

Les terres agricoles des Hauts-de-France

et celles et ceux qui les cultivent, les possèdent, les convoitent.

SYNTHÈSE

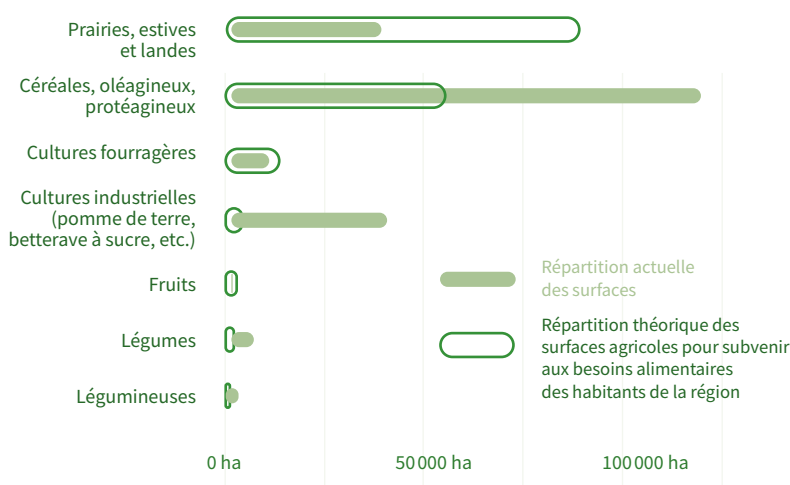
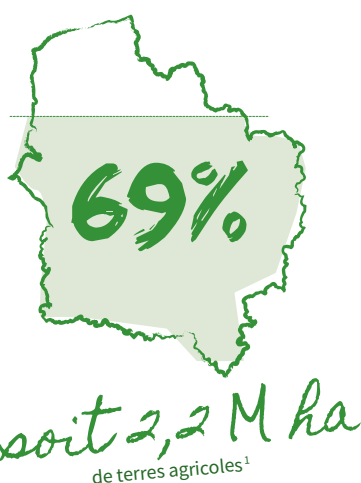
Un état des lieux par :



Hauts-de-France



Les terres agricoles régionales : une ressource limitée et attaquée



2,2 millions d'hectares de terres agricoles en Hauts-de-France, c'est théoriquement plus de surfaces que nécessaire pour nourrir ses 6 millions d'habitants². Théoriquement seulement... car il y a une forte décorrélation entre ce

qui est produit en région et l'emprise au sol de ce que nous mangeons. La surface dédiée aux prairies et aux cultures fourragères ne répond qu'à 1/3 de nos besoins locaux, alors que celle consacrée aux céréales et cultures industrielles les dépasse largement.

En plus d'être présentes en quantité, ces terres sont de très bonne qualité agronomique et font partie des meilleures terres agricoles nationales.

4 PHÉNOMÈNES MENACENT LES TERRES AGRICOLES ET NOURRICIÈRES DES HAUTS-DE-FRANCE

1. L'artificialisation

En région, 22 000 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont disparu entre 2009 et 2023 à cause de l'artificialisation³. **Une telle surface de terres agricoles pourrait nourrir une ville comme Dunkerque.**

Les scientifiques s'accordent pour reconnaître que **1000 ans sont nécessaires pour reconstituer 1 cm³ de terre fertile**. Pour retrouver

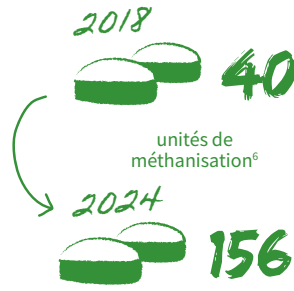
la capacité naturelle d'un sol, il faut déconstruire, dépolluer, désimperméabiliser, décompacter, réintroduire de la végétation et le reconnecter aux écosystèmes naturels environnants. Le processus n'est pas impossible mais il est très long et coûteux⁴ : entre 900 000 et 3 000 000 €/ha de terre. Par ailleurs, la superficie de friches en région ne serait pas suffisante pour restaurer l'ensemble des surfaces perdues sous le coup de l'artificialisation depuis 2009⁵.



