



LE PORTAGE FONCIER AGRICOLE

*LEVIER POUR UNE
AGRICULTURE EN TRANSITION ?*

L'ÉTAT DES TERRES AGRICOLES EN FRANCE N°3 | 2024

Le portage foncier **agricole**

La reproduction et la diffusion totale ou partielle des textes de cette publication sont possibles pour toute utilisation non commerciale, en l'état et sans modification. Les contenus reproduits devront être crédités et porter la mention suivante :

Le portage foncier agricole

• 2024 • Terre de Liens



Cette publication est mise à disposition sous licence CC Attribution - Pas d'utilisation commerciale - Pas de modification



Elle est disponible gratuitement en format numérique sur le Centre de ressources Terre de Liens
www.ressources.terredeliens.org



IMPRIM'VERT®

Achévé d'imprimer en février 2024
par Corlet - 14110 Condé-en-Normandie
N° d'imprimeur 24010594

CHOIX DE LA RÉDACTION

Les femmes sont présentes en agriculture et insuffisamment présentes dans les textes. Malgré la faiblesse des sources, nous sommes convaincus de l'urgence d'agir pour que les pratiques et les conceptions cessent d'être discriminantes. Nous avons fait le choix de ne pas utiliser l'écriture inclusive dans ce document mais le langage que nous employons intègre bien les femmes et les hommes qui font l'agriculture aujourd'hui. Nous espérons, dans les années à venir, pouvoir travailler de manière approfondie cette dimension.

COORDINATION DU RAPPORT

Coline SOVRAN | Terre de Liens

COMITÉ DE PILOTAGE

Amélie DE MONES DEL PUJOL,
Maurice DESRIERS, Serge MOULENE,
Jean-Luc ROQUE, Fabrice RUFFIER,
Coline SOVRAN | Terre de Liens

CONTRIBUTIONS ET RELECTURES

Dominique ABADA-SIMON, Astrid BOUCHEDOR,
Gabriela CALMON, Thierry CROP,
Benjamin DURIEZ, Michèle GRATINI,
Vincent JANNOT, William LOVELUCK,
Tanguy MARTIN, Liliane PIOT,
Timothée RAIMBEAUX, Lucie SOURICE,
Florence TIBI, Hélène WAGNER,
Claire WEHRUNG | Terre de Liens
Jean-Denis CROLA | 6-pm

Terre de Liens remercie les personnes suivantes pour leur expertise et leurs précieux commentaires :

Nicolas AGRESTI et Loïc JEGOUZO | FNSAFER
Benoît GRIMONPREZ | Université de Poitiers
Christine LEGER-BOSCH | INRAE
Robert LEVESQUE | Agter
Julia TUAL | Conseil général d'Ille-et-Vilaine

Terre de Liens remercie la **Fédération nationale des Safer** pour la mise à disposition de données sur les transactions foncières départementales.

GRAPHISME, COUVERTURE ET INFOGRAPHIES

Basil DREVET, drevetbasil@gmail.com

AVEC LE SOUTIEN DE



Cette publication reflète les recherches et opinions de Terre de Liens, son contenu relève de la responsabilité exclusive des auteurs.



Amélie de Monès del Pujol

Administratrice
Terre de Liens



Noémie Calais

Éleveuse de porcs noirs
bio plein air

Installons une nouvelle génération paysanne !

Voilà le défi que nous devons relever collectivement pour nous nourrir demain tout en préservant nos écosystèmes. Face à un productivisme d'après-guerre épuisant les ressources ainsi que les paysans et les paysannes, **nous pouvons et devons proposer une autre voie : celle d'un modèle nourricier agroécologique**, diversifié, respectueux de la biodiversité, créateur d'emploi local et d'un maillage territorial riche et vibrant.

D'ici 2030, plus d'un quart des agriculteurs et agricultrices devrait partir à la retraite et la relève n'est pas assurée. Devant cet impératif et l'urgence du renouvellement des générations, l'heure est à l'action ! Là où il faudrait 25 000 nouveaux paysans et paysannes chaque année, seule la moitié s'installe. Le frein principal ? L'accès au foncier. **Pour travailler la terre, encore faut-il y avoir accès. Un accès sécurisé, protecteur, accessible et financièrement soutenable.**

Partout en France, des citoyennes et citoyens se mobilisent et créent des dispositifs pour mettre la terre à disposition de celles et ceux qui la travaillent : **les solutions de portage foncier sont multiples, aussi diverses que le sont les territoires, les motivations des habitantes et habitants et les besoins des personnes porteuses de projets agricoles.** La terre nous reconnecte à notre alimentation : non, les légumes ne poussent pas dans les supermarchés, ni la viande dans des barquettes !

Les défis sont nombreux. Outre les écueils liés à la financiarisation, **le portage foncier a besoin de changer d'échelle pour pouvoir être le levier de la transition agroécologique.** À quand une réelle volonté politique pour préserver ce commun qu'est la terre ?

Citoyens et citoyennes, mobilisons-nous pour soutenir une agriculture garantissant une alimentation respectueuse des ressources naturelles et de celles et ceux qui la produisent ! **Écoutons les mots et les histoires qui se nouent au gré des transmissions de fermes...** On y entend chanter le lien humain, les tablées partagées, les oiseaux revenus dans les haies replantées. **Cet avenir nourricier se joue maintenant, mobilisons-nous pour que la terre soit portée par et pour celles et ceux qu'elle nourrit !**



Sommaire

| | | | |
|---|-----------|--|-----------|
| Transformer l'agriculture | 6 | Recommandations | 66 |
| Quelques repères sur l'accès à la terre agricole en France | 8 | Développer un portage foncier d'intérêt général | 69 |
| L'urgence de faciliter l'accès à la terre | 12 | Orienter les terres vers des installations et des projets agroécologiques | 71 |
| Installations agricoles : une nécessité pour l'agriculture de demain | 15 | Sigles et abréviations | 74 |
| Portage foncier : une solution pour le renouvellement des générations | 19 | Bibliographie | 75 |
| Action publique : Investir le foncier au nom du droit à l'alimentation | 24 | Annexes | 78 |
| Un levier de transformation de l'agriculture | 28 | Annexe I – Lexique des portages fonciers | 78 |
| Restructuration : transformer les fermes | 31 | Annexe II – Entretiens réalisés | 79 |
| Innovation sociale : transformer le métier | 36 | Annexe III – Projections agricoles 2030 | 80 |
| Transition agroécologique : faciliter le changement de pratiques | 40 | Annexe IV – Résultats économiques des fermes selon la part de SAU en fermage | 81 |
| Des portages aux effets nuancés sur l'installation et la transition agroécologique | 42 | Annexe V – Estimations des installations et surfaces pour un renouvellement des générations | 82 |
| Propriété active : des logiques variées | 45 | Annexe VI – Tableau des acteurs du portage foncier | 84 |
| Modèle économique : une équation difficile | 49 | | |
| Conservatoire : vers une ressource commune à préserver | 61 | | |

Transformer l'agriculture

Ces mots, prononcés par Emmanuel Macron face à des milliers de jeunes agriculteurs¹, traduisent l'un des grands défis de l'agriculture aujourd'hui : l'accès à la terre pour renouveler les générations agricoles. Pour y répondre, le président de la République proposait alors la création d'une structure de portage pour « *aider le jeune à s'installer et à lisser la charge pendant plusieurs années et aider aussi à mener les transformations indispensables* ».

« Le foncier, l'accès à la terre, le cœur de ce qui va derrière la transmission, sont les données les plus importantes et parfois ce qui rend la vie la plus impossible pour les jeunes qui s'installent. »

Une réponse qui a trouvé un écho favorable chez l'ensemble des acteurs de la profession agricole et parties prenantes lors des concertations organisées en 2023 dans le cadre de la future loi d'orientation agricole², confirmée en décembre 2023 par le ministre de l'Agriculture Marc Fesneau dans le Pacte d'orientation pour le renouvellement des générations en agriculture. Ce Pacte prévoit le déploiement du fonds Entrepreneurs du vivant, qui doit consacrer « *400 millions d'euros de soutien en fonds propres aux solutions de portage innovantes pour les exploitations agricoles* ».

Alors qu'est-ce que le portage foncier ? Un simple prêt aux agriculteurs pour leur permettre de lisser sur plusieurs années le coût de l'achat de leurs terres ? Les enjeux vont en réalité bien au-delà. **Le portage foncier a le potentiel d'accompagner la transformation de l'agriculture : permettre des installations nombreuses, aider à la transformation sociale du métier d'agriculteur, soutenir réso-**

lument la transition vers des pratiques agroécologiques. Mais sous certaines conditions.

La grande majorité des agriculteurs ne sont pas propriétaires des terres qu'ils cultivent, ils les louent à des personnes physiques ou morales. Longtemps familial, le portage des terres est désormais assuré par des personnes physiques qui n'ont plus nécessairement de lien avec l'activité agricole, mais aussi par des personnes morales. Il s'agit d'acteurs publics ou privés (entreprises, banques, fonds d'investissement, coopératives agricoles, fondations, associations, etc.) qui acquièrent ou mobilisent des terres en propriété pour les mettre à disposition d'une activité agricole, sélectionnée pour répondre à des objectifs d'ordre productif, sociétal ou économique. Les modalités du portage varient autant que les acteurs et leurs finalités, avec des impacts différents pour le secteur agricole et pour la société. Le terme de portage foncier n'est donc en réalité pas clairement défini.

C'est l'enjeu de ce rapport : clarifier les différentes modalités de portage et les objectifs poursuivis par ses principaux acteurs, démontrer le potentiel du portage foncier et ses conditions pour favoriser des installations agricoles nombreuses qui répondent aux défis du secteur agricole ; mais aussi décrypter les écueils d'un portage soumis à la logique de rentabilité financière.

Terre de Liens est un acteur citoyen majeur, qui investit depuis 20 ans dans les terres agricoles grâce à l'épargne citoyenne, pour favoriser des installations de paysannes et paysans engagés dans des pratiques agroécologiques⁴. Nous souhaitons donc jouer pleinement notre rôle d'expert, capable d'éclairer les décisions et les investissements publics afin qu'ils soient les plus utiles au secteur agricole et à l'intérêt général.

Si le portage représente un levier d'installation majeur, il reste très largement sous utilisé. Sur les 400 millions d'euros du fonds Entrepreneurs du vivant, seuls 80 millions pourraient en réalité être investis sur 10 ans dans des structures de portage. Cela représente au mieux 1300 ha par an, soit 40 installations bénéficiaires... Quand il en faudrait 25000 chaque année pour enrayer la chute de la démographie agricole et répondre aux enjeux de souveraineté alimentaire. Car ce sont les paysans et paysannes qui nous nourrissent ! Or la majorité des futurs agriculteurs ne peuvent ou ne souhaitent pas acquérir leurs terres. Et pour cause : une installation sur une surface moyenne de 35 ha représente 200 000 € d'investissement foncier.

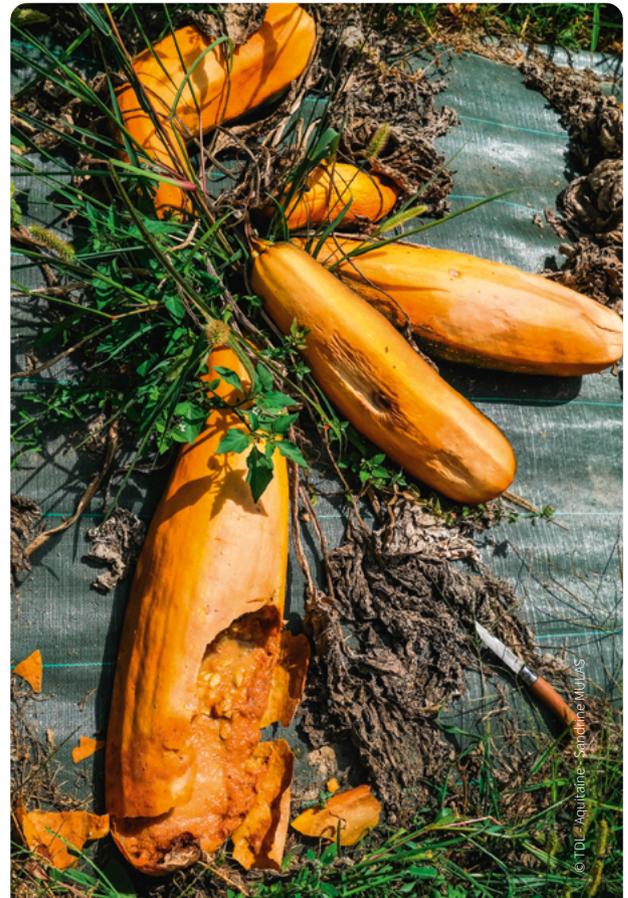
Tout comme une politique foncière a été mise en place pour garantir le droit au logement, le portage foncier devrait être un instrument prioritaire des politiques agricoles et alimentaires pour garantir notre droit à l'alimentation. Les pouvoirs publics investissent chaque année 38 milliards d'euros pour faciliter l'accès au logement. Aucun dispositif similaire n'a été mis en place pour garantir l'accès à la terre à ceux qui nous nourrissent, alors que les enjeux de souveraineté alimentaire et de résilience de l'agriculture se font chaque jour plus pressants (**Chapitre 1**).

Pourtant le portage foncier peut poursuivre des objectifs de politique publique essentiels selon les orientations qu'on lui assigne. Aider à l'indispensable restructuration de fermes qui se sont progressivement transformées en gigantesques exploitations, aujourd'hui peu attractives et quasiment intransmissibles. Aider à la transformation sociale du métier et de l'agriculture, participant ainsi à inscrire les fermes

dans les systèmes alimentaires locaux. Accompagner la transformation des pratiques vers l'agroécologie et la préservation des ressources naturelles. Mais la poursuite de ces objectifs ne va pas de soi pour tous les acteurs du portage. Les pouvoirs publics ont donc la responsabilité d'orienter les structures de portage pour qu'elles répondent pleinement à ces enjeux (**Chapitre 2**).

Le modèle économique des structures de portage est en effet fragile. Un projet de portage qui vise la rentabilité risque d'entraîner des conséquences sur la pérennité des projets agricoles ou sur les marchés fonciers, alimentant alors la hausse des prix du foncier. Les avantages fiscaux aujourd'hui concédés ou envisagés pour attirer des capitaux privés dans les structures de portage foncier doivent prendre cela en considération (**Chapitre 3**).

Développer un portage foncier qui répond à l'enjeu de « transmission-transition » de l'agriculture nécessite d'encourager les portages d'intérêt général par un soutien ciblé (**Recommandations**).



1. Discours d'Emmanuel Macron le 9 septembre 2022 | 2. Synthèse des propositions du groupe de travail « Installation et transmission », juin 2023 | 3. Pacte d'orientation pour le renouvellement des générations en agriculture, mesure 25 | 4. Les 10 000 ha de terres acquises par Terre de Liens ont permis d'installer 800 paysannes et paysans sur 350 fermes en France.

