



SYNTHÈSE DU RAPPORT | 2024

LE PORTAGE FONCIER AGRICOLE

***LEVIER POUR UNE
AGRICULTURE EN TRANSITION ?***

L'ÉTAT DES TERRES AGRICOLES EN FRANCE N°3

Sommaire

Introduction	2
Derrière la crise de l'agriculture, un système alimentaire menacé	3
Le portage foncier, pour le meilleur... et le pire	5
Le portage foncier: un indispensable outil d'intérêt général	8
Accès aux terres agricoles: la nécessaire intervention de l'État	11
Renouvellement des générations: la loi aura-t-elle lieu ?	14
Recommandations	15



Introduction

Chaque jour, 97% des calories que nous consommons proviennent de la terre. Celle-là même qui subit des attaques à un rythme effréné: artificialisation galopante, dégradation des sols, concentration des terres, ultra-spécialisation des fermes et non-renouvellement des générations paysannes... Préserver nos terres et avec elles notre souveraineté alimentaire est donc un enjeu crucial. Pour cela, il est urgent d'endiguer la disparition des fermes, préoccupante et plus tangible que jamais: entre 2020 et 2030, avec le départ à la retraite massif de paysan·nes, six millions d'hectares doivent changer de main, occasionnant la perte de 20% des fermes, pour passer sous la barre des 300 000. **Afin de compenser les départs, il faudrait qu'au moins 20 000 à 25 000 personnes s'installent en agriculture chaque année. Les candidat·es existent, mais leur accès aux terres est semé d'embûches.**

Partageant ce constat, de nombreuses structures, issues de sphères économique, citoyenne ou publique, achètent des terres pour les mettre à disposition d'agriculteurs et agricultrices. C'est ce qu'on appelle le portage foncier. Ce dispositif est une solution imparable dont l'État doit se saisir. Pourtant, la nouvelle loi en faveur du renouvellement des générations en agriculture qui s'esquisse à l'heure où nous écrivons ces lignes, ne prend pas à bras le corps le sujet du foncier. **Si Emmanuel Macron a bien créé un "Fonds Entrepreneurs du vivant", l'enveloppe dédiée au portage foncier ne concernerait que 0,1% des terres agricoles mises sur le marché chaque année. C'est dérisoire.**

Notre agriculture et notre souveraineté alimentaire exigent un plan d'envergure. Comme il l'a été sur le logement social, c'est aujourd'hui sur les terres agricoles que l'État doit se montrer ambitieux. **Le portage foncier d'intérêt général est une avancée sociale à conquérir d'urgence par notre société.**

Ce rapport fait la lumière sur ce dispositif qui a le vent en poupe, et sur les acteurs qui le développent, pour le meilleur... et le pire. Parce que l'État doit soutenir le portage foncier, nous défendons ici des recommandations fortes, à même de "placer notre agriculture à l'avant-garde de la transition, notamment écologique"¹ comme l'entend le gouvernement.

1. Discours de Marc Fesneau aux Terres de Jim, 15 septembre 2023

Derrière la crise de l'agriculture, un système alimentaire menacé

© TDL - Aquitaine | Sandrine Mulás

Des Français·es sans souveraineté alimentaire

La crise du COVID-19 nous l'a rappelé en 2020: notre système alimentaire est vulnérable et fortement dépendant. La population n'avait pas attendu cet événement pour appeler à une relocalisation de son alimentation, comme en témoigne la loi Egalim². **Mais à ce jour, de nombreuses personnes n'ont aucun choix sur leur alimentation et encore moins sur son mode de production: 45% de la population déclarent ne pas toujours manger les aliments souhaités³.** Pourtant une déclaration des Nations Unies instaure depuis 2018 "le droit des peuples de définir leurs systèmes alimentaires et agricoles et le droit à une alimentation saine et culturellement appropriée produite avec des méthodes écologiques et durables respectueuses des droits de l'homme"⁴.

La population française n'est à ce jour pas souveraine de son alimentation, voire en situation de précarité alimentaire: 16% de la population déclarent ne pas avoir assez à manger, au point qu'une personne sur dix a recours à l'aide alimentaire⁵. Ces chiffres préoccupants sont d'autant moins compréhensibles que **la France ne manque pas de terres (26 millions d'hectares de terres agricoles, soit la moitié du territoire métropolitain) et qu'elle a de quoi nourrir bien plus que sa population.** Comment expliquer qu'un pays riche de ses terres agricoles ne réponde pas aux besoins alimentaires de sa population ? La faute à une agriculture industrielle tournée vers

l'exportation et les monocultures les plus rentables: en effet nous dédions 40% de nos terres à l'exportation, ce qui nous contraint à importer la production de neuf millions d'hectares⁶, majoritairement des produits que nous pourrions produire localement.

Environnement

L'agriculture conventionnelle, dans sa quête de maximisation de la production, abîme le vivant:

Nous avons perdu 69% des populations d'animaux sauvages vertébrés en moins de cinquante ans⁷



Près de 40% des oiseaux des zones agricoles ont disparu en 30 ans⁸ et les populations d'insectes s'effondrent

Plus de 20 000 km de haies sont détruits chaque année⁹, accentuant l'effondrement de la biodiversité



Si l'agroécologie a fait son entrée dans le code rural en 2014 avec une définition et des objectifs clairs¹⁰, peu d'engagements ont été pris depuis dix ans. Pire, la nouvelle programmation française de la politique agricole commune (PAC) a supprimé les aides au maintien de l'agriculture biologique.