pas de retour en arrière possible : une terre artificialisée ne retrouve presque jamais ses qualités agronomiques et sa fertilité initiales

2. Les nouveaux usages concurrentiels des terres agricoles

De nouvelles filières, souvent subventionnées, constituent une forte menace pour les terres agricoles et nourricières. C'est notamment le cas de la méthanisation : le développement des unités de production d'énergie induit une augmentation des surfaces agricoles destinées à les approvisionner. Les agrocarburants et les centrales photovoltaïques exercent également une pression sur les terres agricoles.



3. La pollution des sols

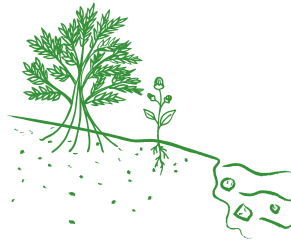
L'agriculture régionale est parmi les plus consommatrices en **produits phytosanitaires**⁷.

Parallèlement, c'est la région où l'agriculture biologique est la moins développée⁸.

Au-delà des risques sur la santé humaine, la contamination des sols impacte les écosystèmes entiers (pollution de l'air, de l'eau, perte de biodiversité).

4. L'érosion hydrique

Les caractéristiques topographiques, agronomiques (sols limoneux, haies rares...) et les pratiques agricoles font des Hauts-de-France **la région la plus touchée par la perte de terre sous l'effet de l'érosion**. En perdant leur couche supérieure, qui est aussi la couche fertile, les sols sont affectés sur le très long terme. Ruissellement et coulées de boue dégradent leur qualité et leur potentialité agronomique.



Des conséquences sur la biodiversité

75% 

des oiseaux nicheurs agricoles sont en déclin⁹. C'est le résultat de l'uniformisation des paysages, de la spécialisation agricole et de l'usage intensif de pesticides qui nuisent aux insectes et autres invertébrés et donc à la ressource alimentaire des oiseaux.

Des conséquences sur l'eau

90% 

des nappes d'eau souterraines régionales, d'où provient l'eau que nous consommons, sont en mauvais état chimique¹⁰. Les principaux responsables : les nitrates et les pesticides. Les conséquences : la fermeture de plusieurs captages d'eau potable et l'augmentation du prix de traitement de l'eau répercuté sur les factures payées par les ménages.

ET TERRE DE LIENS DANS TOUT ÇA ?

Les attaques que subissent les terres agricoles sont nombreuses et de plus en plus fréquentes. Pour Terre de Liens, l'effritement de cette richesse et la perte de la biodiversité n'ont rien d'une fatalité : d'autres perspectives existent pour les terres nourricières et l'agriculture paysanne.

Faire des terres agricoles un bien commun à préserver

Terre de Liens s'engage à ne jamais revendre les terres achetées via l'épargne solidaire, des dons, des legs ou des donations. Celles-ci sortent définitivement du marché spéculatif et leur vocation agricole et nourricière est assurée sur le très long terme. Toutes les fermes acquises par Terre de Liens sont labellisées en agriculture biologique ou en cours de conversion.

Le Bail Rural Environnemental, un outil pour une agriculture vertueuse

Le bail rural classique assorti de clauses environnementales vise à garantir des pratiques agricoles en faveur de la préservation de la ressource en eau, de la biodiversité, des paysages, des sols, la labellisation bio... L'ensemble des terres en propriété de Terre de Liens est loué à des producteurs via ce type de bail.

La protection de la biodiversité

Au-delà du Bail Rural Environnemental, Terre de Liens porte un programme pour accompagner les fermiers à mieux prendre en compte la biodiversité sur leur ferme. En finançant des infrastructures agroécologiques (haies, mares,...), ce programme démultiplie les actions favorables à la biodiversité et participe à créer des passerelles entre acteurs de la protection de l'environnement et acteurs agricoles.

