

# Les formes d'organisation et de ré-organisation de la propriété foncière agricole

Antoine OUVRARD  
UMR Territoires

INRAE Centre Clermont-Auvergne-Rhône-Alpes  
9, avenue Blaise Pascal, 63170 Aubière  
[antoine.ouvrard@inrae.fr](mailto:antoine.ouvrard@inrae.fr) 04 73 44 06 40

Colloque de la SFER  
Mardi 28 Juin 2022

« Financement des filières agricoles et alimentaires »  
INP PURPAN  
75, voie de Toec, 31076 Toulouse



**I / Introduction : hypothèses et objectifs**

**II / Méthodes**

**III / Résultats**

**IV / Conclusion : discussions et perspectives**

# Hypothèses :

1 / Plusieurs signaux faibles laissent à penser que d'importantes mutations dans l'organisation actuelle des rapports fonciers sont en train de s'opérer

(« Increasing interest in changing patterns of farmland ownership in the global North » [*Desmarais & al. 2016*])

2 / La connaissance des formes juridiques que revêt actuellement la propriété foncière agricole est effectivement nécessaire et utile pour comprendre l'évolution des agricultures dans le système économique dominant

(« ... the information refers to legal title rather than beneficial ownership and has little to say about land use » [*Munton 2009*])

# Objectifs :

1 / Actualiser des éléments quantitatifs sur les formes pratiques d'organisation de la propriété foncière agricole à l'échelle d'une région française

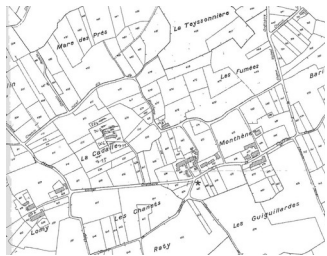
(« L'analyse des données statistiques agricole ne parvient pas à rendre compte de l'ensemble des réalités foncières. » [*Purseigle, 2019*])

2 / Contribuer à ré-engager une réflexion sur la nature économique de la terre à l'ère du capitalisme financier en croisant les cadres théoriques

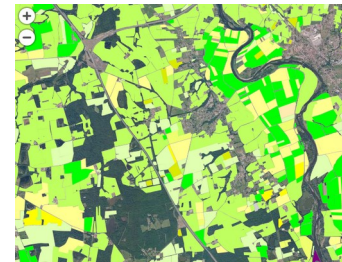
(« Pour comprendre les phénomènes économiques, il faut étudier les principales formes d'habitudes de pensée et habitudes de faire dominantes à une certaine période » [*Mitchell, 1969*])

(« Le droit valide et favorise les représentations et les comportements concernant la propriété et la liberté nécessaires à l'économie capitaliste » [*Bazzoli 1999*])

# Matériaux et méthodes :



## Croisement géomatique du cadastre fiscal avec le registre parcellaire graphique dans un SGBD (PostgreSQL + PostGIS) à l'échelle de l'Auvergne-Rhône-Alpes sur le millésime 2020



- Rapport Terres d'Europe SCAFR, ASP, FNSAFER, Décembre 2015, 121 p.
- Note CEP MAAF, Décembre 2016, pp. 51-82
- Communication C. Léger-Bosch, ERSA Lyon, Août 2019

### Cadastre fiscal

Direction générale des finances publiques (DGFiP)

> « Le cadastre est imparfait et incomplet sur le plan du droit de propriété » (Gaveau, 2021)

> Nombreuses manipulations techniques préalables : faire une jointure entre l'information littérale et l'information spatiale, reconstituer des identifiants des comptes et des personnes à l'échelle régionale, proposer une typologie des personnes morales, ...