« Si de nouvelles générations d'agriculteurs ne prennent pas le relais, c'est tout notre modèle agricole qui serait menacé.¹¹ »

Elisabeth Borne, Première ministre

Une France sans paysan·nes

Ces chiffres aberrants masquent une réalité inquiétante : nous manquons d'agriculteur·trices pour maintenir une activité nourricière. Ils et elles ne représentent plus que 1,5% de la population active¹², conséquence de la destruction de 80 000 emplois agricoles entre 2010 et 2020¹³. Le secteur agricole subit un immense plan social permanent. Ainsi en dix ans, une ferme sur cinq a disparu¹⁴, et la situation s'aggrave, puisque plus d'un·e agriculteur·trice sur quatre partira à la retraite d'ici 2030. Ce sont **six millions d'hectares qui seront à transmettre à une nouvelle génération¹⁵, mais la moitié de ces surfaces n'a pas de repreneurs identifiés¹⁶, tant les fermes actuelles ne correspondent pas aux besoins des porteurs et porteuses de projets.**

Or lorsqu'une ferme n'est pas reprise, la majorité de ses terres part à l'agrandissement des fermes voisines sans pour autant créer d'emploi. Cela a des conséquences pour le territoire, avec une baisse de la diversité des productions et une perte de dynamisme local. Ces évolutions sont d'autant plus dramatiques que l'agriculture est un secteur qui a un fort potentiel de création d'emplois de qualité et peu délocalisables, lorsque les pratiques agricoles valorisent tant l'humain·e que la terre.

**EN 2030, il y aura
400 000 AGRICULTEURS·TRICES
ET 300 000¹⁷ FERMES,
contre
496 000 AGRICULTEURS·TRICES
ET 381 000 FERMES
EN 2020¹⁸**

Des paysan·nes sans ferme

La relève n'existe-t-elle donc pas ? Si. Mais l'accès à la terre agricole est verrouillé à double tour, faisant de l'installation un parcours du combattant. Un véritable plafond de terre sépare les porteurs et porteuses de projet agricole de l'installation : être informé·e qu'une ferme se libère est difficile, le prix de la terre est élevé et la régulation du marché est défaillante. Pour finir, les fermes correspondent trop rarement aux projets d'installation. À force de s'agrandir, elles sont devenues intransmissibles : spécialisées, démesurées, fortement mécanisées, elles sont hors de portée financièrement.

Le renouvellement des générations agricoles est donc un véritable enjeu public, et doit devenir une priorité gouvernementale. Pour ce faire, **penser la transmission des terres et leur accès pour les nouvelles générations est indispensable.** ◆

**Plus de la moitié
des surfaces
libérées intègrent
les fermes voisines,
contribuant à
L'AGRANDISSEMENT
DES FERMES**

**En 50 ans,
la surface moyenne
des fermes
A AUGMENTÉ DE
50 HECTARES**

2. Loi n° 2018-938 du 30 octobre 2018, qui fixe l'objectif de 50% de produits labellisés ou issus des circuits courts dont au moins 20% de produits issus de l'agriculture biologique pour les repas servis en restauration collective du secteur public. | 3. M. Bléhaut, M. Gressier, « En forte hausse, la précarité alimentaire s'ajoute à d'autres fragilités », *Consommation et modes de vie*, n° 329, mai 2023 | 4. Déclaration des Nations Unies sur le droit des paysans et des personnes vivant en zone rurale, adoptée en 2018 | 5. M. Bléhaut, *op. cit.* | 6. Solagro, *Le revers de notre assiette*, 2018 | 7. WWF, *Planète vivante*, 2022 | 8. S. Rigal et al., « L'intensification de l'agriculture est à l'origine de la disparition des oiseaux en Europe », *PNAS*, 2023 | 9. CGAAER, *La haie, levier de la planification écologique*, 2023 | 10. L'autonomie des exploitations agricoles, la réduction de la consommation d'énergie, d'eau, d'engrais, de produits phytopharmaceutiques, l'utilisation de la régulation biologique, des fonctions écosystémiques et des potentiels offerts par les ressources naturelles (ressources en eau, biodiversité, photosynthèse, les sols et l'air) "tout en maintenant leur capacité de renouvellement du point de vue qualitatif et quantitatif". | 11. Ministère de l'Agriculture, Pacte d'orientation pour le renouvellement des générations en agriculture – Dossier de presse, décembre 2023 | 12. INSEE | 13. Agreste, Recensement général agricole 2020 | 14. *Ibid.* | 15. Terre de Liens, *Le Portage foncier agricole*, 2024 | 16. Cour des comptes, *La Politique d'installation des nouveaux agriculteurs et de transmission des exploitations agricoles*, 2023 | 17. Terre de Liens, *op. cit.* | 18. Agreste, Recensement général agricole 2020

Le portage foncier, pour le meilleur... et le pire

© TDL - Rhône-Alpes | Sandrine Mulas

Le portage : plus qu'une location de terres

Face au déclin du nombre d'agriculteurs et d'agricultrices, l'idée de faciliter les installations par l'acquisition de terres agricoles a fait son chemin, faisant émerger de nombreuses structures dites de "portage foncier". Bien plus qu'un contrat de mise à disposition de terres entre un propriétaire et un usager, **nous définissons le portage foncier comme une propriété foncière agricole active** (acquisition ou mobilisation de foncier), **par laquelle une personne morale, publique ou privée, développe un projet dont découlent des modalités de mise à disposition de terres agricoles** à une personne pour son activité agricole.

