



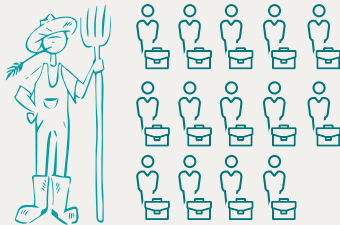
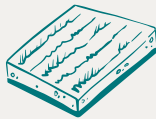
Accès à la terre : des propriétaires influents

QUAND LES LOGIQUES PROPRIÉTAIRES FREINENT L'INSTALLATION	29
LE LEVIER DE LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE RESPONSABLE	34
UNE GÉOGRAPHIE DE LA PROPRIÉTÉ QUI RÉVÈLE DES ÉVOLUTIONS INQUIÉTANTES	38



EN MOYENNE,
une terre est
mise en vente

TOUS LES 75 ANS³⁴



En moyenne,
un agriculteur est face
à 14 propriétaires différents³⁵

PERSONNES
QUI SOUHAITENT
S'INSTALLER

60 %

NON ISSUES DU MILIEU AGRICOLE

Ces personnes n'ont donc pas accès à des terres familiales et ont plus de difficultés pour trouver des terres agricoles³⁶

« La Révolution n'a pas créé la propriété, elle a consacré la suprématie d'un ayant droit sur les autres... »

Elle a inventé le propriétaire. »

Joseph Comby, « L'impossible propriété absolue », 1989

Les terres agricoles sont en grande majorité aux mains d'individus qui ont hérité d'une parcelle de terre.

La relation des propriétaires à leur terre peut évoluer au gré des héritages, du lien qu'ils ont avec l'activité agricole, mais également en fonction des gains financiers qu'ils peuvent en attendre. Les propriétaires privés ne sont pas une entité homogène et différentes logiques se dessinent en fonction tant des profils des propriétaires que des opportunités qui s'offrent à eux.

Par leurs décisions et leurs choix, les propriétaires peuvent entraver ou faciliter la transmission des fermes

et l'installation de nouveaux projets agricoles.

La multiplication des propriétaires et des parcelles qui composent les fermes peut compliquer la transmission de ces dernières. Le jeu des héritages peut générer un éloignement physique et social entre propriétaires et activité agricole. Avec cet éloignement, le risque que la terre devienne un capital à valoriser plutôt qu'un patrimoine familial et affectif est accru. Les propriétaires peuvent alors préférer une vente au meilleur prix ou louer à d'autres usages plus rémunérateurs que la location à un agriculteur. Autant d'éléments qui contribuent à détourner les terres de leur usage agricole et d'une production nourricière.

Cependant, **certains propriétaires se sentent proches du territoire et peuvent être sensibles aux enjeux écologiques et de souveraineté alimentaire.** Il est essentiel

que les pouvoirs publics se saisissent de ce levier plutôt que de laisser les terres agricoles changer d'usages et de propriétaires au gré des intérêts individuels, des spéculations et de la financiarisation de l'agriculture.

33. Alain Gueringer, « Transmission du foncier, renouvellement des générations, portages et usages », journées d'échanges PSDR4, INRAE, décembre 2021 | 34. INSEE, « Le foncier et l'agriculture, développements récents », *Revue d'économie et statistique* n° 444-445, 2011 | 35. Cerema, *op. cit.* | 36. Chambres d'agriculture France, 2020

Quand les logiques propriétaires freinent l'installation

LA TERRE EN HÉRITAGE : PLUS DE PROPRIÉTAIRES, MOINS DE PAYSANS

Hériter de la terre, pas du métier

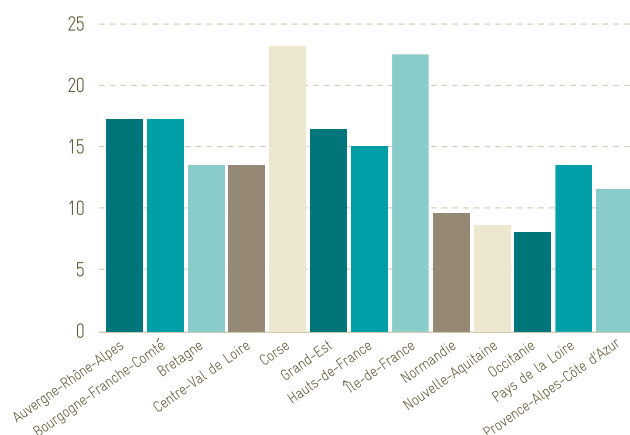
En 1992, les agriculteurs retraités possédaient 25% des terres, en progression de huit points sur la décennie précédente³⁷. Vingt ans plus tard, un tiers de la SAU appartient à des agriculteurs retraités³⁸ qui conservent la propriété de leurs terres bien qu'ils ne les cultivent plus. Elles seront probablement transmises à leurs enfants, sans pour autant que ces derniers exercent une activité agricole. De même, la grande majorité des 4,2 millions de personnes propriétaires l'est devenue par héritage. Sur une décennie, un tiers de la surface agricole change de propriétaire, dont deux tiers par héritage et un tiers par la vente³⁹. Ces chiffres révèlent que la principale stratégie des propriétaires de terres consiste à conserver ce patrimoine pour le transmettre à la génération suivante. Cela n'est pas sans impact sur la structure de la propriété foncière.

Du morcellement à l'émiettement

Conformément au Code civil napoléonien, qui voulait que l'héritage soit réparti de manière égalitaire, la propriété s'est considérablement morcelée au fil des partages successoraux. En observant les transmissions en cours, le chercheur Alain Gueringer estime qu'en moyenne, une succession aboutit à la multiplication du nombre de propriétaires par deux³⁹. La propriété a ainsi suivi la courbe inverse des fermes. Tandis que celles-ci s'agrandissent et que les agriculteurs sont de moins en moins nombreux (concentration), les propriétaires, eux, sont plus nombreux (morcellement). Un agriculteur louant des terres avait trois ou quatre propriétaires en 1980⁴⁰, il en a quatorze aujourd'hui.

