondent mieux aux enjeux sociaux, économiques et environnementaux de l'agriculture et de l'alimentation, tels qu'inscrits dans le Code rural (article 1) et qui s'appliquent aux différents marchés d'accès à la terre ;
- **Harmoniser la régulation foncière articulant les instances de régulation (Safer et CDOA)**, soumettant à autorisation administrative tous les projets de location, de vente de terres agricoles et de vente de parts de société disposant de droits d'usage de terres agricoles ;
- **Garantir la participation effective aux instances de régulation des représentants des syndicats agricoles, des élus du territoire et des organisations citoyennes et environnementales**, sous le contrôle du représentant de l'État, ainsi que la transparence des débats et décisions vis-à-vis du grand public.

EARL

Entreprise agricole
à responsabilité limitée

GAEC

Groupement agricole
d'exploitation en commun

GFA

Groupement
foncier agricole

1. Agreste (2020), Recensement général agricole | 2. CEREMA (2022), *Étude sur la structure de la propriété agricole en France*, réalisée pour Terre de Liens | 3. GUERINGER A. (2021), « Transmission du foncier, renouvellement des générations, portages et usages », journées d'échanges PSDR4, INRAE | 4. SCEES, INRA (1981), *La Structure foncière des exploitations agricoles en 1980* | 5. Chambre d'agriculture France (2020) | 6. FNSAFER (2022), *Le Prix des terres 2021* | 7. LECLAIR L. (2022), *Hold-up sur la terre* | 8. www.pappers.fr

MOUVEMENT
TERRE DE LIENS
terredeliens.org

25 Quai André Reynier
26400 Crest
mouvement@terredeliens.org