« En Bretagne, la spéculation sur les terres est forte. Pour protéger les 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 »

Samuel Servel, éleveur dans le Morbihan¹⁹

Des acteurs nombreux, aux intentions diverses

Si le terme de portage foncier est encore mal identifié, le dispositif est de plus en plus utilisé. Ici et là émergent des acteurs dont la diversité se manifeste sur trois principaux éléments :

Le type d'acteurs :

Ce sont des personnes morales qui pratiquent le portage foncier, que l'on peut regrouper en cinq familles : les structures publiques et institutionnelles, les structures de filières, les structures bancaires et financières, les initiatives foncières agricoles citoyennes, et les startups.

La temporalité :

- **Le stockage court terme - zéro à cinq ans**, qui vise la mise en réserve de terres pour donner le temps à un projet de reprise d'aboutir et à l'agriculteur·trice de préparer son installation ;
- **Le portage de moyen terme - cinq à trente ans**, qui concerne la majorité des acteurs, et qui permet à l'agriculteur·trice d'investir en priorité dans son outil de production avant d'acheter ses terres ;
- **Le portage conservatoire, qui ne repose pas sur la revente des terres à terme**, et qui vise tant à faciliter l'accès à la terre pour des projets agricoles qu'à la préserver en tant que ressource naturelle aux fonctions écosystémiques²⁰.

¹⁹. Terre de Liens, *La Propriété des terres agricoles en France*, 2023 |

²⁰. Dépollution de l'eau, stockage carbone, etc.

La motivation foncière :

- **La motivation de production :** soutenir une production, développer une nouvelle filière, diversifier l'approvisionnement local pour la restauration collective, etc ;
- **La motivation sociétale :** participer à un projet de société, des installations agricoles, une production alimentaire locale, la transition agroécologique, la préservation de la ressource commune ;
- **La motivation fiscale ou financière :** orientée vers l'attractivité de nouveaux investissements dans la terre, valeur refuge, et les possibles réductions d'impôts associées.

Propriété différée... problème reporté

La plupart des acteurs identifiés font du portage de moyen terme et n'ont pas vocation à rester propriétaire. Leur activité consiste à proposer des facilités d'accès à la propriété en différant l'investissement foncier pour l'agriculteur·trice à une période de sa carrière où il ou elle dispose d'une capacité d'endettement plus importante. Pour que ce dispositif soit en faveur des paysan·nes, il convient de garantir que le prix de revente ne soit pas spéculatif et que les terres soient acquises par le ou la fermier·e en place ou un bailleur assurant la continuité du bail. Mais le portage en propriété différée n'apporte pas une solution de long terme au besoin de renouvellement des paysan·nes : **en repoussant leur endettement de quelques années, le phénomène de capitalisation des terres agricoles se renforce, ce qui rend la terre encore moins accessible pour la génération suivante.**

Par ailleurs, **ce type de portage agit peu sur la transition agroécologique.** Soulager le ou la fermier·e de l'investissement foncier au moment de son installation devrait lui permettre d'investir plus sereinement dans la transformation de son outil et la mise en place de pratiques agroécologiques. Ce devrait être l'une des conditions d'accès facilité à la propriété. Dans la réalité, très peu de structures de portage en propriété différée mobilisent ce levier pour accompagner la transition agroécologique.

La quête de rentabilité, au détriment des agriculteur·trices et de l'environnement

Certaines structures de portage, de type investisseur, recherchent une rentabilité incompatible avec la transition agroécologique voire qui peut menacer la viabilité économique des fermes et l'autonomie des agriculteur·trices. Différentes stratégies sont en place, mais toutes mènent inéluctablement à la financiarisation du foncier agricole :

La stratégie achat-location : une rente pour les investisseurs

Elle repose sur le levier classique du revenu locatif et en particulier sur le recours à certains baux de long terme, ou le plus récent bail cessible, qui permettent de **majorer les loyers jusqu'à 50 %** au-dessus de la fourchette donnée par arrêté préfectoral. Ces structures de portage investisseur se positionnent de facto sur des fonds les plus susceptibles d'être rentables : **des grandes surfaces, sans bâti, des productions et des territoires permettant des loyers élevés (grands crus) ou en capacité de réaliser des économies d'échelle via une mécanisation plus poussée (grandes cultures).** Cette logique incite à ne pas limiter la taille des fermes, voire encourage les agrandissements et la surcapitalisation des fermes. Quant aux agriculteurs et agricultrices, cela vient grever directement leurs revenus, qui restent soumis à leur capacité productive (elle-même fortement impactée par les aléas climatiques) et au cours des produits agricoles.

Focus sur

FRANCE VALLEY

Créé en 2013, c'est une société de gestion de portefeuille qui propose des investissements fonciers forestiers, viticoles « *en recherchant plus-value, rendement, sécurisation patrimoniale et fiscale* ».

Elle se concentre sur la zone de production Champagne où elle détient 30 domaines.