### Registre Parcellaire Graphique

Direction régionale de l'agriculture, de l'alimentation et de la forêt (DRAAF)

> Niv 1 : permet de sélectionner de l'espace agricole réellement productif  
Niv 2: permet un deuxième niveau de travail : à l'échelle des exploitations agricoles (Niv 2+ inaccessible)

> Règle de sélection des exploitations : au moins 90 % de la surface totale déclarée retrouvée dans l'export régional qu'importe le département de rattachement administratif du siège d'exploitation

14 537 116 parcelles cadastrales non-bâties  
3 323 121 comptes régionaux de propriété  
4 246 320 personnes exerçant un droit de propriété

3 163 414 hectares agricoles déclarés  
1 341 491 parcelles agricoles déclarées  
43 119 exploitations régionales déclarantes

**Niv 1** : Le parcellaire cadastral de l'espace agricole productif régional

**Niv 2** : La structure foncière des exploitations agricoles régionales

### 2 sorties :

*Nombre d'exploitation*  
*Surface en hectares*  
*Nombre de parcelles cadastrales*  
*Nombre de comptes régionaux*  
*Nombre de personnes*

-  
**2 990 818**  
**4 276 862**  
**727 940**  
**983 202**

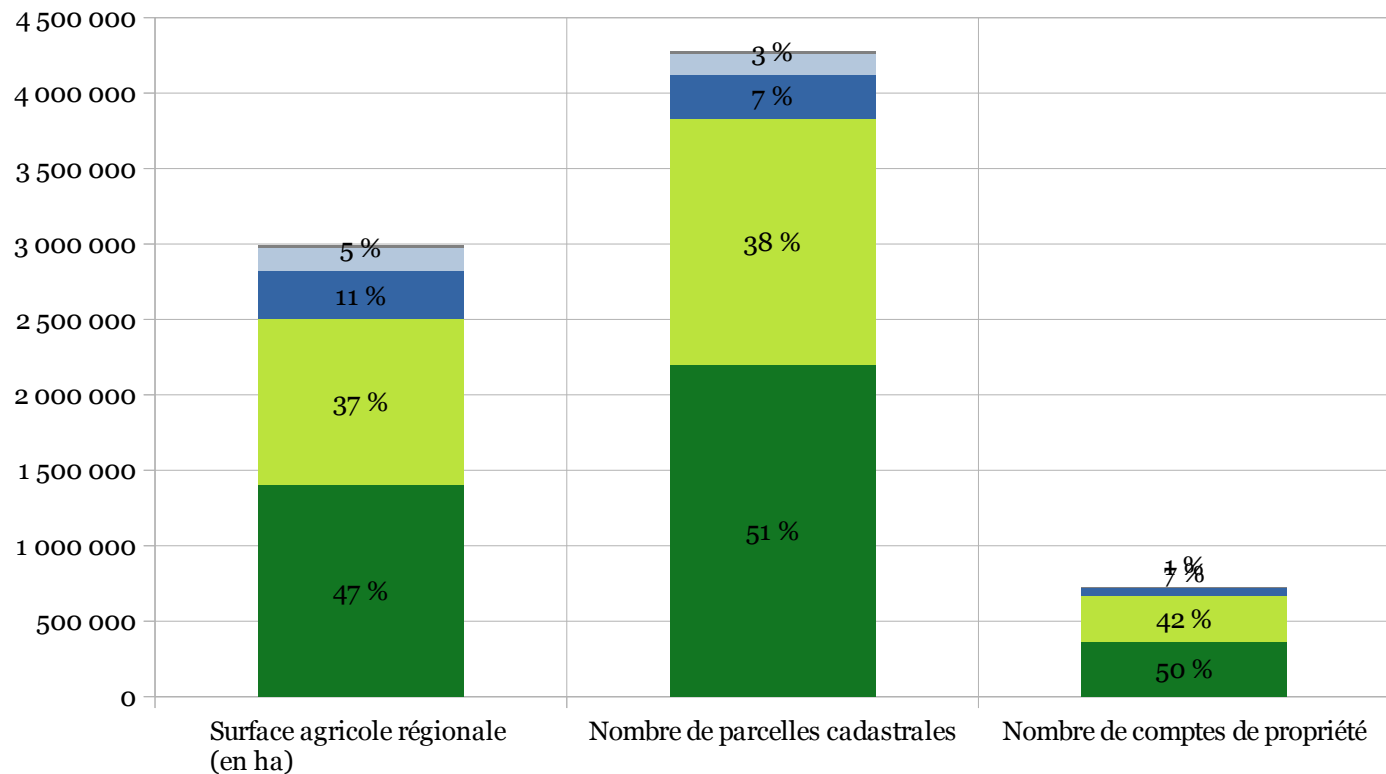
**34 388**  
**2 467 485**  
**3 758 652**  
**662 625**  
**903 751**

