



DOSSIER DE PRESSE | 2023

LA PROPRIÉTÉ DES **TERRES** **AGRICILES** EN FRANCE

À qui profite la terre ?

L'ÉTAT DES TERRES AGRICOLES EN FRANCE N°2

Introduction

En 2015, c'est une transaction opérée dans la plus grande discrétion qui avait mis la France en émoi. Une société chinoise achetait 1700 ha de terres agricoles dans l'Indre puis 900 ha dans l'Allier. Haro sur les terres, les terres nourricières françaises, étaient-elles en train de se concentrer dans les mains de quelques investisseurs étrangers ? Deux ans plus tard, Dominique Potier, rapporteur d'une proposition de loi relative à la lutte contre l'accaparement des terres agricoles, analysait le paysage par cette habile formule « *derrière un Chinois il y a 99 Gaulois* ». Ici, Fleury Michon possède un élevage où naissent six mille porcelets par an, là, Chanel acquiert des terres pour ses fleurs de parfum, soulignait en 2022 Lucile Leclair dans son livre *Hold-up sur la terre*. Épiphénomène ou véritable tendance ? Impossible de le dire.

Car en France, propriété agricole rime avec tabou. Qui sont les propriétaires agricoles ? Force est de constater que les pouvoirs publics ne se pressent pas pour donner la réponse. Dernière enquête statistique en date... 1992. **En 1992, la propriété agricole était familiale et représentait 63% de la surface agricole française¹. Mais qu'en est-il aujourd'hui ?**

Dans son deuxième rapport sur l'état des terres agricoles en France, Terre de Liens lève le voile sur l'opacité qui entoure aujourd'hui la propriété des terres agricoles. L'association dévoile la première étude nationale sur la propriété foncière agricole depuis 30 ans et confirme les phénomènes de financiarisation des terres aujourd'hui à l'œuvre. **Nouvel acteur de la propriété des terres, les sociétés d'exploitation agricole ont doublé en 30 ans².**



Parmi elles, les sociétés agricoles financiarisées (des sociétés à capital ouvert qui permettent à des investisseurs non agricoles de prendre le contrôle des fermes) représentent désormais 1 ferme sur 10² et contrôlent 14 % de la Surface Agricole Utile (SAU) dont 640 000 ha en faire-valoir direct, c'est à dire en propriété. Encouragées par l'essor d'un marché parallèle de la terre, « le marché des parts de société », ces sociétés dessinent aujourd'hui le modèle d'une agriculture sans agriculteurs et échappent aux mécanismes de régulation des terres. À l'image de la société Altho, productrice des chips Bret's. Derrière les chips paysannes se cache un puissant groupe passé maître dans l'art d'accaparer des terres via l'achat de parts de sociétés agricoles. Contournement des mécanismes de régulation, captation des aides de la PAC, substitution des chefs d'exploitation par des ouvriers agricoles, délégation intégrale des travaux, peu à peu des fermes autrefois partenaires du groupe ont été englouties dans une chaîne de production industrielle.

À l'aube d'une nouvelle loi d'orientation agricole, souhaitée par le président en 2023 pour relever le défi du renouvellement des générations, Terre de Liens appelle le gouvernement à agir pour un contrôle accru de l'accès à la terre pour ces sociétés. Au risque de favoriser des logiques d'accaparement et de financiarisation des terres, dessinant une agriculture sans agriculteurs³, en concurrence directe avec des installations à taille humaine et protectrices de l'environnement.

1. D. Fiche et D. Barthélémy, *Propriété foncière et exploitation agricole en 1992*, ministère de l'Agriculture et de la pêche, SCEES, 1994 | 2. Agreste, Recensement général agricole 2020 | 3. F. Purseigle et B. Hervieu, *Une agriculture sans agriculteurs*, 2022

REPÈRES HISTORIQUES SUR LA PROPRIÉTÉ DES TERRES AGRICOLES EN FRANCE

1589

Le régime de tenure héréditaire

repose sur la superposition de droits qui s'exercent sur un même espace⁴.



● DROITS DU PROPRIÉTAIRE OU DU SEIGNEUR

droit à rémunération notamment.

● DROITS DES PAYSANS

droit de profiter de la récolte.

● DROITS DE LA COMMUNAUTÉ VILLAGEOISE

droit de pâturage, droit de ramasser du bois, etc.

1789

Consécration de la propriété individuelle en France

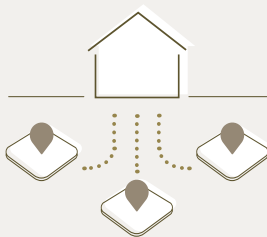


« La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité. »

Article 17 - Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen

1804

Le Code civil consacre le droit de propriété



« La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements. »

Article 544 du Code civil
Cet article est toujours en vigueur.

1807

La propriété individuelle et l'impôt foncier



Au 19^e siècle, la coexistence de droits individuels et collectifs bascule vers **une centralisation des droits sur le foncier au seul propriétaire.**



La terre devient un bien marchand.



S'inscrit dans le patrimoine familial.

4. J. Comby, « Les superpositions de droits sur le sol en Europe », *Fiches pédagogiques*, Paris: Comité technique foncier et développement, 2010 | 5. Agreste, Recensement général agricole 2020 | 6. Agreste, Enquête structure 2020

ANCIEN RÉGIME
RÉVOLUTION FRANÇAISE
L'ÉTAT MODERNE

1946

Loi sur le fermage

Au sortir de la Seconde Guerre mondiale, alors que la remise en route de la production agricole française est une urgence, le gouvernement adoptera une politique agricole parmi **les plus ambitieuses d'Europe** pour favoriser ceux et celles qui travaillent la terre : c'est la loi sur le fermage. Pour la première fois depuis la Révolution, la loi privilégie **l'usage agricole des terres sur leur propriété**.

Le fermage est un **contrat de location**, oral ou écrit, entre propriétaires et fermiers.



Encadre le montant du loyer, avec reconduction tacite **tous les 9 ans** (tant que le propriétaire ne souhaite pas lui-même en reprendre l'usage).



Garantit **une indemnité de sortie** du locataire pour les **améliorations culturelles** apportées.



Donne **la priorité au fermier** lorsque le propriétaire souhaite **vendre les terres** (droit de préemption).

Dans une logique patrimoniale reconnaissant la famille comme **support privilégié de la transmission des fermes**, le droit du fermage prévoit que le fermier peut transmettre son bail à un membre de sa famille. En sécurisant ainsi l'usage des terres pour celui ou celle qui les cultive, ce statut permet au fermier en place de **sécuriser son installation, de planifier la gestion de sa ferme sur le long terme et d'y effectuer des investissements productifs**.

Le propriétaire garde toutefois un **droit de regard sur certains investissements** transformant le bien, comme les constructions ou les plantations d'arbres. Il peut aussi **reprenre le bien sous certaines conditions** : pour cultiver soi-même, en cas de non-respect du bail par le preneur, ou si le terrain devient constructible.



Plus qu'un simple cadre contractuel, le droit du fermage constitue en 1946 une véritable conquête sociale des paysans : il rééquilibre le rapport de force propriétaire - locataire et consacre la reconnaissance d'un droit d'usage quasi autonome pour les agriculteurs.

1962

Loi d'Orientation Agricole

En 1962, la loi d'Orientation Agricole (LOA) viendra compléter cette politique agricole ambitieuse à travers l'émergence d'instruments de régulation de la propriété et de l'usage des terres : la création des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer), et la mise en place de commissions départementales des structures.

En France, la **Safer** doit être informée de **toutes les ventes de terres agricoles et de fermes**; si elle pense que l'intérêt général serait mieux rempli en octroyant la terre à un autre acheteur que celui prévu par le vendeur, elle peut **préempter l'achat de la terre**

et la revendre à l'acheteur de son choix, sous le contrôle de l'État. Elle intervient notamment pour **favoriser des installations, ou maintenir la viabilité d'une ferme**. À travers son droit d'information et de préemption sur les ventes de terres, la Safer limite ainsi la capacité du propriétaire à déterminer l'acheteur des terres. En complément, la réglementation française encadre aussi les droits d'usage des terres. Tout agriculteur qui souhaite cultiver une terre doit obtenir **une autorisation d'exploiter la part de l'État en plus de l'accord du propriétaire, et respecter certains seuils de surface fixés** pour éviter l'agrandissement excessif des fermes. Si ces seuils varient d'un département à l'autre, ils ont tous été initialement définis pour correspondre au modèle de fermes que les pouvoirs publics souhaitaient soutenir : celui d'une ferme gérée par **un couple (soit une ferme familiale, avec 2 unités de travail)**.