Quelques repères sur l'accès à la terre agricole en France

DÉFINITION

Accès à la terre : Pour un agriculteur, usage sécurisé d'une terre agricole, soit pour s'installer, soit pour pérenniser son activité. L'usage d'une terre agricole est accessible via la propriété (héritée ou achetée), la location (fermage) ou l'achat de parts sociales d'une société disposant de terres agricoles.

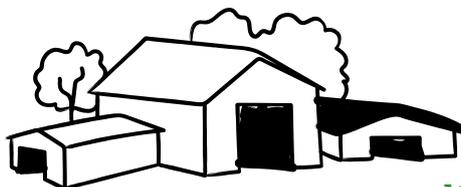


1960 : L'EXPLOITATION MODÈLE, À DEUX UNITÉS DE TRAVAIL HUMAIN

LES TERRES AGRICOLES, UNE HISTOIRE DE FAMILLE

En France, depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale, l'agriculture a été considérée comme une affaire de famille, avec le modèle de l'exploitation agricole à deux unités de travail humain, sous-entendu le couple. Les politiques foncières d'après-guerre reflètent cette orientation forte...

1946
Loi sur le fermage



1962
Loi sur les Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer)



Donne la priorité au fermier lorsque le propriétaire souhaite vendre les terres (droit de préemption) et permet la transmission du bail à un membre de la famille jusqu'au troisième degré de parenté.



Favorise l'accès à la propriété aux agriculteurs et agricultrices.

...et encouragent les transmissions familiales.

Or aujourd'hui, **LES INSTALLATIONS SONT DE MOINS EN MOINS FAMILIALES.**

1980

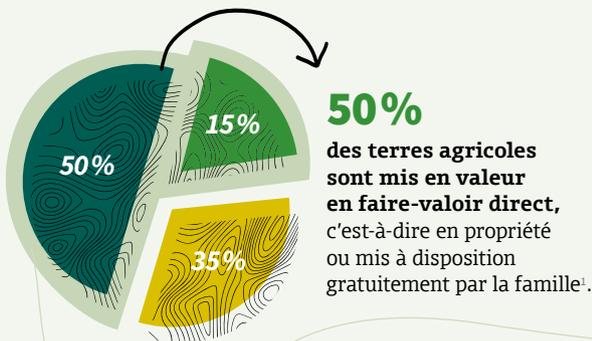
2020



Entre 1970 et 1980, on compte chaque année environ **31 000 installations sur 22 ha** en moyenne.

Soit **682 000 ha**

DESTINÉS À L'INSTALLATION CHAQUE ANNÉE DONT LES 2/3 SONT DES TERRES FAMILIALES.

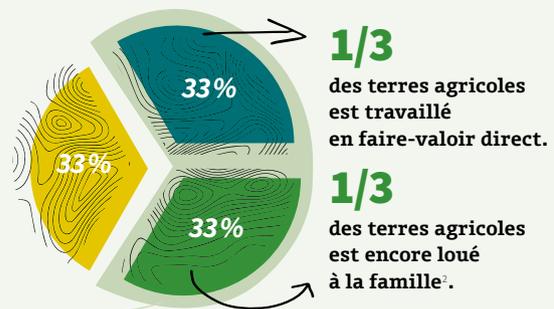


50% des terres agricoles sont mis en valeur en faire-valoir direct, c'est-à-dire en propriété ou mis à disposition gratuitement par la famille¹.

En 2020, on compte **↓ -60% 12 500 installations** **↑ +50% sur 35 ha** en moyenne.

Soit **455 000 ha**

CES INSTALLATIONS SE FONT DE MOINS EN MOINS DANS UN CADRE FAMILIAL.



1/3 des terres agricoles est travaillé en faire-valoir direct.
1/3 des terres agricoles est encore loué à la famille².

■ FAIRE VALOIR DIRECT ■ LOCATION À LA FAMILLE ■ LOCATION À DES TIERS

Les **2/3** des terres agricoles sont toujours possédés par les agriculteurs ou leur famille mais derrière ce statu quo se cachent des évolutions profondes. Une distance grandissante entre celui qui travaille la terre et ceux qui la possèdent.

PROPRIÉTAIRES: AGRICULTEURS ET FAMILLES

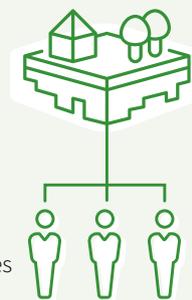


La famille est au service de l'activité agricole

PROPRIÉTAIRES: HÉRITIERS SANS LIEN DIRECT AVEC L'ACTIVITÉ AGRICOLE

La terre devient un patrimoine au service de la famille.

Comment vont évoluer les arbitrages au moment des successions⁴ ?



Sur **21 000** personnes candidates à l'installation agricole, **60%** ne s'inscrivent pas dans une reprise familiale⁵. Un tiers des installations aidées se fait hors du cadre familial⁶.

60%

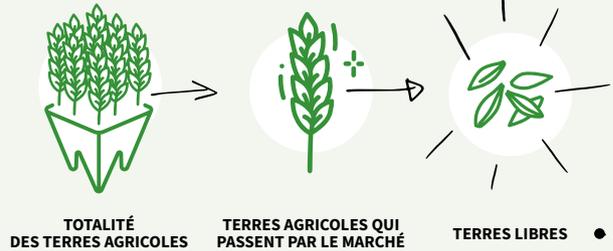
MAIS SI ON NE S'INSTALLE PAS SUR DES TERRES FAMILIALES, COMMENT ACCÈDE-T-ON À LA TERRE ?

ACCÉDER À LA TERRE, PARCOURS DU COMBATTANT

PAR L'ACHAT

1 Trouver une terre ?

Pas facile car le marché est fermé, **moins de 1,8%** des terres agricoles passent par le marché chaque année soit 480 000 ha et **seulement 230 000 ha** sont en réalité des terres libres⁷.



Accéder à l'information n'est pas facile

«Au-delà de la question du prix, l'accès aux terres est rendu difficile du fait d'une transparence limitée sur le marché, en particulier pour les candidats repreneurs non issus du milieu agricole, en raison de l'importance, naturelle, de la circulation locale de l'information».

Cour des comptes



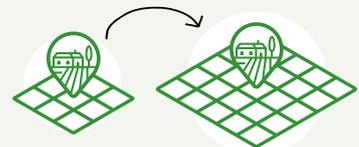
L'achat de terres représente un gros investissement

En moyenne, en France on s'installe sur 35 ha, ce qui représente un coût de **200 000 €**.

4 La concurrence est rude

car l'agrandissement est recherché pour augmenter la production et toucher les aides de la PAC.

EN 50 ANS, LA SUPERFICIE MOYENNE DES FERMES A GAGNÉ 50 ha⁸



Depuis 1992, les aides de la PAC sont fonction de la taille des fermes

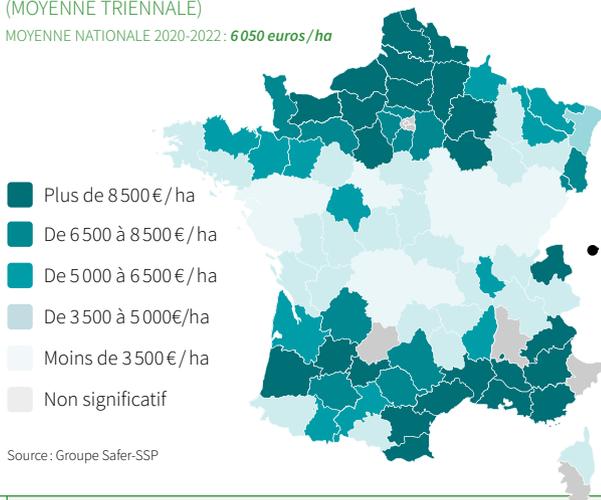


Cette concurrence est toutefois limitée par les outils de régulation du marché foncier agricole, qui n'est pas un marché comme les autres. Les Safer peuvent favoriser un acheteur plutôt qu'un autre, voire exiger une révision de prix s'il est jugé trop élevé. Elles interviennent notamment pour favoriser les installations ou maintenir la viabilité des fermes.

3

PRIX DES TERRES ET PRÉS LIBRES NON BÂTIS PAR RÉGION AGRICOLE EN 2020-2022 (MOYENNE TRIENNALE)

MOYENNE NATIONALE 2020-2022: 6 050 euros/ha



Source : Groupe Safer-SSP

PAR LA LOCATION

Aujourd'hui, les agriculteurs et agricultrices accèdent majoritairement à la terre via la location.

Pour cela il faut se porter candidat et demander une autorisation d'exploiter, qui est accordée par le préfet sur avis de la commission départementale d'orientation agricole (CDOA). En principe, les CDOA suivent les critères de priorité décidés à l'échelle régionale dans les schémas directeurs régionaux des exploitations agricoles (SDREA).



1^{er} OBSTACLE:



Seuls 10% des demandes sont réellement examinés en CDOA¹⁰ pour arbitrer entre les demandes concurrentes car il y a une forte régulation sociale en amont pour dissuader les candidatures concurrentes.

2^e OBSTACLE:



La propriété étant particulièrement morcelée, il est courant en agriculture de devoir s'adresser à plusieurs propriétaires. En moyenne un agriculteur loue des terres à 14 propriétaires¹¹.

3^e OBSTACLE:



Les propriétaires sont parfois frileux à louer leurs terres et préfèrent les garder en réserve en espérant qu'elles prennent de la valeur (via l'urbanisation par exemple) ou déléguer les travaux à une entreprise de travaux agricoles.

LE MARCHÉ DES PARTS SOCIALES

Une part croissante des terres ne passe pas par les marchés de vente et de location.

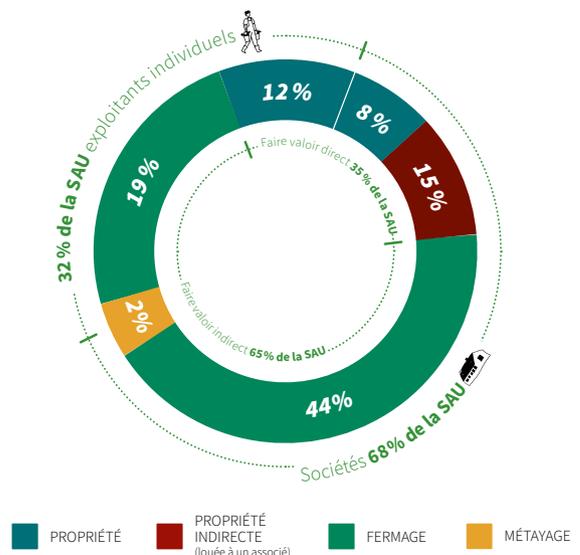
Aujourd'hui 42% des fermes sont des sociétés, et contrôlent 68% des terres agricoles¹².

L'accès à ces terres peut donc s'effectuer en prenant des parts dans la société qui en a la maîtrise (par la propriété ou la location). En 2022, 800 000 ha ont été concernés par des transferts de parts sociales¹³. Depuis 2023, avec la loi Sempastous, ces transferts doivent faire l'objet d'une autorisation administrative dès lors qu'ils amènent une même personne à maîtriser un nombre d'hectares jugé significatif (selon les productions et les régions).

Mais ce contrôle ne permet pas de réguler les prix ni les opérations en dessous du seuil d'agrandissement significatif (en Île-de-France, ce seuil est fixé à 342,5 ha).

RÉPARTITION DES TERRES AGRICOLES SELON LE TYPE DE FAIRE-VALOIR

SOURCE : RECENSEMENT GÉNÉRAL AGRICOLE 2020



L'urgence de faciliter l'accès à la terre



L'urgence de faciliter l'accès à la terre

Installations agricoles

Une nécessité pour l'agriculture de demain 15

Portage foncier

Une solution pour le renouvellement des générations 19

Action publique

Investir le foncier au nom du droit à l'alimentation 24



Entre 2020 et 2030,
**SIX MILLIONS
D'HECTARES**
devraient changer
de mains⁵,

la moitié n'a pas
de repreneurs identifiés⁶,
l'équivalent de la région
Normandie.



Plus de la moitié des surfaces
libérées intègrent les fermes
voisines, contribuant à
**L'AGRANDISSEMENT
DES FERMES⁷.**



En 2030, il y aura

**400 000 AGRICULTEURS
ET 300 000⁸
FERMES,**

contre

**496 000 AGRICULTEURS
ET 381 000
FERMES**
en 2020⁹.



Les terres agricoles louées
représentent un capital de

**130 MILLIARDS
D'EUROS¹⁰**

*Agir sur l'alimentation conduit
à interroger les modèles agricoles,
les parcours d'installation
et, in fine, le foncier et son portage.*

CGAAER, Évolution des modes de portage du foncier, 2023

Les agriculteurs ne représentent plus que 1,5 % de la population active¹¹. Pourtant, c'est à eux que nous confions le soin de nous nourrir et ce sont eux qui mettent en valeur la moitié du territoire français métropolitain, les terres agricoles. Un quart d'entre eux cesseront leur activité dans la décennie à venir, et la relève semble loin d'être assurée, au point de devenir une inquiétude majeure des acteurs du monde agricole et des pouvoirs publics. L'installation d'une nouvelle génération agricole est l'un des grands défis actuels de l'agriculture. Car sans agriculteurs, impossible de garantir notre souveraineté alimentaire. Impossible également de rendre notre agriculture résiliente et de préserver la terre, cette ressource naturelle essentielle à la vie.

Dans le parcours du combattant pour s'installer en agriculture, l'accès à la terre est un verrou majeur. Car si des agriculteurs libèrent des terres, plus de la moitié de ces surfaces partent à l'agrandissement des fermes voisines. Quant aux terres libres, leur coût peut s'avérer dissuasif. Assumer ce coût à la place des agriculteurs est un levier incroyable pour faciliter les installations agricoles. Ce portage des terres, dont certains ont fait leur métier, décharge l'agriculteur de l'investissement foncier, facilite les installations tout en garantissant un usage sécurisé des terres.

Installations agricoles : une nécessité pour l'agriculture de demain

Une baisse inquiétante des actifs agricoles

La question du renouvellement des générations agricoles est désormais largement discutée. Et pour cause, en dix ans, une ferme sur cinq a disparu¹². Lorsqu'une ferme n'est pas reprise, la majorité de ses terres part à l'agrandissement des fermes voisines sans pour autant créer d'emploi. Cela entraîne des conséquences pour le territoire, avec une baisse de la diversité des productions et une réduction de l'activité économique et sociale sur le territoire. Compte tenu du vieillissement des agriculteurs, on estime que, d'ici 2030, six millions d'hectares seront à transmettre à une nouvelle génération¹³ mais la moitié de ces surfaces n'a pas de repreneur identifié¹⁴. En effet, la transmission d'une ferme se fait de moins en moins au sein de la famille, ce qui implique des processus de transmission plus longs, plus complexes, voire difficiles à envisager pour certains agriculteurs. Il est néanmoins nécessaire d'encourager et d'accompagner ces transmissions hors du cadre familial pour faciliter l'installation d'une nouvelle génération d'agriculteurs.