PARCEL : l'outil pour relocaliser l'alimentation

Créé par Terre de Liens, la Fédération Nationale d'Agriculture Biologique et le Bureau d'Analyse Sociétale d'Intérêt Collectif, l'outil de calcul en ligne PARCEL simule les effets de la relocalisation sur un territoire donné, en fonction du mode de production agricole et de la composition du régime alimentaire de ses habitants. En montrant les conséquences sur les surfaces, les emplois agricoles et les impacts écologiques, il fournit des informations essentielles aux élus, techniciens, associations ou citoyens qui souhaitent œuvrer à la transition agricole et alimentaire.

www.parcel-app.org







1. Agreste (2020), recensement agricole
2. Parcel, Terre de Liens, FNAB, BASIC
3. Agreste, enquêtes Teruti-Lucas

4. Harold Levrel (2020), Les compensations écologiques
5. CEREMA, Cartofiches
6. Draaf Hauts-de-France (2018, 2024)

7. Solagro, données ADONIS, 2024
8. Agence bio (2023)
9. Observatoire de la biodiversité (2019), Etat des lieux de la biodiversité dans les Hauts-de-France

10. Agence de l'eau Artois Picardie (2019), Etat des lieux des districts hydrographiques

La terre agricole régionale sous pression

	1970		2020
Nombre de fermes	 81820 fermes	-70%	 23463 fermes
Surface moyenne des fermes (ha)	 28 ha	X3	 90 ha

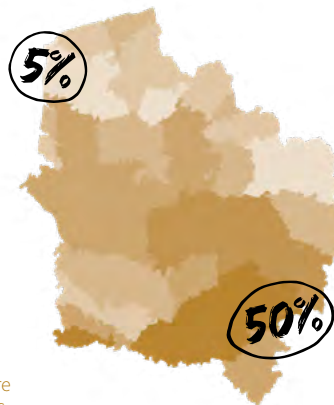
Entre 1970 et 2020, 70% des fermes des Hauts-de-France ont disparu.¹

Agrandissement et départ à la retraite

Depuis 20 ans, les Hauts-de-France perdent environ 11 fermes par semaine¹. Dans une logique de vases communicants, les fermes qui n'ont pas disparu n'ont cessé de s'agrandir. Cette dynamique de concentration des terres, déjà préoccupante, va s'emballer avec le départ à la retraite d'un grand nombre d'agriculteurs dans les 10 prochaines années. **Les agriculteurs de plus 55 ans cultivent plus de 625 000 ha, soit 39 % de la SAU, et transmettront leur ferme d'ici 10 ans.**

Part de la SAU cultivée par des sociétés agricoles financiarisées²

- Moins de 10%
- 10-15%
- 15-20%
- 20-30%
- 30-40%
- 40-50%



Une forte corrélation s'observe entre les territoires où l'agriculture industrielle domine et ceux où les sociétés financiarisées prospèrent.

L'essor des sociétés financiarisées

22 % de la surface agricole régionale est contrôlée (propriété ou location) par des sociétés financiarisées². Ce chiffre a presque doublé en 10 ans et est très largement supérieur à la moyenne nationale de 14 %.

Ces sociétés peuvent ouvrir leur capital à des investisseurs non agricoles et à des personnes morales (entreprises, banques, assurances...) leur permettant de prendre la direction de la ferme. Les agriculteurs ne font plus forcément partie de la gérance et ne participent donc pas aux grandes décisions.

Le transfert du bail au nom de la société lui assure un contrôle quasi éternel des terres, du moins tant qu'elle perdure. **C'est un instrument privilégié d'accaparement du foncier³.**

Des investisseurs à l'assaut des terres

Si ces sociétés sont aussi nombreuses en région et en particulier dans les bassins de production de cultures industrielles, c'est qu'elles présentent l'avantage de pouvoir y investir un capital élevé lié à l'outil de production (machines agricoles, technologie et numérique, etc.). Or, plus les fermes s'agrandissent, aidées par l'apport de capitaux extérieurs, plus les systèmes de production sont simplifiés et les traitements systématisés, au détriment de la préservation des écosystèmes, de la qualité de l'eau et de la production d'aliments de qualité.