AUJOURD'HUI, 2 FAÇONS DE CONTRÔLER LA TERRE



le fermage
Location

AUJOURD'HUI EN FRANCE

16 millions

D'HECTARES DE TERRES SONT LOUÉES*, SOIT

65%

DES TERRES CULTIVÉES

Mais qui sont ces tiers qui possèdent des terres agricoles sans être eux-mêmes agriculteurs ? Et à qui louent-ils leur terres ?



le faire-valoir direct
Propriété

EN 2020, SEULS

9 millions

D'HECTARES DE TERRES
APPARTIENNENT AUX AGRICULTEURS
QUI LES TRAVAILLENT*

À qui appartient la terre ?

Entre tabou et manque de transparence

IL Y A
496 000
 AGRICULTEURS ET AGRICULTRICES⁷
 ET
4,2 millions
 DE PROPRIÉTAIRES
 DE TERRES AGRICOLES⁸

« Comme tout ce qui est sacré, la propriété chez nous est mystérieuse... En vérité, ce qui est le plus difficile au niveau de l'action publique, ce n'est pas d'inventorier la propriété, c'est d'en parler. »

François Bloch-Lainé, *Le Nouvel observateur*, octobre 1976.

Contrairement à l'image d'Épinal de l'agriculteur propriétaire de ses terres, la majorité des agriculteurs et agricultrices louent, tout ou partie, des terres qu'ils cultivent. Le fermage garantit un droit d'usage autonome et de long terme sur les terres.

Mais les propriétaires gardent des pouvoirs de décision majeurs sur les terres agricoles: ce sont eux qui choisissent de confier ou non leurs terres à des agriculteurs (par la vente, la location, le prêt) et qui déterminent les conditions de cette mise à disposition (modalité, prix, durée).

À travers ce choix, ils ont un impact important sur l'usage qui est fait des terres agricoles (installation ou agrandissement, production alimentaire ou autre, bio ou non, protection de l'environnement ou pas, etc.).

Aujourd'hui ils et elles sont plus de 4 millions de propriétaires de terres agricoles face à 496 000 agriculteur·trices. **Qui sont alors ces millions de propriétaires qui, décident de l'usage des terres agricoles, permettent ou freinent de nouvelles installations agricoles et dessinent in fine le visage de l'agriculture française ?**

UN TABOU QUI PERDURE

En 1977, Edgard Pisani, ancien ministre de l'Agriculture, s'alarmait : « *Aujourd'hui encore, [l'administration] refuse de connaître la propriété, espérant ainsi la protéger*⁹. » En 2022, le constat n'a pas ou peu évolué malgré un système statistique agricole parmi les plus développés d'Europe, les données sur la propriété des terres agricoles en France demeurent très lacunaires malgré leur intérêt manifeste pour piloter des politiques agricoles. Pour Maurice Desriers, ancien responsable au service statistique du ministère de l'Agriculture, « *La connaissance de la propriété agricole devrait être un élément clé pour piloter les installations et éclairer le débat public récurrent sur l'accaparement des terres. Aujourd'hui, il est pourtant impossible d'étudier les montages complexes liés aux investissements extérieurs et à la financiarisation de l'agriculture* », s'inquiète-t-il. Et pour cause, **les dernières enquêtes sur la propriété agricole datent de 1982¹⁰ et 1992¹¹...**

DES INFORMATIONS ESSENTIELLES AU PILOTAGE DES POLITIQUES AGRICOLES

Véritables références sur le sujet, ces enquêtes ont exploré un éventail de sujets : profil sociologique des propriétaires des terres, liens familiaux entre propriétaires et bailleurs, prix du fermage en fonction de ce lien, etc. En 1992, la propriété agricole était essentiellement familiale et les fermes se transmettaient de génération en génération. Mais alors que la France a perdu près de 100 000 emplois agricoles ces vingt dernières années¹², que 60% des candidat·es à l'installation sont aujourd'hui non issus du milieu agricole¹³ et que les sociétés d'exploitation agricole sont apparues dans le paysage de l'agriculture, la structure de la propriété des terres a nécessairement évolué. Piloter des politiques agricoles sans savoir à qui appartient la terre revient alors à décider du menu sans savoir ce qu'il y a dans le frigo.

UNE TRANSPARENCE TOUTE RELATIVE DES DONNÉES

Au-delà de la pauvreté des données sur la propriété des terres, c'est aujourd'hui la question de leur accès qui interroge. Il semble que les détenteurs de ces informations – tant sur la propriété des terres (le cadastre, propriété du ministère des Finances publiques) que sur leur usage (Recensement général agricole et Registre parcellaire graphique, propriétés du ministère de l'Agriculture) – soient peu enclins à partager la donnée. Pour obtenir les chiffres du recensement général agricole, payant, les chercheurs doivent ainsi déposer des demandes spécifiques. En 2016, la Fédération nationale des Safer (Société d'aménagement foncier et d'établissement rural) a ainsi mené une étude sur quatre départements pour construire une typologie des fermes selon la structure de leur propriété¹⁴. Prometteuse, cette étude est restée cependant limitée : faute d'accès aux données non anonymisées, la Safer n'a pas pu identifier les exploitants parmi les propriétaires, ce qui aurait permis d'identifier les liens familiaux entre fermier·ères et propriétaires et de proposer des dispositifs adaptés pour orienter ces derniers vers de nouveaux publics lorsque la reprise de la ferme par un membre de la famille n'est pas possible. Cette restriction d'accès à l'information est d'autant plus surprenante que les Safer sont aujourd'hui chargées d'observer le marché des terres et titulaires d'une délégation de service public. ●

7. Agreste, Recensement général agricole 2020 | 8. CEREMA, *Étude sur la structure de la propriété agricole en France*, réalisée pour Terre de Liens, 2022 | 9. Edgard Pisani, *Utopie foncière*, 1977 | 10. SCEES, INRA, *La Structure foncière des exploitations agricoles en 1980 et 1981*, enquête statistique complémentaire au recensement général | 11. D. Fiche et D. Barthélémy, *Propriété foncière et exploitation agricole en 1992*, ministère de l'Agriculture et de la pêche, SCEES, 1994 | 12. Agreste, recensement agricole 2000, 2010, 2020 | 13. Chambres d'agriculture France, 2020 | 14. SCAFR, FNSAFER, ASP, *Besoin de portage du foncier par des capitaux extérieurs : approche par enquête terrain et appariement du cadastre et du registre parcellaire graphique (RPG)*, 2016

Terre de Liens dévoile la première étude sur la propriété agricole depuis 1992

© J.R

Seules 35% des terres cultivées

APPARTIENNENT AUX AGRICULTEURS ET AGRICULTRICES QUI LES TRAVAILLENT¹⁵.

Aujourd'hui en moyenne, un agriculteur est face à 14 propriétaires différents contre 3 ou 4 en 1980¹⁶.



Le nombre de fermes sous forme sociétaire a doublé en 30 ans

PASSÉ DE 70 000 EN 1988 À 160 000 EN 2020¹⁷.

Parmi elles, les sociétés agricoles financiarisées ont connu le même essor. Elle contrôlent aujourd'hui 14% de la SAU et possèdent 640 000 hectares de terres¹⁸.

À l'aube d'une nouvelle Loi d'orientation agricole sur le renouvellement des générations souhaitée par le Président en 2023, Terre de Liens s'alarme de l'absence de connaissance sur la propriété des terres agricoles en France. L'enjeu de l'accès à la terre apparaît aujourd'hui comme central pour permettre de nouvelles installations agricoles. Mais comment agir efficacement sans connaître le profil et la motivation des millions de propriétaires de terres ? Par leurs décisions et leurs choix, les propriétaires peuvent entraver ou faciliter la transmission des fermes et l'installation de nouveaux projets agricoles.

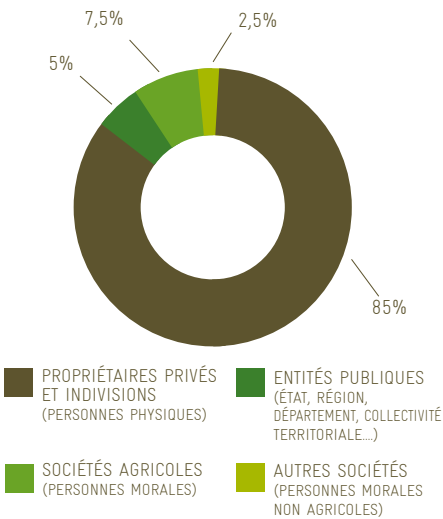
Qui sont-ils ? Quels choix feront-ils demain ? Laisseront-ils leurs terres à l'usage du plus offrant, favorisant les agrandissements de fermes voisines, la concentration des terres et l'industrialisation de l'agriculture ? Ou bien feront-ils le pari d'installer une nouvelle génération agricole ?