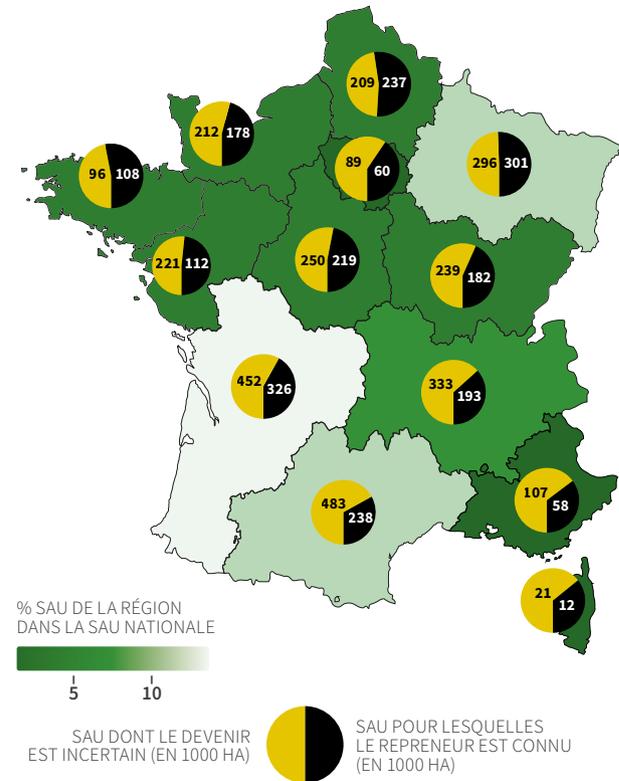
« Si de nouvelles générations d'agriculteurs ne prennent pas le relais, c'est tout notre modèle agricole qui serait menacé. »¹⁵

Elisabeth Borne, Première ministre



SURFACES AGRICOLES POUVANT ÊTRE MISES EN SUCCESSION DANS LES SEPT ANS

SOURCE : AGRESTE | COUR DES COMPTES

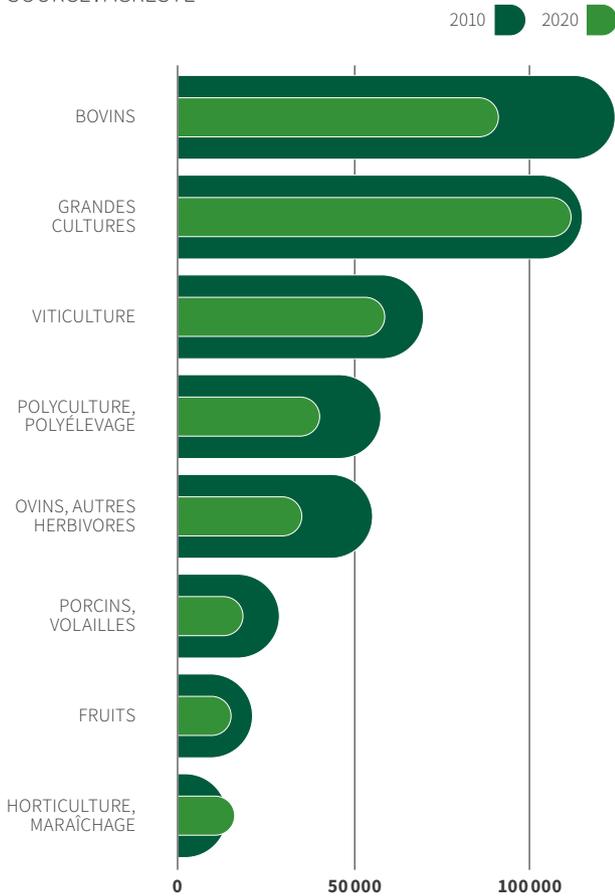


En observant les évolutions à long terme, il est possible de réaliser des projections prudentes sur la décennie à venir. Entre 2020 et 2030, nous pourrions perdre encore 20% des fermes pour passer sous la barre des 300 000¹⁶ fermes en raison d'un nombre de départs supérieur au nombre d'installations. Pour compenser les départs, il faudrait qu'au moins 20 000 à 25 000 personnes s'installent en agriculture chaque année. Cependant, toutes les productions n'étant pas touchées de la même manière, et dans le double objectif de souveraineté alimentaire et d'adaptation au changement climatique, les installations doivent être particulièrement encouragées dans certaines productions.

¹². Agreste, Recensement agricole 2020 | ¹³. Annexe III | ¹⁴. Cour des comptes, op. cit. | ¹⁵. Ministère de l'Agriculture, Pacte d'orientation pour le renouvellement des générations en agriculture – Dossier de presse, décembre 2023 | ¹⁶. Annexe III

ÉVOLUTION DU NOMBRE D'EXPLOITATIONS PAR SPÉCIALISATION

SOURCE : AGRESTE



Pour la souveraineté alimentaire

Avec 26 millions d'hectares de terres agricoles (la moitié du territoire métropolitain), la France pourrait nourrir bien plus que sa population. Pourtant, elle ne le fait pas, 40% de ses surfaces agricoles ne sont pas destinées à l'alimentation des Français mais à l'exportation¹⁷. Cette situation est le fruit de politiques agricoles qui ont façonné une agriculture compétitive à l'échelle internationale. En résulte un système alimentaire fortement dépendant des engrais, des énergies, mais aussi du transport international puisque nous importons la production de neuf millions d'hectares¹⁸, majoritairement des produits que nous pourrions produire localement. En 2020, la crise du COVID-19 puis, deux ans plus tard, la guerre en Ukraine¹⁹, nous ont rappelé à quel point notre système alimentaire était vulnérable et la nécessité de relocaliser la production de notre alimentation. La loi Egalim²⁰, adoptée en 2018, fixait à cet égard l'objectif d'approvisionnement de 50% de produits bénéficiant

de labels ou issus des circuits courts dont au moins 20% de produits issus de l'agriculture biologique pour les repas servis en restauration collective du secteur public. Or une agriculture prioritairement destinée à l'alimentation locale implique d'orienter l'usage des surfaces agricoles, non pas vers des productions intensives destinées à l'exportation, mais vers des productions diversifiées destinées à l'alimentation humaine, dans une démarche de durabilité, à même de préserver la fertilité des terres sur le long terme.

Focus sur

SÉCURITÉ ET SOUVERAINÉTÉ ALIMENTAIRE

Fin 2022 en France, 16% de la population déclarent ne pas avoir assez à manger (insuffisance quantitative) et 45% déclarent ne pas toujours manger les aliments souhaités (insuffisance qualitative)²¹. Environ 10% ont eu recours à l'aide alimentaire, notamment pour des questions d'accès économique. Ainsi, on voit que la sécurité alimentaire est à peine atteinte en France.

La souveraineté alimentaire n'est pas qu'une question de sécurité, c'est aussi une affaire de démocratie. Fruit d'un consensus international, la Déclaration des Nations unies sur le droit des paysans et des personnes vivant en zone rurale adoptée en 2018 se réfère à la définition suivante : « le droit des peuples de définir leurs systèmes alimentaires et agricoles et le droit à une alimentation saine et culturellement appropriée produite avec des méthodes écologiques et durables respectueuses des droits de l'homme²² ».

Aujourd'hui en France, de nombreuses personnes n'ont aucun choix sur leur alimentation et encore moins sur le mode de production de celle-ci. Qu'il s'agisse de durabilité ou de liberté de choix, la souveraineté alimentaire est loin d'être atteinte en France. Pour répondre à cela, Terre de Liens et ses partenaires défendent l'instauration d'une Sécurité sociale de l'alimentation.



¹⁷. Solagro, *Le Revers de notre assiette*, 2018 | ¹⁸. *Ibid.* | ¹⁹. FAO, *Impact du conflit russo-ukrainien sur la sécurité alimentaire mondiale*, 2022 | ²⁰. Loi n° 2018-938 du 30 octobre 2018 | ²¹. M. Bléhaut, M. Gressier, « En forte hausse, la précarité alimentaire s'ajoute à d'autres fragilités », *Consommation et modes de vie*, n° 329, mai 2023 | ²². United Nations Human Rights Council, *United Nations Declaration on the Rights of Peasants and Other People Working in Rural Areas*, 2018

Pour une agriculture résiliente

Pour nourrir durablement la population, l'agriculture doit gagner en résilience face aux chocs économiques et climatiques. Les scientifiques sont unanimes sur le sujet, la clé se trouve dans la diversification des productions²³. Depuis les années 1970, le nombre d'espèces végétales et animales a fortement chuté du fait de la spécialisation des fermes et des territoires (qui réduit la biodiversité liée à la diversité des paysages et les complémentarités entre cultures et élevage). Or la diversité permet de réduire la vulnérabilité des fermes aux aléas climatiques et aux maladies²⁴. En plus de se diversifier, les fermes doivent aujourd'hui gagner en autonomie pour l'énergie, l'alimentation animale et pour les apports en azote des cultures. Car c'est ce manque d'autonomie qui contribue à la vulnérabilité de notre système alimentaire. Enfin, nous avons, vis-à-vis des générations futures, la responsabilité de garantir, sur le long terme, la capacité productive des terres agricoles, ce qui implique de préserver la fertilité des sols, la qualité de l'eau et la biodiversité fonctionnelle.

« Un système de production diversifié renforce la résilience écologique et socio-économique de l'exploitation agricole en sécurisant sa production face aux aléas du changement climatique, aux risques économiques et aux risques sanitaires liés aux bioagresseurs. »²⁵

Méthode IDEA4



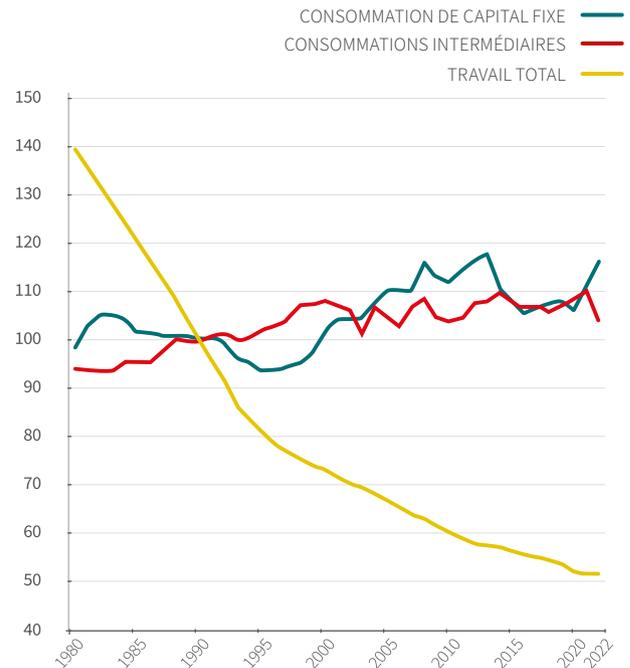
²³. GIEC, *Changement climatique et terres émergées*, 2020 | ²⁴. INRA, *Agriculture et biodiversité, valoriser les synergies*, 2008 | ²⁵. F. Zahm, et al., *La Méthode IDEA4 - Indicateurs de durabilité des exploitations agricoles*, 2023 | ²⁶. Agreste, *GraphAgri*, 2022 | ²⁷. V. Forget et al., *ActifAgri. Transformations des emplois et des activités en agriculture*, Centre d'études et de prospective, ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation, 2019 | ²⁸. *Ibid.*

Une agriculture créatrice d'emplois

L'innovation en agriculture est trop souvent comprise comme l'innovation technologique, cherchant à tout prix à gagner en compétitivité en réduisant les coûts de production grâce à la substitution de la machine et de la chimie de synthèse au travail.

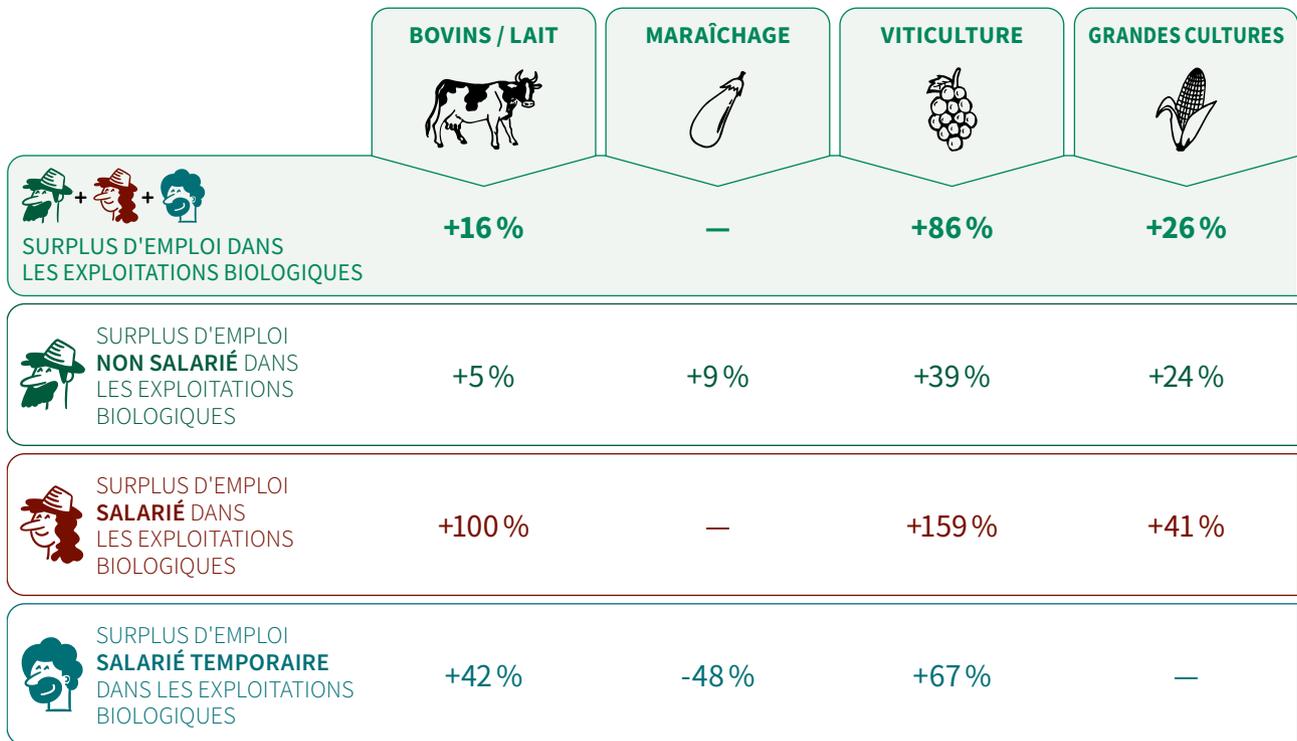
INDICE DE VOLUME DES FACTEURS DE PRODUCTION EN AGRICULTURE

SOURCE : INSEE | TRAITEMENT DES AUTEURS



Cette substitution a eu pour effet d'accroître la dépendance de l'agriculture aux énergies fossiles et aux intrants. Elle a rendu les fermes beaucoup moins transmissibles compte tenu du capital à mobiliser lors de la reprise. L'actif total d'une exploitation (terres, bâtis, machines, outillages, cheptel, plantations pérennes, etc.) s'élève en moyenne à 476 450€, toute production confondue²⁶.