NOMBRE MOYEN DE PROPRIÉTAIRES PAR UNITÉ DE PRODUCTION

SOURCE : ÉTUDE CEREMA/TERRE DE LIENS, 2022



Lorsqu'un agriculteur travaille des terres en fermage, il dispose d'un bail par propriétaire, renouvelé de manière quasi automatique tous les neuf ans. S'il peut demander la transmission de ses baux à ses enfants, une transmission en dehors de la famille requiert la négociation d'un nouveau bail pour la personne qui souhaite reprendre la ferme. Ou plutôt de quatorze nouveaux baux en moyenne, un pour chacun des propriétaires, qu'il faudra convaincre individuellement. Rien n'oblige un propriétaire à accepter de louer à nouveau sa terre au reprenneur choisi par le fermier qui s'en va. Dans un contexte où 60 % des personnes qui souhaitent aujourd'hui s'installer en agriculture ne reprennent pas une ferme familiale, la transmission est désormais très fortement dépendante de la volonté des propriétaires. Or le refus d'un seul des propriétaires peut mettre en péril la viabilité du projet de re-

37. D. Fiche et D. Barthélémy, *op. cit.* | 38. CGAAER, *Les Outils financiers de portage des terres agricoles pour favoriser la transmission et l'installation dans la perspective de la transposition de la directive AIFM*, 2013 | 39. Alain Gueringer, *op. cit.* | 40. C. Abdelli, D. Barthélémy, P. Labat, *op. cit.*

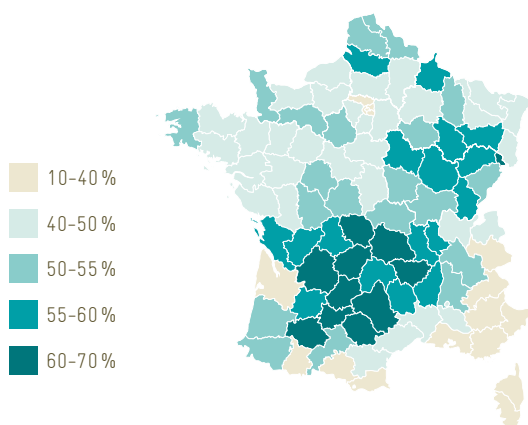
prise. Selon la part ou l'emplacement de sa parcelle, tout le fonctionnement de la ferme peut être remis en cause : surface désormais insuffisante pour produire l'alimentation du troupeau, discontinuité entre les parcelles rendant certaines parcelles inaccessibles ou faisant perdre l'accès à la route, perte d'un accès à l'eau, perte des seules terres permettant un certain type de production (en raison de la fertilité du sol, de l'ensoleillement, etc.). Face à de tels enjeux, connaître les propriétaires de terres agricoles et leurs motivations nous semble plus nécessaire que jamais pour garantir le renouvellement de la population agricole.

Les indivisions ne facilitent pas les décisions

Afin de freiner l'éclatement de la propriété des terres agricoles, la loi sur les biens de famille, adoptée en 1909, crée les indivisions⁴¹, qui permettent de garder l'unité du bien transmis à plusieurs cohéritiers. Cependant, ce statut juridique ne résout pas toutes les difficultés. En multipliant le nombre de cohéritiers, l'indivision multiplie le nombre de personnes décisionnaires, dont l'unanimité est requise pour louer ou vendre le bien en indivision. Aujourd'hui, 33% de la SAU est sous le statut de l'indivision : c'est donc une part importante des terres agricoles qui est soumise à un régime de propriété qui peut générer des blocages importants. Faute d'unanimité sur la façon d'utiliser leurs terres, ou par désintérêt, les cohéritiers peuvent en effet laisser ces terres à l'abandon pendant des années, sans les mettre à disposition d'un agriculteur. Dans d'autres cas, les cohéritiers peuvent être partagés entre ceux qui souhaitent maintenir les terres en fermage, et ceux qui cherchent à les valoriser autrement, pour des usages de loisirs (près à chevaux, forêts d'agrément...) ou pour des activités plus rentables.

PART DE LA SAU EN INDIVISION

SOURCE : ÉTUDE CEREMA/TERRA DE LIENS, 2022



41. Article 815-3 du Code civil



« Chaque année j'envoie douze chèques à mes douze propriétaires »



ADRIEN DARPIN
L'HOUBLONNIÈRE
DU CHÂTEAU

En 2020, après une carrière de boulanger, j'ai repris la ferme de Xavier qui cultivait 60 ha de terres pour produire des céréales en bio. Dès qu'il a commencé à penser à la retraite, Xavier s'est inquiété pour sa ferme qu'il avait convertie en bio en 1985. Il ne voulait pas qu'elle soit démantelée et il fallait pour cela convaincre ses quatorze propriétaires de louer leurs terres au successeur qu'il avait choisi : moi. Deux propriétaires ont malheureusement refusé de me louer leurs terres. L'un d'entre eux louait deux hectares, je pouvais m'en accommoder, mais l'autre possédait 20 ha, un tiers de la surface ! Pour ce propriétaire, il était impensable de louer à une personne qui ne vient pas du village et qui, en plus, travaille en bio. Je suis pourtant du village d'à côté ! Il a préféré louer les terres à un voisin qui avait déjà 200 ha en agriculture conventionnelle... Un tiers des terres en moins, par rapport à mon projet initial, ça a failli mettre en péril mon installation. La viabilité de mon projet en a pris un sacré coup.

Dans mon histoire, j'ai quand même eu une chance énorme : Xavier. C'est lui qui a réussi à convaincre les douze autres propriétaires de me louer leurs terres. Il aurait pu me dire : « Rachète le matériel et pour les terres tu te débrouilles ». Dans nos plaines céréalières, ici en Côte-d'Or, la terre est chère et convoitée, j'ai donc eu vraiment beaucoup de chance de le rencontrer et qu'il m'aide jusqu'au bout pour mon installation. Quand j'étais en formation certains camarades voulaient s'installer ici mais ils ont renoncé. Je n'ose pas imaginer à quel point cela doit être compliqué de trouver des terres et de convaincre des propriétaires quand on n'est pas du coin, quand on est un étranger ou quand on est une femme.

Terre de Liens

Lorsqu'un propriétaire décide de vendre sa terre, c'est la totalité d'une ferme qui peut être mise en péril. Même si le fermier est prioritaire à l'achat, il n'a pas forcément les moyens de se porter acquéreur. Terre de Liens peut intervenir pour acquérir ces parcelles et ainsi maintenir et consolider, au fil du temps des fermes en place.

Sur 38 ha, Adrien produit des céréales : blé pour la meunerie, pois, luzerne, chanvre, soja et lentilles pour l'alimentation humaine et houblon pour les brasseurs locaux.

