Avec la contribution financière du compte d'affectation spéciale développement agricole et rural CASDAR
MINISTÈRE DE L'AGRICULTURE ET DE L'ALIMENTATION
Liberté Égalité Fraternité
CONNECTE

Propriétaires de foncier agricole : acteurs-clé de la transmission ?



Dans un contexte de départs en retraite massifs d'agriculteurs et agricultrices, et d'éloignement social et géographique de plus en plus marqué entre propriétaire et activité agricole, il est essentiel de travailler avec ces derniers pour qu'ils favorisent les installations et préservent l'usage agricole des terres. Pour cela, il est nécessaire de mieux connaître à qui appartiennent les terres agricoles.

À qui appartiennent les terres agricoles ?



La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.
Article 544 - Code civil

Il est difficile de tirer un portrait précis de celles et ceux qui, aujourd'hui, possèdent la terre agricole en France. Malgré tout, quelques indications générales peuvent être soulignées :

On estime à **4,2 millions le nombre de propriétaires de terres (personnes physiques) qui détiennent 22 millions d'hectares, soit 85% de la surface agricole totale** chiffrée à 26 millions.[1] Sur ces 22 millions, seulement 9 sont exploités par les cultivateurs-propriétaires, les 13 millions restants appartiennent à des propriétaires qui ne travaillent pas leurs terres (soit 60% de la SAU).

Ce nombre important de propriétaires indique un **morcellement de la propriété en toutes petites surfaces** : chaque propriétaire privé détient en moyenne 5 ha de terre. Une ferme nécessitant en moyenne 69 ha pour travailler correctement, l'agriculteur·trice est face à 14 propriétaires différents (contre 3 ou 4 en 1980). Cette propriété éclatée complique les installations agricoles. La majorité des personnes qui souhaitent s'installer aujourd'hui doivent donc négocier avec plusieurs propriétaires pour accéder à la terre.

[1] La propriété des terres agricoles en France, Terre de Liens, 2023

Avec près de la moitié de ces millions de petits propriétaires ayant dépassé 65 ans, ce phénomène va s'amplifier : à chaque succession, le nombre de propriétaires peut augmenter !



Enfin, **la majorité des propriétaires ne sont pas agriculteurs·trices** ; beaucoup ne connaissent que peu ou pas du tout le monde agricole et vivent en milieu urbain

On constate donc que ces propriétaires sont souvent éloigné·es du monde agricole, mais également du territoire sur lequel se situent leurs terres. Cette double distance peut rendre plus difficile leur identification, leur mobilisation et la création d'un lien avec eux.



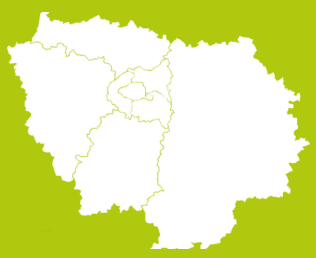
Zoom sur la région Centre-Val de Loire

La région **Centre-Val de Loire** présente une proportion supérieure à la moyenne de grosses fermes (En Beauce et Loiret, la moyenne est de 116 ha, et 135 ha pour les fermes en grandes cultures - recensement agricole de 2021) et un peu moins d'élevage, mais **ne s'éloigne pas des tendances globales sur la propriété** : le nombre moyen de propriétaires par unité de production est de 14, exactement comme la moyenne nationale ; et le taux de fermage est de 65 à 75% en Loiret et Loir-et-Cher, de 45 à 65% dans les quatre autres départements - conforme à la moyenne nationale.

Zoom sur la région Ile-de-France

En Ile-de-France, les porteurs de projet à la recherche de terres à louer rencontrent des difficultés face à la multiplicité de propriétaires individuels. Actuellement 84 % de la SAU sont exploités en location et les fermières et fermiers franciliens louent leur ferme à 25 propriétaires en moyenne (contre 14 au niveau national). A cela s'ajoute que 60 % des terres possédées par ces propriétaires appartiennent à des individus âgés de plus de 65 ans, suggérant de nombreuses indivisions à venir. Cette moyenne est donc susceptible d'augmenter encore.

De plus, les propriétaires peuvent être poussés à ne pas louer : un hectare de terre vaut 13 % de plus à la vente lorsqu'il n'est pas loué (libre de fermage) en Ile-de-France. Certains espèrent que leurs terres deviennent constructibles : dans ce cas, le prix de vente est 25 fois plus élevé (moyenne nationale). L'achat est une autre manière d'accéder à la terre pour les porteurs de projets. Là encore, la multiplicité de propriétaires à convaincre pour constituer une unité de production viable constitue un véritable défi.



