

**Le portage foncier agricole : des mondes en pleine effervescence**  
***Enjeux autour du renouvellement des générations en agriculture***  
***en France***

Quelques pistes de réflexion portées par le mouvement terre de Liens  
 Communication au colloque de la SFER 28 juin 2022 à Toulouse (auteur : Fabrice RUFFIER)

### **Contexte du colloque**

Organisatrice du colloque, la Société française d'économie rurale est une société savante qui regroupe des scientifiques et praticiens des questions agricoles, alimentaires, ressources naturelles et aménagement du territoire. Elle est membre du conseil d'administration de la Fondation Terre de Liens.

Ce colloque avait pour thème " le financement des filières agricoles et alimentaires". Dans un contexte marqué par l'imprévisibilité (baisse de la consommation des produits bio, dérèglement climatique, crises des échanges mondiaux), et une année 2021 record pour le crédit des agriculteurs, le manque de renouvellement des actifs agricoles inquiète les acteurs du monde agricole.

Les questions foncières ont été assez souvent évoquées et faisaient l'objet de plusieurs communications. A titre d'exemple, le crédit agricole France s'interroge : "*comment financer le foncier autrement que par la dette et sans renchérir le prix des terres ?*"

Les échanges ont permis d'évoquer l'intérêt de terre de liens pour renouveler la connaissance sur les évolutions de la propriété foncière en vue d'orienter les politiques foncières publiques à venir, aussi bien à l'échelon national (future loi foncière) que locale (stratégies foncières dans le cadre de projets alimentaires de territoire). Des chercheurs ont montré leur intérêt pour les questions portées par Terre de Liens. A suivre ?

### **Résumé de la communication**

L'émergence des start-up de l'installation et le développement des initiatives foncières citoyennes met en évidence l'appropriation par des nouveaux acteurs.trices de la question de l'accès au foncier. Ce foisonnement d'initiatives, quels que soient leurs objectifs, leur fonctionnement ou leurs motivations, est encore de faible intensité mais nous semble significatif d'évolutions majeures en cours.

Cet exposé donne des éléments de définition et de repères sur les nouveaux acteurs privés et publics du portage foncier en France.

> La propriété foncière agricole s'acquiert encore majoritairement par héritage : terre de liens cherche à promouvoir auprès de ce public "la propriété foncière responsable". Elle porte l'idée que les propriétaires peuvent être des acteurs de la transition agricole, qui passe entre autres par le fait de faciliter l'accès au foncier.

> On constate un regain d'intérêt et de dynamisme des actions de portage foncier, portées par ceux que nous appelons "des nouveaux acteurs du portage foncier". Nous parlerons ici des acteurs qui affichent la volonté de répondre aux enjeux du renouvellement des générations ou tentent de pallier l'absence de transmissions et qui s'engagent sur des actions de portage foncier qui peuvent s'inscrire sur le long terme.

## **1. La propriété de la terre en France encore dominée par l'héritage familial**

La propriété foncière agricole en France reste majoritairement familiale. L'héritage reste la modalité majoritaire d'accès à la propriété foncière. Il y aurait entre 3 et 4 millions de propriétaires en France, dont une majorité qui louent leurs terres à des agriculteurs par un bail à ferme.

Surfaces exploitées en faire-valoir direct	20 %
Surfaces louées à des agriculteurs associés <sup>16</sup>	19,5 %
Surfaces louées à des tiers	60,5%

**Importance relative du marché.** Un peu moins de 1% de la SAU est soumise au marché chaque année (Agreste, enquête structure 2013). En France la patrimonialité irrigue la propriété privée, ce qui en fait une propriété immobile, les terres se transmettent dans la famille et arrivent peu sur le marché. Sur 10 ans = 1/3 des surfaces changent de propriétaire, mais le marché ne représente que le quart de ces mutations.

### **Syndicat Jeunes agriculteurs - extrait du rapport d'orientation 2015 :**

*Le statut du fermage est bien le premier moyen de portage du foncier, surtout pour un jeune.*

*Préservez ce trésor pour les générations futures !*

*Et préservons nos propriétaires ! L'idéal étant toujours un bailleur qui soit une personne physique, qui souhaite gérer son bien « raisonnablement » et qui attend de son fermier qu'il en fasse de même “.*

Chez Terre de liens, nous n'irons pas jusqu'à dire que le propriétaire est forcément raisonnable, mais il nous paraît primordial de s'intéresser à cette population des propriétaires et de questionner :

- le rapport entre la propriété et l'usage
- nos rapports, individuels et collectif à la propriété de la terre

à un moment où on n'a jamais autant parlé de transition agricole et alimentaire.