Ruffey-lès-Beaune [21]

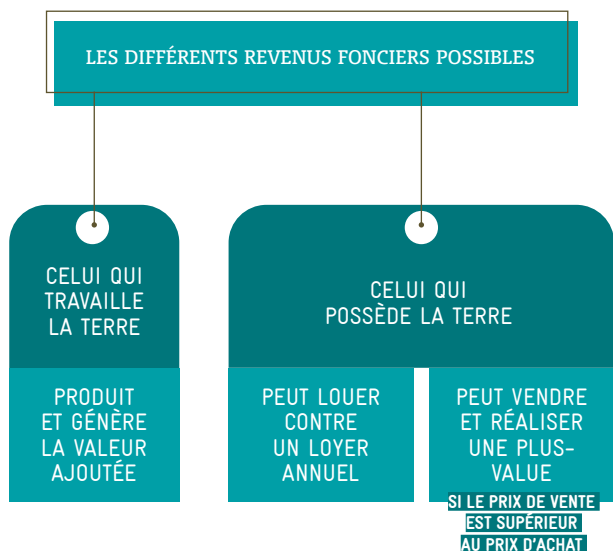


QUAND LA TERRE DEVIENT UN CAPITAL À VALORISER

Réticences au fermage

Le transfert de la propriété par héritage ne remet pas en cause les baux en cours sur les terres au moment de l'héritage. Le propriétaire et ses héritiers ne peuvent reprendre les terres pour eux que dans trois cas : pour cultiver eux-mêmes, en cas de non-respect du bail par le fermier, ou si le terrain devient constructible. La méconnaissance de certains propriétaires vis-à-vis de ces règles de droit peut générer une inquiétude sur le fait de pouvoir reprendre leurs terres. À certains moments (arrivée en fin de bail d'un fermier, modification du plan d'urbanisme pouvant rendre leurs terres constructibles), ils peuvent donc préférer ne pas louer, et laisser leurs terres en déshérence pendant quelques années. Par ailleurs, le montant du fermage est extrêmement encadré (en moyenne 150 €/ha/an), pour garantir que la valeur ajoutée de la production agricole vienne en priorité rémunérer l'activité agricole et son amélioration, plutôt que le propriétaire de la terre.

Certains propriétaires peuvent alors être tentés de louer leurs terres à des activités dont les loyers sont plus importants, comme la location pour un an à des légumes industriels (4500€/ha/an pour des pommes de terre en Bretagne), ou la location pour une installation photovoltaïque (autour de 2000€/ha/an). Une offre difficile à concurrencer pour les personnes qui souhaitent s'installer en agriculture.



Dévalorisation des terres louées

Le marché des ventes de terres montre bien à quel point on accorde une valeur à la liberté du propriétaire : un hectare de terre vaut 20% de plus quand il n'est pas loué, avec un prix moyen de 5940€ en 2021, contre 4910€ pour un hectare loué⁴². Pour un propriétaire qui souhaite vendre sa terre au meilleur prix, il est donc plus intéressant de vendre sa terre libre de bail. Un propriétaire peut ainsi refuser de prendre un nouveau bailleur au moment où le fermier cesse son activité, pour vendre ses terres sur le marché des biens dits « libres ». Pour la Safer, « cette stratégie d'attente s'apparente à une guerre d'usure entre le propriétaire et le fermier qui arrive à l'âge de la retraite sans repreneur familial⁴³ ». Une situation qui met potentiellement en péril la transmission des fermes et favorise les agriculteurs voisins qui souhaitent s'agrandir et sont plus à même de mobiliser des fonds pour racheter les terres que des personnes en phase d'installation qui n'ont souvent que peu de capital disponible.

Prime au béton

Lorsqu'une terre agricole devient constructible à la suite de modifications du plan local d'urbanisme, sa valeur explose : du jour au lendemain, la même terre se vend à un prix en moyenne 25 fois plus élevé⁴⁴. Partout où les perspectives d'urbanisation sont importantes, la possibilité d'un tel changement de prix amène nombre de propriétaires à considérer leurs terres non plus comme un outil de production agricole mais comme une réserve de capital. Les propriétaires, anticipant un changement d'affectation de la terre, sont plus réticents à mettre leurs terres en fermage. Celles-ci sont soit laissées libres en attendant l'opportunité de plus-value, soit louées sans bail, engendrant une précarisation de l'activité agricole. Cette tendance est particulièrement forte dans les zones périurbaines, où la concurrence pour les terres agricoles est forte tandis que l'espoir des propriétaires de voir leur terre classée en « constructible » est élevé⁴⁵.

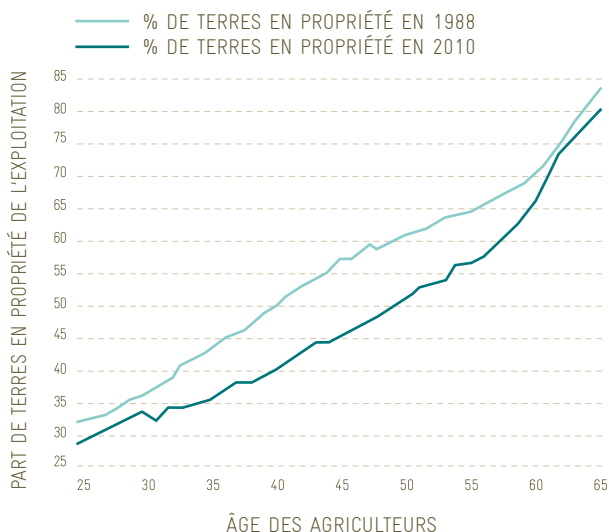
Complément de retraite

Pour les agriculteurs, la terre représente à la fois un outil de production et un capital à mobiliser en complément de leur retraite, qui est le plus souvent très peu élevée. Bien que le fermage protège le fermier, la majorité des agriculteurs considère la propriété comme le moyen le plus sûr d'accéder aux terres et de se constituer un patrimoine. L'achat de terres est d'ailleurs facilité grâce au droit de préemption du fermier en place.

Ainsi, un quart des surfaces acquises en 2021 concernent le rachat de terres par le fermier qui les cultive déjà⁴⁶, tandis que la part des terres en propriété augmente avec l'âge des agriculteurs⁴⁷. Au cours d'une carrière, la structure foncière de la ferme évolue. Les agrandissements passent d'abord par la location, puis le rachat intervient petit à petit pour sécuriser le foncier et constituer un patrimoine.