# Résultats : Niv 1 - Le parcellaire cadastral de l'espace agricole productif régional (1/3)

## Place des personnes physiques et morales

dans la propriété foncière de l'espace agricole productif régional

■ PP1 ■ PP2+ ■ PM1 ■ PM2+ ■ PPxPMx



Nombre de personnes juridiques		
PP	926 562	94,2%
PM	56 640	5,8%
<b>TOTAL</b>	<b>983 202</b>	<b>100,0%</b>

> **16 %** des surfaces agricoles régionales est détenu par des personnes morales, qui ne représentent pourtant que **6 %** de l'ensemble des personnes détenant un droit de propriété sur l'espace agricole régional.

# Résultats : Niv 1 - Le parcellaire cadastral de l'espace agricole productif régional (2/3)

2020  
Auvergne-Rhône-Alpes

1992  
France

Top 15 des plus grands propriétaires moraux à l'échelle de la région AURA (2020)

État (Direction de l'immobilier de l'État)	5 541
Commune de Bourg-Saint-Maurice (73)	5 510
Département de l'Isère (38)	4 517
Commune de Valjouffrey (38)	4 488
Commune de Saint-Martin-de-Belleville (73)	3 968
Commune de Val-d'Isère (73)	3 966
Office National des Forêts (ONF)	3 961
Commune de Valloire (73)	3 714
Commune de Saint-Christophe-en-Oisans (38)	3 385
Département de la Drôme (26)	2 953
Commune de Bramans (73)	2 532
Commune de Termignon (73)	2 251
Commune de Sainte-Foy-Tarentaise (73)	2 218
Commune de Léchère (73)	2 102
Commune de Bessans (73)	2 065

Poids des différentes personnes morales dans la propriété foncière de l'espace agricole productif régional