Mouvement citoyen pionnier pour la préservation des terres agricoles et un meilleur partage de la terre, **Terre de Liens dévoile la première étude nationale sur la propriété des terres agricoles depuis 30 ans.**

Aujourd'hui, la moitié du territoire de France métropolitaine est agricole. Plus de 26 millions d'hectares cultivés ou pâturés font vivre les agriculteurs et nourrissent des millions d'habitants en France et ailleurs. Une surface répartie entre des millions de propriétaires que l'on peut regrouper en trois grandes catégories : personnes physiques et indivisions, entités publiques et sociétés privées. Pour la première fois depuis 30 ans, Terre de Liens propose un panorama national de ces millions de propriétaires de terres agricoles.

RÉPARTITION DES SURFACES AGRICOLES PAR TYPE DE PROPRIÉTAIRE

SOURCE : ÉTUDE CEREMA/TERRÉ DE LIENS, 2022



pour aller plus loin

D'OÙ VIENNENT CES CHIFFRES ?

En 2022, Terre de Liens a souhaité lever le voile sur la nature, les modalités et les évolutions de la propriété des terres agricoles en France. Elle a donc commissionné une étude au Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (CEREMA).

L'objectif de cette étude est d'exploiter et d'analyser les données existantes, afin de mieux cerner la structure de la propriété des terres agricoles. L'étude porte sur les parcelles recensées comme agricoles au cadastre, millésime 2021. Elles ont ensuite été croisées avec le registre parcellaire graphique (RPG), base de données servant de référence à l'instruction des aides PAC, afin d'affiner l'identification des parcelles réellement agricoles. Est ainsi considérée comme « terre agricole » toute parcelle qui croise géographiquement à plus de 80 % les surfaces agricoles du RPG. Les surfaces agricoles ici considérées s'élèvent à 26,5 millions d'hectares. Ces résultats préliminaires donnent des indications de tendance mais ils reposent sur les déclarations des propriétaires. L'actualisation partielle de l'information cadastrale pourrait donc faire évoluer certaines tendances.

Terre de Liens dévoile également des chiffres du dernier recensement agricole jamais publié à ce jour. Complémentaires des données sur la propriété, ils donnent à comprendre que le contrôle des terres agricoles se joue aujourd'hui aussi massivement par la location (le fermage).

De ces deux bases d'étude Terre de Liens dévoile aujourd'hui deux grands enseignements, à même d'interroger dès aujourd'hui la future loi d'orientation agricole actuellement en discussion.

LA PROPRIÉTÉ DES TERRES S'EST MORCELÉE ET ÉLOIGNÉE DE CEUX QUI LA TRAVAILLENT

Un agriculteur ou agricultrice loue ses terres à 14 propriétaires différents en moyenne

En 1982 et 1992, les enquêtes statistiques du ministère indiquaient que 63% des terres agricoles étaient la propriété des agriculteur·trices et de leur famille. Dans ces conditions, dans les années soixante-dix, les deux tiers des installations se faisaient sur des terres en propriété directe ou familiale, via la location ou la mise à disposition gratuite. Aujourd'hui c'est une toute autre structure de la propriété que dévoile Terre de Liens. 85% de la surface agricole française est toujours la propriété de propriétaires privés (4,2 millions d'individus), mais la plupart d'entre eux ne sont plus agriculteur·trices puisque la France ne compte que 496 000 chefs d'exploitations agricoles. Ces propriétaires détiennent en moyenne des parcelles de cinq hectares, une surface dérisoire comparée à la taille moyenne des fermes en France, 69 ha. Ainsi, **un agriculteur qui travaille des terres en location (c'est le cas de la majorité d'entre eux), loue des terres à 14 propriétaires différents en moyenne contre 3 ou 4 en 1980¹⁵. Dans ces conditions, la transmission d'une ferme peut être mise en péril par la non reconduction de certains baux.**

Les retraités, premiers propriétaires de France : qu'advient-il de leurs terres ?

Les propriétaires de terre en France sont dans l'ensemble plutôt âgés, puisque **la moitié de la SAU française est détenue par des personnes qui ont plus de 65 ans¹⁶**. Ce sont donc 13 millions d'hectares qui pourraient changer

15. Agreste, RGA 2020 | 16. CEREMA, *op. cit.* |

17. Agreste, Recensement général agricole 2020 |

18. *Ibid* | 19. SCEES, INRA, *op. cit.* |

20. CEREMA, *op. cit.*

de main dans les dix prochaines années, par héritage, donation ou vente et dans une période qui verra également de nombreux agriculteurs partir à la retraite (un quart d'entre eux a aujourd'hui plus de 60 ans²¹). Quelles logiques seront à l'œuvre chez les propriétaires actuels et à venir face aux départs d'agriculteurs? À l'heure où la terre est à la croisée d'usages multiples et de convoitises (agriculture industrielle, développement urbain, production énergétique, activités de loisirs...) suscitant la concentration des terres, une hausse des prix et le développement d'usages non agricoles, les pouvoirs publics ont donc une responsabilité majeure pour maintenir la vocation agricole des terres et favoriser les installations.

DES PROPRIÉTAIRES EN PLEINE EXPANSION : LES SOCIÉTÉS AGRICOLES

La présence de sociétés agricoles parmi les propriétaires de terres est un phénomène nouveau. Les surfaces possédées par ces sociétés ont été multipliées par quatre entre 1992 et 2022. Aujourd'hui ces sociétés agricoles possèdent 7,5% de la Surface Agricole Utile (SAU)²², avec des disparités géographiques importantes. Les zones les plus concernées par la propriété foncière des sociétés agricoles sont les zones de cultures à forte valeur ajoutée, où les fermes sont en moyenne plus grandes (Aquitaine, centre et nord-est de la France).

Ce phénomène est concomitant d'un mouvement général de transformation de l'agriculture sur les dernières décennies. L'agriculture familiale, poussée à la modernisation depuis les années soixante, repose sur une concentration des facteurs de production au sein de la famille : le foncier (les terres agricoles), le travail (l'agriculteur) et le capital d'exploitation (la ferme). Mais la modernisation de l'agriculture est allée de pair avec la mécanisation, la spécialisation, la concentration et un recours accru aux intrants extérieurs. Développer son activité agricole rime bien souvent

avec l'achat de toujours plus d'intrants, de terres et d'équipements, à des prix toujours plus élevés. L'agriculture est ainsi devenue un secteur à forte intensité capitalistique comparable à certains secteurs de l'industrie lourde comme la sidérurgie. Dans ces conditions, pour faciliter le financement de l'activité agricole, difficilement supportable pour un agriculteur, de nouvelles formes d'organisation ont émergé pour permettre la mise à disposition de terres et de capital. Ces nouvelles modalités dites de portage reposent souvent sur l'entrée d'investisseurs extérieurs et favorisent la séparation entre le travail, la terre et le capital.

Les sociétés d'exploitation agricole : un nouvel acteur de la propriété

Parmi ces sociétés agricoles, l'arrivée des sociétés d'exploitation agricole parmi les propriétaires agricoles peut être considérée comme surprenante et à bien des égards inquiétante. Les sociétés d'exploitation sont en effet des formes juridiques permettant l'association de plusieurs personnes au capital de la ferme. Elles n'ont a priori pas vocation à posséder des terres, qui sont en général considérées comme un patrimoine familial et maintenues séparées de la société d'exploitation. Absentes de l'étude foncière de 1992, les sociétés d'exploitation possèderaient aujourd'hui, selon les fichiers fonciers, près de 850 000 ha de terres agricoles, un chiffre qui sous-estime probablement la réalité. En effet, dans le recensement général agricole, les sociétés d'exploitation déclarent plus de 2 millions d'hectares cultivés en faire-valoir direct²³, c'est-à-dire en propriété de la société.

Qui sont ces sociétés?