PART DES TERRES EN PROPRIÉTÉ SELON L'ÂGE DES AGRICULTEURS

SOURCE: AGRESTE/F. COURLEUX, 2017



Cependant, les enfants d'agriculteurs ne souhaitant plus forcément reprendre la ferme de leurs parents, la transmission au sein de la famille est en forte régression. Parmi les agriculteurs de plus de 60 ans, deux tiers n'ont pas d'idée précise sur l'avenir de leur ferme⁴⁸. L'agriculteur retraité peut alors faire le choix de louer ses terres, à un voisin, ou à un nouvel agriculteur. Il peut aussi choisir de déléguer les cultures à une entreprise de travaux agricoles, pour continuer à percevoir les aides de la politique agricole commune (PAC), ce qui représente un revenu souvent bien supérieur au loyer du fermage, mais ne libère pas la terre pour l'installation. Ou comme tout autre propriétaire foncier, il peut aussi choisir de vendre et chercher à tirer le meilleur prix de la vente, souvent en vendant à un voisin pour l'agrandissement de sa ferme. La terre comme capital retraite ralentit le renouvellement des générations. ●

42. FNSAFER, *op. cit.* | 43. Terres d'Europe-Scafr, ASP, FNSAFER, *op. cit.* | 44. FNSAFER, *op. cit.* | 45. F. Jarrige, A-M. Jouve, C. Napoleone, « Et si le capitalisme patrimonial foncier changeait nos paysages quotidiens ? », *Courrier de l'environnement de l'INRA n°49*, juin 2003 | 46. FNSAFER, *op. cit.* | 47. F. Courleux, *op. cit.* | 48. Agreste, RGA 2020



Le levier de la propriété responsable

ORIENTER LES CHOIX DES PROPRIÉTAIRES

Des outils de régulation à actualiser

La France a développé dans les décennies d'après-guerre la politique foncière la plus complète et la plus cohérente d'Europe :

- les Safer sont chargées de surveiller les ventes de terres. Lorsqu'une terre est vendue, elles peuvent intervenir pour favoriser un acheteur qui souhaite s'installer (encadré);
- le statut du fermage régule les locations de terres, en garantissant aux agriculteurs qui louent des terres des conditions propices à l'activité agricole (loyer modéré, durée, droit de préemption en cas de vente, transmissibilité aux enfants, etc.);
- tout agriculteur qui souhaite louer ou acheter une terre qui augmenterait excessivement la taille de sa ferme, ou au contraire serait trop petite pour assurer la viabilité, doit au préalable obtenir une autorisation administrative. Ce sont ainsi les usages de la terre qui sont régulés.

Mais tous ces outils ont été conçus à une époque où les terres étaient très largement la propriété des agriculteurs et de leurs familles, et où les fermes étaient principalement transmises d'une génération à l'autre au sein de la famille. Une époque également où les terres agricoles n'étaient pas autant qu'aujourd'hui au cœur de multiples usages et 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.

Influer sur les stratégies patrimoniales

Nous sommes peut-être à un moment historique de bascule. Alors que l'héritage reste la principale modalité de transfert de la propriété, les départs en retraite massifs d'agriculteurs et l'éloignement de plus en plus marqué socialement et géographiquement entre propriétaire et activité agricole, il est essentiel

focus sur

LA RÉGULATION DU MARCHÉ DES VENTES DE TERRES PAR LES SAFER

En France, le marché des terres est régulé dans chaque département par les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer), qui peuvent intervenir directement sur le marché comme intermédiaires de vente, voire pour préempter, c'est-à-dire se porter acquéreur prioritaire dans le but d'attribuer la terre à un projet qui remplit l'un des objectifs fixés par la loi : installation agricole, consolidation d'une ferme, lutte contre la spéculation foncière, protection de l'environnement, maintien d'une ferme en bio, préservation des espaces agricoles périurbains. La Safer peut également proposer un prix d'achat inférieur si elle juge le prix de vente trop élevé, ce qui contribue à limiter la spéculation et maintenir l'accessibilité des terres agricoles. Depuis 1999, les Safer sont également chargées d'une mission d'observatoire des marchés fonciers ruraux. En 2021, les Safer ont acquis un rôle de régulation du marché des parts de société contrôlant des terres agricoles (par la propriété ou la location).

de repenser et d'adapter nos outils de régulation. Si la Safer peut préempter une vente, il est impensable à l'heure actuelle d'imaginer une « préemption » sur les héritages. D'autres instruments peuvent toutefois être déployés pour influencer sur les choix des propriétaires, afin de garantir l'usage agricole des terres sur le long terme, de réduire la spéculation, de limiter les contournements du fermage et d'éviter que des terres soient laissées à l'abandon. Différentes mesures, dont certaines existent ailleurs en Europe, peuvent y contribuer : fiscalité dissuasive sur la plus-value réalisée lors d'une vente de terres agricoles devenues constructibles, fiscalité incitative pour la location à un nouvel agriculteur ou à un agriculteur en agri-

culture biologique, obligation de mise en culture des terres et contrôle effectif de cette obligation, etc. Au-delà du renforcement de la régulation publique, l'enjeu est désormais aussi de travailler avec les propriétaires pour qu'ils favorisent les installations et préservent l'usage agricole des terres.

focus sur

ÉCOSSE : LA RECONNAISSANCE DU DROIT DES COMMUNAUTÉS À UN BON USAGE DES TERRES⁴⁹

Depuis le début des années 2000, l'Écosse est engagée dans un processus de réforme foncière, via une série de lois sur le transfert et l'usage des terres. Ces textes reconnaissent notamment le droit des communautés rurales à préempter l'achat de terres, en particulier lorsque ces terres sont sous-utilisées ou abandonnées, ou lorsque la communauté propose un usage des terres qui contribuerait mieux au développement durable local. L'aspect le plus novateur de cette réglementation est que ces dispositions n'exigent pas que le propriétaire soit un vendeur consentant, mais permettent aux communautés de forcer la vente d'un terrain. Cette disposition est bien sûr étroitement encadrée par la loi (il faut par exemple démontrer que tous les autres moyens d'arrêter l'activité préjudiciable ont été mobilisés, et acheter la terre au prix du marché) et n'a pas encore été mise en œuvre. Elle permet cependant d'élargir notre regard sur les équilibres qui peuvent être trouvés entre intérêts des propriétaires et intérêts des communautés locales en matière de développement local, de protection de l'environnement ou de résilience.