Une agriculture résiliente et nourricière a besoin de travailleurs et travailleuses car les systèmes de production les plus performants en termes d'environnement remplacent les intrants chimiques par des pratiques de fertilisation et de protection des cultures plus exigeantes en emplois²⁷. En écartant les effets liés au type de commercialisation et à la taille des fermes, l'agriculture biologique se révèle plus intensive en emplois à l'hectare que l'agriculture conventionnelle, avec des effets différents selon les filières et le type d'emploi²⁸.

RÉSUMÉ DES CORRÉLATIONS OBSERVÉES ENTRE AGRICULTURE BIOLOGIQUE ET MAIN D'ŒUVRESOURCE : AGRESTE | *ACTIF'AGRI*, 2019**Pour des territoires vivants**

Le maintien de fermes à taille humaine, pourvoyeuses d'emplois, avec des agriculteurs et des salariés qui vivent sur le territoire, est un facteur important pour l'attractivité des territoires ruraux. Ainsi, de nombreuses activités sont directement impactées lorsqu'une ferme disparaît : tissu économique, services publics, artisanat, commerces de proximité, tourisme, tissu associatif²⁹. *A contrario*, les fermes peuvent être un vrai facteur de dynamisme dès lors qu'elles participent à la vie du territoire, en s'inscrivant dans l'économie locale (valorisation de ressources locales, vente de produits localement, emplois agricoles), dans le tissu social et dans la qualité du territoire (valorisation du patrimoine naturel ou bâti)³⁰. Par ailleurs, la disparition des fermes sur un territoire a un impact négatif sur la possibilité de maintenir des outils agricoles collectifs, qui favorisent pourtant les installations, à l'instar des coopératives d'utilisation de matériels agricoles (CUMA)³¹.

Un vivier important de porteurs de projets

Pourtant, plus de 20 000 personnes se présentent en point accueil installation chaque année avec un projet agricole plus ou moins abouti³². Nombreuses sont celles qui portent des projets prenant en compte certains des enjeux de la transition agricole. Sur 13 000 installations annuelles, près d'un tiers se fait désormais en agriculture biologique³³ et 32% des installations incluent de la vente en circuit court³⁴ (contre une moyenne de 23% des fermes³⁵). Cependant, le nombre de nouvelles installations ne parvient pas à compenser le nombre de départs. Parmi les multiples difficultés évoquées, la question de l'accès aux terres est presque systématiquement présente.



29. D. Lataste, « Agrandissement des exploitations, quels coûts pour les territoires », *Pour*, 237-238, 2019 | 30. F. Zahm *et al.*, *op. cit.* | 31. Entretien réalisé avec Hervé Bossuat, FNCUMA, octobre 2023 | 32. Chambres d'agriculture France, *Maintenir le nombre d'actifs agricoles*, mis en ligne le 2 décembre 2020 | 33. Cour des comptes, *Le Soutien à l'agriculture biologique, 2022* | 34. Primeur Agreste, *Âge des exploitants et devenir des exploitations*, juillet 2022 | 35. Agreste, Recensement général agricole 2020

Portage foncier : une solution pour le renouvellement des générations

L'urgence de faciliter l'accès à la terre

Les obstacles pour accéder à la terre

Bénéficier d'un usage sécurisé des terres agricoles est indispensable à la quasi-totalité des projets agricoles. Cela peut relever de la course d'obstacles pour qui cherche à s'installer en agriculture, notamment lorsque l'installation ne se fait pas dans le cadre d'une reprise familiale. Les ventes de terres sont peu nombreuses, elles concernent seulement 1,8% des terres agricoles chaque année, et 40% des surfaces vendues sont achetées par des personnes non-agricultrices³⁶. Bien que le prix des terres en France n'ait pas connu d'envolées comme chez nos voisins européens, un hectare agricole coûte en moyenne 6130€³⁷, soit, pour une installation sur une surface moyenne de 35 ha, 200000€ d'investissement foncier (hors bâti et matériel). Le prix des terres reste un prix de marché – qui existe tant qu'un acheteur se présente – et donc un prix d'exclusion pour tous les autres qui ne peuvent pas acheter à ce prix³⁸. De plus, l'accès à l'information que des terres se libèrent reste difficile³⁹, et plus encore sur le marché des parts sociales (de plus en plus utilisé pour les transmissions), dont le transfert n'est pas soumis à une obligation de publicité préalable ni de mise en concurrence des candidats comme c'est le cas pour les ventes.

À cela s'ajoute que l'usage des terres, normalement soumis à l'obtention d'une autorisation d'exploiter délivrée par le préfet, est très peu régulé, notamment du fait qu'en l'absence de demandes concurrentes, l'autorisation d'exploiter est accordée automatiquement. Cela peut donner lieu à des pressions sur les personnes intéressées, pour éviter d'avoir des candidatures concurrentes. En outre, quand bien même une autorisation d'exploiter est attribuée, aucune obligation n'est faite au propriétaire de louer effectivement ses terres. Pour finir, peu d'agriculteurs propriétaires se donnent la peine de demander une autorisation d'exploiter.

Focus sur

L'IMPACT DE LA PAC

La politique agricole commune européenne (PAC), mise en place en 1962, n'a pas été sans impact sur la répartition des terres agricoles. La première programmation avait pour objectif d'augmenter la productivité via la modernisation des fermes.

La mécanisation a ainsi permis d'augmenter les surfaces travaillées par personne, entraînant une forte demande de terres pour rentabiliser le matériel acheté et une hausse du prix des terres jusqu'au milieu des années 1970.

À partir de 1992, la PAC passe d'une logique de soutien aux prix à une logique d'aide à l'hectare. Robert Levesque, expert des marchés fonciers explique⁴⁰ :

« Avant 1992, un agriculteur qui s'agrandissait et obtenait de forts rendements captait une plus grande part des soutiens européens que celui qui enregistrait des rendements plus faibles. À partir de 1992, avec des aides forfaitaires à l'hectare par département, toutes les terres ont reçu le même soutien ; par comparaison au régime de soutien des prix agricoles, les terres aux hauts rendements ont reçu moins d'aides quand celles aux faibles rendements en ont perçu plus. »

Distribuées de manière proportionnelle aux surfaces, les aides de la PAC ont fortement encouragé l'agrandissement des fermes.

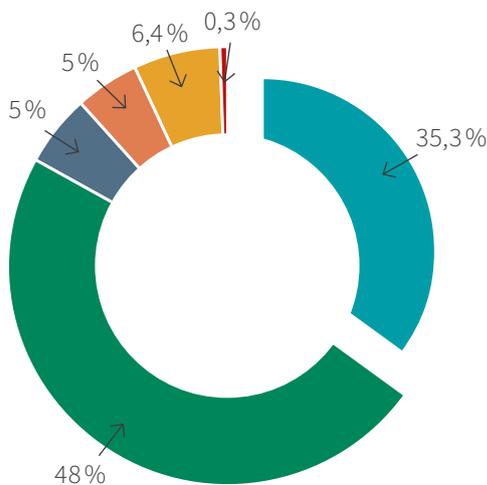
³⁶. FNSAFER, *Le Prix des terres en 2022* | ³⁷. *Ibid.* | ³⁸. R. Levesque, Agter, « Les facteurs d'évolution du prix de la terre agricole », mis en ligne le 30 octobre 2023 | ³⁹. A. Baysse-Lainé, « Vers un accès au foncier plus inclusif pour les néo-agriculteurs ? Informations, réseaux et autochtonie », *Espaces et sociétés*, n°186-187, 2022 | ⁴⁰. R. Levesque, Agter, *op. cit.*

Louer plutôt qu'acheter ?

De nombreux économistes ont démontré l'intérêt économique que la location présente sur la propriété, permettant à l'exploitant de se concentrer sur les investissements productifs nécessaires plutôt que sur le foncier qui immobilise des capitaux importants⁴¹. Cette vision a présidé à la mise en place du fermage en 1946. Aujourd'hui, 65 % de la surface agricole utile (SAU), soit 17 millions d'hectares, sont travaillés par des agriculteurs qui n'en sont pas propriétaires⁴². Ces surfaces sont mises en location majoritairement par des propriétaires physiques, mais aussi par des personnes morales, publiques ou privées.

SAU SELON LE TYPE DE PROPRIÉTAIRE

SOURCE : ÉTUDE CEREMA | TERRE DE LIENS



C'est ce que certains auteurs appellent le portage foncier, défini de manière extensive comme « la mise à disposition d'un exploitant (individu, société...) par un propriétaire foncier (individu, indivision, société foncière, collectivité, association, coopérative...) de biens agricoles, soit en location (baux ruraux en fermage ou métayage), soit par convention d'occupation précaire (Safer, Collectivité)⁴³ ».

⁴¹. F. Courleux, « Augmentation de la part des terres agricoles en location : échec ou réussite de la politique foncière? », *Économie et statistique*, n° 444-445, 2011 | ⁴². Agreste, Recensement général agricole 2020 | ⁴³. CGAAER, op. cit. | ⁴⁴. C. Léger-Bosch, *Les Opérations de portage foncier pour préserver l'usage agricole : une analyse par les coordinations, les transactions et les institutions*, Université Grenoble-Alpes, 2015

LE STATUT DU FERMAGE

Le fermage est un contrat oral ou écrit entre propriétaire et 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 donne la priorité au fermier en cas de vente des terres (droit de préemption). Les conditions de reprise du bien par le propriétaire sont limitées, ce qui sécurise le fermier sur le long terme.

Depuis sa création en 1946, le fermage a connu des modifications. Il existe désormais des baux de long terme (18 ans, 25 ans, bail de carrière) qui allongent la durée du bail mais ne sont pas forcément tacitement reconduits, ce qui peut faciliter la reprise du bien par le propriétaire.

Pour aller plus loin

Dans ce rapport, à l'instar de certains travaux de recherche⁴⁴, nous considérons le portage foncier au sens plus restreint de **propriété foncière agricole active (acquisition ou mobilisation de foncier), par laquelle une personne morale, publique ou privée (collectivité, association, coopérative, société commerciale...) développe un projet dont découlent des modalités de mise à disposition de biens agricoles immobiliers (terres, bâtis, logement, cultures pérennes) à une personne pour son activité agricole.**

Une nouvelle propriété au service de l'installation agricole

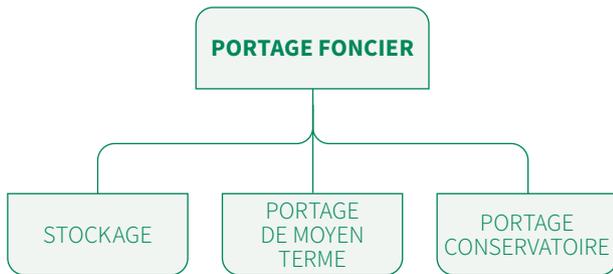
Face au déclin du nombre d'agriculteurs et d'agricultrices, l'idée de faciliter les installations par l'acquisition de terres agricoles a fait son chemin. De nombreuses structures de portage ont émergé dans différentes sphères de la société.

Ce sont des personnes morales, qui acquièrent des terres pour les mettre à disposition d'un projet agricole. Terre de Liens identifie cinq familles d'acteurs du portage foncier :

- les structures publiques et institutionnelles
- les structures de filières
- les structures bancaires et financières
- les initiatives foncières agricoles citoyennes
- les start-up

Ces structures de portage foncier se développent ces dernières années, à différentes échelles et avec des intentionnalités que ce rapport propose d'étudier.

La diversité des offres de portage se manifeste en premier lieu dans les temporalités qu'elles proposent.



Le stockage, un incontournable

Le stockage est un portage de court terme ayant pour objectif la mise en réserve temporaire de terres et de bâtis agricoles. Il consiste à acquérir des terres et à les gérer pour une durée donnée (entre un et cinq ans), donnant ainsi du temps à la constitution de candidatures, une réponse à l'inadéquation temporelle entre une cessation d'activité et une installation. La mise en réserve facilite les transmissions non familiales et l'entrée dans le métier d'agriculteurs non issus du milieu agricole, en donnant le temps à un projet d'aboutir et à un agriculteur de préparer son installation. Il s'agit souvent d'une intervention conjointe entre une collectivité et la Safer. La collectivité finance les frais de stockage : frais d'acquisition (acte notarié entre le vendeur et la Safer), rémunération de la Safer, frais financiers (liés à l'emprunt réalisé par la Safer pour acheter le bien), impôts fonciers ; la Safer achète et gère les terres jusqu'à la revente, directement au repreneur, ou à un bailleur agricole, qui se chargera de les louer à la personne identifiée. Le stockage permet d'intervenir rapidement sur le marché des terres pour éviter que des surfaces ne partent à l'agrandissement ou ne sortent de l'activité agricole et pour orienter les terres vers des projets qui s'inscrivent dans les besoins alimentaires ou de transition agroécologique du territoire. **(Témoignage p.22)**

Le portage de moyen terme

Ce type de portage a pour vocation d'assurer la propriété de la terre pour une période plus ou moins longue, allant de cinq à trente ans selon les acteurs. L'enjeu est souvent de différer l'achat des terres par l'agriculteur afin de lui permettre d'investir en priorité dans son outil de production. La majorité des acteurs se placent dans ce portage de moyen terme, avec des durées, des modalités de mise à disposition des terres et des conditions d'accès à la propriété variées.

Le portage conservatoire

Certains acteurs s'inscrivent dans une perspective de très long terme en développant des modèles qui ne reposent pas sur la revente des terres à terme, voire qui garantissent dans leurs statuts la non-revente des terres. Cela répond au double objectif de faciliter l'accès à la terre pour des projets agricoles et de préserver les terres en tant que ressource naturelle ayant des fonctions écosystémiques au-delà de ses qualités productives (dépollution de l'eau, stockage carbone, etc.).

