

Coline Sovran & Fabrice Ruffier
Co-auteurs du rapport

La propriété des terres agricoles en France

Présentation à la SFER – 13 juin 2023

[Télécharger le rapport](#)



Opacité

*Lever le voile
de la propriété*



1



LE FAIRE-VALOIR
DIRECT

Propriété

EN 2020, SEULS

9 millions

D'HECTARES DE TERRES
APPARTIENNENT
AUX AGRICULTEURS
QUI LES TRAVAILLENT

2



LE FERMAGE

Location

AUJOURD'HUI EN FRANCE

16 millions

D'HECTARES DE TERRES
SONT LOUÉES SOIT,

65%

DES TERRES
CULTIVÉES.



Un tabou qui perdure

- 17 millions d'ha loués à des *tiers*, **qui sont-ils ?**
- **Peu d'intérêt** du ministère de l'Agriculture
- **Des croisements de données impossibles** entre propriété et activité agricole

La propriété a une grande incidence sur l'orientation et la préservation des terres agricoles



DEPUIS
30 ans

IL N'Y A PAS EU D'ENQUÊTE
SUR LA PROPRIÉTÉ
DES TERRES AGRICOLES

Le recensement
général agricole
ne dédie
**qu'une seule
question
à la propriété
foncière**



L'impact de la propriété sur l'orientation des terres

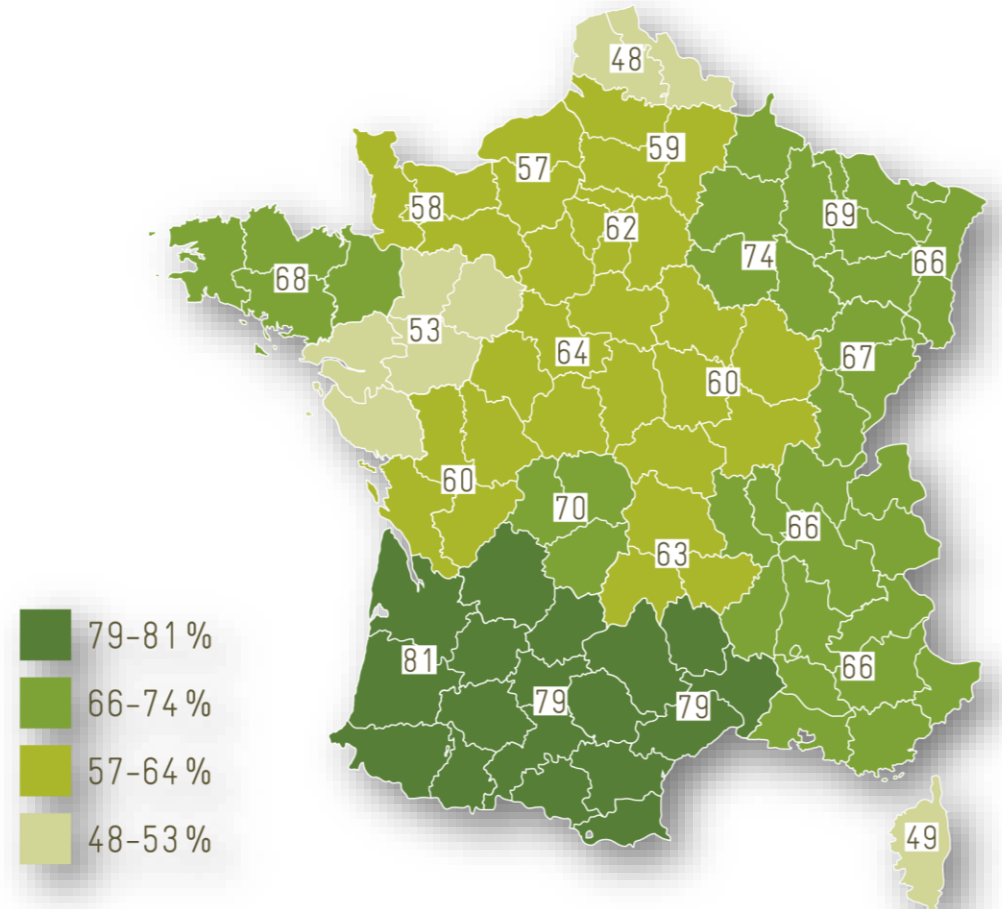
60 % des candidat·es à l'installation sont non issus du milieu agricole

Marché des terres fermé : 1,8 % des terres y transitent tous les ans

Des stratégies variées, **frein ou levier à l'installation ?**

PART DE LA PROPRIÉTÉ FAMILIALE* DANS LA SAU (EN % DE LA SAU) **1980**

*faire-valoir-direct et location familiale
SOURCE: AGRESTE, ENQUÊTE FONCIÈRE 1980



Une étude inédite sur la propriété

Méthodologie :