21. G. Nguyen, F. Purseigle, J. Brailly, M. Marre, « La sous-traitance des travaux agricoles en France : une perspective statistique sur un phénomène émergent », *Économie et statistique*, 2022

La stratégie achat-revente, ou la spéculation sur les terres

Il s'agit ici d'acheter une terre pour la revendre à un prix supérieur. Pour cela il est essentiel que le bien soit libre au moment de la revente: **les terres libres se vendent en moyenne 20% plus cher que les terres louées, voire deux fois plus cher dans certaines régions.** C'est la raison pour laquelle les baux de long terme, d'une durée de 18 à 25 ans, non renouvelables tacitement, sont largement utilisés. Pensés pour protéger la ou le fermier·e, lui apportant une visibilité à long terme, ces baux ruraux permettent aussi au propriétaire de retrouver son bien libre à l'issue du bail, sans justification. **Lorsqu'il est exploité par des acteurs qui cherchent la rentabilité, le dispositif contrevient donc à son objectif initial, puisqu'il sert la spéculation.**

Dans le cas où le portage est temporaire et implique donc une revente des terres par le bailleur, il faudrait que le rachat soit déclenché par ou pour l'agriculteur·trice en place, afin de garantir une sécurité sur le long terme. Ce n'est à ce jour pas le cas des dispositifs de portage foncier temporaires.

Focus sur

SC TERRES INVEST

Créé en 2023, c'est un fonds d'investissement en foncier agricole français disponible dans les contrats d'assurance vie et les plans d'épargne retraite. L'objectif de rendement brut annuel s'élève à 5%. La SC Terres Invest achète des unités foncières de grande taille et les met à disposition d'agriculteur·trices via un bail de long terme avec option d'acquisition.

La prestation de service obligatoire

Au carrefour entre portage foncier et accompagnement à l'installation, des structures proposent à la fois une mise à disposition des terres agricoles via le fermage et un contrat de prestations obligatoires (accompagnement agronomique, diagnostics biodiversité, visant à organiser la transition agroécologique de la ferme). Ces contrats étant réalisés hors du cadre du fermage, les montants ne sont pas encadrés. **Résultat: les fermier·es peuvent être confronté·es à des sommes importantes, notamment pour une activité agricole qui démarre.**

Il convient de bien examiner les contreparties au bénéfice de l'agriculteur·trice pour s'assurer que ce type de portage favorise des installations pérennes.

Focus sur

LA CEINTURE VERTE

Lancée en 2020, La Ceinture Verte achète et aménage des parcelles de deux hectares avec bâti, serres et irrigation et les met à disposition de maraîcher·es via un bail de carrière adossé à un contrat de coopération pour une cotisation mensuelle allant de 300 € la première année à 600 € à partir de la quatrième année.

La stratégie achat-production: les paysan·nes, simples exécutant·es

Pour augmenter la rente foncière, des structures de portage n'hésitent pas à mettre en place des montages juridiques qui leur permettent de se rémunérer directement sur la richesse produite par l'activité agricole. Elles ne se contentent pas d'acheter des terres et de les louer à des paysan·nes, elles deviennent parfois actionnaires pour orienter la gestion de la ferme et en tirer un bénéfice. Cette logique productive de la part d'acteurs financiers est facilitée par le développement exponentiel des entreprises de travaux agricoles, qui proposent aujourd'hui des offres de gestion intégrale. Geneviève Nguyen, économiste, estime que 7% des exploitations ont recours à la délégation intégrale des travaux agricoles²¹, soit au moins 500 000 ha de surface cultivable confiés à des prestataires de service et qui ne sont pas accessibles pour des installations. ◆

Focus sur

LABELIANCE AGRI

Lancé en 2013, Labeliance Agri propose un crédit-bail aux agriculteur·trices propriétaires en difficulté pour leur permettre de dégager de la trésorerie. L'agriculteur·trice vend ses terres et devient locataire. Labeliance Agri adosse ce service à une entrée au capital de l'exploitation, transformée pour l'occasion en société civile d'exploitation agricole (SCEA), société à capital ouvert. À l'issue de la période de portage (dix ans maximum) les terres et les parts de la société d'exploitation sont vendues.

Le portage foncier : un indispensable outil d'intérêt général

© TDL - Rhône-Alpes | Sandrine Mulas

À rebours du portage foncier lucratif et ses dérives, il existe un portage des terres agricoles par et pour les citoyen·nes. Celui-ci contient des potentialités et externalités positives qui en font un modèle que l'État a toutes les raisons d'accompagner pour prendre à bras le corps la transformation de notre agriculture et le renouvellement des générations.

22. FNAB, FNH, Terre de Liens, *Un horizon pour les fermes d'élevage, restructurer et diversifier*, 2023 | 23. E. Pibou, *Paysans de passage: les fermiers du mouvement Terre de Liens en France*, 2016

Restructurer les fermes, créer des emplois et dynamiser les territoires

Face à des exploitations-mastodontes intransmissibles, le portage foncier est un appui idéal pour transformer et restructurer les fermes. En effet, **le portage libère l'investissement nécessaire pour adapter le bâti, diversifier les productions²² et ainsi permettre à notre agriculture de garantir notre souveraineté alimentaire tout en freinant l'industrialisation de notre alimentation.** À la clé, une multiplication du nombre d'agriculteur·trices et de salarié·es aux conditions de travail améliorées, et des territoires vivifiés par des productions aux débouchés locaux (circuits courts, filières locales, restauration collective).