Une innovation porteuse d'espoir

Faute d'étude sur la structure foncière des fermes à l'échelle nationale, il est difficile à ce jour d'estimer le nombre d'hectares agricoles portés par ces nouveaux propriétaires. Néanmoins, 15 % de la SAU est portée par des personnes morales, publiques ou privées⁴⁵. En 2023, lors des concertations autour de la loi d'orientation agricole, le portage foncier était plébiscité par les parties prenantes comme levier pour l'accès à la terre, compte tenu de la hausse du nombre de personnes qui s'installent hors du cadre familial, « un consensus se dégage sur la nécessité de favoriser l'éclosion et le développement de fonds de portage⁴⁶ ». La même année, la Fédération nationale des Safer annonçait la création du fonds de portage ELAN⁴⁷, destiné à l'installation de 40 agriculteurs chaque année pour du portage de moyen terme, dont 80 % d'installations et 70 % de projets agroécologiques.

« Une volonté politique comme celle-ci, ça donne envie de s'installer sur le territoire. »



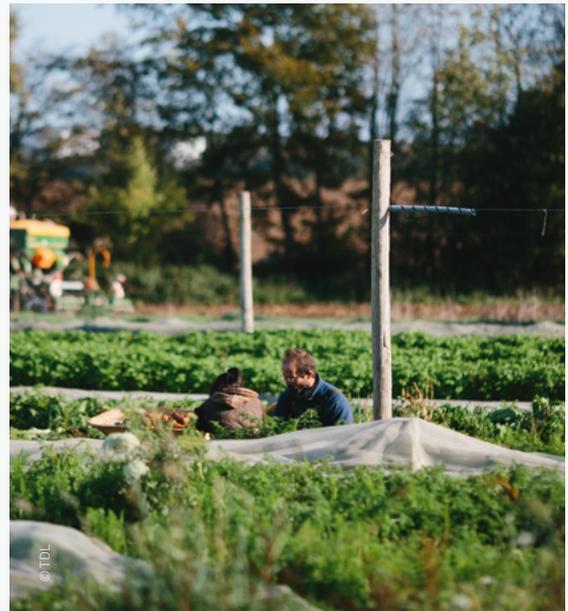
XAVIER DUMAS
PAYSAN DU GAEC
BIOTAUPES

Je me suis installé en 2013, après avoir mûri un projet d'installation collective pendant plusieurs années. Le choix de la zone géographique, la recherche de terres, ça prend du temps. Finalement, nous avons concentré nos recherches autour de Rennes. Un des membres du collectif a vu passer l'appel à candidature pour des terres sur la communauté de communes du Val d'Ille-Aubigné.

Le bien était un peu grand (11 ha) par rapport au projet d'origine (deux personnes en maraîchage et un apiculteur) mais c'étaient de très bonnes terres et ça ouvrait des perspectives pour intégrer de nouvelles personnes dans le collectif. On avait quelques mois pour monter le dossier. Ça a été un gros travail de projection, de chiffrage, mais finalement, ça a donné un coup d'accélérateur à la formalisation du projet.



Dès le début, on a souhaité que Terre de Liens achète les terres. Ça ne nous intéressait pas de devenir propriétaires. On préférerait confier la propriété à une structure en mesure de garantir la vocation agricole sur le long terme. Quant aux clauses environnementales dans le bail, pour nous c'était une évidence. Certains voient ça comme une contrainte mais c'est sécurisant dans les deux sens. Nous, on a la garantie que nos engagements agronomiques et écologiques seront maintenus dans le temps.



Le stockage nous a facilité la tâche pour monter le projet. Côté foncier, ça nous a donné du temps pour faire intervenir Terre de Liens. Côté production, on a bénéficié d'une convention d'occupation précaire de la Safer, ce qui nous a permis d'installer les serres, de planter des haies, de semer des prairies, de rénover le bâti. Résultat, quand on s'est installé au 1^{er} octobre 2013, la ferme était prête. Très vite, Adeline nous a rejoints comme paysanne boulangère.

Aujourd'hui, nous sommes quatre associés et la ferme accueille également deux activités de transformation et une pépinière.

Quand on cherche des terres, je dis souvent qu'il ne faut pas hésiter à solliciter les collectivités. Elles ont un droit de préemption et peuvent stocker des terres. Pour nous, ça a été important dans notre installation. On a senti que la collectivité était impliquée, qu'elle avait envie qu'on s'installe.

Le GAEC BioTaupes accueille désormais quatre associés qui produisent des légumes et les céréales pour le pain.

VIGNOC [35]



FRÉDÉRIC BOUGEOT

VICE-PRÉSIDENT
À L'AGRICULTURE
COMMUNAUTÉ
DE COMMUNES DU VAL
D'ILLE-AUBIGNÉ

Sur les questions agricoles, beaucoup de collectivités se contentent de compléter l'aide à l'installation de jeunes agriculteurs, mais vu les montants, est-ce que cette aide est capitale? Pas forcément, alors que les terres, oui. Sans terres, pas d'installation.

La communauté de communes du Val d'Ille-Aubigné a donc décidé de faire du portage foncier pour des projets en agriculture biologique. Il y a un gros travail de veille foncière, en lien avec la Safer, mais aussi avec les acteurs agricoles pour connaître les porteurs de projets qui pourraient s'installer sur le territoire.

On est très fiers de ce qu'on a réussi à faire avec le GAEC BioTaupes. Au moment de la vente de ces terres, notre candidature n'a pas été retenue par la Safer. On a formé un recours et on a obtenu une partie des terres pour permettre une installation. Elles ont été stockées par la Safer, grâce à un financement du département et du conseil régional, et on a lancé l'appel à candidature. Dix ans plus tard, on voit bien que cette installation collective est une vraie plus-value pour le territoire.

On veille aussi aux prix. Ça nous est arrivé d'intervenir parce qu'un acheteur était prêt à mettre 70 000 € pour un demi-hectare (ici on est plutôt autour de 5 000 €/ha). Le problème, c'est qu'après, ça sert de référence. Si le prix augmente ça sera plus compliqué pour un jeune de s'installer et pour nous d'agir.



Action publique : investir le foncier au nom du droit à l'alimentation

Droit au logement, droit à l'alimentation, même combat ?

Au sortir de la Seconde Guerre mondiale, l'État a su, dans un contexte de pénurie alimentaire et de mal-logement, mener de concert des politiques ambitieuses pour assurer le respect de deux droits fondamentaux, le droit au logement et le droit à l'alimentation. Tandis qu'en 1946 la loi sur le fermage encadre les loyers pour garantir aux agriculteurs l'accès aux terres agricoles, prenant en compte leurs faibles revenus, la loi de 1948 limite la hausse des loyers de logements pour en garantir l'accessibilité. Les décennies suivantes voient émerger dans les deux secteurs des mesures fortes pour lutter contre la spéculation foncière et immobilière : le logement social d'un côté, les Safer de l'autre.

Les politiques publiques en matière d'accès au logement ont constitué jusqu'à une période récente une priorité dont le périmètre s'est élargi : mixité sociale, lutte contre les passoires thermiques. La société civile a mené une bataille de longue haleine pour faire reconnaître ce droit, qui rend aujourd'hui la politique du logement incontournable et justifie des budgets annuels importants. Tel n'est pas le cas en matière de droit à l'alimentation qui, bien que défini internationalement⁴⁸, souffre d'un déficit de reconnaissance. En 2016, la France indiquait que le droit à l'alimentation était garanti de manière effective grâce à l'aide alimentaire. Pour la chercheuse Dominique Paturel, spécialiste des enjeux de démocratie alimentaire, « cette réponse est révélatrice de la conception française qui confond aide alimentaire et droit à l'alimentation : l'assistance à être nourri d'une part et l'accès autonome à l'alimentation d'autre part⁴⁹. »

Une action foncière au nom du droit à l'alimentation

Le contexte combiné de la crise climatique et des tensions géopolitiques, avec la conséquence d'une forte inflation des produits alimentaires, exige de replacer le droit à l'alimentation au premier plan d'une politique publique, comme l'a été le droit au logement. Un récent rapport du Conseil général de l'alimentation, de l'agriculture et des espaces ruraux (CGAAER) souligne que « la protection de la souveraineté alimentaire ne bénéficie d'aucun dispositif [...] susceptible d'adosser des arbitrages fonciers en sa faveur ». Face à la spéculation foncière, la souveraineté alimentaire et la préservation des terres agricoles justifient une intervention forte de l'État.

Au même titre qu'il investit pour garantir l'accès au logement pour le plus grand nombre, il devrait appuyer les dispositifs qui facilitent l'accès à la terre pour les futurs agriculteurs, garants de notre droit à l'alimentation. Il est d'ailleurs utile de constater que les politiques d'accès au logement et à l'alimentation présentent des caractéristiques similaires du fait de leur emprise foncière.

48. Comité sur les droits économiques, sociaux et culturels, commentaire général n° 12 | 49. D. Paturel, « Le droit à l'alimentation, un droit en friche », mis en ligne en juin 2019 | 50. Audition de M. Fesneau en commission des affaires économiques, le 06 décembre 2023 | 51. Synthèse des propositions du groupe de travail « Installation et transmission », juin 2023 | 52. Pour des installations moyennes sur 35 ha, à un prix moyen du foncier de 6 130 €.

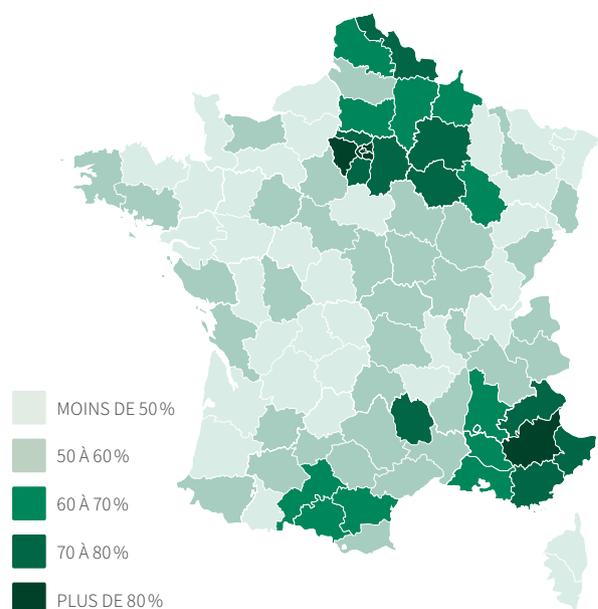
| |  POLITIQUE DU LOGEMENT AIDÉ AU NOM DU DROIT AU LOGEMENT |  PORTAGE FONCIER AU NOM DU DROIT À L'ALIMENTATION |
|-------------|---|---|
| OBJECTIFS | <ul style="list-style-type: none"> • Lutte contre la spéculation immobilière • Accessibilité des logements | <ul style="list-style-type: none"> • Lutte contre la spéculation foncière • Accessibilité des terres agricoles |
| CONTEXTE | <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de logements limité • Vacance de logements • Concurrence résidence secondaire, tourisme | <ul style="list-style-type: none"> • Ressource limitée • Terres sous-valorisées • Concurrence d'usages agricoles et non agricoles |
| DISPOSITIFS | <ul style="list-style-type: none"> • Loyers encadrés • Rénovation thermique pour des logements sobres en énergie • S'articule avec une politique de lutte contre le mal-logement | <ul style="list-style-type: none"> • Fermages encadrés • Adaptation des pratiques agricoles pour des systèmes productifs plus économes et autonomes • S'articule avec une politique de lutte contre la concentration des terres et de préservation des écosystèmes agricoles |

Être à la hauteur de nos ambitions

Devant l'Assemblée nationale, le ministre de l'Agriculture a rappelé que la loi d'orientation agricole, prévue pour 2024 et portée par le gouvernement, ne sera pas une loi foncière⁵⁰. Pourtant, les conclusions des concertations régionales et nationales menées en 2023 dans le cadre de la préparation de la loi font état d'un lien intrinsèque entre renouvellement des générations et accès à la terre⁵¹. Les principales organisations professionnelles agricoles regrettent ce manque d'ambition foncière, qui se résume, pour le gouvernement, à investir une partie du fonds Entrepreneurs du vivant, soit environ 80 millions d'euros, dans des structures de portage publiques ou privées. Cette enveloppe mobilisable sur dix ans est largement insuffisante quand on sait que le marché des terres s'élève annuellement à sept milliards d'euros. Elle permettrait d'acheter 1 300 ha tous les ans, soit 40 installations sur toute la France qui pourraient être aidées via l'accès au foncier⁵². Le compte n'y est pas ! Le taux de remplacement (ratio entre les départs et les installations agricoles) sur la période 2010-2020 était en moyenne de 57% : sur dix agriculteurs qui cessent leur activité, quatre ne sont pas remplacés.

TAUX DE REMPLACEMENT DES EXPLOITANTS ET CO-EXPLOITANTS AGRICOLES 2010-2020

SOURCE : AGRESTE | MSA | AUTEURS



Lecture : En Loire-Atlantique, entre 2010 et 2020, 50 à 60 % des agriculteurs qui ont cessé leur activité ont été remplacés.

Moyenne nationale : 57 %

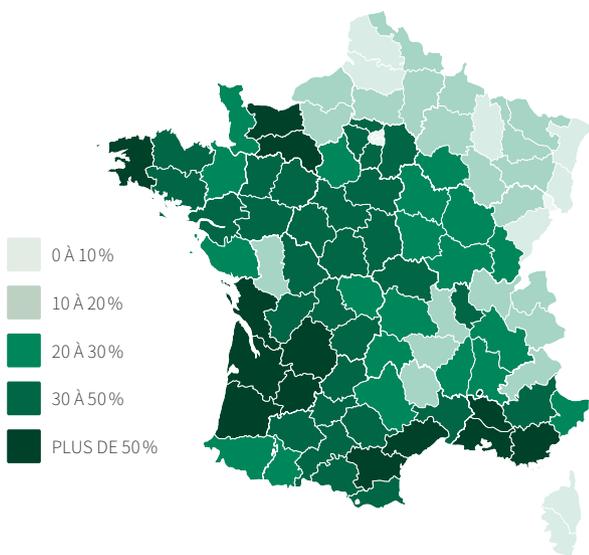
Pour que chaque agriculteur qui cesse son activité soit remplacé, il faudrait entre 20 000 et 25 000 installations par an, soit 10 000 de plus qu'actuellement. Les surfaces nécessaires pour ces installations sont estimées à 800 000 ha⁵³, mais aujourd'hui, quand bien même un million d'hectares changent de mains tous les ans, seuls 465 000 ha sont destinés à des installations⁵⁴. Il faut donc orienter massivement les terres qui se libèrent vers les installations.

Une partie de ces terres passe par le marché des terres libres (non louées au moment de leur vente), un espace où le portage foncier peut agir pour que ces terres ne partent pas à l'agrandissement mais facilitent de nouvelles installations. En France, 230 000 ha s'échangent annuellement sur ce marché⁵⁵. Si ces surfaces étaient exclusivement destinées à l'installation, elles pourraient couvrir un peu plus d'un quart des besoins de terres pour l'installation.