30 500 agriculteurs

locataires ou propriétaires en Hauts-de-France

Le fermage, un lien entre propriétaire et agriculteur

Le fermage est un contrat oral ou écrit entre un propriétaire et un locataire fermier. Il encadre le montant du loyer, est reconduit tacitement tous les neuf ans, assure une grande autonomie culturelle au fermier, lui garantit une indemnité de sortie pour les améliorations du bien et lui donne la priorité en cas de vente des terres.

Surface agricole régionale

Qui sont les propriétaires²?

Les personnes physiques :

1 815 000 ha

Parmi elles, les plus de 65 ans détiennent la plus grande partie des terres : 50 % de la surface régionale, soit plus d'1 million d'hectares. À l'heure où la terre est à la croisée d'usages multiples et de convoitises (agriculture industrielle ou non alimentaire, développement urbain...), **qu'est-ce qui guidera les propriétaires actuels et futurs face aux départs des agriculteurs ?**

Les retraités sont les premiers propriétaires des Hauts-de-France.

87%

Les sociétés :

203 000 ha

Les sociétés contrôlent une part croissante des terres agricoles par la location mais également par la propriété. Parmi elles, les sociétés financiarisées possèdent en 2020 8,5% des surfaces agricoles régionales et permettent à des investisseurs non agricoles de prendre le contrôle de terres.

Les structures publiques :

50 000 ha

Bien que détenant peu de terres agricoles, les collectivités ont un rôle à jouer en devenant des propriétaires exemplaires. Elles sont dotées d'outils et soumises à des règles spécifiques pour orienter l'usage de leurs terres vers une agriculture environnementalement vertueuse et propice au renouvellement des générations agricoles : bail rural à clauses environnementales, outils de planification, périmètres de protection des zones agricoles, priorité d'attribution du bail aux jeunes qui s'installent, etc.

11%

2%



des terres agricoles régionales n'appartiennent pas aux agriculteurs qui les cultivent¹.

La majorité d'entre eux louent, tout ou partie, de leurs terres.



370 000 propriétaires fonciers

en Hauts-de-France

ET TERRE DE LIENS DANS TOUT ÇA ?

Face à la vague de départ à la retraite d'agriculteurs, à la multiplicité de propriétaires fonciers et convaincu que les terres agricoles sont au cœur d'enjeux collectifs qui dépassent les limites de la propriété individuelle, Terre de Liens s'adresse directement aux propriétaires et leur propose plusieurs ressources.

Pour les propriétaires fonciers

Le guide de la propriété foncière agricole responsable est un outil d'aide à la réflexion pour accompagner les propriétaires fonciers privés au moment de céder ou louer leur bien agricole.



ressources.terredeliens.org/les-ressources/guide-de-la-propriete-fonciere-agricole-responsable

Pour les collectivités

Que ce soit au titre de leurs compétences (urbanisme, aménagement, eau), des outils et partenaires qu'elles peuvent mobiliser ou des terres qu'elles possèdent, les collectivités locales ont un rôle essentiel à jouer. Terre de Liens les accompagne à travers des actions de formation, sensibilisation ou par la mise en œuvre de projets de territoires.



En Hauts-de-France, une quinzaine d'intercommunalités et parcs naturels régionaux ont un partenariat avec l'association pour travailler sur ces questions.

Un kit de fiches techniques et juridiques

répond aux principales problématiques auxquelles elles sont confrontées : que faire quand un agriculteur qui cultive du foncier communal prend sa retraite ? Comment mobiliser des terres publiques pour un projet agricole ? Comment mettre à bail un bien agricole ?

La plateforme Récolte recense des initiatives foncières portées par des collectivités à l'échelle nationale.