*Agrégation sur la base de la nomenclature d'activité INSEE en 277 postes*

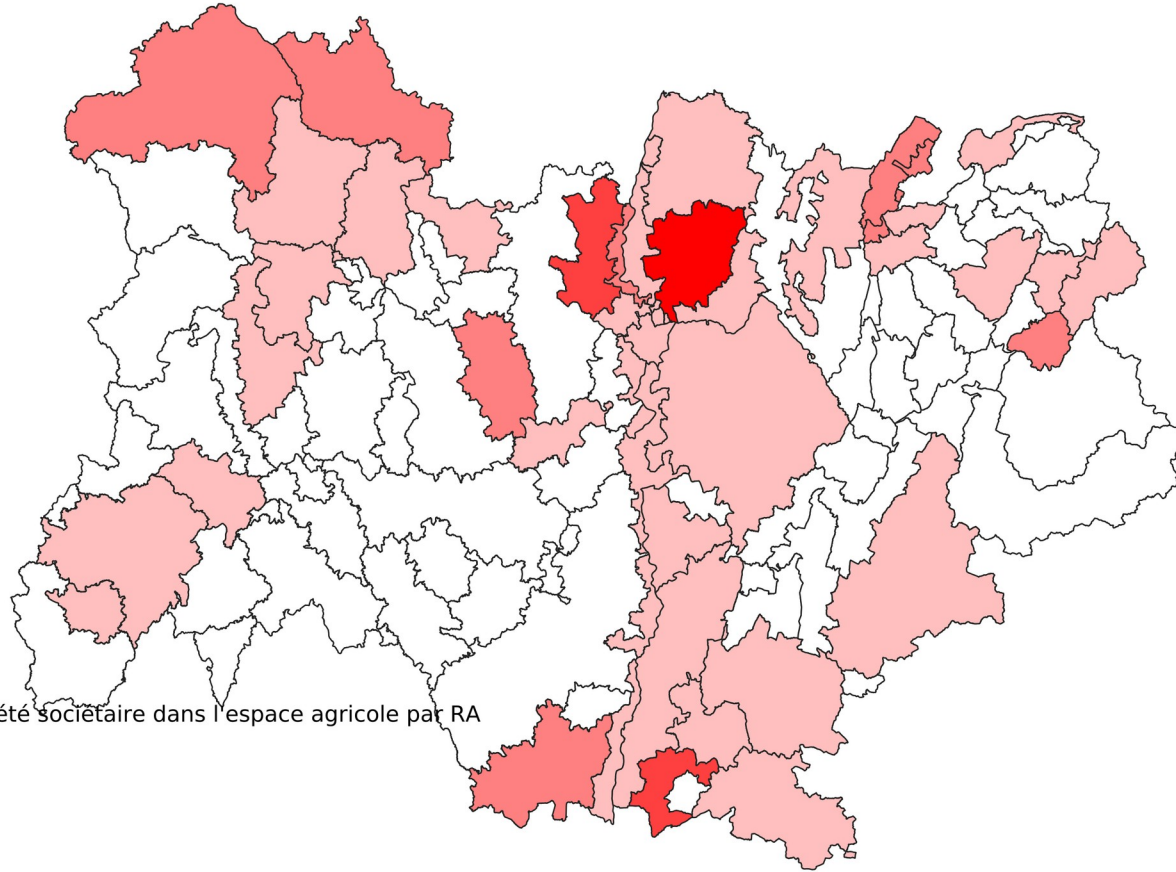
« Propriété sociétaire »	Sociétés commerciales	16 383,5	3,6 %
	Sociétés civiles	140 717,9	31,1 %
	Société rurale foncière	89 035,1	19,7 %
	dont GFA	87 859,9	19,4 %
	Société rurale d'exploitation	13 199,6	2,9 %
	Autre société civile	38 483,2	8,5 %
	dont SCI	32 682,5	7,2 %
Autre société	2 525,7	0,6 %	
<b>SOUS-TOTAL 1</b>		<b>159 627,1</b>	<b>35,3 %</b>
« Propriété De droit public »	Administration de l'État	1 984,3	0,4 %
	Collectivités territoriales	200 641,1	44,3 %
	dont commune	189 782,8	41,9 %
	Intercommunalités	3 961,3	0,9 %
	Autre établissement public administratif	39 729,1	8,8 %
	dont section de commune	35 271,4	7,8 %
Établissement public à caractère industriel ou commercial	946,3	0,2 %	
<b>SOUS-TOTAL 2</b>		<b>247 262,1</b>	<b>54,6 %</b>
Autre	SAFER	1 565,3	0,4 %
	Groupement de droit privé	4 738,3	1,1 %
	Personne morale de droit étranger	447,3	0,1 %
	Autre personne morale	39 160,3	8,5 %
<b>SOUS-TOTAL 3</b>		<b>45 911,2</b>	<b>10,1 %</b>
<b>TOTAL</b>		<b>452 800,4 ha</b>	<b>100,0 %</b>

Propriétaires	Répartition des lots
Personnes physiques	
Retraités agricoles	34
Agriculteurs*	5
Retraités non agricoles et autres inactifs	32
Autres personnes physiques	23
Personnes morales	
GFA	0,6
SCI	0,2
Autres personnes morales	5,2
<b>Ensemble</b>	<b>100</b>

[Barthélémy 1994]

> Les **sociétés** détiennent plus de **5 %** de l'espace agricole productif (à l'échelle de l'AURA) en **2020** là où elles n'en représentaient que **0,8 %** en **1992** (à l'échelle nationale).