Au cours des dernières décennies, les fermes sous forme de sociétés d'exploitation ont connu un essor important, pour représenter aujourd'hui 42% des fermes et couvrir 68% de la SAU²⁴. Les formes sociétaires se sont initialement développées pour permettre à plusieurs agriculteurs de s'associer afin de partager le travail et les investissements,

CARACTÉRISTIQUES DES SOCIÉTÉS D'EXPLOITATION

SOURCE : GROUPE SAFER/CHAMBRE D'AGRICULTURE FRANCE, 2021

	GAEC Groupement agricole d'exploitation en commun	EARL Exploitation agricole à responsabilité limitée	SCEA Société civile d'exploitation agricole	SA Société anonyme	SARL Société à responsabilité limitée
FORMES JURIDIQUES	Société civile Société de personnes		Société commerciale Société de capitaux		
NOMBRE D'ASSOCIÉS AU CAPITAL	Minimum 3 Maximum 10	Minimum 1 Maximum 10	Minimum 2 Pas de maximum	Minimum 2 Pas de maximum	Minimum 1 Maximum 100
QUALITÉ DES MEMBRES	Personnes physiques uniquement		Personnes physiques ou morales		
STATUT D'EXPLOITANT	Associé(s) exploitant(s) uniquement	Associé(s) exploitant(s) possible(s)			
CAPITAL	Minimum 1500€	Minimum 7500€ Minimum 50% détenus par des associé(s) exploitant(s)	Pas de minimum	Minimum 31000€	Minimum 7500€
GÉRANCE	Simple ou multiple Obligatoirement associé(s)	Simple ou multiple Obligatoirement associé(s) exploitant(s) titulaire(s) du capital social	Simple ou multiple Associé(s) ou non	Associé(s) ou non	

de concilier leurs savoir-faire, et de partager les risques et les bénéfices de l'activité. Elles permettent également aux agriculteurs associés de séparer le patrimoine professionnel du patrimoine personnel et facilitent la transmission progressive des fermes (le repreneur devenant associé avant de prendre la tête de la ferme). Au fil du temps, cependant, d'autres formes de sociétés se sont développées qui associent à la fois des agriculteurs et des non-agriculteurs (entreprise agroalimentaire, fonds d'investissement...). Parmi les cinq principaux types de sociétés aujourd'hui communément utilisés dans le secteur agricole, la principale distinction réside dans le statut des associés. Les groupements agricoles d'exploitation en commun (GAEC) sont les seules sociétés dont tous les associés doivent être des agriculteurs. Ainsi, la détention du capital de la ferme est aux seules mains de ceux qui mènent les travaux agricoles. Toutes les autres formes de société autorisent, elles, la participation d'associés non agricoles.

L'essor des sociétés financiarisées

Si la société d'exploitation agricole à responsabilité limitée (EARL) permet la participation de personnes physiques extérieures qui peuvent détenir jusqu'à 50% du capital de la ferme, elles restent aujourd'hui majoritairement familiales. En revanche, les sociétés civiles d'exploitations agricoles (SCEA) et autres sociétés commerciales (sociétés anonymes, sociétés à responsabilité limitée)

autorisent la détention du capital par tout type de personne, physique ou morale, participant aux travaux agricoles ou non. À la différence des GAEC et des EARL, dans ces sociétés commerciales, les agriculteurs ne sont pas forcément partie prenante de la gérance et donc des grandes décisions prises quant aux types de cultures, aux modes de productions ou aux modes de vente. Il convient donc de parler de sociétés financiarisées. **Sur les 20 dernières années, la part de la surface agricole travaillée par ces sociétés financiarisées (hors GAEC et EARL) a doublé, passant de 7% à 14% de la SAU²⁵. Elles représentent aujourd'hui 1 ferme sur 10 et possèdent 64000 ha de terres en propriété.** Dans certains cas, la ferme prend donc la forme d'une SCEA ou d'une SA dont aucun associé n'est agriculteur et qui ne fonctionne qu'avec des salariés, voire avec des entreprises prestataires qui réalisent les travaux agricoles. Encouragées par un marché parallèle de la terre, «le marché des parts de société», ces sociétés connaissent aujourd'hui un essor sans précédent qui consacre une agriculture de firmes aux mains des investisseurs à rebours des attentes sociétales en matière d'alimentation et de protection de l'environnement. ●

21. Agreste, RGA 2020 | 22. CEREMA, 2022 | 23. Agreste, RGA 2020 | 24. Ibid | 25. Agreste, RGA 2020, Enquête foncière 1992

Les investisseurs à l'assaut des terres



1 ferme sur 10 est une société agricole financiarisée

OUVERTE AUX INVESTISSEURS
NON AGRICOLES²⁶

« Le foncier agricole est aujourd'hui convoité par l'agriculture de firmes dans laquelle les intérêts financiers prennent le pas sur les considérations alimentaires ».

Députés en charge de la mission d'information sur le foncier agricole.

Avec l'arrivée d'acteurs extérieurs à l'activité agricole via les sociétés d'exploitation à capitaux ouverts, une nouvelle marche a été gravie sur l'échelle de l'intégration de l'agriculture à l'industrie agro-alimentaire. Des entreprises, qui passaient jusque-là par la contractualisation avec des agriculteurs, choisissent désormais d'acquérir la maîtrise directe des terres. Dans les Bouches-du-Rhône, Euricom, premier groupe européen dans le négoce du riz, possède 1300 ha de culture de riz, sous indication géographique protégée (IGP). Autour de Grasse dans les Alpes-Maritimes, Chanel et L'Oréal achètent des parcelles à prix d'or (entre 500 000 et un million d'euros, soit 2 à 4 fois le prix des terres localement) pour produire leurs plantes à parfum²⁷... Auchan, fleuron de la grande distribution, a acquis plus de 800 ha de terres par le biais de sa foncière Ceetrus France²⁸...

Aujourd'hui, si ces sociétés agricoles financiarisées marquées par la présence d'investisseurs non-agricoles sont encore propriétaires d'une part minoritaire de terres en France, elles contrôlent d'ores et déjà (fermage + propriété) 14% de la surface agricole française. Une surface multipliée par 2 en 20 ans qui pourrait encore s'accroître avec la transmission du patrimoine de millions de propriétaires de terres majoritairement âgés de plus de 65 ans et du départ à la retraite d'au moins un quart des agriculteurs d'ici à 10 ans. Cette tendance inquiétante se confirme déjà sur le marché des terres agricoles. Particulièrement actives sur ce marché, ces sociétés ont également connu un essor considérable via un marché parallèle de la terre, « le marché des parts de société ».

Contournement de la régulation, captation des aides de la PAC, recours massif à la délégation de travaux agricoles, ces sociétés agricoles financiarisées échappent aujourd'hui à la régulation qui s'applique aux exploitations classiques. Sans une véritable politique de protection des terres et d'encouragement à l'installation, elles pourraient à long terme devenir majoritaires dans le paysage de l'agriculture française.

DES SOCIÉTÉS ACTIVES SUR LE MARCHÉ DES TERRES

L'arrivée de capitaux extérieurs a conféré aux sociétés financiarisées (sociétés d'exploitation à capitaux ouverts) des capacités d'investissement bien supérieures à la moyenne des exploitations. Dans ces conditions, elles sont naturellement devenues plus actives sur le marché des ventes de terres. Entre 1993 et 2021, les transactions réalisées par des sociétés d'exploitation ont ainsi été multipliées par six et représentent aujourd'hui 10% de la valeur des ventes de terres²⁹. L'achat de terres correspond le plus souvent pour ces sociétés à la volonté de sécuriser les terres pour stabiliser leur outil de production ou au besoin de s'agrandir pour améliorer la rentabilité de leur outil productif. Non seulement impliquées dans un plus grand nombre de transactions, ces sociétés financiarisées achètent aussi des parcelles en moyenne plus grandes et plus chères que les personnes physiques et les GAEC³⁰. En découle alors une logique de concentration des terres et de concentration des moyens de production agricole dans des fermes toujours plus grandes et à haute intensité capitalistique.

L'émergence d'un marché parallèle de la terre encouragé par ces sociétés financiarisées: le marché de parts de société

Avec le développement des sociétés d'exploitation agricole, les terres autrefois détenues par des associés exploitants ont progressivement basculé dans le capital des sociétés. Dans ces conditions, **le transfert de parts à de nouveaux associés permet aujourd'hui également de transférer la propriété des terres**. Le marché des parts de société est donc devenu un marché parallèle des terres agricoles échappant aux mécanismes de régulation régis par les Safer. Pour les investisseurs le principe est simple. **Une ferme autrefois familiale est transformée en SCEA; les investisseurs rachètent des parts de la société, puis prennent le contrôle total de l'exploitation.**

En 2021, 4750 sociétés agricoles ont fait l'objet d'un ou plusieurs transferts de parts sociales³¹. La Safer estime qu'au moins 20000 ha transitent ainsi par ce marché parallèle des terres chaque année, un chiffre sous-estimé, puisqu'il ne prend en compte que les cessions de parts qui ont été déclarées à la Safer.

Une législation inopérante pour faire face à ce type de montage

Jusqu'à récemment, le transfert de parts de sociétés détenant des terres agricoles échappait totalement aux dispositifs de régulation des ventes de terres et d'orientation de l'usage des terres. Ce n'est qu'en 2014³² que la loi oblige les notaires à informer les Safer des projets de vente de parts de sociétés agricoles. Mais cette loi ne traite pas le problème de l'opacité sur le prix des terres, et donc de la spéculation. La propriété de la terre étant diluée dans un ensemble plus large que constitue l'actif de la société d'exploitation, il est impossible de définir le prix des terres. La Safer, qui est reconnue compétente pour réguler le prix des terres, via son droit de préemption avec révision de prix, ne peut pas donc réguler le prix des parts sociales. Par ailleurs, la loi de 2014 ne donne à la Safer un droit de préemption sur les ventes de parts sociales que lorsque 100% des parts sont mises en vente en une seule fois. Cette disposition est donc très facile à contourner, en scindant la vente en deux temps. En 2021, les cessions totales de parts ne dépassent pas 3% des transferts, ce qui signifie que dans 97% des cas, la Safer n'a pas pu intervenir³³. Depuis 2016, sur 32 100 notifications de transferts de parts, 15% concernent des sociétés qui ont fait l'objet d'au moins deux sessions consécutives. Parfois, la vente porte d'abord sur 95% du capital, puis sur 5% du capital, les Safer restent donc largement impuissantes.