Le guide « Agir sur le foncier agricole, un rôle essentiel pour les collectivités » dévoile les rouages de l'action possible des collectivités sur le foncier agricole, propose des méthodes, explore des pistes et partage les expériences de plusieurs collectivités à travers la France.



ressources.terredeliens.org/les-ressources/agir-sur-le-foncier-agricole-un-role-essentiel-pour-les-collectivites-territoriales

1. Agreste (1970 ; 2020), Recensement agricole

2. CEREMA (2022), Étude sur la structure de la propriété agricole en France, réalisée pour Terre de Liens

3. Assemblée nationale (2018), Rapport d'information de la mission d'information commune sur le foncier agricole.

Accéder à la terre : les complexités régionales

Le renouvellement des générations agricoles n'est pas assuré en région. Quand 3 agriculteurs arrêtent leur activité, seuls 2 s'installent¹.

Pour assurer le renouvellement des générations agricoles en région, il faudrait 300 installations supplémentaires par an¹. **La relève n'existe donc pas ?** Si, mais l'accès à la terre relève d'un parcours du combattant. Les personnes non issues du milieu agricole rencontrent encore plus de difficultés puisqu'elles n'ont pas accès à des terres familiales. Pour garantir le maintien du nombre d'agriculteurs en région, 11 000 ha devraient être dédiés annuellement, par la location ou la vente, à l'installation de nouveaux agriculteurs. Un renouvellement des générations agricoles qui doit aussi favoriser l'évolution vers des modèles et des pratiques agricoles plus durables et résilientes.

3 marchés permettent d'accéder au foncier agricole. Les outils de régulation de ces marchés sont-ils à la hauteur des nouveaux enjeux agricoles (renouvellement des générations, partage des terres, transition des modèles de production, etc.) ?

- La location
- L'acquisition
- L'acquisition de parts sociales

L'acquisition de parts sociales : un phénomène grandissant et menaçant

Aujourd'hui, 50 % des fermes sont des sociétés : elles contrôlent 73 % de la surface agricole régionale (par la location ou la propriété). L'accès aux terres peut donc se faire par l'acquisition de parts dans la société qui en a la maîtrise. Parmi ces sociétés, les sociétés financiarisées à capital ouvert contrôlent 488 000 ha et leur essor présente plusieurs risques : accaparement des terres, gestion purement financière des terres, etc.

En 2023, la surface cumulée des sociétés concernées par des transactions de parts sociales s'élève à 181 000 ha³.

Depuis 2023, la loi Sempastous impose que ces transferts fassent l'objet d'une autorisation administrative dès lors qu'ils amènent une même structure à maîtriser plus de 160 ha dans le Nord et le Pas-de-Calais et 200 ha dans l'ex-Picardie. Mais ce contrôle ne permet pas de réguler les prix ni les opérations en dessous de ces seuils, très élevés au regard de la surface moyenne des fermes.

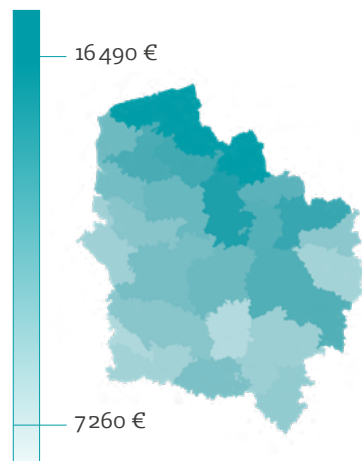
L'acquisition de foncier : une possibilité rare

Le marché des ventes de terre est fermé. En 2023, seules 0,43% des terres en région sont vendues sur le marché des terres libres, ce qui représente 9 079 ha³.

10 170 €/ha : c'est le prix moyen des terres libres en Hauts-de-France, ce qui en fait l'une des régions les plus chères de France⁴.

L'achat de terres représente un gros investissement. La pression foncière induite par la proximité de la Belgique où les prix peuvent atteindre 60 000 €/ha ou encore l'importance des cultures à forte valeur ajoutée sont quelques facteurs explicatifs de ces prix.

À ces prix très élevés qui les rendent peu accessibles, s'ajoutent le manque de transparence sur les ventes de terres agricoles et la concurrence avec d'autres producteurs. Ces facteurs sont toutefois limités par un organisme de régulation du marché foncier agricole : la Safer. Elle peut orienter les ventes de terres vers des projets d'installation ou confortation des plus petites fermes et exiger une révision de prix s'il est jugé trop élevé. La Safer intervient dans le cadre des missions d'intérêt général que lui confie l'État pour faciliter les installations et maintenir la viabilité des fermes.