# Résultats : Niv 1 - Le parcellaire cadastral de l'espace agricole productif régional (3/3)

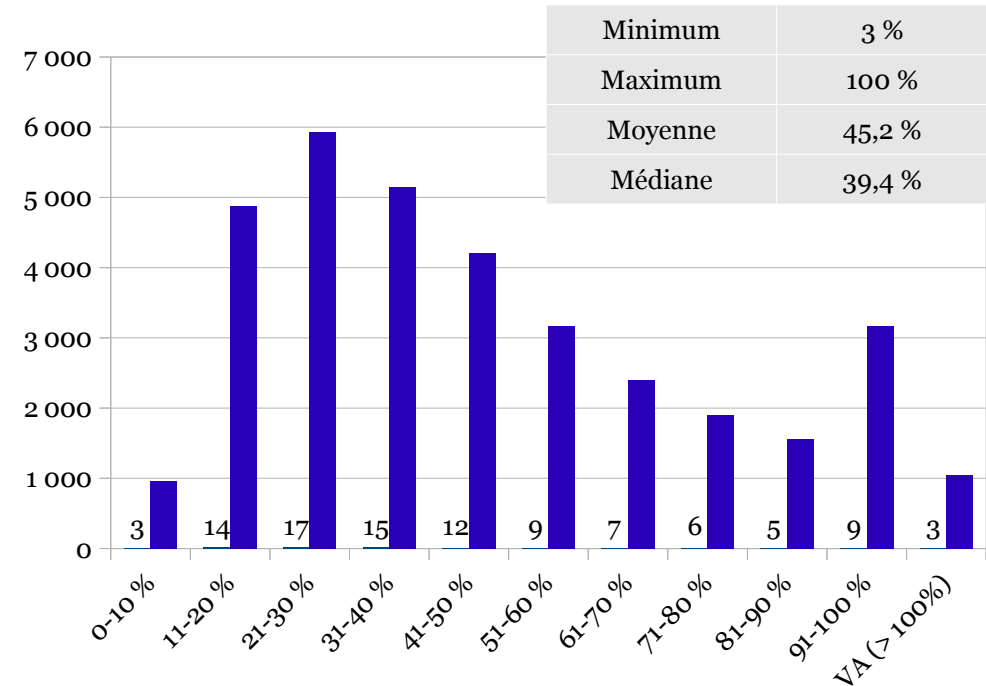
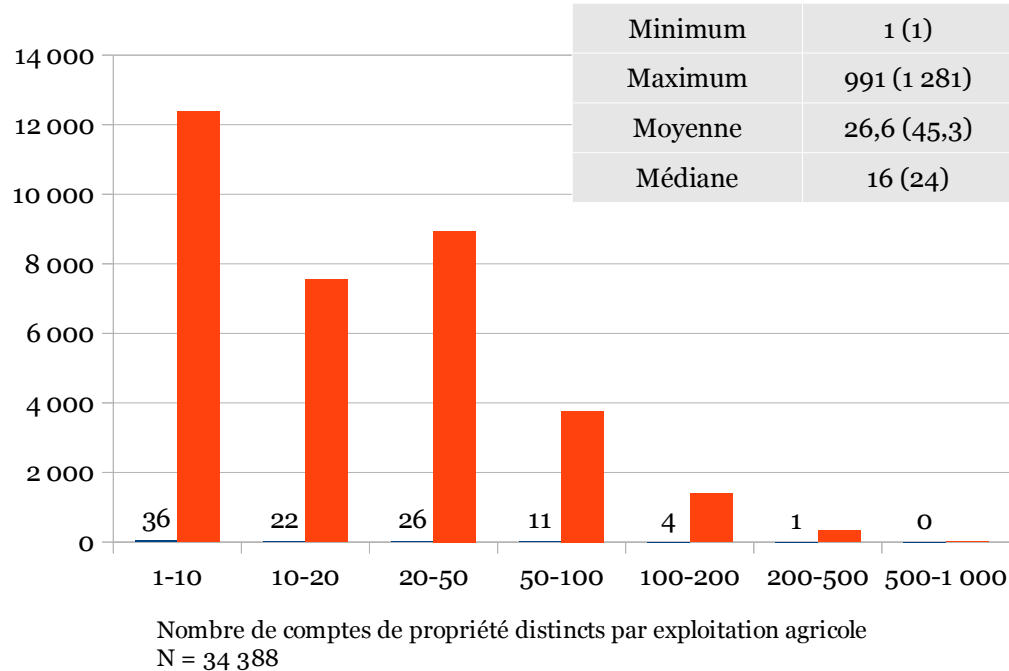