26. Agreste, RGA 2020 | 27. Lucile Leclair, *Hold-up sur la terre*, 2022 | 28. Direction génération des finances publiques, Fichier des parcelles des personnes morales, extrait 2022 | 29. FNSafer | 30. *Ibid* | 31. *Ibid* | 32. Loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt | 33. FNSafer

Bret's : derrière les chip's paysannes, hold-up sur les terres bretonnes

L'ENTREPRISE

GRUPE ALTHO, CHIPSIER FRANCAIS, PRODUCTEUR DES CHIPS BRET'S

« Nous sommes une entreprise 100 % familiale, à taille humaine basée à Pontivy dans le Morbihan. Notre credo depuis 1995 : être le chipsier français en valorisant la qualité de la pomme de terre bretonne³⁴. »

35 350
tonnes
de chips

SONT PRODUITES CHAQUE ANNÉE PAR ALTHO. SOIT 135 000 TONNES DE POMMES DE TERRE TRANSFORMÉES PAR AN



1 chips sur 3

CONSOMMÉE EN FRANCE EST PRODUITE PAR ALTHO.

13%



Bret's la marque phare du groupe est devenue en dix ans la 2^e marque nationale en France avec plus de 13% de parts de marché.

UN « PARTENARIAT » REVENDIQUÉ AVEC PLUS DE 250 AGRICULTEURS :

L'idée à l'origine de Bret's est d'apporter une rémunération complémentaire aux éleveurs agriculteurs bretons en développant une filière de pommes de terre spécifique à la chips. La démarche est ainsi décrite sur le site internet du groupe :

« Depuis l'implantation de l'usine en 1995, Altho a développé un partenariat avec un nombre sans cesse grandissant d'agriculteurs sur la manière de cultiver et de récolter les pommes de terre. Aujourd'hui, ce partenariat durable regroupe + de 250 agriculteurs bretons sur 1700 ha assurant 75 % des approvisionnements. Afin de limiter les transports, toutes leurs fermes sont situées en Bretagne, à moins de 170 km de l'usine de production. »

À Saint-Gérand, Morbihan (56), le groupe Altho a implanté son usine de chips, qui produit pour de nombreuses enseignes de la grande distribution, ainsi que pour la propre marque du groupe, les chips Bret's. L'entreprise revendique haut et fort sa localité et son esprit familial et à taille humaine. « Nous sommes une entreprise 100 % familiale, à taille humaine basée à Pontivy dans le Morbihan. Notre credo depuis 1995 : être le chipsier français en valorisant la qualité de la pomme de terre bretonne³⁵. »

Mais derrière cette image de terroir, les agissements du groupe interrogent. Au-delà des pratiques agro-industrielles réputées destructrices pour les sols et les agriculteurs, depuis plusieurs années les partenariats du groupe avec des centaines d'agriculteurs du territoire ont laissé place à une prise de contrôle directe des terres qui interroge jusqu'aux professionnels du secteur. Un professionnel du foncier agricole, qui préfère garder l'anonymat par peur d'être licencié, témoigne de cet accaparement.

« Le groupe Altho cherche désormais à maîtriser les terres par différents moyens : achat de terres, locations annuelles très attractives pour les propriétaires, etc. En quelques années, les partenariats avec des agriculteurs bretons ont peu à peu été remplacés par une maîtrise directe des terres. Et depuis une dizaine d'années, ce mouvement s'est accéléré via le marché des parts de société qui échappe au contrôle de la Safer. Les avocats spécialisés se sont servi de la faille juridique et via des montages sociétaires Altho a repris des fermes au départ à la retraite des agriculteurs. »

Des agriculteurs retraités - qui ne souhaitent pas être nommés - confirment, « On était en contrat avec Altho depuis 12 ans, comme on n'avait pas de repreneur, ça nous a paru plus simple. On ne s'est occupé de rien pour transmettre les 30 ha qu'on avait en propriété. Maintenant Altho fait travailler des ouvriers agricoles sur ces terres. »

C'est ainsi qu'autour du siège d'Altho, plusieurs fermes ont été progressivement acquises par le groupe, comme l'a révélé Lucile Leclair dans son livre *Hold-up sur la terre*³⁶. Le PDG d'Altho est également le co-gérant de la SCEA des Trois Ponts, le gérant de la SCEA de Kergouet, de la SCEA Collin et de la société civile immobilière (SCI) de Penderff³⁷. Toutes ces entreprises ont suivi une évolution similaire : une ferme est transformée en société civile d'exploitation agricole (SCEA), ce qui permet l'entrée au capital d'acteurs extérieurs à l'activité agricole, ici le groupe Altho. Celui-ci prend la gérance de la société puis les parts des associés exploitants sont finalement transférées à Altho, faisant du groupe le propriétaire de fermes et de terres bretonnes³⁸. Les trois SCEA touchent également des aides de la PAC, totalisant 40 000 € d'aide par an³⁹. Quant au groupe Altho, il a touché sur deux années, 1,5 millions d'euros d'aides de la PAC au titre d'un « soutien aux investissements physiques », une aide du fonds européen agricole pour le développement rural (FEADER)⁴⁰. Samuel Servel, paysan voisin de l'usine Altho, résume les conséquences de cet appétit du groupe pour les terres

agricoles du territoire. « La recherche par Altho d'une image de terroir a eu des effets désastreux pour nos territoires. Ce sont des milliers d'hectares autrefois dédiés à des productions variées qui sont désormais consacrés à la pomme de terre. Le problème de la pomme de terre c'est qu'il faut tamiser la terre pour la rendre très fine, ce qui rend le sol extrêmement sensible à l'érosion, dès qu'il y a un orage, une partie de la couche fertile est emportée. Et puis les cultures sont traitées, avec des produits phytosanitaires que l'on retrouve aujourd'hui dans l'eau. D'année en année, de plus en plus de terres sont concernées par cette culture de la pomme de terre qui demande des rotations de 7 ans. Tous les ans, pour fabriquer des chips bretonnes, il faut donc trouver de nouvelles terres. C'est aussi notre alimentation locale qui est en jeu. En sécurisant un approvisionnement local pour ses chips, Altho a imposé une agriculture industrielle, en concurrence directe avec des activités agricoles qui pourraient répondre aux besoins alimentaires du territoire. Enfin Altho crée nécessairement de la concurrence sur les terres. En face pour trouver des terres et s'installer c'est mission impossible. »

Le professionnel du foncier agricole qui préfère garder l'anonymat ajoute : « À Saint-Gérand, où Altho a son siège, il n'y a pas eu de « transmission » classique de ferme depuis très longtemps... Pourtant, dans le secteur il y a beaucoup d'agriculteurs proches de la retraite ». Samuel Servel conclut : « Pour protéger nos terres familiales, nous les avons vendues à la Foncière Terre de Liens. Pour l'instant, c'est moi qui les travaille, mais cela permet de garantir leur vocation agricole et une agriculture biologique à long terme. »

34. www.altho.fr | 35. *Ibid* | 36. L. Leclair, *Hold-up sur la terre*, 2022 | 37. www.pappers.fr, consulté en Novembre 2022 | 38. Fichiers MAJIC des personnes morales [en ligne], consulté en novembre 2022 | 39. Télépac [en ligne], consulté en novembre 2022 | 40. *Ibid*

Pour éviter de tels contournements de la régulation par les Safer, une proposition de loi étudiée en 2017⁴¹ prévoyait de leur donner un droit de préemption sur les cessions tant totales que partielles de parts de sociétés agricoles. Cette disposition a été jugée inapplicable et portant une atteinte disproportionnée au droit de propriété et à la liberté d'entreprendre⁴², par le Conseil constitutionnel qui a donc censuré ce projet de loi. Le vide juridique restant entier, la Cour des comptes alerte l'État: « *S'agissant du fait sociétaire, le moment est venu pour l'État de prendre la mesure des conséquences de la progression des transactions portant sur des parts de sociétés agricoles* »⁴³. En 2021, la loi portant mesures d'urgence pour assurer la régulation de l'accès au foncier agricole au travers de structures sociétaires – dite Sempastous, du nom du député qui l'a portée – est finalement adoptée. Elle soumet les cessions partielles à une autorisation administrative, dès que la cession aboutit à ce qu'une personne contrôle une surface dépassant un seuil d'agrandissement significatif. L'application de cette loi suscite néanmoins de nombreuses interrogations tant sa portée semble limitée:

- De nombreuses cessions ne sont pas soumises à autorisation – les opérations réalisées par les Safer, les cessions entre associés, les cessions gratuites et les cessions intrafamiliales;
- Le seuil de déclenchement du contrôle est très élevé – défini par le préfet de région, il est supérieur de 1,5 à 3 fois la surface moyenne des fermes. Ainsi en Île-de-France, la surface moyenne retenue est de 137 ha, le seuil d'agrandissement significatif sera donc compris entre 205 et 411 ha. Des investisseurs, avec des sociétés d'exploitations distinctes, pourraient atteindre plus de 822 ha sans avoir à se soumettre à une autorisation administrative;
- Le dépassement du seuil ne vaut pas refus – des mesures compensatoires, sans définition objective, peuvent être négociées, comme la cession de quelques hectares marginaux pour l'installation d'un maraîcher;
- L'absence de réponse vaut autorisation – ceci peut ouvrir la voie à bien des

abus, surtout si les services en charge ne se voient pas affecter les moyens nécessaires pour traiter les demandes.