Cependant, le marché des terres n'est pas homogène quant au prix des terres ou aux surfaces agricoles libres vendues. Dans le Nord et l'Est de la France par exemple, les terres agricoles changent de propriétaires en moyenne tous les 110 ans⁵⁶. Il sera donc plus difficile d'intervenir en faveur de l'installation par

TAUX DE CORRESPONDANCE ENTRE LE MARCHÉ DES TERRES LIBRES ET LES BESOINS DE SURFACES POUR L'INSTALLATION

SOURCE : GROUPE SAFER | AGRESTE | MSA | AUTEURS



Lecture : En Loire-Atlantique, les surfaces disponibles sur le marché des terres libres couvrent 30 à 50 % des surfaces nécessaires à l'installation pour un renouvellement des actifs agricoles à 100 % dans ce département.

Moyenne nationale : 29,2 %

l'acquisition de terres libres. Le portage foncier n'est donc qu'une partie de la solution et doit s'accompagner d'une orientation forte des terres disponibles en location par la régulation foncière et d'un travail auprès des propriétaires privés pour encourager la mise à bail aux personnes qui s'installent en agriculture.

Sur la frange ouest du territoire métropolitain en revanche, où il y a plus de surfaces agricoles libres à vendre, le marché peut couvrir jusqu'à la moitié des besoins de terres agricoles pour des installations dans ces départements. Le portage foncier peut avoir un rôle important à jouer pour faciliter des installations, d'autant que c'est la partie du territoire la plus touchée par le non-remplacement des agriculteurs qui cessent leur activité.

Avec un prix moyen des terres libres de 6130 € (voir encadré), la prise en charge du marché des terres libres par le portage foncier représenterait un investissement de 1,4 milliard d'euros chaque année. Cette somme, considérable, ne représente pourtant que 1 % du budget que les ménages dédient annuellement à leur alimentation, ou encore 4 % du budget de la politique du logement.

LE PRIX DES TERRES

Le prix moyen des terres libres est une moyenne des prix régionaux pondérée par les surfaces agricoles libres respectives de chaque région. Ces moyennes sont calculées sur les surfaces libres non bâties après élimination des valeurs aberrantes (transactions hors normes). C'est pourquoi la valeur globale du marché des biens libres, bâtis et non bâtis, s'élève en 2022 à 4,7 milliards d'euros⁵⁷. La question du portage du bâti est donc à considérer (voir chapitre dédié, page 51)

Pour aller plus loin

Un tel investissement doit concourir à la transformation de l'agriculture. En allégeant les installations de l'investissement foncier, le portage foncier doit faciliter les investissements dans la transformation de l'outil de production et des pratiques, dans une recherche de résilience des fermes et favorise les innovations en termes d'organisation du travail pour améliorer l'attractivité du métier.

53. Annexe V | 54. CGAAER, *op. cit.* | 55. FNSAFER, *op. cit.* | 56. R. Levesque *et al.*, « Les marchés fonciers ruraux régionaux entre dynamiques des exploitations agricoles et logiques urbaines », *Économie et statistique*, n° 444-445, 2011 | 57. FNSAFER, *op. cit.*

CONCLUSION

Faciliter l'accès à la terre pour une nouvelle génération agricole est l'un des défis majeurs de l'agriculture. Pour y répondre, de nombreuses structures, issues de différentes sphères économique, citoyenne, publique, se développent. Des débuts prometteurs qui pourraient servir à la fois l'enjeu démographique du renouvellement des générations mais aussi celui de la transition vers une agriculture résiliente. Bien plus qu'un outil d'installation, le portage des terres agricoles pourrait être un véritable levier de transformation de l'agriculture.



02



Un levier de transformation de l'agriculture

Restructuration

Transformer les fermes

31

Innovation sociale

Transformer le métier

36

Transition agroécologique

Faciliter le changement de pratiques

40



**L'actif total
d'une exploitation**
(terres, bâtis, machines,
outillages, cheptel, planta-
tions pérennes, etc.)

**S'ÉLÈVE
EN MOYENNE
À 476 450 €**
toute production
confondue⁵⁸



**La France s'est fixé
pour objectif d'avoir**

**18% DE
SA SAU EN
AGRICULTURE
BIOLOGIQUE
EN 2027,**

nous avons atteint
seulement 11% en 2022⁵⁹



**20 000 KM
DE HAIES
sont perdus
chaque année⁶⁰**

⁵⁸. Agreste, Graph'Agri 2022 | ⁵⁹. Agence Bio, Chiffres clés | ⁶⁰. CGAAER, La Haie, levier de la planification écologique, 2023

« Le plus important est sans doute qu'ici même, nous nous aidions les uns les autres à voir dans ceux qui tentent l'aventure de l'installation rurale [...] les acteurs d'une transformation qui, à partir de l'agriculture et du monde rural, peut avoir de très importantes incidences sur l'évolution de la société tout entière. »

François de Ravignan, Congrès de l'installation progressive à Nîmes, 1999

Il y a près de 60 ans, l'État menait une grande politique de modernisation de l'agriculture pour augmenter la productivité et renforcer la compétitivité du secteur agricole sur le marché international. Face à la grande dépendance de notre système alimentaire, l'agriculture doit aujourd'hui opérer une nouvelle transformation pour répondre aux enjeux sociaux, économiques et environnementaux. Le portage des terres agricoles peut être un véritable levier pour accompagner cette transformation.

Face à des fermes devenues trop grandes et trop capitalisées pour être reprises, le portage peut faciliter la restructuration et la diversification des fermes, transformant l'outil de travail, mais aussi le métier. Pensé sur le long terme, le portage facilite la transmissibilité des fermes, soit l'entrée dans le métier et la transmission de l'activité.

Enfin, porter la terre, c'est co-porter avec les usagers la responsabilité de sa santé et de la durabilité de ses fonctions : alimentation, dépollution de l'eau, régulation climatique, etc. Le portage participe à la transformation de notre rapport à la terre, en tant qu'agriculteur, en tant qu'habitant d'un territoire, en tant que propriétaire.

En un seul mot, en tant qu'usagers.

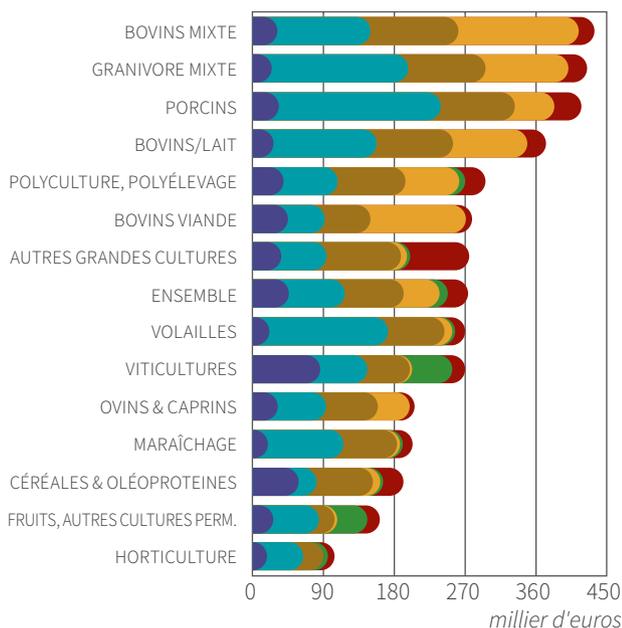
Restructuration : transformer les fermes

Des fermes intransmissibles

Les transmissions de fermes sont rendues difficiles par une double inadéquation. Inadéquation temporelle entre le départ du cédant et l'installation du porteur de projet. Inadéquation structurelle entre les fermes à reprendre et ce que recherchent effectivement les porteurs de projet (en termes de surface et de système de production). Depuis les années 1950, les fermes n'ont cessé de s'agrandir, de se spécialiser et d'augmenter leurs investissements en matériels et outillage, une tendance qui semble vouloir se poursuivre. Il en résulte des unités de production intransmissibles car en inadéquation avec les projets des candidats à la reprise, et hors de portée financièrement.

IMMOBILISATIONS SELON L'ORIENTATION EN 2020

SOURCE : AGRESTE | RICA



*Foncier : terres agricoles en propriété (y.c. aménagement).

On entre alors dans un cercle vicieux. L'absence de perspective de reprise est un facteur de désinvestissement dans l'exploitation ou de simplification des systèmes agricoles⁶¹ avec une tendance à la cédalisation (les grandes cultures représentaient 9,7 millions d'hectares en 2020, 37% de la SAU, contre 8,7 millions en 2010⁶²) et à la délégation intégrale du travail. Ainsi, 7% des exploitations ont recours à la délégation intégrale des travaux agricoles⁶³, soit au moins 500 000 ha de surface cultivable confiés à des prestataires de service. Ces terres qui ne sont plus mises en valeur par un agriculteur ne reviennent pas sur le marché et ne sont donc pas accessibles pour des installations.

Un processus irréversible ?

Certaines productions semblent impossibles à transmettre ou à transformer. L'élevage de type industriel hors-sol par exemple, demande des bâtis et des équipements très importants, est peu attractif (production intégrée, travail peu valorisant) et difficilement restructurable. Le scénario pour l'avenir de ces filières semble tracé, l'unique reprise envisageable est celle par des holdings ou des coopératives, seules à même de reprendre l'outil de production en l'état, accélérant la financiarisation de la production⁶⁴. Face à ce phénomène, les Safer ont une capacité d'action limitée. En 2022 dans la Vienne, la Safer a ainsi accompagné la transmission d'une ferme de 2121 ha d'un seul tenant à une société constituée de trois associés. « On a songé à détricoter l'ensemble », explique Philippe Tuzet, directeur de la Safer Nouvelle-Aquitaine, « mais quand on a ouvert le capot, on a compris que ça n'était pas possible, sauf à engager quatre à cinq millions d'euros de pertes⁶⁵ ».

61. S. Inwood, J. Sharp, « Farm Persistence and Adaptation at the Rural-urban Interface: Succession and Farm Adjustment », *Journal of rural studies*, 2012 | 62. Agreste, Recensement général agricole 2020 | 63. G. Nguyen, F. Purseigle, J. Brailly, M. Marre, « La sous-traitance des travaux agricoles en France : une perspective statistique sur un phénomène émergent », *Economie et statistique*, 2022 | 64. FNAB, FNH, Terre de Liens, *Un horizon pour les fermes d'élevage, restructurer et diversifier*, 2023. | 65. France 3 Nouvelle-Aquitaine, « La Safer critiquée après la vente d'une méga-ferme dans la Vienne », 22 décembre 2022

En cause notamment, une fiscalité et des outils juridiques inadaptés poussant au maintien plutôt qu'à la division des grandes structures. Il est urgent de trouver les moyens juridiques et financiers d'agir pour déstructurer ces mastodontes agricoles et recréer des unités à taille humaine, plus résilientes.

« Combiner un atelier animal (bovins, ovins, caprins) et un atelier fourrager ou de grandes cultures de taille significative peut permettre à l'exploitant d'avoir non seulement une certaine autonomie alimentaire de son cheptel, mais également de disposer d'un atelier végétal commercialisable en propre en complément de sa production animale⁶⁶. »

Restructurer pour mieux s'installer

La restructuration des fermes n'est pas qu'une question de division des terres entre plusieurs agriculteurs. Elle implique un vrai travail d'adaptation de l'outil de production. Dans une étude publiée en 2023, plusieurs associations parlent de *restructuration-diversification*, une reconception de la ferme qui intègre la réorientation du système agricole, de l'usage des terres et des bâtiments au profit d'une diversification des productions⁶⁷. Encore peu étudiée, la restructuration des fermes est une réelle opportunité pour la souveraineté alimentaire, en même temps qu'une nécessité pour freiner l'industrialisation de notre alimentation. La restructuration-diversification permet la mise en place de systèmes pro-

ductifs plus autonomes, avec des complémentarités à rechercher entre les ateliers, et une plus grande résilience économique (non-dépendance à un seul débouché).

Les premières études montrent également des effets positifs sur l'emploi⁶⁸, quantitativement, avec, pour une surface donnée, une augmentation du nombre d'agriculteurs et de salariés, et qualitativement, avec des conditions de travail nettement améliorées grâce à la possibilité d'entraide, la rotation des astreintes, etc. La restructuration peut s'opérer au moment de la transmission d'une ferme, mais aussi en amont d'une transmission, pour permettre une certaine progressivité dans l'installation et la restructuration (**Témoignage p.34**). Ces atouts à l'échelle de la ferme se retrouvent sur les territoires, la diversification des productions bénéficiant aux habitants du territoire lorsque ces dernières sont tournées vers des débouchés locaux (circuits courts, restauration collective) et l'installation de plusieurs familles ayant un impact positif sur le dynamisme des territoires ruraux.

Se donner du temps... et des moyens

Il est certain qu'une restructuration de ferme prend du temps et nécessite un accompagnement humain, technique et financier. Si la restructuration intervient au moment d'une transmission, la transformation des unités de production, intransmissibles en l'état, nécessite un portage foncier au moins temporaire. Cela peut se faire sous forme de stockage, ce qui donne le temps aux porteurs de projet de consolider leur projet mais aussi de créer ou de faire appel à des structures de portage pour acquérir les terres à leur place. La restructuration s'adresse à des fermes de grande taille, dont l'acquisition peut représenter un coût important pour les porteurs de projet, montant qu'il convient d'orienter plutôt vers l'aménagement de l'outil de production. Le bâti agricole est sans doute l'un des défis à relever, qui nécessite un investissement financier important et un accompagnement technique afin d'adapter des bâtiments spécialisés ou surdimensionnés aux nouveaux systèmes productifs. Penser ces transformations de manière sobre et modulable est nécessaire pour garantir la transmissibilité et limiter au maximum l'abandon de ces bâtiments⁶⁹. Le recours au portage foncier de plus long terme est un vrai appui pour mener à bien ces transformations.

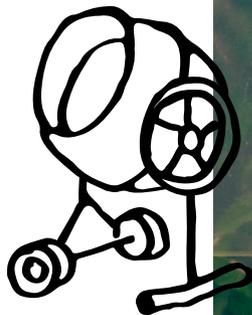
66. P. Aigrain, D. Agostini, J. Lerbourg, « Les exploitations agricoles comme combinaisons d'ateliers », *Agreste Les Dossiers*, n° 32, 2016 | 67. FNAB, FNH, Terre de Liens, *op. cit.* | 68. *Ibid.* | 69. FNAB, FNH, Terre de Liens, *op. cit.* | 70. *Ibid.*

« On peut dire que le dynamisme attire le dynamisme ! Le dynamisme de La JOURNERIE a créé un effet d'attractivité sur la commune qui la dépasse.

Depuis qu'ils sont là, une autre ferme collective et des artisans se sont installés. [...]