Nous posons cette question : Comment les propriétaires peuvent-ils être des acteurs de la transition agricole et alimentaire ?

Quels rapport entre agriculteurs et propriétaires alors qu'ils sont de plus en plus éloignés les uns des autres : familialement, sociologiquement, culturellement et géographiquement ?

### **Nous pensons qu'il est important d'avancer dans deux directions :**

#### **> PRODUIRE DE LA DONNÉE SUR LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE.**

Nous pensons en effet qu'il est nécessaire de produire une connaissance actualisée sur ce sujet. La dernière étude d'ampleur date de 1992. Nous souhaitons dans les années qui viennent convaincre les pouvoirs publics et les chercheurs de l'intérêt de se pencher sur cette question.

ex : sociologie et stratégies patrimoniales ?

### > SENSIBILISER

Terre de liens a édité en 2021 un *Guide de la propriété foncière agricole responsable*<sup>1</sup>. Il s'agit d'un guide à destination de tous les propriétaires privés pour les aider à **prendre conscience du rôle qu'ils peuvent jouer en décidant d'orienter l'avenir de leur bien**. C'est aussi un ouvrage qui s'adresse aux prescripteurs et aux collectivités locales. Il est important que ces dernières prennent conscience qu'elles peuvent agir sur la propriété privée agricole par bien des manières : sensibilisation, animation foncière, urbanisme, associations foncières, acquisitions...

## **2. Le portage foncier : définitions**

Le terme de portage foncier désigne l'ensemble des modalités qui permettent d'acquérir et de gérer un bien foncier agricole qui sera mis à disposition d'un exploitant agricole ou d'une société, qu'il s'agisse de terres et/ou de bâtiments voire de maisons d'habitations si celles-ci sont considérées comme « logement de fonction ».

Il est fréquemment employé pour désigner des montages juridiques et financiers faisant intervenir des acteurs qui ne sont pas l'exploitant agricole lui-même, qui généralement a un statut de fermier/locataire, même si celui-ci peut participer en tant que personne ou au titre d'une société à la structure de portage foncier qui sera le bailleur.

On parle de portage foncier temporaire quand l'opérateur achète et stocke le bien jusqu'à ce qu'il soit rétrocédé à un agriculteur qui s'installe, à une structure de propriété collective ou à une collectivité.

Enfin, le stockage foncier correspond à la mise en réserve d'une ferme, de parcelles ou bâtiments, pour une durée déterminée le temps de la transmettre à un futur acquéreur qui n'est pas forcément connu au moment du stockage.

## **3. Le portage temporaire en vue de l'achat de la terre par les jeunes agriculteurs**

Le portage temporaire fait partie des modes d'action de la SAFER. Elle l'a utilisé massivement dans les années 70 dans le cadre d'une politique d'aménagement du territoire en favorisant des migrations interrégionales. Depuis les années 80, elle utilise assez peu cet outil, sauf quand elle est sollicitée et avec le soutien financier des acteurs locaux, la plupart du temps des collectivités locales.

> Des dispositifs de portage foncier avec pour objectif la revente aux agriculteurs bénéficiaires sont créés par des collectivités, en général des départements ou des régions.

Il est certain que l'achat différé est un bon levier pour favoriser l'accès au foncier pour les jeunes agriculteurs, cela doit donc faire partie de la boîte à outils. Pour autant, sur le moyen et long terme :

- l'achat contribue à l'endettement, participe à augmenter le niveau de capitalisation des exploitations agricoles, donc renforce les difficultés de transmission

---

<sup>1</sup> [publication en libre accès ici](#)

- du point de vue de l'intérêt général, la propriété aux mains des agriculteurs puis de leurs héritiers n'apporte pas de garantie contre la non-spéculation, contre la revente à des groupes financiers etc.