Rendre le métier d'agriculteur et agricultrice plus attractif

L'un des défis de l'agriculture pour opérer son renouvellement est d'en faciliter l'accès et de répondre aux aspirations actuelles, parmi lesquelles le métier d'agriculteur·trice n'est qu'un passage professionnel, et non plus une carrière entière. Recourir à une structure ad hoc pour assumer l'acquisition de la terre est alors idéal pour être paysan·ne de passage²³ et organiser le travail de manière plus collective, via les GAEC (Groupement Agricole d'Exploitation en Commun) ou les SCOP (société coopérative de production) dont les associé·s et salarié·es jouissent de conditions de travail améliorées tout en conservant le pouvoir de décision.

« Restructurer une ferme c'est faire vivre le territoire »



MARIE-SYLVIE HERMANN
FERME DES ARBOLÈTS,
MONTÉGUT (GERS)

« Transmettre ma ferme a été une grande aventure, formatrice à bien des égards. J'ai commencé mon activité agricole dans les années 1980, en association avec mon ex-compagnon, avec une petite exploitation d'élevage porcin. Petit à petit, nous nous sommes agrandis pour sécuriser les surfaces d'épandage. En 2013, j'ai dû racheter les parts de mon ex-compagnon, un endettement important, à dix ans de la retraite. Je me suis retrouvée seule responsable de la ferme, avec un salarié. Je n'étais pas fermée à l'idée de monter un GAEC mais encore faut-il trouver les bons associés.

C'est à ce moment-là que mon fils, Hugues, a commencé à parler de s'installer. Avec deux amis, ils cherchaient une dizaine d'hectares pour s'installer en maraîchage et élevage ovin et caprin. C'est aussi à ce moment-là que j'ai converti mes terres en bio avec un autre jeune, nous travaillions en entraide.

Pendant toute une période, il y avait au moins une installation chaque année. Maraîchage, élevage ovin et caprin, grandes cultures pour boissons végétales, élevage de porcs de plein air... On peut dire que la ferme s'est considérablement diversifiée : aujourd'hui nous sommes sept chefs d'exploitation.

L'idée du collectif c'est aussi d'avoir un outil transmissible. Il y a cinq entreprises différentes, qui correspondent aux différents ateliers, mais nous voulons mettre les outils de travail qui ont de la valeur en commun et sommes en train de créer une coopérative d'utilisation de matériel agricole (CUMA). Ainsi, quand un membre du collectif souhaite partir, la reprise coûte moins cher, tout en garantissant que la personne s'inscrit dans la philosophie du collectif.

Dans le même esprit, j'ai vendu les terres agricoles à Terre de Liens, ce qui évite au collectif de s'endetter pour racheter les terres.

On a encore un vrai travail à mener sur les bâtis. Il y a beaucoup de surfaces, et sûrement plein de choses à imaginer, mais ça coûte cher. Terre de Liens a racheté deux bâtiments, utilisés par les ateliers, mais cinq bâtiments sont inutilisés à ce jour.

Ce projet collectif a été une vraie chance, et je suis ravie de terminer ma carrière d'agricultrice en cheminant avec eux. »



Assurer la fonction nourricière des terres agricoles

L'un des principaux freins au développement de systèmes alimentaires territoriaux est la disponibilité de terres agricoles tournées vers la production alimentaire locale. Pour y répondre, des structures de portage émergent, notamment de la société civile et des acteurs publics comme les collectivités, avec une ambition claire, celle de recréer du lien entre les producteurs et les consommateurs. Pour les collectivités, la maîtrise des terres agricoles est un réel atout. Certaines communes mobilisent le droit de préemption des Safer pour intervenir sur le marché des terres et ainsi favoriser la reterritorialisation de l'alimentation face à la spéculation foncière. La plateforme RECOLTE, animée par Terre de Liens et l'INRAE recense les initiatives foncières des collectivités²⁴.

AVEC 5%
DES TERRES AGRICOLES DÉTENUS
PAR DES ACTEURS PUBLICS²⁵,
ceux-ci ont un vrai rôle à jouer en tant
que propriétaire et conservatoire
de terres agricoles²⁶.

Dans certaines régions comme
EN PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR,
CELA PEUT ATTEINDRE
30%
des terres agricoles.

Accélérer la transition avec le bail rural environnemental

Depuis 2006, le bail rural environnemental²⁷ permet à certain·es propriétaires de terres agricoles²⁸ de mettre en place des clauses environnementales dans le contrat de fermage. L'objectif est de favoriser les projets agroécologiques qui préservent les fonctions écosystémiques des terres agricoles.



Grâce au bail rural environnemental, Terre de Liens a créé ou maintenu plus de 10 000 ha de terres en agriculture biologique, illustration du regain d'intérêt des citoyen·nes pour la question agricole et son intrication avec l'alimentation, la santé et la conservation de nos campagnes.