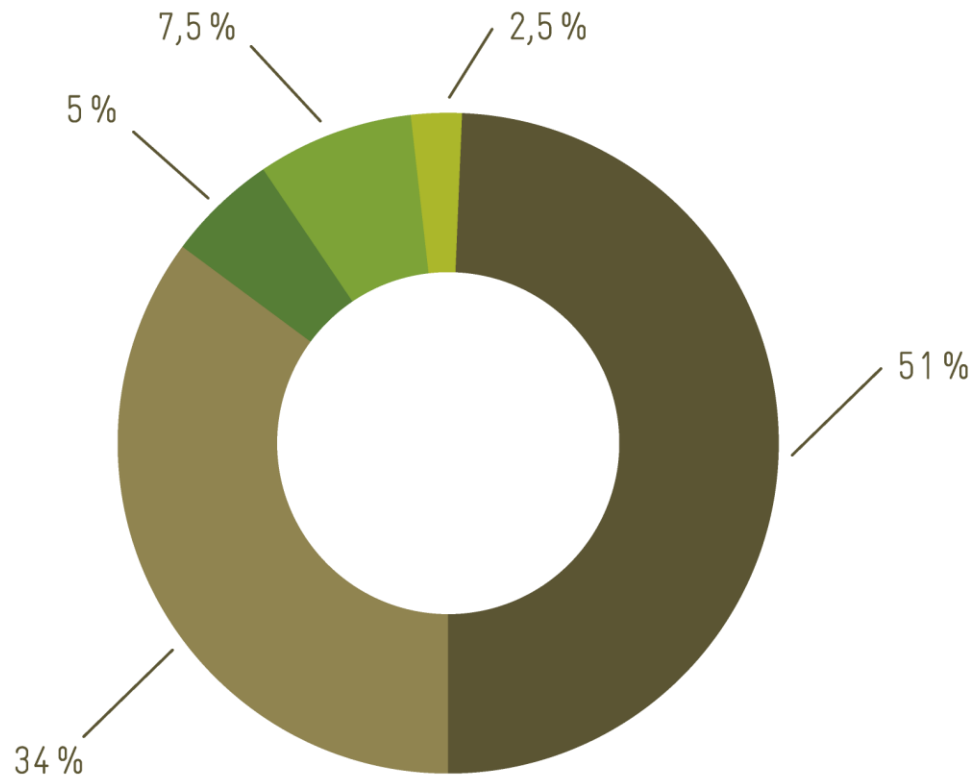
- Pas d'accès direct aux fichiers fonciers > CEREMA
- Croisement des fichiers fonciers avec le Registre parcellaire graphique

Limites :

- Actualisation des fichiers fonciers et des catégories
- Pas d'information sur les CSP des propriétaires
- Pas de compte propriétaire national
- Pas d'information sur le lien du propriétaire à l'activité agricole

RÉPARTITION DES SURFACES AGRICOLES PAR TYPE DE PROPRIÉTAIRE

SOURCE: ÉTUDE CEREMA/TERRA DE LIENS, 2022



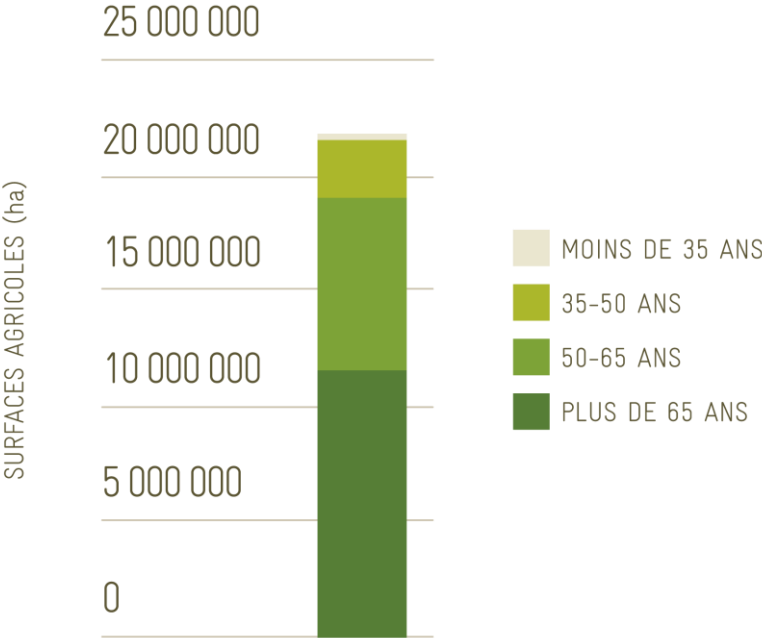
- PROPRIÉTAIRES PRIVÉS (PERSONNES PHYSIQUES)
- INDIVISIONS (CONSTITUÉES DE PERSONNES PHYSIQUES)
- ENTITÉS PUBLIQUES (ÉTAT, RÉGION, DÉPARTEMENT, COLLECTIVITÉ TERRITORIALE...)
- SOCIÉTÉS AGRICOLES (PERSONNES MORALES)
- AUTRES SOCIÉTÉS (PERSONNES MORALES NON AGRICOLES)