PROMOUVOIR LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE RESPONSABLE

Devenir acteur du territoire

Il est frappant de constater que les propriétaires sont rarement associés aux débats sur l'orientation de l'espace agricole, alors que les représentants des agriculteurs sont, à juste titre, étroitement associés par les pouvoirs publics depuis des décennies. Dans

les débats, les représentants de la propriété privée en France, comme le syndicat de la propriété privée rurale, s'attachent souvent à défendre la propriété privée dans son caractère absolu et s'en prennent régulièrement au statut du fermage qu'ils jugent trop contraignant pour les propriétaires. Mais 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. De nombreux propriétaires non-agriculteurs interrogés sur différents territoires rhônalpins témoignent de leur attachement à la pérennité de l'activité agricole⁵⁰. Il est important de considérer que des propriétaires informés et sensibilisés peuvent être des alliés des politiques nationales et locales en faveur de la transition agricole et alimentaire.

Des propriétaires au service de l'intérêt collectif

Propriétaires et héritiers doivent réfléchir à leurs envies et leurs besoins par rapport aux terres agricoles qu'ils possèdent : quelles sont leurs envies ? Conserver la terre dans la famille ? L'utiliser pour eux-mêmes ? La maintenir en usage agricole ? Quels sont leurs besoins financiers et ceux de leurs enfants ? Ont-ils des liens avec l'agriculteur qui loue leurs terres ou d'autres agriculteurs locaux ? Mais aussi : quel est le potentiel agricole de leurs terres ? Leur parcelle est-elle cruciale pour un agriculteur ? Au départ de l'agriculteur locataire, ont-ils envie de favoriser une installation ? un projet bio ou agroécologique ? Beaucoup se joue dans ces réflexions et les réponses qu'apportent les propriétaires à ces questions. Pour certains propriétaires, le choix passe par la participation à un projet collectif, en vendant leurs terres à un acteur citoyen comme Terre de Liens, qui garantit l'usage agricole de leurs terres sur le très long terme, ou en se coordonnant avec d'autres propriétaires locaux pour revitaliser un territoire. Dans tous les cas, informer et sensibiliser les propriétaires aux enjeux actuels de l'agriculture et les associer plus fortement aux décisions concernant l'avenir du foncier et de l'agriculture française permettra de conforter leur rôle dans la préservation des terres agricoles et l'installation d'une nouvelle génération d'agriculteurs. Cela implique de connaître, au plus près des territoires, la structure de la propriété foncière et les profils des propriétaires. ●

49. Roz Corbett, *op. cit.* | 50. Alain Guéringier, « Propriété et propriétaires en espace périurbain, ou la gouvernance foncière à l'épreuve des logiques privatives », dans *Terres agricoles périurbaines, une gouvernance en construction*, 2013

« L'association foncière pastorale, c'est l'outil qui permet aux habitants et aux propriétaires de construire le paysage agricole et forestier qu'ils souhaitent voir demain. »

L'ASSOCIATION FONCIÈRE PASTORALE DE THANNENKIRCH - ALSACE



PAULINE THOMANN,
CHARGÉE DE MISSION
TERRE DE LIENS

Thannenkirch est un village alsacien de moyenne montagne. Avec le vieillissement des éleveurs et faute d'installation agricole au village, les troupeaux pâturant se raréfient, ce qui provoque un enrichissement qui a de multiples conséquences : surpopulation de gibiers, fermeture des paysages, diminution de la biodiversité et augmentation des risques d'incendie. En 2016, des habitants et propriétaires en recherche de solutions interpellent Terre de Liens. Un long travail de concertation, diagnostic et mobilisation citoyenne démarre alors, qui aboutit fin 2022 à la création d'une association foncière pastorale (AFP). Cette AFP qui concerne 20 ha, permet de regrouper 70 propriétaires pour coordonner la gestion de cet espace et faciliter le retour des troupeaux. La création de l'AFP étant autorisée par la préfecture, même les propriétaires non volontaires (qui sont minoritaires) doivent respecter cette gestion collective. Cela permet aussi à l'association de bénéficier de subventions pour des travaux de remise en état (débroussaillage, coupes). Ce projet initié par les habitants rencontre un écho favorable chez les élus



FRÉDÉRIC LIÉNARD,
HABITANT
ET PROPRIÉTAIRE

de la commune, du département, du parc naturel régional et à la préfecture. Cette dernière voit dans l'AFP une piste intéressante pour assurer l'entretien des paysages. En effet, le risque d'incendie dans des zones en friche devient un vrai souci avec le réchauffement climatique.

Ces pâturages qui disparaissent sont un héritage commun aux habitants de cette commune. Avec autant de propriétaires, l'AFP est la solution la plus rationnelle pour gérer au mieux ces surfaces en créant les conditions favorables au retour d'un usage agricole. Pour le futur agriculteur cela permettra d'avoir un interlocuteur unique et soucieux de l'entretien de ce patrimoine commun. L'AFP n'est pas une atteinte au patrimoine privé : les propriétaires continuent à l'être de plein droit, ils peuvent transmettre ou vendre leur foncier, déléguer la gestion de leur terrain à l'AFP ou s'investir dans la gestion de l'AFP et participer lors des assemblées générales aux décisions et grandes orientations du projet. Il y a bien sûr encore des personnes réfractaires mais on a toutes les raisons de penser que le temps fera son œuvre et que les actes concrets, le défrichage puis le retour des troupeaux, seront nos meilleurs arguments.



GENEVIÈVE WITZ,
HABITANTE
ET PROPRIÉTAIRE

J'habite ici depuis que je suis toute petite, je suis témoin de la progression continue des friches autour de chez moi : là où il y avait

En considérant l'usage de la terre comme relevant de l'intérêt collectif, propriétaires et habitants de Thannenkirch s'emparent ensemble des enjeux de maintien des activités agricoles et de la lutte contre l'enfrichement.

Thannenkirch [68]

des vergers et des pâturages, il y a maintenant une forêt impénétrable. J'entretiens chaque année mais c'est un travail de titan de lutter contre les ronces ! Ça demande beaucoup d'énergie et quand on ne peut plus le faire, il faut faire passer une faucheuse.