Ces surfaces sont en effet multifonctionnelles : elles servent tant l'alimentation que la dépollution de l'eau ou la régulation climatique. La maîtrise foncière est par exemple un outil précieux pour garantir des pratiques écologiques sur les zones cruciales de captage d'eau. Certaines agences de l'eau n'hésitent d'ailleurs pas à attribuer des aides à l'acquisition à des structures comme les conservatoires des espaces naturels, Terre de Liens ou des collectivités afin de prévenir toute pollution des sols, de préserver la qualité de l'eau et d'éviter les coûts de dépollution ♦

24. <https://ressources.terredeliens.org/recolte> | 25. Terre de Liens, *La Propriété des terres agricoles en France*, 2023 | 26. *Ibid.* | 27. Loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006 | 28. Les personnes morales de droit public, les associations agréées protection de l'environnement, les personnes morales agréées "entreprise solidaire" et les fondations reconnues d'utilité publique



Accès aux terres agricoles :

la nécessaire intervention de l'État

© TDL - Rhône-Alpes | Sandrine Mulas

Droit au logement et droit à l'alimentation, même combat

Au sortir de la Seconde Guerre mondiale, le logement est devenu une question cruciale, obligeant la société civile à mener une bataille de longue haleine pour que l'État prenne la mesure des besoins en termes de logement, et le reconnaisse comme un droit inaliénable, lui allouant des budgets et dispositifs solides. Aujourd'hui, c'est notre sécurité et souveraineté alimentaires qui sont en jeu.

Face à la spéculation foncière, la souveraineté alimentaire et la préservation des terres agricoles justifient une intervention forte de l'État. Au même titre qu'il investit pour garantir l'accès au logement pour le plus grand nombre, il devrait appuyer les dispositifs qui facilitent l'accès à la terre pour les futur·es agriculteur·trices, garant·es de notre droit à l'alimentation. Il est d'ailleurs utile de constater que les politiques d'accès au logement et à l'alimentation présentent des caractéristiques similaires du fait de leur emprise foncière.



POLITIQUE DU LOGEMENT AIDÉ AU NOM DU DROIT AU LOGEMENT



PORTAGE FONCIER AU NOM DU DROIT À L'ALIMENTATION

	POLITIQUE DU LOGEMENT AIDÉ AU NOM DU DROIT AU LOGEMENT	PORTAGE FONCIER AU NOM DU DROIT À L'ALIMENTATION
OBJECTIFS	<ul style="list-style-type: none"> • Lutte contre la spéculation immobilière • Accessibilité des logements 	<ul style="list-style-type: none"> • Lutte contre la spéculation foncière • Accessibilité des terres agricoles
CONTEXTE	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de logements limité • Vacance de logements • Concurrence résidence secondaire, tourisme 	<ul style="list-style-type: none"> • Ressource limitée • Terres sous-valorisées • Concurrence d'usages agricoles et non-agricoles
DISPOSITIFS	<ul style="list-style-type: none"> • Loyers encadrés • Rénovation thermique pour des logements sobres en énergie • S'articule avec une politique de lutte contre le mal-logement 	<ul style="list-style-type: none"> • Fermages encadrés • Adaptation des pratiques agricoles pour des systèmes productifs plus économes et autonomes • S'articule avec une politique de lutte contre la concentration des terres et de préservation des écosystèmes agricoles

Pour un portage d'intérêt général

L'État a un rôle important à jouer pour que le développement des structures de portage réponde aux besoins de la société, à savoir l'installation d'une nouvelle génération agricole, la préservation des ressources et la souveraineté alimentaire.

Pour ce faire, l'État doit accompagner le développement du portage d'intérêt général :

1. un portage non spéculatif ;
2. orienté vers des systèmes productifs agroécologiques ;
3. un appui durable aux agriculteur·trices dans le respect de leur autonomie ;
4. une gouvernance désintéressée garantie par une non rentabilité du capital.

Initiatives territoriales



À l'échelle territoriale, des acteurs sont déjà à l'œuvre : de plus en plus de foncières régionales, financées par les collectivités (conseils régionaux, conseils généraux, etc.), parfois portées avec les Safer, naissent dans les régions pour faciliter les installations :

Terre Adonis en PACA, la foncière Occitanie, le dispositif du conseil régional et de la Safer Nouvelle Aquitaine, et bientôt à l'échelle nationale, le fonds Elan, piloté par la Fédération nationale des Safer.

Cependant, ces financements publics qui favorisent les installations pourraient aller plus loin pour accompagner les projets bénéficiaires vers une réelle transition agroécologique.



29. FNSAFER, *Le Prix des terres en 2022, 2023.*

Une avancée sociale à portée de budget

Chaque année, **12 000 à 15 000 agriculteurs et agricultrices s'installent sur une ferme. Il en faudrait le double** pour remplacer les 22 000 qui cessent leur activité chaque année et assurer le renouvellement des générations et la souveraineté alimentaire de la France. L'État doit par conséquent accompagner 10 000 à 15 000 installations supplémentaires, notamment en facilitant leur accès aux terres agricoles. Ça tombe bien : sur le million d'hectares qui change de mains tous les ans, **230 000 ha de terres agricoles sont mis en vente sur le marché des terres libres²⁹. Les structures de portage pourraient acquérir ces terres** pour les orienter vers des installations plutôt que vers l'agrandissement des fermes. **Cette opération permettrait d'installer 7 000 paysans et paysannes supplémentaires pour un budget annuel de 1,4 milliard d'euros.** Cela semble beaucoup ? Ce n'est pourtant que 1% du budget que les ménages dédient annuellement à leur alimentation, ou encore **4% du budget annuel de la politique du logement. Alors que seulement la moitié des départements est remplacée aujourd'hui, cet investissement permettrait d'atteindre 75% des besoins d'installations.**

Les chiffres sont sans appel : le portage foncier, réparti entre structures de portage d'intérêt général, publiques et citoyennes, à différents échelons territoriaux, est un levier puissant de transformation de l'agriculture. Soulagé·es de la question foncière, les candidat·es à l'installation seraient encouragé·es et accompagné·es pour transformer tant leur outil de production que leurs pratiques, dans une recherche de résilience des fermes et d'organisation du travail qui améliore l'attractivité du métier, et in fine sa continuité à travers les générations. Alors, qu'attend le gouvernement ?