Personnes physiques

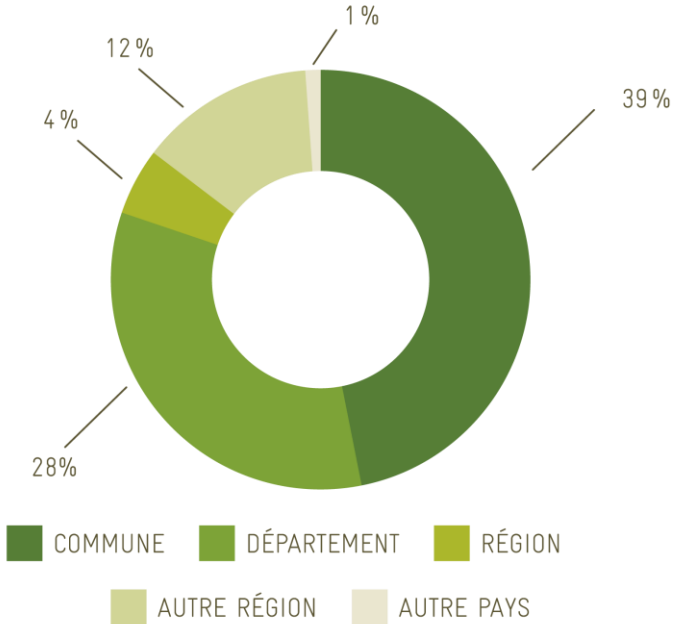
RÉPARTITION DES SURFACES AGRICOLES SELON L'ÂGE DES PROPRIÉTAIRES

SOURCE: ÉTUDE CEREMA/TERRE DE LIENS, 2022



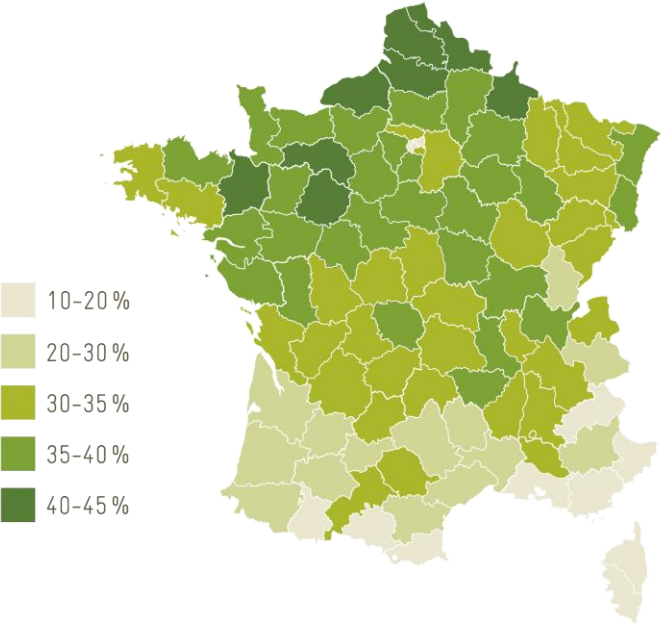
RÉSIDENCE DU PROPRIÉTAIRE PAR RAPPORT À LA PARCELLE AGRICOLE (% DE LA SAU)