## Top 15 des plus grands propriétaires sociétaire à l'échelle de la région AURA (2020)

EDF Électricité de France (société commerciale)	1 883
Asco Énergie (société commerciale)	1 239
Granulats Vicat (société commerciale)	1 017
COPTASA Société coopérative agricole de transhumance et d'amélioration des structures agricoles (groupement pastoral)	916
Gestion et patrimoine de la Dombes (société commerciale)	876
GFA Le Sauvage (GFA)	598
CNR Compagnie nationale du Rhône (société commerciale)	566
Immobilière de Marlieux (autre société civile)	518
GFR Famille Coquerel (GFR)	517
SCIA de Fougères (autre société civile)	510
GFA de Roover (GFA)	490
GFA Wamallier (GFA)	483
GFR Le Curtelet (GFR)	442
Société nationale SNCF (société commerciale)	436
GFR MMAGDA (GFR)	432

> Dans certaines régions agricoles, la propriété foncière sociétaire concerne près d'**1 hectare agricole sur 5** en 2020.

# Résultats : Niv 2 - La structure foncière des exploitations agricoles régionales (1/2)

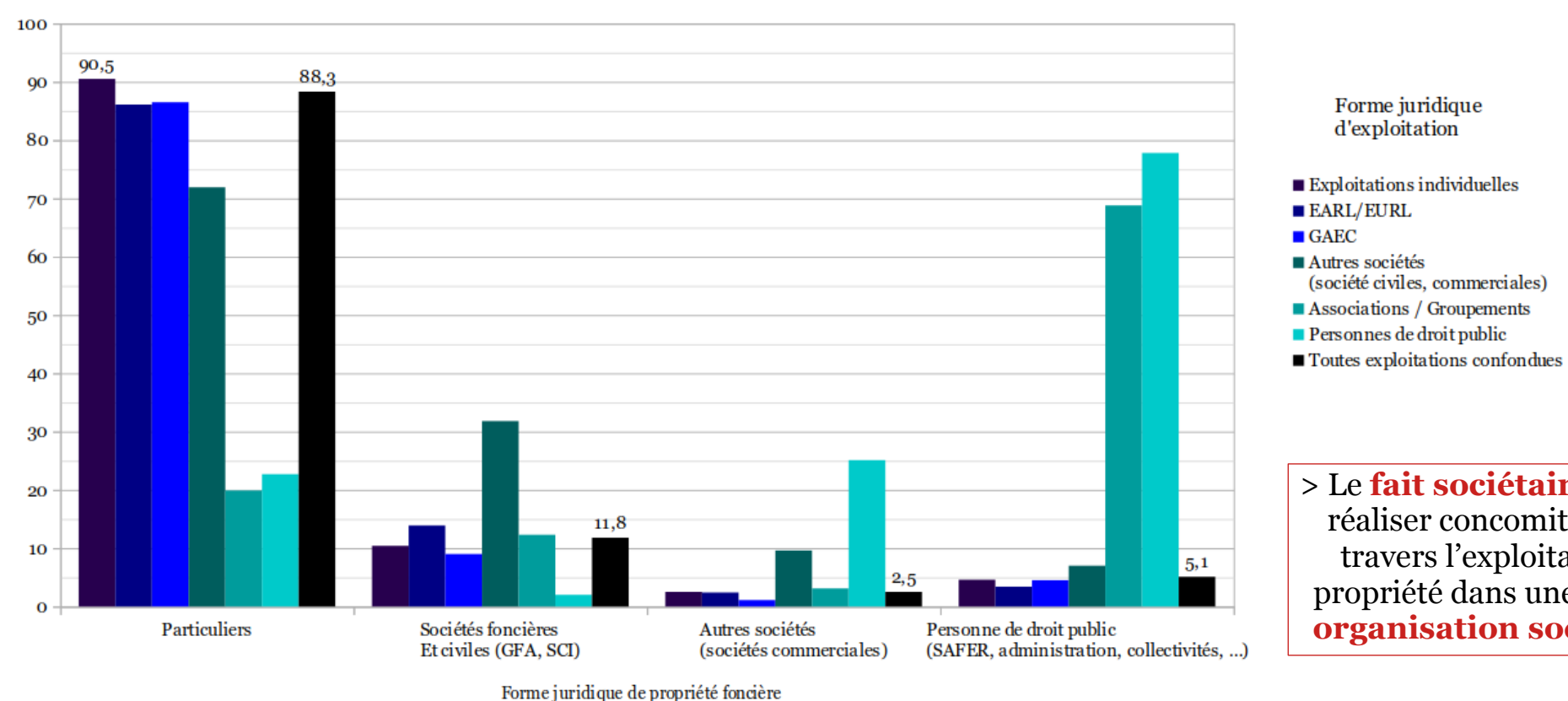


> On dénombre, en moyenne, **26 comptes de propriété** différents dans une exploitation agricole et le **plus gros propriétaire** dispose, en moyenne, de la **moitié du foncier** de la dite exploitation.



# Résultats : Niv 2 - La structure foncière des exploitations agricoles régionales (2/2)

Poids moyen en surface des différents types de propriétaires en fonction de la forme juridique des exploitations (Auvergne-Rhône-Alpes, 2020)