À toute cette dimension sociale et culturelle, il faut rajouter le dynamisme démographique : des maisons qui sont construites ou rénovées, des enfants qui permettent de renforcer les effectifs pour maintenir nos écoles rurales⁷⁰. »

Une habitante de la commune de Coussac-Bonneval [87], où un collectif s'est installé sur une ferme Terre de Liens.



*« L'idée du collectif
c'est aussi d'avoir
un outil transmissible. »*



**MARIE-SYLVIE
HERMANN**
FERME DES ARBOLETS

Transmettre ma ferme a été une grande aventure, transformatrice à bien des égards. J'ai commencé mon activité agricole dans les années 1980, en association avec mon ex-compagnon, avec une petite exploitation d'élevage porcin. Petit à petit, nous nous sommes agrandis pour sécuriser les surfaces d'épandage. En 2013, j'ai dû racheter les parts de mon ex-compagnon, un endettement important, à dix ans de la retraite. Je me suis retrouvée seule responsable de la ferme, avec un salarié. Je n'étais pas fermée à l'idée de monter un GAEC mais encore faut-il trouver les bons associés.

C'est à ce moment-là que mon fils, Hugues, a commencé à parler de s'installer. Avec deux amis, ils cherchaient une dizaine d'hectares pour s'installer en maraîchage et élevage ovin et caprin. À vrai dire, ils avaient déjà discuté de s'installer sur mes terres. J'ai trouvé l'idée géniale, même si je n'avais pas encore commencé à réfléchir à la transmission. C'est aussi à ce moment-là que j'ai converti mes terres en bio.



Pendant toute une période, il y avait au moins une installation chaque année. Maraîchage, élevage ovin et caprin, grandes cultures pour boissons végétales, élevage de porcs de plein air... On peut dire que la ferme s'est considérablement diversifiée : aujourd'hui nous sommes sept chefs d'exploitation.

Bien sûr, tout n'a pas été facile. Il m'a fallu du temps pour accepter que mon élevage porcin n'intéressait personne. L'activité était pourtant rentable. C'est difficile quand on a passé 30 ans de sa vie avec ces animaux, de les voir partir. Mais il fallait bien libérer des surfaces pour installer tout ce petit monde, alors j'ai organisé l'arrêt de mon élevage sur deux ans.



J'étais un peu perdue car le travail du sol m'intéresse beaucoup moins. Mais il y a cette dimension collective que j'apprécie particulièrement. On mange ensemble le midi, on se donne des coups de main, on a du matériel en commun. Je cultive désormais 70 ha en grandes cultures, et j'espère qu'on trouvera quelqu'un pour reprendre ces terres-là. Je suis prête à rester une année de plus pour que ces terres permettent une nouvelle installation.

L'idée du collectif, c'est aussi d'avoir un outil transmissible. Il y a cinq entreprises différentes, qui correspondent aux différents ateliers, mais nous voulons mettre les outils de travail qui ont de la valeur en commun et sommes en train de créer une Cuma. Ainsi, quand un membre du collectif souhaite partir, la reprise coûte moins cher, tout en garantissant que la personne s'inscrit dans la philosophie du collectif. Dans le même esprit, j'ai vendu les terres agricoles

En passant de un à quatre ateliers de production, la ferme des Arbolèts a su se réinventer pour faciliter la transmission.

MONTÉGUT [32]

à Terre de Liens, ce qui évite au collectif de s'endetter pour racheter les terres.

On a encore un vrai travail à mener sur les bâtis. Il y a beaucoup de surfaces et sûrement plein de choses à imaginer mais ça coûte cher. En l'état, certains sont inutiles. Les bâtiments d'élevage porcin et de volaille par exemple, sont souvent trop bas pour d'autres usages, ce qui complique la restructuration. Terre de Liens a racheté deux bâtiments, utilisés par les ateliers, mais cinq bâtiments sont inutilisés à ce jour.

J'ai toujours eu l'habitude de travailler avec des jeunes et même si ça n'avait pas été mon fils, je crois que j'aurais tenté l'aventure. Ce projet collectif a été une vraie chance, et je suis ravie de terminer ma carrière d'agricultrice en cheminant avec eux.

TERRE DE LIENS

En acquérant des surfaces importantes, Terre de Liens facilite la restructuration de fermes : diversification, installations nombreuses, vente directe, c'est tout le territoire qui bénéficie de ces fermes collectives.



Innovation sociale : transformer le métier

Accessibilité et attractivité

L'un des défis de l'agriculture pour opérer son renouvellement est de rendre plus accessible et attractif le métier d'agriculteur. Un métier souvent présenté comme éreintant, avec peu de reconnaissance, nécessitant des investissements conséquents à l'entrée malgré des revenus faibles, où les personnes qui n'ont pas grandi dans une famille agricole entrent difficilement. Recourir à une structure *ad hoc* pour assumer l'acquisition de la terre limite le poids de l'endettement et est aussi une manière de penser l'activité agricole comme un segment d'une carrière professionnelle⁷¹. Cela s'adresse aussi bien aux personnes non issues du milieu agricole, qui accèdent plus difficilement aux terres agricoles, qu'à des situations de reprise familiale. En début d'activité, alléger l'investissement tout en garantissant un accès sécurisé au foncier, contribue à créer les conditions d'un revenu correct, un élément essentiel pour rendre plus attractif le métier d'agriculteur.

En étudiant les résultats des fermes selon la part des terres en fermage, cela se vérifie. Ramené à l'hectare, l'endettement est nettement plus faible pour les fermes ayant une grande partie de leurs terres en fermage. En outre, ces fermes présentent de meilleurs résultats, avec moins de consommations intermédiaires, moins de charges, plus de valeur ajoutée et un revenu plus important⁷².

Un outil au service des collectifs agricoles

Le portage foncier est également un soutien à l'innovation pour d'autres formes d'organisation du travail. Terre de Liens est de plus en plus sollicité par des

projets collectifs, qui voient dans le portage foncier de nombreux avantages :

- accéder à de plus grandes surfaces pour accueillir différentes productions ;
- être à égalité face à l'usage de la terre ;
- faciliter les sorties du collectif ;

En séparant la propriété de la terre (dont l'accès reste garanti par le fermage) de l'activité, des collectifs de travail ont pu se former plus facilement autour de formes juridiques classiques, comme les GAEC (11% des fermes en 2020⁷³) et nouvelles, comme les sociétés coopératives de production (SCOP), dont les associés sont salariés tout en conservant le pouvoir de décision et bénéficiant ainsi d'une meilleure couverture sociale. L'organisation collective du travail permet d'améliorer les conditions de travail (vacances, moins d'astreinte en élevage, diversification, entraide, etc.) mais suppose aussi une coordination non négligeable. Ces innovations organisationnelles sont bien connues des acteurs de l'économie sociale et solidaire mais leur mise en œuvre dans l'activité agricole est encore à l'état d'expérimentation et demande un travail important de capitalisation pour analyser les freins et les leviers et faciliter à l'avenir ces formes d'installation innovantes⁷⁴. Tant l'accessibilité du métier que la perspective de conditions de travail permettant un équilibre entre vie personnelle et professionnelle rendent le métier d'agriculteur plus attractif, une réponse à promouvoir pour endiguer le fait que trop peu de personnes se tournent vers une carrière agricole.

Des fermes inscrites dans les systèmes alimentaires locaux

L'un des principaux freins au développement de systèmes alimentaires territoriaux est la disponibilité de terres agricoles tournées vers la production alimentaire locale. Pour y répondre, des structures émergent, notamment de la société civile et des acteurs

71. E. Pibou, *Paysans de passage: les fermiers du mouvement Terre de Liens en France*, 2016. | 72. Annexe IV | 73. Agreste, Recensement général agricole 2020 | 74. D. Laurant, *Accompagner les projets agricoles collectifs: une étude inductive mêlant une démarche participative sur une étude de cas et des enquêtes qualitatives sur des fermes collectives en France*, Université de Montpellier, 2022.

publics comme les collectivités, avec une ambition claire, celle de recréer du lien entre les producteurs et les consommateurs. C'est le cas des initiatives foncières agricoles citoyennes ou des régies municipales. Cette forme de propriété, à la fois collective et territoriale, met des terres à disposition d'agriculteurs dans le but d'augmenter l'offre de produits locaux mais aussi de recréer du lien social autour de la terre. Les structures citoyennes sont particulièrement enclines à générer des solidarités locales en mobilisant les bénéficiaires indirects, les mangeurs et mangeuses (création d'Amap, chantiers participatifs, etc.). En écho à cette propriété citoyenne, se créent des fermes sous forme de sociétés civiles d'intérêt collectif (SCIC), avec un objet d'utilité sociale, dont la gouvernance multi-partenariale permet un ancrage territorial tandis que l'objet, non exclusivement agricole, facilite la diversification des activités sur la ferme (**Témoignage p.38**).

Par ailleurs, le Comité s'implique désormais aussi sur le développement de la restauration collective bio et locale, ainsi que sur la remise en état des réseaux hydrauliques de l'île et la réhabilitation de mares pour la biodiversité sauvage en zone agricole. L'action foncière a été une porte d'entrée vers les enjeux d'eau et d'alimentation.



Des terres publiques nourricières

On estime que 5% des terres agricoles sont détenus par des acteurs publics (État, régions, départements, communes). Ces espaces agricoles sont un héritage des communaux, dont les droits de propriété étaient, de fait, partagés entre les habitants du territoire. À l'heure où de nombreuses collectivités s'interrogent sur la manière de nourrir leur population, la maîtrise de terres agricoles est évidemment un réel atout. C'est ainsi que certaines communes ont mis en place des régies agricoles, c'est-à-dire des espaces de production alimentaire destinés à l'alimentation locale où l'agriculteur est salarié de la commune. Les collectivités qui ne disposent pas de terres agricoles peuvent jouer un rôle proactif pour en acquérir en mobilisant le droit de préemption des Safer pour intervenir sur le marché des terres et ainsi favoriser la reterritorialisation de l'alimentation face à la spéculation foncière, ou encore la préservation de la ressource en eau.

FOCUS SUR

UNE COMMUNE FONCIÈREMENT ACTIVE

L'île d'Yeu est l'unique île de la région des Pays de Loire. Près de 500 ha de friches témoignent du déclin de son agriculture. Ces friches constituent à la fois des espaces de naturalité importants et le seul endroit où développer la résilience alimentaire de l'île.

Depuis 2014, le Comité de développement de l'agriculture, soutenu par la municipalité, s'active pour remettre une partie de ces friches à disposition d'une agriculture écologique destinée à l'alimentation du territoire.

Après un inventaire, 560 propriétaires de 1078 parcelles identifiées sont contactés individuellement. Une majorité étant prête à vendre, louer ou prêter sa terre, le défrichage commence. La société coopérative civile immobilière (SCCI) Terres Islaises est créée pour acheter les terres et les louer à des agriculteurs.

Pour maîtriser la spéculation foncière, la commune signe avec la Safer une convention et transmet les notifications de vente aux membres du comité qui connaissent le territoire et assurent une veille citoyenne. Les préemptions en révision de prix sur des ventes spéculatives ont permis de faire baisser le prix moyen des terres agricoles sur l'île.

Avec ce projet, la mairie donne un signal fort : les terres en zone agricole doivent rester.



«On a eu l'idée de relancer la production maraîchère, historique à Lescure d'Albigeois, et on le fait!».



PASCAL HENRY
TERRES CITOYENNES
ALBIGEOISES

Il y a quelques années, la ville d'Albi a beaucoup communiqué sur l'autonomie alimentaire. Pour une poignée de citoyens impliqués comme moi dans les réseaux des Incroyables comestibles, des Amap⁷⁵, ça a été le déclic. Nous avons décidé de nous saisir de la question et d'expérimenter, pour changer le système alimentaire à notre échelle.

Tout a commencé en 2018, nous avons rencontré Marion et Auguste, deux futurs maraîchers, et très vite, des chantiers participatifs se sont organisés pour préparer le terrain à leur installation. Nous avons fait la connaissance de Patrice, qui leur avait cédé des terres, mais ne trouvait pas de repreneurs pour la vingtaine d'hectares restants. Il s'agissait de terres situées dans ce qui fut autrefois une vaste plaine maraîchère. L'idée a germé : acheter les terres collectivement et redévelopper un pôle maraîcher sur notre territoire.



Nous avons contacté Terre de Liens, qui nous a accompagnés et formés sur le foncier. Fin 2019, nous avons créé notre propre outil : la SCIC⁷⁶ Terres citoyennes albigeoises. Après une première campagne de souscriptions en 2020, nous avons pu acheter 16 ha de terres agricoles. Une première étape, pour espérer voir renaître une activité maraîchère ! En parallèle, nous avons créé une SCEA⁷⁷, filiale de la SCIC, qui nous a permis de prendre 4 ha de terres en fermage. Notre projet est ambitieux, créer un pôle maraîcher alors que la plaine est devenue principalement céréalière, ça nécessite de modifier les parcelles, d'installer un système d'irrigation, de construire un bâtiment agricole, de penser au circuit de commercialisation... ça prend du temps.



Nous avons constitué un groupe de bénévoles dédié au projet agricole, intégrant quelques maraîchers et des agriculteurs retraités, dont Patrice, et nous avons esquissé le projet d'aménagement des terres. Un bâtiment mutualisé, réalisé en chantiers participatifs bénévoles, est en cours de finition. En 2024, nous devrions finaliser les aménagements avec l'installation du système d'irrigation et lancer les appels à candidature. Pendant ce temps-là, nous avons planté des haies, les terres ont été converties en bio et une pépinière fruitière s'est installée sur une parcelle.

Le fait que la collectivité soutienne la préservation de terres agricoles a été un élément important. La commune de Lescure d'Albigeois a pris des parts dans la SCIC et a engagé un projet de restauration scolaire avec une cuisine en régie qui s'approvisionnera

En œuvrant pour une production alimentaire locale, Terres citoyennes albigeoises recrée du lien social sur le territoire.

LESCURE D'ALBIGOIS [81]

en produits bio et locaux. D'autres communes voisines qui souhaitent relocaliser l'alimentation dans leur cantine scolaire se montrent aussi intéressées par notre projet.

Sur les 20 ha de terres acquises et en fermage, nous imaginons à terme trois types de productions : des fermes en maraîchage bio diversifié, des cultures légumières collectives pour alimenter la restauration collective et, sur les terres non irrigables, des cultures de diversification (céréales, légumineuses). Les installations se feront de manière graduelle, pour laisser le temps à chaque projet de stabiliser ses débouchés. Les terres seront mises à disposition par bail rural, avec des clauses environnementales, pour garantir le maintien en agriculture biologique.

C'est une aventure collective, avec l'envie d'être dans l'action et de permettre à chacun de trouver sa place. On expérimente, on essaie de montrer que nous, citoyens, pouvons faire des choses par nous-mêmes.