SOURCE: ÉTUDE CEREMA/TERRE DE LIENS, 2022



PART DE LA SAU PROPRIÉTÉ DE FEMMES

SOURCE: ÉTUDE CEREMA/TERRE DE LIENS, 2022



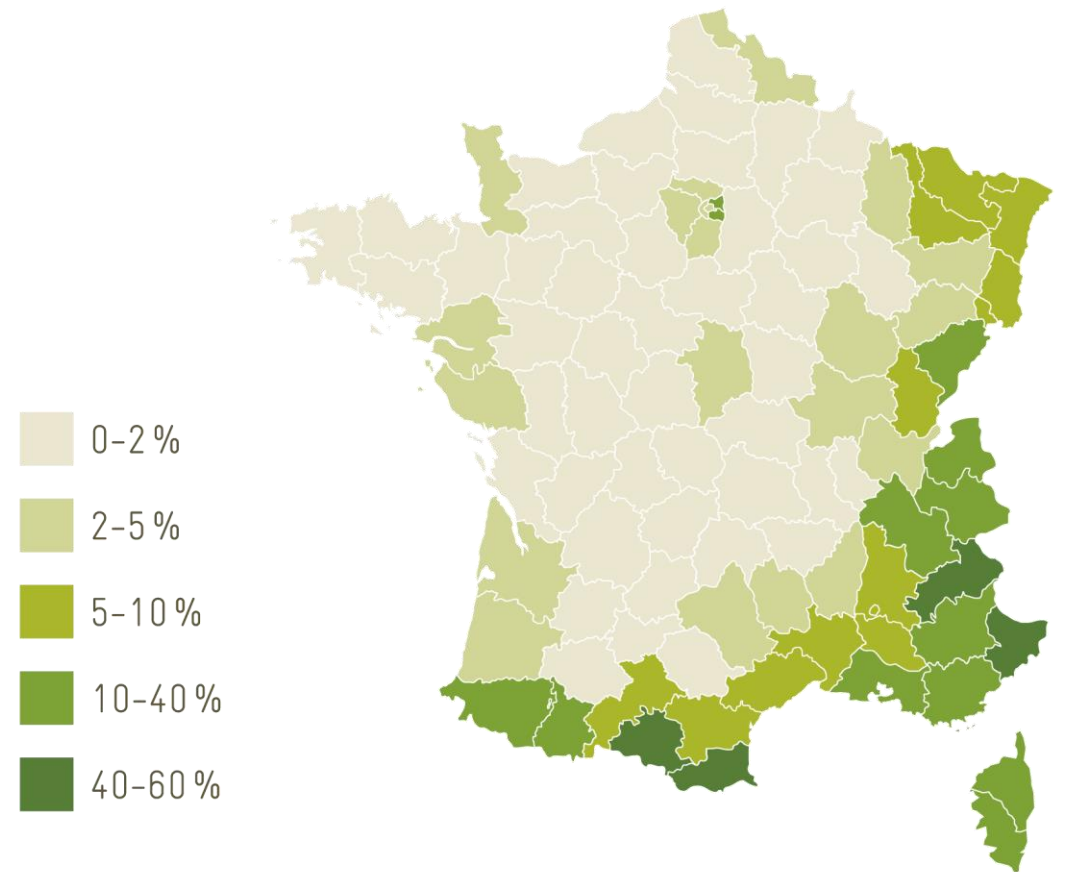
- Disparité géographique importante
- Zones de montagne les mieux dotées

Quel impact pour la relocalisation de l'alimentation ?