Les propriétaires au cœur d'un choix décisif pour l'avenir de l'agriculture

Avec la bascule générationnelle annoncée (55% des agriculteurs·trices ont plus de 50 ans, selon l'INSEE[2]), ce sont plus de 10 millions d'hectares de terres agricoles qui vont être mis sur le marché, pour être vendus ou loués. Les propriétaires de terres sont au cœur d'un choix décisif pour l'avenir de l'agriculture, dans un environnement défavorable à l'installation d'une nouvelle génération de paysans et paysannes.

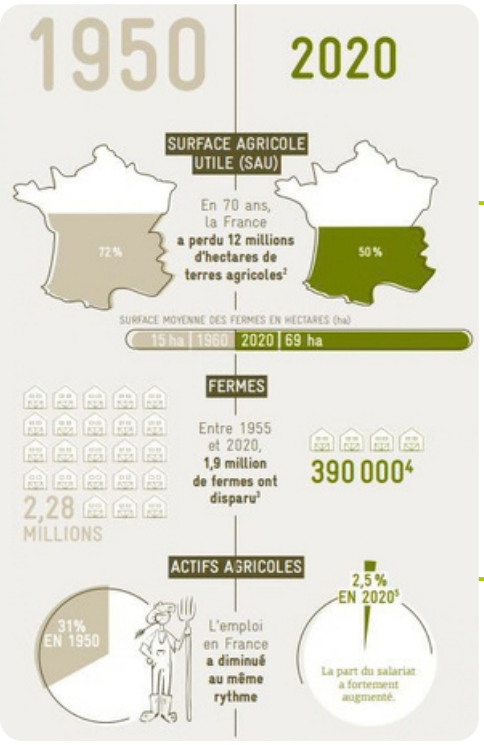


Les terres agricoles sont en grande majorité aux mains d'individus qui ont hérité d'une parcelle de terre. La relation des propriétaires à leur terre peut évoluer au gré des héritages, du lien qu'ils ont avec l'activité agricole, mais également en fonction des gains financiers qu'ils peuvent en attendre.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

On peut toutefois noter deux tendances : de moins en moins de propriétaires espèrent un passage de leur terre en terrain constructible (effet de la loi « zéro artificialisation nette des sols ») surtout en zone éloignée des centres-villes, et beaucoup veulent vendre leurs terres avant leur décès pour éviter les problèmes entre héritiers.



On voit éclore aujourd'hui **des propositions alléchantes pour les propriétaires** de foncier agricole (location à un légumier industriel, installations photovoltaïques, modifications des plans d'urbanisme en zone péri-urbaine…) et à la vente, **un hectare de terre non-loué est vendu 20% plus cher qu'un hectare loué.**



En parallèle, on constate également l'arrivée d'investisseurs extérieurs qui ne participent pas aux travaux de la ferme mais qui en prennent le contrôle. **10% des fermes sont détenus par ces sociétés financières, qui représentent 14% de la surface agricole utilisée (SAU), surface qui a presque doublé en 20 ans.** Ces montages financiers dérégulent le marché foncier : si on n'achète plus des terres, mais des parts de société, on contourne les mécanismes de lutte contre la spéculation et la concentration foncière et on renforce l'opacité de la propriété foncière.

Les propriétaires de terres agricoles ont donc aujourd'hui un rôle clé : en choisissant l'acquéreur ou le locataire de leurs terres, en contribuant à en définir les conditions d'usage, en privilégiant certains types de projets et d'agriculture, ils peuvent agir en faveur d'une agriculture nourricière et locale, de l'installation de nouveaux actifs agricoles, d'activités rurales diversifiées, de la protection des ressources naturelles

[2] https://www.insee.fr/fr/statistiques/4806717#figure3_radio2

ou d'un meilleur équilibre villes-campagnes. Mais, souvent, étant éloigné.es de ces enjeux, ielles n'ont pas conscience de l'impact de leurs décisions.

Convaincre les propriétaires de l'importance de leur choix semble donc être un levier primordial pour favoriser la reprise des fermes .