RÉGULATION, AIDES À L'AGRICULTURE: LE GRAND DÉTOURNEMENT

Contournement des seuils d'agrandissement excessif et concentration des terres

En France, la « politique des structures » vise à fixer une surface agricole cible minimum et maximum pour les fermes. L'objectif est d'assurer une viabilité économique minimum, tout en limitant les agrandissements excessifs. Lorsqu'une ferme souhaite s'agrandir en achetant des terres ou en les louant, une autorisation d'exploiter doit être déposée, qui peut lui être refusée si l'opération amène la ferme au-delà d'un seuil d'agrandissement jugé excessif. La commission des structures peut ainsi privilégier l'attribution des terres à un autre candidat, par exemple un nouvel agriculteur qui souhaite s'installer, ou un agriculteur qui a besoin de consolider sa ferme.

Aujourd'hui les sociétés d'exploitation mettent à mal ce principe qui a permis à la France de conserver ces dernières décennies une agriculture à taille humaine, essentiellement familiale. Le principe est simple. Lorsqu'une ferme sous forme de société d'exploitation atteint le seuil critique d'agrandissement, la constitution d'une nouvelle société agricole peut permettre d'accéder aux terres convoitées.

Une étude exploratoire menée par la Fédération nationale des Safer sur les départements de l'Eure et de la Seine-Maritime⁴⁴ a ainsi révélé que 48 fermes de plus de 200 ha présentes dans les départements étaient en fait réunies en seulement 19 « sociétés mères », réels centres de décision stratégiques. Au regard de la statistique agricole, il y a 48 fermes, mais l'identification des liens entre les détenteurs du capital révèle qu'il n'y en a en réalité que 19 entités, qui contrôlent des surfaces largement supérieures au seuil maximum d'agrandissement.



THIERRY BUSSY
PRÉSIDENT
DE LA SAFER
GRAND EST

« Si nous n'agissons pas, dans dix ans l'agriculture telle que nous l'avons connue sera en voie de disparition ».

« Il suffit de regarder ce qui se passe du côté des forêts. Bien moins régulées que les terres agricoles, les forêts font l'objet d'achats par milliers d'hectares de la part de fonds d'investissement, de banques et autres acteurs financiers. Sans une véritable régulation du marché des parts de société, c'est ça qui attend les terres agricoles. Une agriculture de firmes, qui délègue les travaux de la terre à des entreprises de travaux agricoles, une agriculture industrielle et d'ouvriers agricoles. Or derrière le modèle agricole, c'est aussi l'avenir de notre alimentation et de nos territoires qui se décide. La profession agricole a sa part de responsabilité dans ces évolutions. Nous n'avons pas défendu comme on le devait notre modèle agricole, on a laissé les exploitations s'agrandir, se financiariser, la régulation des structures agricoles marche de moins en moins, elle a même été complètement abandonnée dans certains départements.

La Safer continue à jouer son rôle de régulation du marché des terres, même si ce n'est pas parfait. Mais aujourd'hui, avec les structures agricoles qui se sont constituées, qui maîtrisent des centaines d'hectares, des capitaux conséquents, même si la Safer préempte, qui peut acheter des structures pareilles ?

Face au phénomène sociétaire, on a longtemps été impuissant. La loi Sempastous est un premier pas pour réguler le fait sociétaire, mais elle aurait pu aller beaucoup plus loin. Certains ont pensé que le député Sempastous attaquait la propriété privée, alors que c'est l'inverse, elle la défend contre l'accaparement des sociétés. Il y a eu des oppositions fortes et le Sénat a complètement détricoté la loi, augmentant le seuil de déclenchement du contrôle, multipliant les exceptions à la loi. Pourtant, si nous n'agissons pas, dans dix ans l'agriculture telle que nous l'avons connue sera en voie de disparition. »

Des mégastructures peuvent ainsi se constituer, contrôlant des milliers d'hectares, au nez et à la barbe de la statistique agricole et des organismes de contrôle. Sans transparence sur les bénéficiaires effectifs des sociétés et les liens capitalistiques entre les sociétés, impossible de mesurer la concentration réelle des terres.

41. Loi n°2017-348 du 20 mars 2017 relative à la lutte contre l'accaparement des terres agricoles et au développement du biocontrôle | 42. Décision n° 2017-748 DC du 16 mars 2017 | 43. Cour des comptes, *Les leviers de la politique foncière agricole*, 2020 | 44. Cité par CGAAER, *Foncier agricole : accaparement ou investissement ? La nécessaire évolution des outils de régulation*, 2017.

Une prise de contrôle « quasi éternelle » des terres via le fermage

Historiquement, le fermage (location de terres) a été créé pour protéger l'usager de la terre, le fermier, via un contrat tacitement renouvelable tous les 9 ans. La rupture et la non-reconduction du bail sont encadrées par le Code rural pour ne pas soumettre la viabilité de la ferme à l'arbitraire du propriétaire. Un bail peut ainsi ne prendre fin que lors du départ en retraite du fermier.

Dans le cas des sociétés d'exploitation, le transfert du bail au nom de la société permet ainsi un contrôle quasi éternel (du moins tant que la société agricole perdure) des terres. Les personnes qui prennent des parts dans une société d'exploitation sont considérées comme bénéficiaires effectifs, c'est-à-dire avec un pouvoir de contrôle sur la société, dès lors qu'elles possèdent 40% des droits de vote de la société, ou exercent un pouvoir de contrôle par tout autre moyen. Quand un investisseur devient le bénéficiaire effectif d'une société d'exploitation agricole titulaire de contrats de fermage, il prend de fait le contrôle des terres louées à la société. Ce contrôle n'est pas de la propriété au sens classique, mais s'en rapproche, au regard du statut très protecteur du fermage lorsque celui-ci ne peut pas être remis en question par le propriétaire. À cela s'ajoute le fait que le détenteur du bail est prioritaire à l'achat en cas de vente de la terre.

PAC: des aides pour l'agro-industrie?

Si les sociétés d'exploitation agricoles financiarisées échappent aujourd'hui aux mécanismes de régulation, elles tirent également profit de la manne que constitue les aides de la PAC. Dans le cas d'une exploitation classique, les aides surfaciques de la PAC s'appliquent au 52 premiers hectares de l'exploitation. Selon le même principe, chaque société d'exploitation agricole créée a le pouvoir de capter des aides. Dans ces conditions, la création de plusieurs sociétés d'exploitation pourtant liées à un groupe permet de démultiplier les aides. C'est le cas pour le groupe Altho,

producteur des chips Brets. En 2020, les trois SCEA du groupe totalisent 40 000 € d'aides PAC⁴⁵.

UNE AGRICULTURE SANS AGRICULTEURS ?

Aujourd'hui, l'essor des sociétés agricoles financiarisées n'est pas sans impact sur le métier d'agriculteur. En 2019, le vice-président de la Fédération nationale des syndicats d'exploitants agricoles (FNSEA), Henri Bies-Péré s'exprimait ainsi, « *La liberté de décision est bridée par la commande de celui qui est propriétaire des terres, cela ne correspond pas à notre définition du métier*⁴⁶. » Car dans bien des cas, alors que l'agriculteur garde son statut (pour continuer à bénéficier des aides réservées aux agriculteurs), les décisions stratégiques sont prises par le conseil d'administration de la société.