Terres publiques

PART DE LA SAU PROPRIÉTÉ D'ENTITÉS PUBLIQUES

SOURCE: ÉTUDE CEREMA/TERRE DE LIENS, 2022

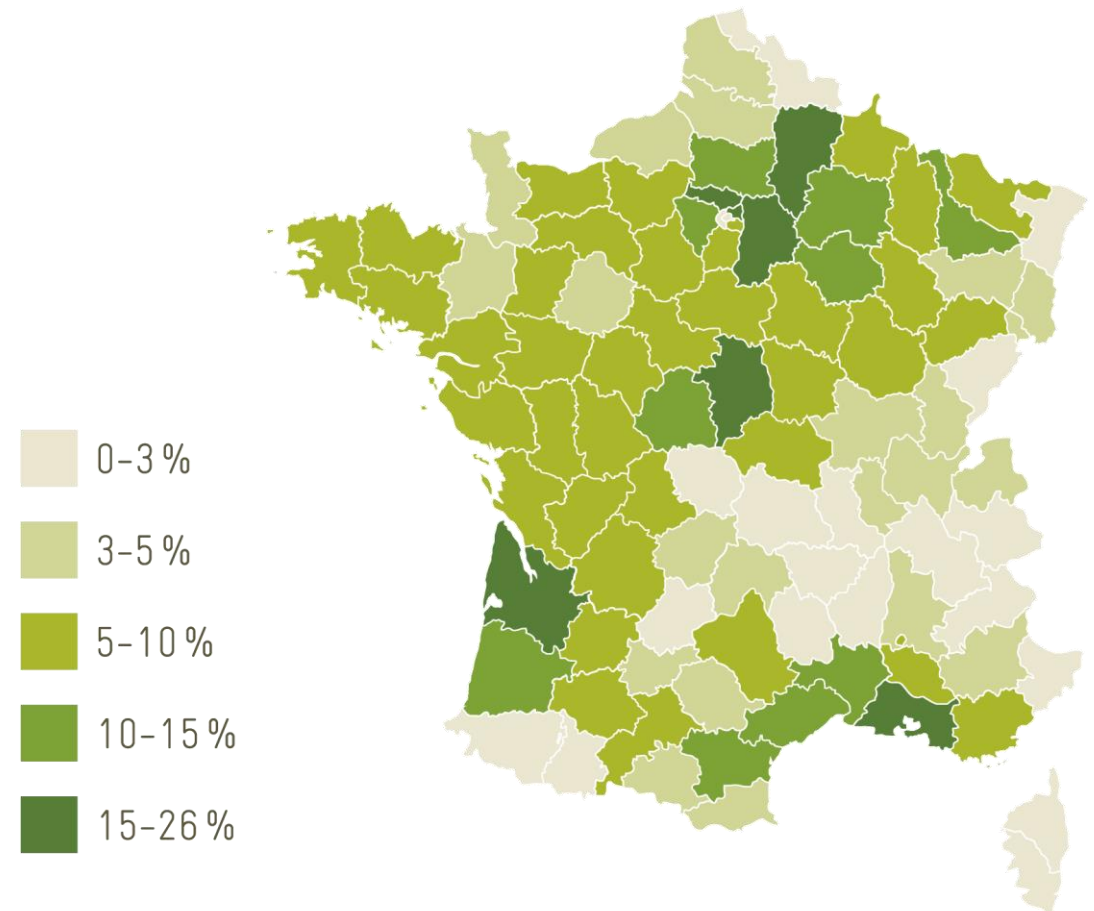


Sociétés agricoles

- **7,5 % de la SAU propriété de Sociétés d'exploitation et GFA**
- **Croissance exponentielle** de la propriété des sociétés d'exploitation agricoles
- Fort développement en **zones de cultures à forte VA**

PART DE LA SAU PROPRIÉTÉ DE SOCIÉTÉS AGRICOLES

SOURCE: ÉTUDE CEREMA/TERRE DE LIENS, 2022



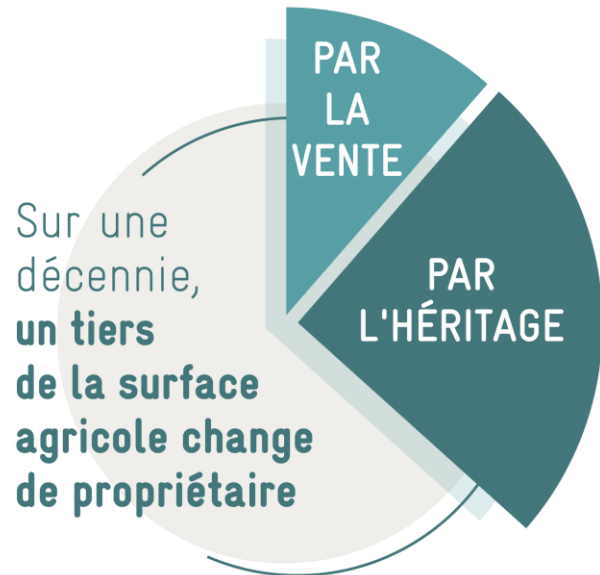


Accès à la terre

Des propriétaires influents

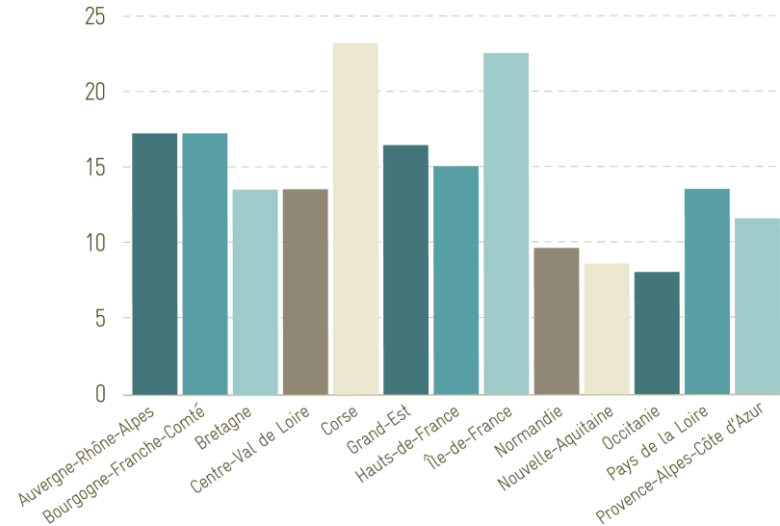


Quand les logiques propriétaires freinent l'installation



NOMBRE MOYEN DE PROPRIÉTAIRES PAR UNITÉ DE PRODUCTION

SOURCE : ÉTUDE CEREMA/TERRE DE LIENS, 2022



LES DIFFÉRENTS REVENUS FONCIERS POSSIBLES



Héritage de la terre, pas du métier

Fragmentation de la propriété par rapport aux fermes

Multiplication des propriétaires avec les indivisions

La terre comme capital à valoriser

Réticences face au fermage

Dévalorisation des terres louées

Prime au béton

Le levier de la propriété foncière responsable

- Outil de régulation du marché, mais **marché fermé : 1,8% des terres passent par le marché** chaque année
- **Essentiel de mobiliser du foncier privé** > Outils fiscaux
- **Des propriétaires responsables** et acteurs du territoire