Prix moyen des terres libres en 2023⁵

La location : la solution la plus courante

C'est par la location qu'on accède principalement aux terres agricoles en Hauts-de-France. Comme partout en France, l'accès à l'utilisation de terres agricoles est contrôlé. Pour cultiver une terre (en location comme en propriété) une autorisation d'exploiter est à demander aux services de l'Etat. Ce processus d'autorisation a pour objectif de favoriser les installations et les plus petites fermes. Dans la pratique, le manque de transparence et une forte régulation sociale s'exerçant en amont, amoindrissent la portée de ce système de régulation.

1 agriculteur loue ses terres auprès de 15 propriétaires en moyenne¹. Dans le cas d'une installation hors du cadre familial, le candidat à l'installation doit négocier avec chacun d'eux un nouveau bail. Il suffit qu'un seul refuse pour mettre l'installation en péril.

Les obstacles

- › **Le pas de porte**, consiste à monnayer l'accès au bail. Avec un montant qui peut s'élever à une dizaine de milliers d'euros par hectare, il a de quoi refroidir les candidats. Bien qu'illégal, cette pratique est courante et se reproduit de génération en génération : l'agriculteur qui a payé le pas de porte en s'installant voudra le récupérer à son départ en le faisant payer à son repreneur.
- › **La sous-location**, consiste à ce qu'un exploitant agricole titulaire d'un bail le mette à disposition d'un autre agriculteur, en contrepartie d'une rémunération qui peut avoisiner les 1500€/ha/an. Sachant que le montant du fermage ne peut dépasser 250€/ha/an, on comprend les avantages que peut y trouver un agriculteur. Le problème ? Elle renforce la pression sur le foncier agricole et les difficultés d'installation. La sous-location résulte de la demande de l'industrie agroalimentaire en cultures industrielles qui, pour des raisons agronomiques, ne peuvent être cultivées tous les ans sur les mêmes parcelles. Aujourd'hui très liée à la culture de la pomme de terre, gourmande en produits phytosanitaires, elle a des conséquences désastreuses sur la qualité de l'eau et la pollution des sols.

DES FREINS À L'ACCÈS AUX TERRES

Une PAC qui encourage l'agrandissement des fermes

En 1992, la Politique Agricole Commune (PAC) est passée d'une logique de soutien aux prix à une logique d'aide à l'hectare. La plus grande partie des aides versées aux agriculteurs est proportionnelle aux surfaces qu'ils cultivent, ce qui encourage fortement l'agrandissement des fermes aux dépens des installations.

Des exploitations à céder qui ne correspondent pas aux projets d'installation

Les transmissions de fermes sont rendues difficiles par une double inadéquation. Temporelle d'abord, entre le départ du cédant et l'installation du porteur de projet. Structurelle ensuite, entre les fermes à reprendre et ce que recherchent effectivement les porteurs de projet, en termes de surfaces et systèmes de production. Fermes en bovin lait désuètes ou serres horticoles ultra-équipées sont quelques exemples régionaux courants de structures difficilement transmissibles à l'identique.

ET TERRE DE LIENS DANS TOUT ÇA ?

Face aux difficultés à accéder aux terres agricoles et à l'urgence d'endiguer la disparition des fermes, Terre de Liens met tout en œuvre pour faciliter la transmission des fermes et l'installation d'une nouvelle génération de producteurs aux pratiques vertueuses pour notre environnement, notre alimentation et nos campagnes.

Une aide gratuite à la recherche de foncier

Aide à la définition du besoin, communication sur la recherche foncière, appui à l'analyse d'une opportunité, redirection vers les annonces foncières publiées en ligne... Terre de Liens accompagne les porteurs de projets dans leur recherche et installation.