Explication chiffrée

Nous savons que **20 000 À 25 000 INSTALLATIONS** sont nécessaires par an pour assurer le renouvellement des générations agricoles et la souveraineté alimentaire de la France.

Cela nécessite
**PRÈS DE 800 000 HA
DE TERRES AGRICOLES
PAR AN.**

**OR, SUR LE MILLION D'HA
QUI CHANGE DE MAINS
TOUS LES ANS**, plus de la moitié
part à l'agrandissement de fermes voisines.

Il reste **465 000 HA**
par an, qui permettent l'installation
**DE 12 000 À 15 000
AGRICULTEUR·TRICES.**

Pour atteindre l'objectif
**DE 20 000 À 25 000
INSTALLATIONS ANNUELLES**,
ce sont donc
**10 À 15 000 INSTALLATIONS
SUPPLÉMENTAIRES** qu'il faut
accompagner.

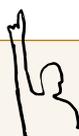
SUR CES 330 000 HA
dont nous aurions besoin,
SEULS 230 000 HA
sont sur le marché des terres libres
chaque année.

Avec un prix moyen
des terres libres de 6 130 €
**IL FAUT 1,4 MILLIARD D'EUROS
POUR ACQUÉRIR CES 230 000 HA**
de terres agricoles.

CES 230 000 HA
mis en portage foncier faciliteraient
**7 000 INSTALLATIONS
SUPPLÉMENTAIRES PAR AN**,
pour atteindre plus de 20 000
installations par an.

Cette action foncière ambitieuse
en faveur de l'installation permettrait
d'**AUGMENTER LE TAUX DE
RENOUVELLEMENT DES GÉNÉRATIONS**,
PASSANT DE 57% À 75%.

Ce avec une enveloppe
de **1,4 MILLIARD D'EUROS**,
soit 4% du budget annuel de la politique
du logement, qui s'élève lui à 35 milliards d'euros.



Et pour le quart d'installations manquantes ?

L'État doit encourager tous·tes les propriétaires de terres à louer leurs terres et **rénover la régulation foncière** pour orienter les terres en location qui se libèrent vers l'installation plutôt que vers l'agrandissement. **À cette condition seulement nous avons une chance de réorienter notre système agricole** comme l'y appellent notre souveraineté alimentaire et la crise écologique. ◆

Renouvellement des générations : la loi aura-t-elle lieu ?

Le portage foncier, solution plébiscitée dans les discours...

La nouvelle loi en faveur du renouvellement des générations en agriculture, promise par le président Macron pour 2023, devrait finalement être débattue au parlement au printemps 2024. L'enjeu est de taille pour une loi d'orientation qui ne voit le jour que tous les 10 ans : installer une nouvelle génération d'agriculteurs et agricultrices, limiter l'ampleur et les impacts des bouleversements climatiques et de l'effondrement de la biodiversité. **Les difficultés d'accès aux terres sont connues et reconnues par l'État : le président de la République annonçait en 2022 sa volonté de développer le portage foncier pour "aider le jeune à s'installer et à lisser la charge pendant plusieurs années"**³⁰. En 2023, les concertations autour de la loi d'orientation agricole ont vu de nombreux acteurs plébisciter ce levier pour l'accès à la terre : « un consensus se dégage sur la nécessité de favoriser l'éclosion et le développement de fonds de portage », résume la synthèse du groupe de travail national sur l'installation transmission³¹.

...et sous-investie dans les actes

Derrière les effets d'annonce, ni le Pacte³² présenté par le ministre Fesneau en décembre 2023, ni le projet de loi esquissé par le gouvernement ne s'attaquent réellement aux problèmes de l'installation des nouvelles générations et de l'accès au foncier. Sans rougir, le ministre de l'Agriculture l'a assumé : la loi d'orientation agricole tant attendue ne sera pas une loi foncière³³.

Si le Pacte intègre toutefois le fonds Entrepreneurs du vivant (déjà annoncé en 2022), **l'enveloppe de 80 millions d'euros³⁴ sur 10 ans pour investir dans des structures de portage publiques ou privées est dérisoire. Elle ne permettrait d'acheter que 1300 ha par an, soit 0,1% des terres agricoles qui se vendent chaque année, pour faciliter environ 40 installations sur toute la France... là où le renouvellement des générations, et avec lui notre résilience alimentaire, nécessitent l'installation de 20 à 25 000 agriculteur·trices par an.** Quant au texte de loi dévoilé en janvier 2024, il encourage le portage investisseur, via le groupement foncier agricole investisseur (GFA-I). Pour Emmanuel Hyst, président de la Fédération nationale des Safer, « ce dispositif de défiscalisation risque d'accroître la financiarisation du secteur, comme cela a été le cas pour les forêts³⁵. »

Quelques millions d'euros et des terres vendues à des investisseurs, c'est donc ce que vaut le renouvellement des générations agricoles aux yeux des responsables politiques ? Le compte n'y est pas, et les organisations promouvant la transition agroécologique ne manqueront pas de le faire savoir au printemps 2024, en mobilisant l'ensemble de la société civile, manifestement plus concernée par la résilience alimentaire de la France que son propre gouvernement.