[Télécharger le guide](#)

Géographie de la propriété

SOURCE: AGRESTE,
ENQUÊTE STRUCTURE 2016

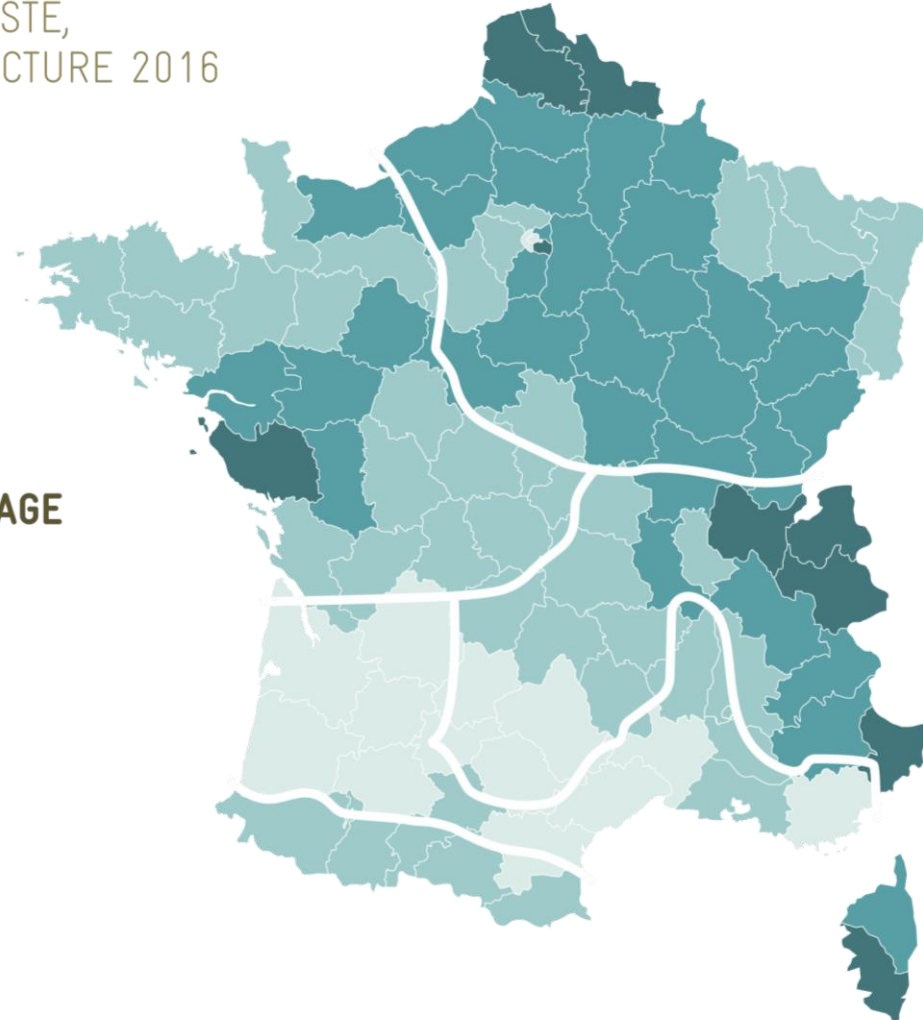
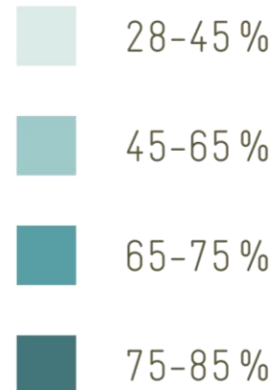
Grand Ouest

- Hausse du fermage
- Sociétarisation
- Marché ouvert + bâti
- Concurrence non agricole sur le marché

Aquitaine et pourtour méditerranéen

- Taux de fermage faible
- Marché ouvert + bâti
- Concurrence non agricole sur le marché

TAUX DE FERMAGE



Quart Nord-est et Bassin parisien

- Fermage important
- Formes sociétaires
- Propriété morcelée
- Marché fermé, contrôlé par les fermiers