Objectif Terres : Leboncoin de l'agriculture paysanne

Pour permettre aux candidats à l'installation de rencontrer des cédants désireux de transmettre leur ferme ou des propriétaires mettant des terres en vente ou en location, Terre de Liens a conçu la plateforme gratuite de mise en relation.

OBJECTIF TERRES
Faites pousser votre projet agricole

www.objectif-terres.org

L'acquisition de terres

Si un porteur de projet repère une terre et qu'il ne souhaite ou ne peut pas l'acheter, il peut demander à Terre de Liens de l'acquérir. Dans ce cas et après validation du projet par un comité d'expertise, la Foncière ou la Fondation devient propriétaire des terres et s'engage à ne jamais les revendre. Elle conclut un bail rural environnemental avec le porteur de projet ce qui lui permet de débiter son activité et de bénéficier d'un usage sécurisé des terres.

Un réseau autour de l'agriculture paysanne : InPACT



Pour assurer la réussite du plus grand nombre d'installations, Terre de Liens travaille aux côtés d'autres structures qui, toutes ensemble, proposent aux candidats à l'installation un accompagnement complet sur des aspects techniques, administratifs, comptables, commerciaux...

Un accompagnement à la restructuration des fermes

Les candidats à l'installation peinent à trouver des fermes à reprendre. Spécialisées, surdimensionnées et chères, les fermes à transmettre sont pour beaucoup inaccessibles. Les structures du réseau InPact accompagnent les cédants et repreneurs, humainement et techniquement, vers une réorientation du système agricole initial (diversification de la production, augmentation des actifs agricoles, adoption de pratiques agroécologiques...).

1. PAIT Hauts-de-France (2024), Observatoire Hauts-de-France du renouvellement des générations agricoles 2019-2023

2. CEREMA (2022), Étude sur la structure de la propriété agricole en France, réalisée pour Terre de Liens
3. Safer Hauts-de-France (2022) Rapport d'activité

4. FN Safer (2023), Le prix des terres
5. Safer, 2023

À propos de cette publication

Chaque année, Terre de Liens publie un rapport national sur les enjeux des terres agricoles en France. Ces rapports permettent d'enrichir l'expertise de Terre de Liens, d'appuyer des avancées législatives et de mettre le foncier agricole dans le débat public. L'état des lieux que vous avez entre les mains décline à l'échelle régionale les principaux éléments de ces rapports.



Elle vous permettra de :

- **Connaître les spécificités régionales du foncier agricole et son accessibilité,**
- **Disposer de données précises et actualisées,**
- **Vous emparer des enjeux et arguments clés autour du foncier agricole dans les Hauts-de-France.**



Vous souhaitez approfondir les éléments abordés dans cette plaquette ?

Un rapport plus complet est disponible à l'adresse ci-contre.

À propos de Terre de Liens

Terre de Liens est un mouvement citoyen qui agit depuis plus de 20 ans pour enrayer la disparition des terres et faciliter l'accès au foncier agricole pour de nouvelles installations paysannes.

Le mouvement Terre de Liens s'appuie sur des salariés et un réseau de bénévoles. Il est constitué de trois piliers aux actions complémentaires :

- un réseau associatif mobilisé partout en France qui accueille et accompagne les paysans dans l'accès à la terre,
- une Foncière, entreprise d'investissement solidaire ouverte aux citoyens, qui permet à chacun de placer son épargne pour acheter des fermes et favoriser une agriculture biologique, nourricière et de proximité,
- une Fondation reconnue d'utilité publique, habilitée à recevoir des legs et donations. Elle achète aussi des terres et y garantit des pratiques agricoles respectueuses de l'environnement à très long terme.

Terre de Liens participe ainsi à la relève agricole et facilite la transmission intergénérationnelle en installant de nouveaux paysans.



**Hauts-
de-France**

Terre de Liens Hauts-de-France
hdf@terredeliens.org
03.20.74.43.83
terredeliens.org/hauts-de-france

Antenne Amiens
14 rue du 8 mai 1945
80 000 Amiens

Antenne Lille
Maison de l'économie
sociale et solidaire
235 boulevard Paul Painlevé
59 000 Lille