³⁰. Discours lors de Terres de Jim, 9 septembre 2022 | ³¹. Synthèse des propositions du groupe de travail « installation et transmission », juin 2023 | ³². Communiqué de presse de Terre de Liens, "Renouvellement des générations agricoles : le gouvernement tenté de miser sur l'investissement privé, au détriment de l'intérêt général et de la transition agroécologique", décembre 2023 | ³³. Audition de M. Fesneau en Commission des affaires économiques, le 6 décembre 2023 | ³⁴. Sur les 400 millions d'euros prévus pour ce fonds, environ 15% seulement seraient consacrés au portage foncier de moyen terme, soit une enveloppe de 60 à 80 millions d'euros. | ³⁵. Cité par Contexte, le 28 novembre 2023

Recommandations

© TDL - Rhône-Alpes | Sandrine Mulas

I • Définir le portage foncier agricole d'intérêt général

- **Un portage non spéculatif** : encadrement du prix de revente et de la revalorisation des parts ;
- **Orienté vers des systèmes productifs agroécologiques** : mise en place de critères à la sélection des projets et/ou via un bail rural environnemental ;
- **Un appui durable aux agriculteur·trices dans le respect de leur autonomie** : mise à bail obligatoire et non majoration du fermage ;
- **Une gouvernance désintéressée** : garantie par une non rentabilité du capital.



II • Soutenir le portage foncier agricole d'intérêt général

- **Augmenter l'investissement public dans des structures de portage d'intérêt général et financer l'ingénierie nécessaire** : la gestion des terres et du bâti implique une gestion qui pourrait être financée à hauteur de 1000 €/an par ferme ;
- **Exonérer les structures de portage d'intérêt général de la taxe sur le foncier non bâti** ;
- **Réserver au portage d'intérêt général les mesures d'incitation fiscale** : seuls les portages d'intérêt général permettent aux apporteurs de capitaux de bénéficier d'une déduction fiscale à hauteur de 25 %, sans limite d'âge de la structure.

III • Faciliter l'action foncière territoriale

- **Mettre en place des cellules territoriales d'animation foncière** rassemblant les acteurs du foncier agricole selon des modalités adaptables à chaque territoire ;
- **Garantir une information claire et transparente** sur les opportunités de portage existantes ;
- **Faciliter l'utilisation des GFA (Groupements Fonciers Agricoles) citoyens** par une simplification des démarches administratives et une ouverture des GFA aux personnes morales sans but lucratif et aux collectivités.

IV • Orienter les terres vers des installations et des projets agroécologiques

- **Fixer un cadre commun aux schémas directeurs régionaux d'orientation agricole (SDREA)** permettant de définir des critères objectifs d'orientation des terres agricoles pour mieux répondre aux enjeux sociaux, économiques et environnementaux de l'agriculture et de l'alimentation, tels qu'inscrits dans le code rural (développer et préserver les surfaces en agriculture biologique, augmenter l'emploi, favoriser les pratiques agroécologiques) ;
- **Généraliser le stockage des terres agricoles** en allouant des fonds spécifiques aux dispositifs publics de stockage du foncier favorisant les projets d'installation agroécologiques ;
- **Favoriser la restructuration des fermes** par la création d'un parcours de transmission incluant des scénarios de restructuration, l'allocation de fonds pour l'accompagnement à la transmission et la restructuration des fermes.

« 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

Depuis 20 ans Terre de Liens agit sans relâche pour préserver les terres agricoles, permettre à une nouvelle génération paysanne de prendre la relève et développer l'agriculture biologique et paysanne.

Notre initiative s'appuie sur une **dynamique associative et citoyenne innovante** qui recrée du lien entre paysan·nes et citoyen·nes: l'épargne et les dons du public permettent d'acquérir du foncier agricole et de **préserver les fermes à travers les générations**. Les fermes sont mises en location par baux environnementaux auprès d'agriculteurs et agricultrices engagé·es dans une démarche respectueuse des sols et de la biodiversité.

Depuis 2003, **nous avons acquis plus de 300 fermes et permis de préserver plus de 10000 ha de terres** agricoles dans toute la France métropolitaine, sortis définitivement du marché spéculatif et mis à disposition de près de 800 paysannes et paysans.

Terre de Liens est un mouvement citoyen qui associe **un réseau fédératif** présent dans toutes les régions métropolitaines, **une foncière**, entreprise de l'économie sociale et solidaire, et **une fondation reconnue d'utilité publique**.

À travers nos collaborations avec de multiples acteurs, nous mobilisons l'opinion publique et les décideurs pour susciter une prise de conscience, **proposer des solutions novatrices** et impliquer le plus grand nombre dans l'avenir de nos campagnes.



CONTACTS PRESSE

Claire Wehrung

Responsable communication

07 82 98 86 63
c.wehrung@terredeliens.org

CONTACT PLAIDOYER

Astrid Bouchedor

Responsable plaidoyer

07 67 73 22 90
a.bouchedor@terredeliens.org

Plus d'informations
www.terredeliens.org