Zones de montagne

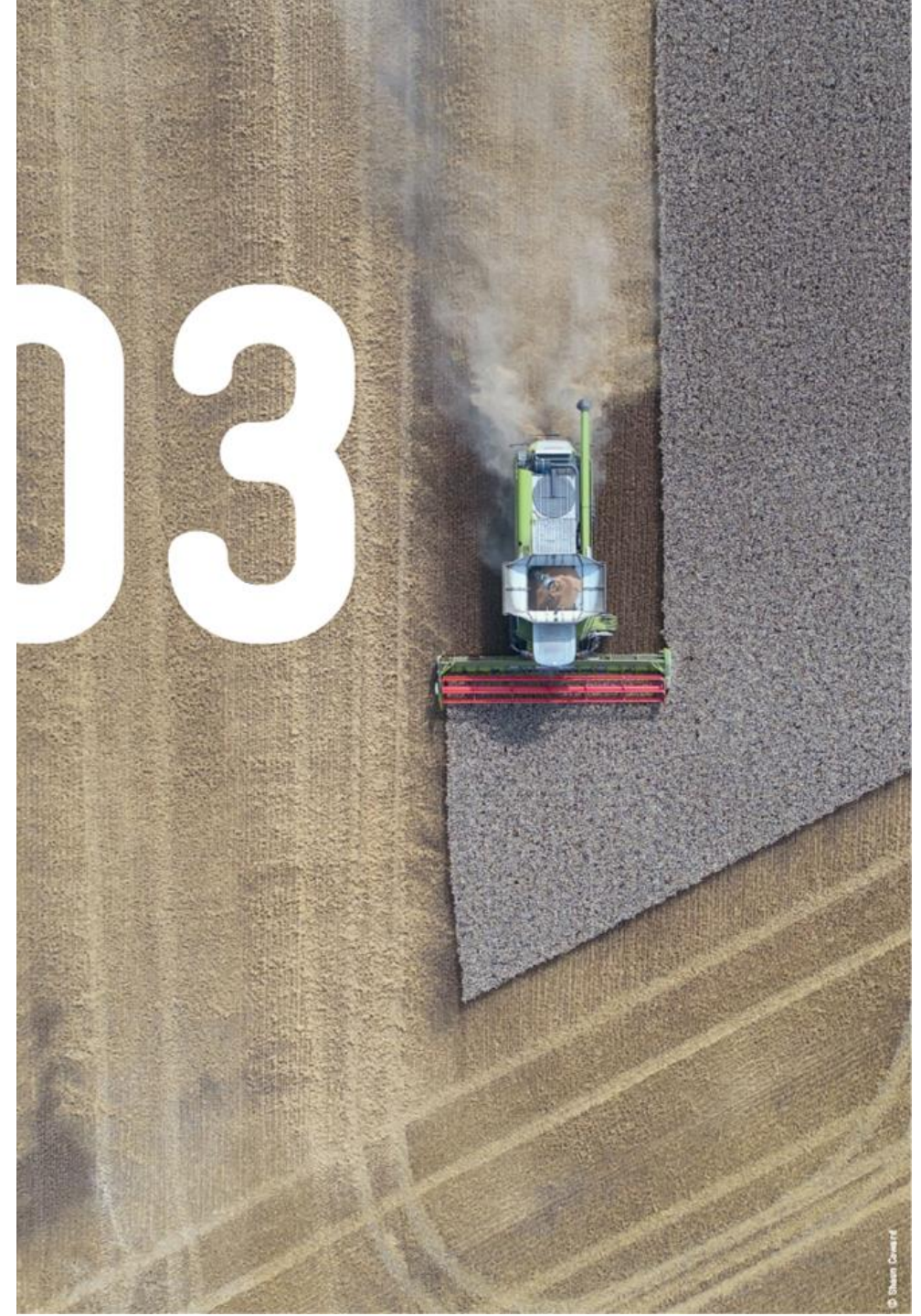
- Peu de sociétés
- Propriété publique
13 % SAU

Financiarisation

*Des investisseurs
non agricoles à
l'assaut des terres*



03



Des sociétés à capital ouvert

42 % des fermes sont des sociétés

Forme juridique	GAEC	EARL	SCEA	SA	SARL
Part dans les fermes	11 %	20 %	11 %		
Qualité des membres	Personnes physiques		Personnes physiques ou morales		
Détenteurs du capital	Exploitants uniquement	Min 50 % détenus par exploitants	Associés non exploitants possibles		
Gérance	Exploitants uniquement		Associés non exploitants possibles		