Dans certains cas, poussée à l'extrême, cette logique peut amener la société à ne travailler qu'avec des ouvriers agricoles, exécutant les orientations décidées par l'entreprise-mère, voire à déléguer la majorité des travaux agricoles à des entreprises de prestation. La délégation intégrale des travaux est aujourd'hui difficilement quantifiable, car non mesurée précisément par le recensement général agricole. Elle concernerait au moins 7% des exploitations, toutes productions confondues⁴⁷. Peu encadrée, cette pratique facilite des agrandissements déguisés, contribuant aux impacts négatifs sur l'emploi et limitant encore les terres disponibles pour l'installation de nouveaux agriculteurs. Cette agriculture de firme encouragée par le développement des sociétés agricoles financiarisées constitue l'une des menaces majeures pour l'agriculture française, sonnante définitivement la fin d'une agriculture familiale au service des territoires. ●

45. Télépac | 46. Cité par Lucile Leclair, *op. cit.* | 47. G. Nguyen, F. Purseigle, J. Brailly et M. Marre, « La sous-traitance des travaux agricoles en France: une perspective statistique sur un phénomène émergent », *Économie et statistique*, n°532-33, 2022 |

48. www.labelianceinvest.fr | 49. Labeliance Agri: un business angel qui exige 135% à 155% de rentabilité - Coordination Rurale (CR).

Labeliance Agri, des terres au service du capital



© Kevin Ziwzey

MEMBRES FONDATEURS

SOCIÉTÉ LABELIANCE INVEST
FONDATRICE DU FONDS

STATUT

FONDS D'INVESTISSEMENT

RETOUR SUR

INVESTISSEMENT POSSIBLE

OUI, RENTABILITÉ COMPRISE ENTRE
6,3% ET 8,8%. RÉMUNÉRATION LIÉE
À LA PERFORMANCE DE L'EXPLOITATION
(CAPITAL-RISQUE)⁴⁸

Créé en 2003 pour soutenir des exploitations en difficulté et des installations, le fonds d'investissement Labeliance Agri propose une rentabilité autour de 7% pour les investisseurs qui deviennent associés de la ferme, transformée en SCEA. Les investisseurs sont alors directement rémunérés sur la performance économique de la ferme.

Au terme des 8 ans, l'exploitant·e agricole doit racheter les parts des investisseurs dans un délai d'un an. Si le rachat des parts n'est pas possible la cession conjointe ou forcée de 100% des parts de l'exploitant·e à la valeur du marché est alors opérée de l'exploitant vers les investisseurs.

Bien que l'exploitant agricole détienne dans un premier temps la majorité des parts de la SCEA, l'arrivée d'investisseurs au capital de la ferme a un double effet pervers sur la conduite de l'exploitation.

Dans un premier temps, la logique financière qui s'impose pour rémunérer les investisseurs extérieurs implique de baisser au maximum les coûts de production. Cela peut passer par la simplification des productions, du travail du sol, la systématisation des traitements et l'usage de machines agricoles toujours plus performantes.

Dans un second temps, si la production agricole ne permet pas à l'exploitant de rémunérer ses investisseurs et de racheter ses parts, l'exploitant a l'obligation de céder sa ferme aux investisseurs⁴⁸. Une logique mortifère à rebours des ambitions affichées par le fonds d'investissement destiné à « soutenir des exploitations en difficulté ».



Pour une Loi d'Orientation Agricole à la hauteur des enjeux

À rebours des attentes sociétales d'une agriculture résiliente et au service des territoires, le développement des sociétés d'exploitation financiarisées et la capacité de ces sociétés à devenir de nouveaux acteurs de la propriété des terres devrait être au cœur des préoccupations des pouvoirs publics.

Parce-que ces sociétés dessinent un modèle d'agriculture sans agriculteurs aux mains d'investisseurs non agricoles et qu'elles créent une véritable concurrence à de nouvelles installations, la Loi d'Orientation Agricole sur le renouvellement des générations souhaitée par le Président devra répondre à ces enjeux.

Terre de Liens formule quatre recommandations urgentes.

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

La transparence est un préalable pour lutter contre l'accaparement des terres et orienter ses usages dans le sens de l'intérêt public. Elle doit s'appliquer à la propriété et à l'usage des terres agricoles, à la propriété des fermes et aux marchés fonciers. C'est une première étape indispensable pour comprendre les dynamiques en cours et adapter les dispositifs de régulation. Plusieurs mesures sont nécessaires pour garantir cette transparence :

- **la création d'un observatoire des terres agricoles** permettant, d'une part, de caractériser précisément la structure de la propriété et de l'usage des terres agricoles en France, d'autre part de mesurer les évolutions en cours. Un tel dispositif devrait avoir accès à l'ensemble des données sur la propriété des terres (cadastre), les transactions (demandes de valeur foncière), le contrôle des unités de production (registre des bénéficiaires de sociétés) et l'usage des terres (recensement agricole, déclaration PAC, données de la mutualité sociale agricole) ;
- **l'accès facilité à ces données** pour la recherche, les organes en charge de la régulation foncière, les partenaires locaux impliqués et les ONG, dans le respect des données personnelles ;
- **la publication d'études foncières régulières** croisant les données recueillies et traitées par l'observatoire pour suivre l'évolution de la structure de la propriété ;
- **la création au niveau européen d'un même observatoire des terres agricoles**, répertoriant les transactions foncières, permettant ainsi d'envisager une régulation des investissements transnationaux⁵⁰.

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

Les propriétaires de terres agricoles ne composent pas une population homogène, partageant les mêmes intérêts ou une même vision de l'avenir de leur territoire et de l'agriculture. Leurs décisions de louer ou de vendre à différents types d'acteurs a pourtant un impact décisif sur le futur de l'agriculture française. Afin de favoriser l'usage agricole des terres sur le long terme, l'État doit se doter de dispositifs permettant de :

- **supprimer les plus-values foncières réalisées par les propriétaires en cas de changement d'usage**, en adoptant une fiscalité dissuasive sur la vente de terrains agricoles rendus constructibles. Cette plus-value est un effet d'opportunité peu justifié résultant d'une décision d'urbanisme, qui met en danger les terres agricoles ;
- **renforcer l'application des sanctions en cas de non-respect des décisions prises par les instances de régulation ;**
- **permettre au préfet de refuser la délivrance d'une autorisation d'exploiter s'il n'y a pas de candidat satisfaisant les orientations du schéma directeur régional des exploitations agricoles (SDREA), même s'il n'y a pas de concurrence.**

RENFORCER LA RÉGULATION DES TERRES AGRICOLES

La France a mis en place des dispositifs de régulation sans équivalent en Europe pour garantir l'accès aux terres agricoles à celles et ceux qui les travaillent, mais ces dispositifs sont aujourd'hui largement contournés ou rendus obsolètes par les pratiques des acquéreurs, en particulier des sociétés. La Loi d'Orientation Agricole est une opportunité unique de renforcer la loi Sempastous afin d'endiguer les risques d'accaparement de terres et de réformer la gouvernance des terres agricoles pour

50. Transnational Institute, *Accaparement des terres et concentration des terres en Europe, 2016* ; Nyéléni, *Les racines de la résilience : Politique foncière pour une transition agroécologique en Europe, 2021*.

favoriser l'emploi, les pratiques agroécologiques et la diversification des territoires, trois objectifs poursuivis par la politique agricole française.

Renforcer les mesures de la loi Sempastous :

- **adosser le seuil de déclenchement de la loi Sempastous à celui du contrôle des structures** (défini dans le SDREA en référence à l'art L331-1 du Code rural), pour homogénéiser la régulation des différents modes d'accès à la terre ;
- **soumettre à autorisation l'ensemble des cessions de parts de société contrôlant des terres** (les opérations réalisées par les SAFER, les cessions entre associés, les cessions gratuites et les cessions intra-familiales) ;
- **abroger la mesure prévoyant de donner l'autorisation de cession à défaut de réponse de l'administration** et doter les services en charge du contrôle des moyens nécessaires pour traiter les demandes ;
- **s'assurer que les mesures compensatoires fassent revenir les surfaces en dessous du seuil d'agrandissement excessif** et conditionner l'autorisation à un engagement écrit sur les compensations ;
- **améliorer la transparence** en donnant aux Safer l'accès aux données nominatives du RPG et aux fichiers des sociétés, permettant d'identifier les bénéficiaires effectifs et les surfaces agricoles qu'ils contrôlent.

Développer une gouvernance du foncier plus participative, démocratique et respectueuse des équilibres des territoires via :

- **la fixation d'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 ;

- **l'harmonisation de la régulation foncière autour des SDREA rénovés**, articulant les comités techniques des Safer et des commissions départementales d'orientation agricole (CDOA) dont les compositions seraient les mêmes, soumettant à autorisation administrative tous les projets de location de terres agricoles, de vente de terres agricoles et de vente de parts de société disposant de droits d'usage de terres agricoles. Les Safer conserveraient leur droit de préemption ;
- **la participation effective** des représentants des syndicats agricoles, des élus du territoire et des représentants d'organisations citoyennes et environnementales, sous le contrôle du représentant de l'État ;
- **la transparence** des débats et décisions vis-à-vis du grand public.

Ces propositions ont été développées par Terre de Liens et Agter et sont détaillées dans le rapport de positionnement Préserver et partager la terre, novembre 2018.