> Le **fait sociétaire** semble se réaliser concomitamment à travers l'exploitation et la propriété dans une « **double organisation sociétaire** ».

# Discussions :

→ Développement et diversification des formes sociétaires dans la propriété du foncier agricole : indicateurs d'une perméabilité croissante de l'actif foncier aux logiques capitalistiques ?

(« des déplacements de plus en plus sensibles de toutes les propriétés vers des formes immatérielles » [Chouquer, 2019])

(« une des caractéristiques de ce système (*en parlant du capitalisme financier*) semble être la tendance à la dématérialisation de la richesse et une immatérialité croissante du capital » [Dutraive, 1992])

(« la porte est ouverte et l'appel d'air est fort : il serait étonnant que le mouvement ne soit pas vigoureux [Planchu, 1981])

# Perspectives :

1 / Appel à d'autres données pour approfondir la production d'informations actualisées sur la forme d'organisation des rapports fonciers (SAFER, InfoGreffé)

2 / Travail de terrain spécifique sur les exploitations répondant au modèle de la double organisation sociétaire à partir d'une démarche compréhensive et inductive

# Les formes d'organisation et de ré-organisation de la propriété foncière agricole

Antoine OUVRARD  
UMR Territoires

INRAE Centre Clermont-Auvergne-Rhône-Alpes  
9, avenue Blaise Pascal, 63170 Aubière  
[antoine.ouvrard@inrae.fr](mailto:antoine.ouvrard@inrae.fr) 04 73 44 06 40

Colloque de la SFER  
Mardi 28 Juin 2022

« Financement des filières agricoles et alimentaires »  
INP PURPAN  
75, voie de Toec, 31076 Toulouse