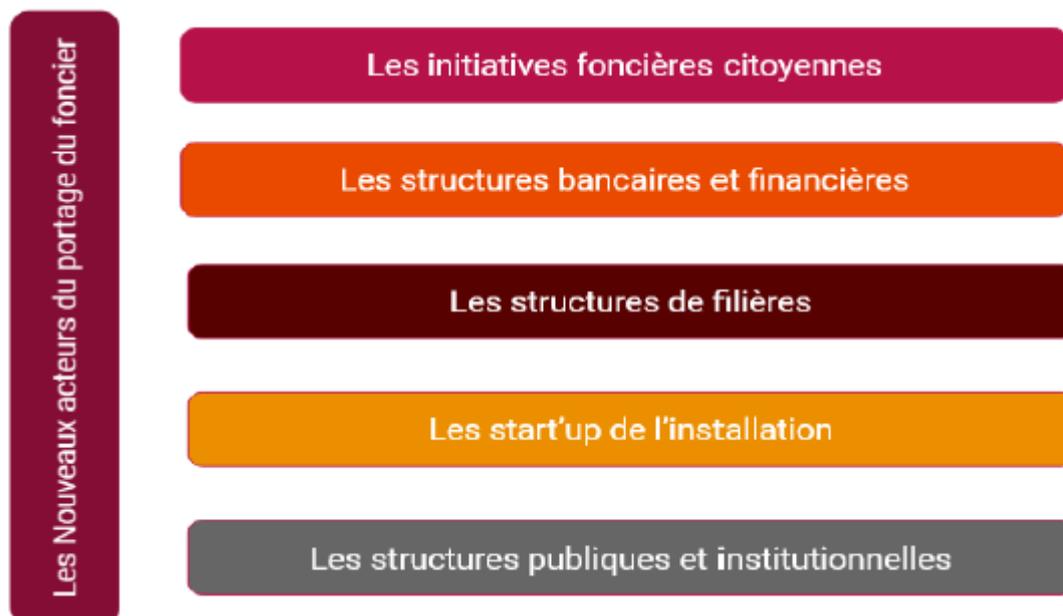
Par ailleurs, certains agriculteurs, notamment ceux qui sont les nouveaux entrants dans la profession semblent être moins attachés à la notion de propriété. Ils y sont moins attachés pour des raisons culturelles, parfois par choix politiques mais aussi parce que ce sont souvent des « paysans de passage » : ils ont une vie professionnelle avant d'être agriculteurs et n'y resteront pour certains pas jusqu'à leur retraite.

#### **4. Le portage foncier agricole : des mondes en pleine effervescence ?**

On constate un regain d'intérêt et de dynamisme des actions de portage foncier, portées par ceux que nous appelons "des nouveaux acteurs du portage foncier". Nous parlerons ici des acteurs qui affichent la volonté de répondre aux enjeux du renouvellement des générations ou tentent de pallier l'absence de transmissions et qui s'engagent sur des actions de portage foncier qui peuvent s'inscrire sur le long terme.

Nous parlons des « mondes » car les initiatives sont inspirées par des logiques différentes et portées par des acteurs eux-mêmes très différents, même si les logiques peuvent parfois être complémentaires :

- des acteurs du monde agricole ou agroalimentaire qui ne s'impliquaient pas jusque-là sur le foncier : les structures de filière ou les structures bancaires
- des collectivités locales et des structures institutionnelles (portage temporaire ou acquisitions)
- des acteurs plus inhabituels dans le monde agricole : les initiatives foncières et les start-up de l'installation.



## banques et filières

Des foncières sont créées par des banques régionales (Terrafine, Volney Bocage) pour répondre à des situations d'endettement des exploitations agricoles et par les acteurs de la coopération agricole et des filières agricoles<sup>2</sup> pour sécuriser leurs approvisionnements face à des départs en retraite sans transmission.

## Acteurs publics et institutionnels

Au niveau local, on observe depuis quelques années un intérêt nouveau et croissant des collectivités territoriales pour la maîtrise du foncier agricole au service de politiques d'aménagement et de la relocalisation alimentaire.

A l'échelle nationale, on peut citer la SAFER qui réfléchit également à mettre en place un outil de portage, en plus de son métier plus traditionnel de stockage (voir plus haut).