FAVORISER LE PORTAGE FONCIER NON LUCRATIF POUR FACILITER LES INSTALLATIONS

Soulignant les difficultés d'accès aux terres, le président de la République a annoncé sa volonté de développer le portage foncier pour « aider le jeune à s'installer et à lisser la charge pendant plusieurs années⁵¹ ». Si Terre de Liens se félicite de cette décision, nous alertons cependant sur la grande diversité des solutions de portage, qui ne répondent pas de la même façon aux enjeux d'installation, en particulier selon qu'elles ont ou non un objectif de lucrativité (par la rémunération des investisseurs) et selon la durée du portage proposé. Nous appelons le ministère de l'Agriculture et les collectivités territoriales à :

- **soutenir activement les initiatives foncières citoyennes** qui se développent sous différentes formes, en dédiant des financements spécifiques et en adaptant les cadres légis-

latif et réglementaire pour favoriser leur développement;

- **faire entrer les structures solidaires et citoyennes dans les catégories légales permettant la délivrance de l'agrément Entreprise solidaire d'utilité sociale (ESUS);**
- **diriger les soutiens financiers et l'investissement public en priorité** vers les structures de portage qui:
 1. sont non lucratives, 2. apportent un appui durable aux agriculteurs installés, 3. soutiennent le développement des modèles agroécologiques et 4. respectent l'autonomie des fermiers;

focus sur

LES INITIATIVES FONCIÈRES CITOYENNES

Il y a 20 ans, Terre de Liens naissait de l'idée d'acheter, collectivement, des terres agricoles, pour sortir définitivement des fermes du marché spéculatif foncier, en favoriser l'accès aux nouvelles générations, garantir la vocation nourricière des terres et le développement de pratiques écologiques. De nombreuses initiatives foncières citoyennes ont depuis émergé, qu'il s'agisse de portage foncier à l'échelle d'une ferme (GFA citoyens) ou de foncières solidaires régionales (Lurzaindia dans le Pays basque, Passeurs de terres en Pays de la Loire). Au-delà de la seule dimension d'accès au foncier, ces initiatives citoyennes sont porteuses de nombreuses innovations: acquisition et gestion de bâti et de logements, gouvernance multi-acteurs, portage du capital d'exploitation, etc.

La transformation de la propriété foncière se pense de façon conjointe avec la potentielle transformation de la propriété du capital et de l'organisation du travail.

Les critères permettant de justifier du soutien public aux structures de portage foncier et de l'agrément ESUS devraient en particulier prendre en considération:

- **l'objectif poursuivi quant au foncier**, selon qu'il permet ou non de lutter contre la spéculation foncière, de faciliter la transmission des terres, etc.;
- **l'orientation des usages des terres**, selon qu'elle incite ou non les modèles agroécologiques respectant la biodiversité, qu'elle encourage l'agriculture nourricière et locale, etc.
- **les conditions d'accueil et d'accompagnement des porteurs de projets**, selon qu'elles accueillent ou non tous les profils (en particulier les NIMA), qu'elles prévoient la gratuité ou le faible coût de l'accompagnement, qu'elles incluent les porteurs de projets dans les décisions sur les infrastructures et les investissements, etc.;
- **le modèle économique des solutions de portage**, selon qu'il relève ou non des statuts reconnus de l'économie sociale et solidaire, qu'il prévoit de rémunérer les investisseurs, qu'il favorise la provenance citoyenne et solidaire des financements, qu'il assure la transparence sur le capital des fonds de portage, etc.;
- **l'implication ou non des citoyens** dans les instances de gouvernance et dans les missions de la structure;
- **l'implication ou non des agriculteurs** et des organisations paysannes dans les instances de gouvernance, le respect de leur autonomie de gestion, etc.;
- **l'ancrage territorial**, selon le type de partenariats associatifs, professionnels, économiques noués sur le territoire, la participation effective des collectivités aux projets, etc. ○

Terre de Liens 20 ans d'action



Depuis 20 ans, Terre de Liens agit sans relâche pour préserver et mieux partager la terre. Dans les années 2000, face à un monde agricole en crise et à la déprise des campagnes, une poignée de néo-ruraux et de paysan·nes déterminés à agir invente une nouvelle façon d'investir la terre au service du bien commun. Il fallait sortir les terres agricoles d'une logique spéculative. Il fallait agir pour que les nouvelles générations aient accès à la terre. Il fallait montrer qu'une autre agriculture respectueuse de l'environnement et des hommes était possible. La finance solidaire et l'engagement de milliers de citoyens seront les moyens de cette «petite révolution agricole». Aujourd'hui, 20 ans après, plus de 300 fermes ont été acquises par Terre de Liens, sauvées d'une disparition programmée, 700 paysans et paysannes y pratiquent une agriculture bio et responsable et des milliers de citoyennes et de citoyens agissent chaque jour pour accompagner les porteur·ses de projets et les cédant·es, participant ainsi à rendre le projet Terre de Liens possible.

SORTIR LES TERRES AGRICOLES DE LA SPÉCULATION ET GARANTIR LEUR VOCATION AGRICOLE SUR LE LONG TERME

Depuis sa création, Terre de Liens a fait de l'achat de terres agricoles un levier de son projet politique. Acheter des terres avec les citoyen·nes en s'engageant à ne jamais les revendre, c'est sortir définitivement des milliers d'hectares de terres d'une logique spéculative. Préservées sur le très long terme, ces terres permettent à des paysans et des paysannes de vivre de leur métier avec l'assurance qu'ils pourront travailler sur la ferme jusqu'à leur départ.

Depuis sa création, Terre de Liens a préservé plus de 9 000 ha de terres.





MULTIPLIER LES INSTALLATIONS

Comment accéder à des terres quand on n'est pas fils ou fille d'agriculteur? Cette équation impossible est aujourd'hui la réalité de la majorité des candidat·es à l'installation agricole, à 60% non issus du milieu agricole. Parce qu'ils et elles représentent la relève agricole de demain, Terre de Liens a fait de l'accompagnement de ces candidat·es une priorité.

Grâce aux 300 fermes acquises, le mouvement a déjà permis à plus de 700 paysans et paysannes de travailler sur les fermes. Mais face à la demande qui ne cesse de s'accroître, Terre de Liens a également développé d'autres outils complémentaires tels qu'Objectif Terre.

MONTREZ QU'UNE AUTRE AGRICULTURE EST POSSIBLE

Chaque jour sur ses fermes, Terre de Liens prouve qu'une agriculture bio et à taille humaine est possible. Dès sa création, le mouvement a fait du bail rural environnemental une condition de son action. Contractualisé avec les paysans et les paysannes qui louent les terres, le bail rural environnemental (BRE) est un bail assorti de clauses environnementales visant à orienter les pratiques agricoles vers la préservation de la ressource en eau, de la biodiversité, des paysages, des sols, la labellisation bio, etc.

Aujourd'hui 100% des fermes Terre de Liens sont certifiées biologiques ou en conversion. La taille moyenne des fermes est de 27 ha contre 60 ha à l'échelle nationale.

IMPLIQUER LES COLLECTIVITÉS ET LES ACTEURS DE LA SOCIÉTÉ CIVILE DANS LE CHANGEMENT

Parce qu'un changement de modèle ne se fera pas sans l'implication des collectivités et de la société civile, depuis ses débuts, Terre de Liens agit pour démocratiser la question de l'accès aux terres agricoles et donner aux citoyennes et aux citoyens les moyens d'agir.

Sur les territoires, à travers 19 associations régionales, Terre de Liens accompagne les collectivités engagées dans une démarche de reconquête foncière et développe des outils d'aide à la décision.

« Terre de Liens veut être un moyen d'exercer collectivement la responsabilité de chacun d'entre nous envers la répartition et les usages de notre terre, de nos sols, de nos paysages, de nos campagnes. Terre de Liens est un outil de gestion d'un bien commun, la terre. »

Extrait des statuts
de la Foncière Terre de Liens

Terre de Liens agit depuis 20 ans pour enrayer la disparition des terres et faciliter l'accès au foncier agricole pour de nouvelles installations paysannes.

Le mouvement Terre de Liens est constitué de trois piliers aux actions complémentaires : **un réseau associatif** mobilisé partout en France qui accueille et accompagne les paysans pour leur accès à la terre, **une foncière**, entreprise d'investissement solidaire ouverte aux citoyens, qui permet à chacun de placer son épargne pour acheter des fermes et favoriser une agriculture biologique, nourricière et de proximité, **une fondation reconnue d'utilité publique**, habilitée à recevoir des legs et donations. Elle achète aussi des terres et y garantit des pratiques agricoles respectueuses de l'environnement à très long terme.

Terre de Liens participe ainsi à la relève agricole et facilite la transmission intergénérationnelle en installant de nouveaux paysans.



CONTACT PRESSE

Nathalie Blin

07 82 98 86 63
n.blin@terredeliens.org

Plus d'informations
terredeliens.org