Ça a un coût : 800 euros par an pour moi, sans compter que sur les parties les plus pentues, on ne peut passer qu'avec une débroussailleuse. Pour moi, ce projet d'AFP c'est une évidence, il n'y a que des avantages, à titre personnel et pour le collectif.

Toute la dynamique qui s'est enclenchée autour de l'AFP crée du lien et est propice à la naissance de projets positifs pour le village. Thannenkirch était réputée pour ses cerises noires qui étaient vendues à Colmar. Aujourd'hui, les arbres fruitiers sont vieillissants et engloutis par les ronces. Le débroussaillage « naturel » par les bêtes serait complémentaire de l'entretien des vergers et permettrait de maintenir, voire susciter un regain de ces pratiques familiales de cueillette. On peut même imaginer que les vergers soient rénovés, des arbres fruitiers plantés. Des arbres qui en retour assureront un ombrage aux troupeaux et favoriseront la biodiversité.

Terre de Liens

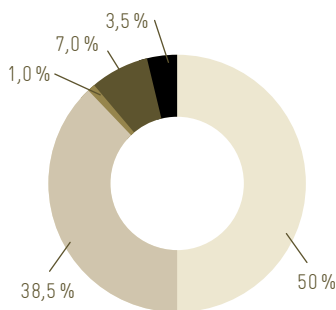
Terre de Liens a publié en 2021 le Guide de la propriété foncière responsable, conçu comme un outil d'aide à la réflexion, pour ouvrir progressivement le champ des possibilités qui s'offre à un propriétaire privé au moment de céder ou de louer son bien agricole, selon sa situation personnelle et familiale. Il est destiné aussi bien aux propriétaires de biens agricoles s'interrogeant sur l'orientation et l'usage de leur propriété qu'aux accompagnateurs de projets fonciers.



Une géographie de la propriété qui révèle des évolutions inquiétantes

La propriété ne revêt pas la même réalité partout en France, du fait de pratiques de transmission du patrimoine différentes et de systèmes de production agricole spécifiques aux territoires. Pour inciter les propriétaires à être acteurs du renouvellement des générations, il est nécessaire de connaître, au plus près des territoires, la structure de la propriété foncière et les profils des propriétaires.

Grand-Ouest

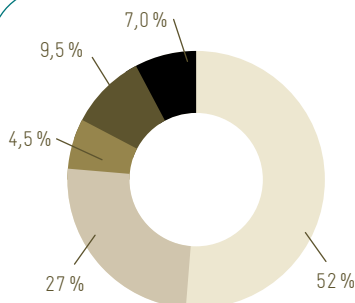


Historiquement, dans le Grand-Ouest, les agriculteurs sont plutôt propriétaires de leur ferme. Mais cette région a connu une forte croissance de la taille des fermes, qui s'est accompagnée de la hausse des terres en fermage et de la transformation progressive des fermes de l'agriculture familiale vers des formes sociétaires.

En parallèle, la région a connu une substitution partielle de l'élevage par des grandes cultures. La taille moyenne des lots reste sensiblement plus importante que la moyenne nationale : les propriétaires possèdent en moyenne 6,5 ha (contre 5 ha en moyenne nationale) et sont plus susceptibles d'habiter hors de la région où se trouvent leurs terres (14 % de la SAU). L'attractivité de la région a aussi suscité un mitage de l'espace rural, désormais entrecoupé de zones résidentielles, artisanales ou commerciales.

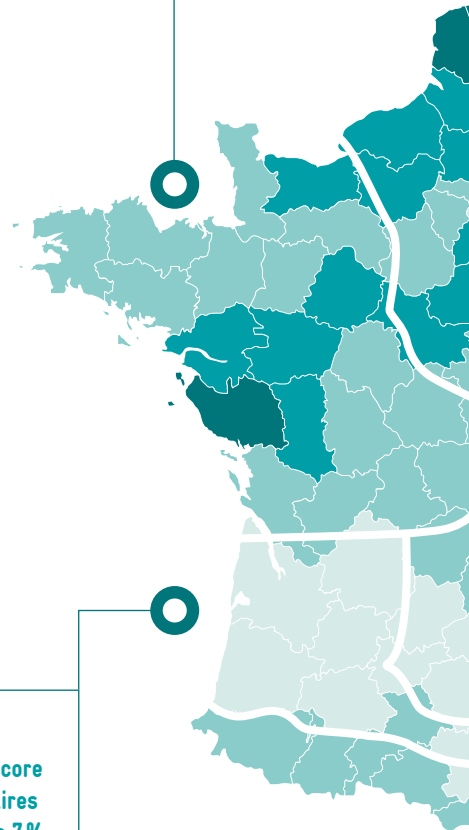
Le marché des ventes de terres est plutôt ouvert mais la présence de bâti sur les terres agricoles attire les acheteurs non agricoles à des fins de résidence.

Aquitaine et pourtour méditerranéen



Cet ensemble se caractérise par une propriété foncière encore concentrée dans les mains des agriculteurs. Les propriétaires physiques sont très largement des résidents locaux (seuls 7 % des terres ont leur propriétaire qui réside hors de la région administrative). Cependant, la propriété passe de manière croissante par des sociétés agricoles : les GFA possèdent 5 % de la SAU et les sociétés civiles d'exploitation agricole (SCEA) 1,8 % (soit 3 fois plus qu'à l'échelle nationale).

L'attraction du littoral et de l'axe Bordeaux-Toulouse ainsi que la forte présence de biens bâtis sur les terres agricoles génèrent une pression foncière importante, d'origine à la fois agricole et non agricole. Dans ces régions, où le prix moyen des terres est déjà élevé car une grande part des terres sont consacrées à des cultures spécialisées, la pression foncière pousse les prix encore plus à la hausse. C'est un atout pour les agriculteurs qui, lorsqu'ils partent en retraite, peuvent valoriser leur patrimoine, mais c'est un frein important pour l'accès aux terres des personnes qui souhaitent s'installer en agriculture.