## Les acteurs "inhabituels"

Enfin, si la transmission des fermes et l'installation des nouveaux agriculteurs a longtemps été gérée seulement par les institutions publiques et la profession agricole, de nouveaux acteurs émergent pour favoriser l'accès à la terre de nouveaux agriculteurs.

## **Les start-up de l'installation<sup>3</sup>**

Ces nouveaux acteurs sont apparus pour la plupart très récemment (2019-2020), comme Ceinture verte, Eloi, Ferme en Vie... Ils ont la particularité de proposer des solutions clé-en-main pour répondre à tous les enjeux qui font de l'installation un réel parcours du combattant (formation, insertion socio-professionnelle, foncier, débouchés commerciaux, ancrage local). Ces structures utilisent les statuts de l'économie solidaire (principalement les SCIC) pour intégrer les collectivités locales et des investisseurs attirés par la défiscalisation.

Ces initiatives ne sont pas issues des organisations professionnelles agricoles, qu'elles soient alternatives ou non, ni de la société civile non marchande (ONG, association, etc.).

Certaines de ces initiatives, bien que récentes, semblent avoir une capacité à s'implanter ou se positionner sur de nombreux territoires (Normandie, Limousin, Pau, Drôme), essentiellement sur des enjeux de reconquête des ceintures maraîchères en périphérie d'agglomérations grandes ou moyennes.

Il est trop tôt pour évaluer la pérennité économique de ces formules (qui affichent des perspectives de retour sur investissement parfois significatives) et leur capacité à répondre au défi du renouvellement des générations. Sans compter qu'elles s'appuient parfois sur des montages qui semblent contourner le droit rural et notamment le statut du fermage.

---

<sup>2</sup> publication Coop de France, « coopératives et foncier », 2016 et voir travaux récents de Christine Léger-Bosch présentés lors de colloque

<sup>3</sup> Ce terme est proposé par Terre de Liens

## Les initiatives foncières citoyennes

Terre de liens propose de regrouper sous le terme d'initiatives foncières citoyennes ces structures portées par des collectifs de citoyen·ne·s qui se mobilisent à une échelle locale, mais aussi parfois régionale voire nationale, avec des acteur·rice·s du territoire (agriculteurs, collectivités locales, associations, etc) pour répondre à un ou plusieurs enjeux autour du foncier agricole : lutter contre l'artificialisation des terres agricoles, lutter contre la spéculation, préserver la biodiversité, maintenir des unités de fermes, installer des paysan·ne·s, proposer une alimentation plus saine.... Afin de mener à bien leur action, ces collectifs mobilisent des statuts juridiques diversifiés, parfois innovants (sociétés coopératives d'intérêt collectif, fonds de dotation) et adaptés aux objectifs du projet. Les actions menées sont à but non lucratif et d'utilité publique ou sociale, et servent l'intérêt général. L'action collective est conditionnée par un ensemble de principes éthiques et repose sur une responsabilité commune de toutes les parties prenantes. Elles s'orientent très majoritairement vers le portage foncier sur le long terme. En considérant la terre comme un bien commun, elles questionnent la notion de propriété privée.

La Fédération Terre de Liens a souhaité comprendre le fonctionnement de ces nouvelles formules et les réponses qu'elles proposent aux enjeux du renouvellement des populations agricoles. 5 monographies détaillées ont été produites ainsi qu'une synthèse<sup>4</sup>.

## Conclusion générale sur les nouveaux acteurs du portage foncier

L'émergence des start-up de l'installation et le développement des initiatives foncières citoyennes met en évidence l'appropriation par des nouveaux acteurs.trices de la question de l'accès au foncier. Ce foisonnement d'initiatives, quels que soient leurs objectifs, leur fonctionnement ou leurs motivations, est encore de faible intensité mais nous semble significatif d'évolutions majeures en cours.

---

<sup>4</sup> Ces 5 monographies et la synthèse sont à retrouver dans un [dossier thématique initiatives foncières citoyennes](#) du centre de ressources Terre de liens. (les 5 initiatives sont : *Terres Citoyennes Albigeoises (plaine de Lescure d'Albigeois, Tarn)*, *Lurzaindia (Pays-Basque)*, *Paysans de Nature (échelle nationale, territoire pionnier = Vendée)*, *Passeurs de Terres (Pays de la Loire)*, *La Terre en Commun (ZAD de Notre-Dame-Des-Landes)*)