1 ferme sur 10 est une société à capital ouvert

Elles cultivent 14 % de la SAU



Un marché des terres parallèle

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

Des sociétés actives sur le marché des terres



THIERRY BUSSY
PRÉSIDENT
DE LA SAFER
GRAND-EST

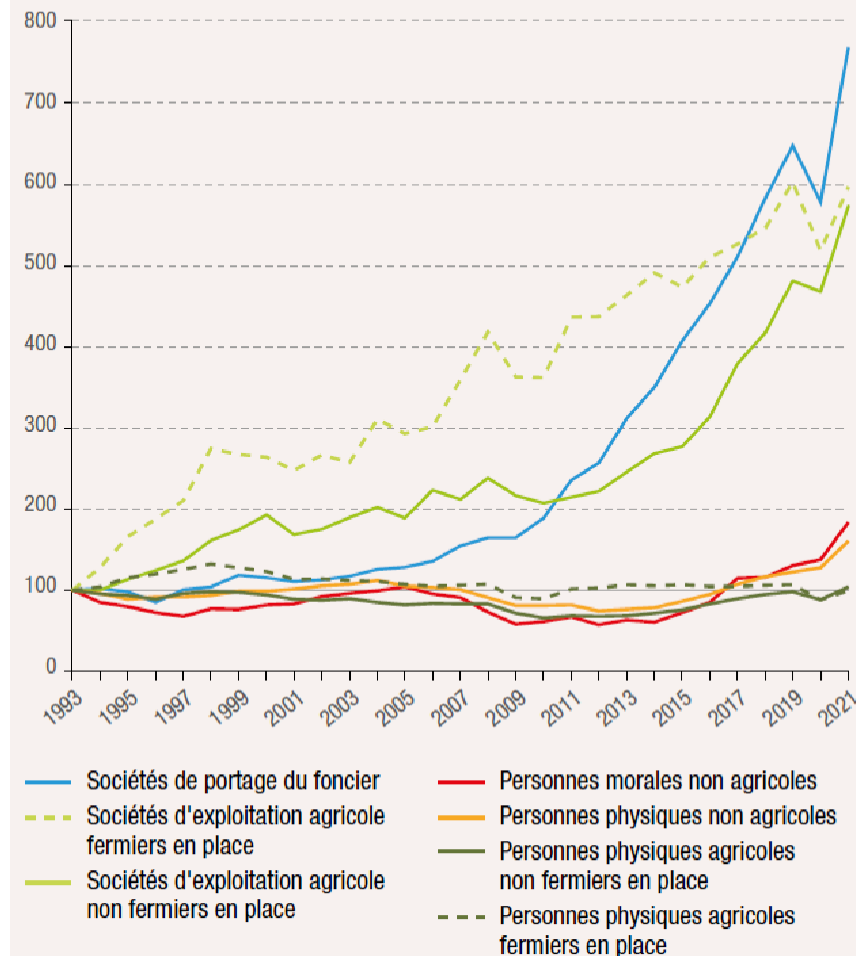
Le marché des parts de société permet de devenir propriétaire ou contrôler des terres agricoles

Les limites de la loi Sempastous

- Seuils élevés
- Exemptions de contrôle
- Mesures compensatoires mal définies

Evolution du nombre d'acquisitions sur le marché des terres et près par type d'acquéreurs entre 1993 et 2021

Base 100 en 1993



Source : Groupe Safer.

Qui contrôle la terre ?

« On est dans un début d'accaparement. Quand vous reprenez une société dans sa totalité, vous ne permettez pas aux autres agriculteurs, notamment aux jeunes d'avoir accès à du foncier⁷⁸. »

Emmanuel Hyst, président
de la fédération nationale des Safer

Les sociétés à capital ouvert ouvrent la porte à l'accaparement

- **Agriculteurs** > Pour s'agrandir discrètement
- **Financiers** > valeur refuge
- **Industriels** > Contrôle de la chaîne de production, appellations géographiques

Conséquences

- **Emploi agricole** > Paysan devient gérant
- **Répartition de la valeur** > Captation par les investisseurs pour rémunérer le capital
- **Environnementales** > Simplification de la production pour réduire les coûts et augmenter les marges



Loi d'orientation agricole

- **Transparence** sur la propriété et l'usage des terres
- Inciter les **propriétaires** à maintenir la vocation agricole de leurs terres
- Renforcer les mesures sur les **transferts de parts sociales**
- Renforcer et **harmoniser la régulation foncière**
- Favoriser le **portage foncier** non lucratif



Avis aux propriétaires

- Réfléchir et se faire **accompagner**
- **Dialogue** territorial
- Conserver son bien et **installer** un nouvel agriculteur
- Vendre pour **consolider** une ferme ou favoriser une installation
- Rejoindre une **initiative foncière citoyenne**



[Télécharger le guide](#)



Avis aux collectivités

- **Diagnostic foncier**
- **Animation foncière**
- Valoriser les **terres publiques**
- Travailler avec les **propriétaires privés**
- Mobiliser des outils pour intégrer les terres privées dans une **stratégie foncière territoriale**

Consultez notre recueil d'initiatives foncières
par des collectivités sur la [Plateforme Ré](#)



Franck Silam, maraîcher
en agriculture biologique,
est installé sur la Ferme Terre
de Liens des Rosières.
Aubagne [13]

Avis aux chercheurs !

Un besoin de produire des connaissances pour alimenter les acteurs terrain et décideurs pour inverser les tendances :

- **Profils des propriétaires et stratégies des propriétaires (échelle nationale et territoriale)**
- **Restructuration** des grandes fermes spécialisées
- **Agricultures collectives / coopératives** et installations multiples
- Nouveaux acteurs du **portage foncier**

Merci de votre attention

[Télécharger le rapport](#)

Contacts : c.sovran@terredeliens.org
f.ruffier@terredeliens.org