SOURCES :
ADAPTÉ DE ROBERT LEVESQUE, DIMITRI LIORIT ET GUILLAUME PATHIER, « LES MARCHÉS FONCIERS RURAUX RÉGIONAUX ENTRE DYNAMIQUES DES EXPLOITATIONS AGRICOLES ET LOGIQUES URBAINES », ÉCONOMIE ET STATISTIQUES, 2011 ET CEREMA/TERRA DE LIENS 2022

PART DE LA SAU LOUÉE AUPRÈS DE TIERS EN 2016

SOURCE: AGRESTE, ENQUÊTE STRUCTURE 2016

TAUX DE FERMAGE

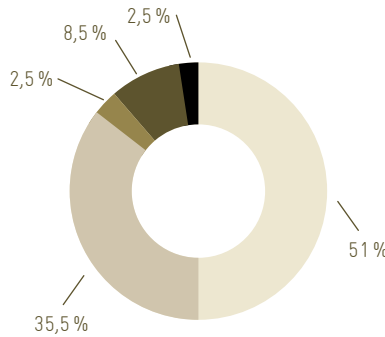
- 28-45 %
- 45-65 %
- 65-75 %
- 75-85 %



RÉPARTITION DES SURFACES AGRICOLES PAR TYPE DE PROPRIÉTAIRE

- 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)

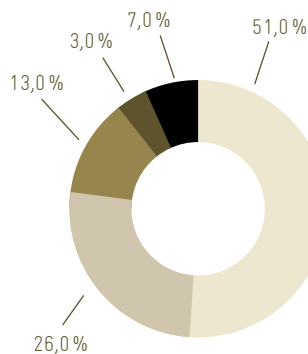
Quart Nord-Est et Bassin parisien



Le quart Nord-Est de la France est la zone où le fermage s'est le plus développé. La propriété y est particulièrement morcelée par rapport à la taille des fermes (18 propriétaires par ferme en moyenne). Ce morcellement donne l'avantage aux fermiers dans le rapport de force avec les propriétaires.

Le marché des ventes de terres y est particulièrement fermé. Dans ces régions, il y a peu de bâtiments sur les terres agricoles, ce qui limite l'attractivité pour des acquéreurs non agricoles. Le marché des ventes de terres est principalement un marché de consolidation des fermes existantes, dominé par les agriculteurs déjà en place. Les prix à l'hectare y sont élevés, voire très élevés dans le Bassin parisien. Les sociétés de portage sont utilisées pour faciliter l'investissement foncier destiné à l'agrandissement des fermes: les GFA possèdent 4 % de la SAU de ces régions. Les fermes sous forme sociétaire se sont aussi développées plus fortement qu'ailleurs, avec une prégnance des groupements agricoles d'exploitation en commun (GAEC) dans les zones d'élevage (est) et des sociétés capitalistiques dans les zones de grandes cultures (Bassin parisien, plaine de Picardie).

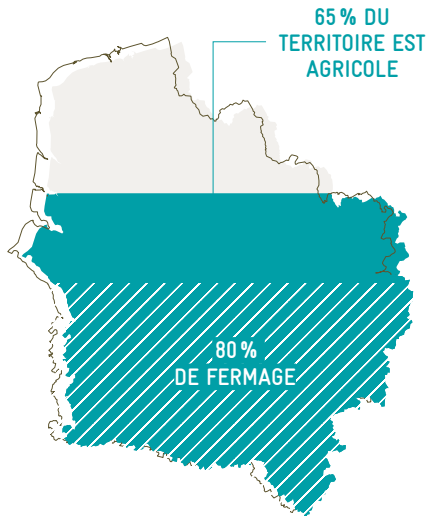
Zone de montagne



Les zones de montagnes sont des régions où les agriculteurs travaillent encore majoritairement des terres qui leur appartiennent et où les sociétés d'exploitation capitalistiques sont peu développées. La propriété des sociétés agricoles (3%) y est nettement inférieure à la moyenne nationale (7,5%), tandis que la propriété publique y est bien supérieure (13%, contre 5% au national).

La présence de bâtiments attire les acquéreurs non agricoles et accélère le mitage rural dans les vallées les plus accessibles. Mais avec le vieillissement des agriculteurs, et l'insuffisante relève générationnelle, de nombreuses zones sont touchées par la déprise agricole, qui peut générer l'enfrichement et l'emboisement des terres agricoles. Cependant, le prix des terres moins élevé et la plus faible pression foncière, rendent l'installation de nouveaux agriculteurs plus aisée dans les zones de montagne que dans les plaines.

HAUTS-DE-FRANCE: ENTRE MORCELLEMENT DE LA PROPRIÉTÉ ET ESSOR DES SOCIÉTÉS AGRICOLES



Une région contrastée

Particulièrement agricole, la région des Hauts-de-France illustre bien la diversité des structures propriétaires et agricoles et les problématiques spécifiques que cela entraîne. D'une part la région présente un certain nombre de spécificités qui limitent très fortement les nouvelles installations, du fait d'un rapport de force entre propriétaires et fermiers très favorable à ces derniers ; d'autre part les départements sud de la région, l'Aisne, l'Oise et la Somme montrent que l'essor des sociétés agricoles (notamment en raison de la taille plus importante des fermes et d'une plus forte spécialisation dans les grandes cultures) est reflété dans la propriété des terres.

Propriété morcelée

Dans les Hauts-de-France, le fermage est historiquement très majoritaire et la propriété très dispersée, du fait d'une tradition ancienne de transmission égalitaire des héritages⁵¹. Ainsi, la ferme-type dans la région loue la grande majorité de ses terres en fermage, tout en ayant les bâtiments agricoles en propriété. Les terres en fermage sont généralement louées auprès d'un grand nombre de propriétaires : quinze en moyenne par ferme avec un très grand éparpillement de la propriété, puisque le principal propriétaire (en termes de surfaces) ne détient en moyenne que 37% des terres de la ferme⁵². Cette prévalence du fermage

et le morcellement de la propriété entraînent des conséquences importantes en matière de transmission des fermes.

focus sur

LE PAS-DE-PORTE EN AGRICULTURE : UNE PRATIQUE ILLÉGALE ENTRAUVANT LES INSTALLATIONS⁵³

Dans le droit rural français, le bail de fermage est un contrat dit « non cessible » et a fortiori non monnayable. Le fermier ne dispose d'un droit à céder son bail à un autre agriculteur que dans le cas d'une transmission familiale et cette cession ne peut faire l'objet d'une contrepartie monétaire.

Lorsqu'un bail est transmis à un nouveau fermier en dehors du cadre familial, ce changement de fermier requiert l'écriture d'un nouveau bail entre le propriétaire et le fermier arrivant.