Informer les propriétaires sur leur rôle

Le géographe **Alain Gueringer,** qui a beaucoup travaillé sur la propriété rurale, estime que la domination de l'héritage dans la redistribution de la propriété a pour résultat qu'être « propriétaire » apparaît finalement comme un « état » relativement « passif », renforcé par un faible niveau de connaissance des questions foncières. D'où un manque de mobilisation des propriétaires pour de potentiels projets vertueux sur leur foncier. Tout l'enjeu de l'accompagnement est de transformer cette passivité en démarche volontaire éclairée sur le devenir de son bien agricole.

"Les propriétaires privés de terres agricoles " ne sont pas une entité homogène. Pour les toucher, des approches différentes doivent être menées selon les profils de chacun, les opportunités qui s'offrent à eux et leurs aspirations quant à l'avenir de leur bien.



En fonction des niveaux de connaissances, **une présentation adaptée du contexte local et des enjeux agricoles** sera nécessaire, ainsi que des précisions sur les deux moments charnières où les propriétaires peuvent jouer un rôle dans le devenir de leurs terres : au moment de la transmission de la ferme lorsqu'il faut choisir un·e fermier·ère pour **conclure le nouveau bail de fermage** ; et au moment de la vente lorsqu'il faut **choisir un nouveau propriétaire.**

Ces décisions demandent du temps et de la réflexion, pour définir envies et besoins, construire et mûrir un projet pour ces terres et affirmer son choix. Il est donc essentiel d'anticiper le plus possible, pour éviter d'être contraint d'agir dans l'urgence.



Tous les propriétaires n'ont pas la même facilité ou le même intérêt à produire des stratégies pour la gestion de leur patrimoine, mais il importe de s'appuyer sur leurs motivations profondes : outre l'approche financière, certains propriétaires se sentent proches du territoire et de la vie des campagnes, ou peuvent être sensibles aux enjeux écologiques, de souveraineté alimentaire ou de lutte contre la financiarisation.

D'autres ont à cœur de préserver les terres familiales, certains cherchent une structure respectueuse de leurs valeurs et qui va les aider à prendre une décision pour leur bien (vente, mise à disposition...).

Les **messages-clé** pour les convaincre de l'importance de leur rôle devront s'appuyer sur ces sensibilités et décliner les arguments selon deux axes :



- Préserver la terre (maintenir la vocation agricole, promouvoir une agriculture biologique à long terme, sensibiliser à la protection de l'environnement, à l'agroécologie)



- Partager la terre (installer une nouvelle génération agricole, privilégier les installations plutôt que les agrandissements, renouvellement des générations, orienter les fermier·ère vers de nouveaux publics lorsque la reprise de la ferme n'est pas possible par un membre de la famille, dépasser le prix bas du fermage...)

Dans le cadre du projet Connecte, Terre de Liens a expérimenté différents leviers pour informer les propriétaires. Les résultats de cette expérimentation sont présenter dans l'article Mobiliser les propriétaires de foncier agricole.

Ressources



L'état des terres agricole en france, dossier de presse, Terre de Liens



Essai sur l'histoire de la propriété de la terre, hors série Arpenter, Antoine Béague



Guide de la propriété foncière responsable, Terre de Liens

Merci à **Agnès Riffonneau**, bénévole à Terre de Liens, **Clotilde Caron**, chargée de mission Installation-Transmission à Terre de Liens Île-de-France et **Johana Bamas**, chargée de bénévolat et mobilisation citoyenne à Terre de Liens Centre-Val de Loire pour la rédaction de cet article.



Le projet CONNECTE

Ce travail s'inscrit dans le projet **« CONNECTE (COopérer, iNNover, Essaimer et Capitaliser pour TransmettrE)»**, écrit à trois voix par **Terre de Liens Centre**, l'**ARDEAR Centre** et **InPACT Centre**, a pour ambition de répondre aux défis du renouvellement des générations agricoles.

Pour cela, ce projet vise à lever les verrous de la transmissibilité pour faciliter les processus d'installation via une coopération multi-partenariale et multi-modale et à la capitalisation, la diffusion et l'essaimage des pratiques.

Ce projet bénéficie de la contribution du compte d'affectation spéciale développement agricole et rural (CASDAR).

Avec la contribution financière du compte d'affectation spéciale développement agricole et rural CASDAR
MINISTÈRE DE L'AGRICULTURE ET DE L'ALIMENTATION
Liberté Égalité Fraternité

Pour en savoir plus, rendez-vous sur **www.inpact-centre.fr**