Dans les faits, cette procédure est généralement orchestrée par le fermier cédant et monnayée. Pour s'assurer que les terres en location lui seront bien destinées, l'agriculteur intéressé par la reprise des terres accepte de payer un « pas-de-porte » au fermier sortant, dont le montant peut représenter jusqu'à 50 % du prix de la terre libre. Ainsi pour une ferme moyenne de 70 ha, le nouveau locataire peut actuellement être contraint de payer un pas-de-porte d'environ 350 000 €. Cette pratique est illégale mais est largement tolérée dans les faits.

Le pas-de-porte est généralement dissimulé dans la reprise globale de la ferme. Ainsi, son montant est additionné à la reprise effective du matériel, du cheptel, des bâtiments, dont les montants sont surévalués pour dissimuler sur le plan comptable le versement du pas-de-porte. Dans le cas de montages sociétaires et de transferts de parts sociales, le montant du pas-de-porte peut être intégré dans le montant des parts sociales.

51. A. Barthez, A. Fouquet et M. Villac, « La structure foncière des exploitations agricoles : prédominance du patrimoine au Sud, de l'entreprise au Nord », *Économie et Statistique* n° 214, 1988 | 52. Terres d'Europe-Scafr, ASP, FNSAFER *op. cit.* | 53. CLERSE, Terres d'Europe-SCAFR, Terre de Liens, ministère de l'Agriculture, *Le Renouveau des générations en zone de fermage majoritaire*, 2017 | 54. B. Hervieu et F. Purseigle, *op. cit.* | 55. CEREMA, *op. cit.* | 56. F. Courleux, M.-S. Dedieu, A. Grandjean et A.-S. Wepierre, *op. cit.*

Peu de ventes de terres

La région se distingue par un marché des ventes de terres deux fois plus fermé que la moyenne nationale (1,8%). Les transactions sont majoritairement des achats de terres par les fermiers en place, si bien que seul 0,2% de la SAU change effectivement de main chaque année via des transferts de propriété, à des prix parmi les plus élevés de France (9 840 €/ha en 2021). Pour accéder à la terre, les personnes qui souhaitent s'installer passent donc plutôt par la reprise de terres en location, mais elles se retrouvent très souvent confrontées à la pratique illégale du pas-de-porte. En contournant la régulation du marché foncier, cette pratique constitue un obstacle supplémentaire pour des personnes non issues du milieu agricole.

Inégalités d'accès à la terre

Plusieurs facteurs peuvent expliquer l'existence du pas-de-porte et son intensité financière qui semble avoir pris de l'ampleur ces dernières années. Le principal facteur est le rapport de force spécifique entre le fermier et ses propriétaires dans le cadre d'une parcellisation forte de la propriété foncière. Dans ce contexte, aucun propriétaire n'a le pouvoir d'orienter, seul, la destination de l'outil de production (notamment si sa parcelle est isolée au milieu de l'unité de production. Le fermier en place peut donc jouer le rôle de « coordinateur » entre les différents propriétaires des terres en location et négocier les montants des pas-de-porte avec le ou les repreneurs.

Ainsi, les candidats à l'installation non issus du milieu agricole sont confrontés à des difficultés encore plus importantes : le caractère illégal de la pratique renforçant la confidentialité des informations, ils ne sont bien souvent pas informés de la disponibilité de terres en location. S'ils le sont et sont acceptés comme repreneurs, les montants de pas-de-porte sont maximisés car ils n'ont souvent pas de lien de proximité avec le cédant. Enfin, le paiement du pas-de-porte génère un besoin financier important, souvent très difficile à financer par du prêt bancaire en l'absence de terres familiales pour servir de garantie (sous forme d'hypothèque).

Les sociétés agricoles gagnent le terrain de la propriété

La taille moyenne des fermes dans l'Aisne, l'Oise et la Somme est de 110 ha, bien supérieure à la moyenne nationale de 69 ha. Les grandes unités de production ont tendance à s'organiser en différentes sociétés,

comme l'ont montré Bertrand Hervieu et François Purseigle⁵⁴ : une société en charge de porter le foncier communément sous la forme d'un groupement foncier agricole (GFA) rassemblant des capitaux principalement familiaux ; une société de production agricole (permettant notamment de bénéficier des avantages accordés au secteur agricole) prenant la forme d'une société ouverte aux apports de capitaux extérieurs ; et éventuellement une société commerciale dédiée à la commercialisation ou à la prestation de travaux agricoles. Les GFA possèdent 11% des terres dans l'Aisne et 6,5% dans l'Oise (moyenne nationale : 3,8%). Dans ces mêmes départements, la part de terres en propriété de SCEA est deux fois supérieure à la moyenne nationale⁵⁵. Or les SCEA ne sont pas nécessairement gérées par des agriculteurs.

« On observe également que les frontières entre patrimoine et exploitation s'estompent : des terres agricoles figurent maintenant de plus en plus au bilan des sociétés d'exploitation. Ce phénomène résulterait de stratégies d'optimisation fiscale pour amortir l'usufruit des terres⁵⁶. »

Frédéric Courleux

Optimisation fiscale sur les terres

Un cinquième des terres agricoles de la région des Hauts-de-France est en démembrement de propriété. Cette opération est très utilisée pour faciliter la transmission d'un patrimoine, mais également pour réduire le coût de terres. En effet, un bien immobilier peut être séparé entre la nue-propriété (droit de disposer du bien) et l'usufruit (droit d'user et de percevoir les fruits du bien), le prix du bien peut également être divisé.

Ainsi, il est possible de faire supporter le prix d'achat de la nue-propriété par une personne et celui de l'usufruit par une autre, une société d'exploitation agricole par exemple, qui peut amortir cet investissement. On démembre la propriété pour limiter les résultats soumis à impôts et cotisation sociale. ●





© Gabriela Calmon | Terre de Liens

CONCLUSION

Les propriétaires de terres agricoles peuvent avoir un impact fort sur les dynamiques d'installation de la future génération d'agriculteurs dans un contexte démographique marqué par une population agricole vieillissante et des reprises familiales moins systématiques. Frein ou levier ? La réponse est entre les mains des pouvoirs publics à tous les niveaux. Ils ont le choix entre connaître les propriétaires et agir avec eux ou bien laisser la propriété foncière devenir un capital à valoriser financièrement, parfois au détriment des usages agricoles, voire intégrer le bilan des fermes les plus grandes et les plus industrialisées.

Notre recommandation

Limiter la spéculation sur les terres agricoles et agir avec les propriétaires pour les inciter à jouer un rôle dans la préservation des terres et le renouvellement des générations.