TERRE DE LIENS

Grâce à ses 20 ans d'expérience, Terre de Liens accompagne des initiatives foncières agricoles citoyennes sur tout le territoire et les documente pour faciliter l'échange d'expérience.



RESSOURCE
EN LIGNE



75. Association pour le maintien de l'agriculture paysanne | 76. Société coopérative d'intérêt collectif | 77. Société civile d'exploitation agricole

Transition agroécologique : faciliter le changement de pratiques



L'agroécologie, une chimère ?

L'agroécologie a fait son entrée dans le code rural en 2014⁷⁸ avec des principes clairs : « Ces systèmes privilégient l'autonomie des exploitations agricoles et l'amélioration de leur compétitivité, en maintenant ou en augmentant la rentabilité économique, en améliorant la valeur ajoutée des productions et en réduisant la consommation d'énergie, d'eau, d'engrais, de produits phytopharmaceutiques et de médicaments vétérinaires, en particulier les antibiotiques. Ils sont fondés sur les interactions biologiques et l'utilisation des services écosystémiques et des potentiels offerts par les ressources naturelles, en particulier les ressources en eau, la biodiversité, la photosynthèse, les sols et l'air, en maintenant leur capacité de renouvellement du point de vue qualitatif et quantitatif. » Cependant, peu d'engagements ont été pris à ce sujet.

**LE PLAN AMBITION BIO
ADOPTÉ EN 2018 FIXAIT
UN OBJECTIF DE 15%
DE LA SURFACE AGRICOLE
UTILE (SAU) EN AGRICULTURE
BIOLOGIQUE EN 2022 ET 18%
EN 2027.**

Mais en 2022, seules 11% des surfaces étaient effectivement en agriculture biologique ou en conversion⁷⁹ et la nouvelle programmation française de la politique agricole commune (PAC) a supprimé les aides au maintien de l'agriculture biologique.

Les fonctions écosystémiques des terres agricoles, telles que l'alimentation, la dépollution de l'eau ou la régulation climatique, donnent à la terre et à l'agriculture un caractère multifonctionnel qui doit pourtant être pris en compte dans les manières de produire.

« La construction d'une agriculture multifonctionnelle implique plus qu'une simple adaptation. Elle appelle à une remise en question du métier d'agriculteur, car elle modifie la nature des liens entre les agriculteurs et la société⁸⁰. »

Accompagner la transformation des pratiques

Certaines structures propriétaires encouragent, voire conditionnent l'accès aux terres agricoles à des pratiques agroécologiques, traduisant l'impatience de la société civile et de nombreux paysans et paysannes quant à la transformation des modèles agricoles. Leur objectif est de participer à la transformation de l'agriculture en facilitant l'accès aux terres

⁷⁸. Article L1-II | ⁷⁹. Agence Bio, Chiffres clés | ⁸⁰. A. Dufour, C. Bernard et M-A. Angelucci, « Reconstruction des identités professionnelles autour de la multifonctionnalité de l'agriculture. L'exemple des Coteaux du Lyonnais », *Ruralia* 12/13, 2003

à des projets agricoles qui apportent des réponses concrètes aux défis sociaux et environnementaux actuels. Cela a été rendu possible par la création du bail rural environnemental (BRE)⁸¹, qui permet à certains propriétaires de terres agricoles⁸² de mettre en place des clauses environnementales dans le contrat de fermage. Parce qu'elles peuvent être vues comme une atteinte à la liberté culturelle du fermier, ces clauses environnementales sont strictement listées dans le code rural⁸³. C'est grâce à ce dispositif que Terre de Liens a pu préserver plus de 10 000 ha de terres en agriculture biologique, dont un tiers a été converti suite à l'acquisition citoyenne. Cette dimension motive de nombreux citoyens à investir et s'investir, témoignant d'un regain d'intérêt pour la question agricole, qui est désormais vue par une partie de la population comme une question de société au carrefour de multiples enjeux (alimentation, santé, paysages, environnement, lien social, etc.).

Préserver les ressources naturelles

La maîtrise foncière, c'est-à-dire l'acquisition de terres, est également un outil mobilisé pour garantir des pratiques écologiques sur les zones de captage d'eau, où il est essentiel de prévenir toute pollution des sols pour préserver la qualité de l'eau et éviter les coûts de dépollution. Certaines agences de l'eau n'hésitent pas à attribuer des aides à l'acquisition à des structures comme les conservatoires des espaces naturels, Terre de Liens ou des collectivités. Ces subventions peuvent couvrir jusqu'à 60% du coût d'acquisition. Les agences de l'eau agissent également pour la protection des zones humides, riches en biodiversité. Depuis 2014, le BRE peut être mis en place par tout propriétaire bailleur sur des parcelles situées dans des zones à enjeux environnementaux (sites Natura 2000, parcs et réserves naturels, sites du conservatoire du littoral, arrêtés préfectoraux de protection, aires d'alimentation de captages...) ou pour maintenir des pratiques écologiques mises en œuvre par le précédent fermier, ayant pour objet la préservation de la ressource en eau, de la biodiversité, des paysages, de la qualité des produits, des sols et de l'air, la prévention des risques naturels et la lutte contre l'érosion.

Focus sur

RÉCONCILIER AGRICULTURE ET NATURE

Des paysans et des structures s'engagent pour donner de la place au vivant dans les fermes de façon à restaurer les dynamiques et les équilibres écologiques. C'est par exemple le cas du réseau Paysans de nature. Initié par la Ligue de protection des oiseaux des Pays de la Loire, ce réseau national considère que les fermes peuvent concilier production agricole, rémunération correcte des paysans et protection de la biodiversité sauvage sur les fermes. Les paysans membres de ce réseau s'engagent volontairement sur des pratiques favorisant la biodiversité auprès des acteurs de leur territoire. Le suivi des pratiques se base sur la mise en œuvre de Dialogues Permanents pour la Nature, c'est-à-dire des visites participatives des fermes avec les paysans, des naturalistes et des habitants du territoire pour comprendre le fonctionnement des fermes et discuter des progrès réalisés en matière de biodiversité.

Dans le même esprit, depuis 2021, Terre de Liens accompagne les agriculteurs volontaires dans la mise en place d'actions visant à créer sur les fermes des mosaïques d'éléments naturels hospitaliers pour la faune et la flore. Une cinquantaine de diagnostics ont été menés en amont, participant également à créer de nouvelles passerelles entre acteurs de la protection de l'environnement et acteurs agricoles.

CONCLUSION

Au-delà de l'accès aux terres, porter la terre est un véritable levier de transformation de l'agriculture. Cela facilite la transformation de l'outil de travail, du rapport à la terre et du métier mais aussi des pratiques. Faute d'une protection du caractère multifonctionnel de la terre dans la loi, les acteurs défendant la terre comme patrimoine commun investissent le champ de la propriété pour agir ici et maintenant face aux crises agricole, écologique et climatique. Cependant, toutes les solutions de portage qui se développent aujourd'hui ne concourent pas de la même manière à ces transformations.

81. Loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006 | 82. Les personnes morales de droit public, les associations agréées « protection de l'environnement », les personnes morales agréées « entreprise solidaire », les fondations reconnues d'utilité publique et les fonds de dotation | 83. Article L.411-31



Des portages aux effets nuancés sur l'installation et la transition agroécologique

| | |
|--|----|
| Propriété active Des logiques variées | 45 |
| Modèle économique Une équation difficile | 49 |
| Conservatoire Vers une ressource commune à préserver | 61 |



**50 000
CITOYENS**

investis dans
Terre de Liens
depuis 2003

ont permis de préserver

**10 000 HA
DE TERRES**

en agriculture biologique.



Il existe plus de
**145 FONDS
D'INVESTISSEMENT**

qui achètent des terres
agricoles à l'échelle
mondiale⁸⁴.



Une terre libre
est vendue jusqu'à
**DEUX FOIS
PLUS CHER**

qu'une terre louée.

« Il n'y aura pas d'agroécologie sans relève et une relève est impossible sans une politique foncière juste. Notre société doit choisir entre la marchandisation des terres et une renaissance rurale. »

**Benoît Grimonprez, « Le droit au service de la justice foncière du XXI^e siècle »,
La terre en commun : plaidoyer pour une justice foncière, 2019**

Depuis quelques années, on observe l'émergence de nombreuses structures de portage foncier. Ces nouveaux propriétaires acquièrent et louent des terres agricoles mais sont également porteurs d'objectifs propres : projets économiques, projets de société, de territoires, projets agricoles ou alimentaires. Dans un environnement réglementé (code rural, Safer, autorité des marchés financiers), ils mettent en place des modèles économiques variés qui se reflètent dans la diversité des modalités de portage : durée, coût, conditions d'accès à la propriété, gouvernance, etc.

Selon le projet poursuivi, les contributions au renouvellement des générations et la transition agroécologique ne sont pas les mêmes.

Toutes les structures de portage ne participent donc pas de la même manière à la transformation de l'agriculture. Celles qui poursuivent un projet économique avec un certain degré de rentabilité peuvent même être contre-productives par rapport aux objectifs de politique publique, lorsque cette rentabilité vient grever le revenu des agriculteurs ou alimenter la spéculation sur les terres agricoles.

Propriété active : des logiques variées

Pour aller plus loin

NOTRE MÉTHODOLOGIE

Ce rapport synthétise un travail de plusieurs années sur les acteurs et modalités de portage des terres agricoles. Il s'appuie sur seize monographies d'initiatives citoyennes, dix-sept entretiens réalisés avec onze structures propriétaires de terres agricoles, trois chercheurs et trois acteurs du monde agricole (Annexe II - Entretiens réalisés). Quatorze structures propriétaires d'envergure nationale et régionale ont fait l'objet d'une analyse de leurs modalités de fonctionnement (Annexe VI - Synthèse des acteurs).

Une propriété porteuse de projets

Différentes logiques foncières

Certaines initiatives de portage se sont développées dans l'optique de préserver la ressource terre face à des concurrences d'usage non agricole (urbanisation notamment) associant préservation de l'espace et maintien de la vocation agricole. D'autres objectifs sont également portés, comme le maintien ou la relocalisation d'une production alimentaire, la promotion de modèles agricoles écologiques ou encore le maintien de volumes de production dans certaines filières. Ces nouveaux propriétaires développent une propriété active, qui cherche à obtenir la maîtrise foncière d'un espace agricole pour développer une vision et des objectifs propres et dont découlent des modalités de mise à disposition à l'usager. Une posture différente des propriétaires physiques, dont la majorité est devenue propriétaire par héritage et se contente de conserver cette propriété familiale pour la transmettre à son tour⁸⁵. Cette logique foncière patrimoniale, propre aux familles agricoles et

Focus sur

LE GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE

Pour éviter le morcellement des parcelles au moment des héritages, sont créées les indivisions, puis les groupements fonciers agricoles (GFA), outils de gestion des terres familiales. Les GFA permettent de conserver la terre dans le patrimoine familial tout en facilitant la reprise de l'activité agricole sans avoir à racheter la terre aux cohéritiers.

Une séparation s'opère entre l'activité agricole et la propriété des terres, facilitant le financement de l'agriculture par des personnes non-agricultrices, sans interférence avec la gestion de l'activité agricole. Le statut des GFA est également utilisé par des collectifs citoyens ou des coopératives.

Maintenir l'activité agricole, une logique de production

Premières observatrices du déclin démographique, les organisations professionnelles agricoles identifient dès les années 1970 l'achat de terres comme un levier important pour garder la maîtrise des terres au moment des transmissions. Afin de sécuriser leurs approvision-

85. A. Guéringer, « Propriété et propriétaires en espace périurbain, ou la gouvernance foncière à l'épreuve des logiques privées », *Terres agricoles périurbaines, une gouvernance en construction*, 2013 |
86. C. Léger-Bosch, *op. cit.*



nements, nécessaires à leur pérennité, les coopératives agricoles se mobilisent pour acheter les terres de leurs coopérateurs sur le départ, et faciliter la reprise de l'activité. Les coopératives viticoles sont particulièrement actives concernant l'achat de terres agricoles, en propre, ou via la création de groupements fonciers agricoles (GFA), une structure juridique dédiée à la gestion collective de terres agricoles. Ce même outil juridique est utilisé dans certains départements par des syndicats agricoles pour garder la maîtrise des terres au moment des transmissions. Certains conseils régionaux, conscients de l'enjeu d'installer une nouvelle génération agricole plutôt que de voir les terres libérées partir à l'agrandissement, ont également développé des outils de portage. C'est le cas de la région Nouvelle-Aquitaine, qui a confié cette mission à la Safer, ou de la région Occitanie, qui a créé sa foncière en 2022. On constate également un intérêt grandissant des collectivités pour la relocalisation alimentaire⁸⁷, qui considèrent que la propriété de la terre, au moins temporaire, est un outil de maîtrise sécurisée. Depuis plusieurs années, la fédération nationale des Safer observe une augmentation des surfaces acquises par les collectivités⁸⁸.

« On s'est vite rendu compte que si on n'était pas propriétaire du foncier, on ne pouvait faire grand-chose. C'est un travail de longue haleine auquel il faut consacrer du temps et de l'argent pour y parvenir⁸⁹. »

Michel Jeannot, maire de Locmariaquer [56]

Acteur



Nom : SCIC Ardèche Vignobles⁹⁰

Année de création : 2018

Caractéristiques : Créée par la cave coopérative Vignerons Ardéchois, cette société coopérative d'intérêt collectif achète des parcelles de vigne pour faciliter l'installation de nouveaux vignerons via un bail rural. L'enjeu est de renouveler les coopérateurs de la cave.

« Depuis 2019, on voit apparaître de nouveaux acteurs privés, plus ou moins inspirés par le modèle de start-up, qui cherchent à créer un modèle économique sur le soutien et l'accompagnement à l'installation. Leur créneau est le même : l'aide à la création d'entreprise et l'agroécologie⁹¹. »

Cécile Gazo, chercheuse en sociologie

Une agriculture protectrice de la nature

Cet intérêt pour la relocalisation de l'alimentation est également porté par des collectifs citoyens sensibles aux enjeux sociaux et environnementaux de l'agriculture. Les initiatives foncières agricoles citoyennes (IFAC) se multiplient pour acquérir collectivement des terres agricoles, à l'échelle locale comme à l'échelle nationale. Terre de Liens est l'initiative citoyenne la plus connue mais elle est loin d'être la seule. En Bretagne, Terre de Liens a accompagné la création d'une soixantaine de GFA, rassemblant plus de 6 000 citoyens propriétaires de près de 1 000 ha de terres agricoles mis à disposition d'agriculteurs et d'agricultrices. Ces citoyens, de plus en plus nombreux, défendent une agriculture nourricière et protectrice des ressources naturelles. C'est également un enjeu porté par nombre de nouveaux acteurs du portage, parfois nommés start-up de l'installation, apparus ces dernières années, mais qui inscrivent cette logique dans un projet économique.

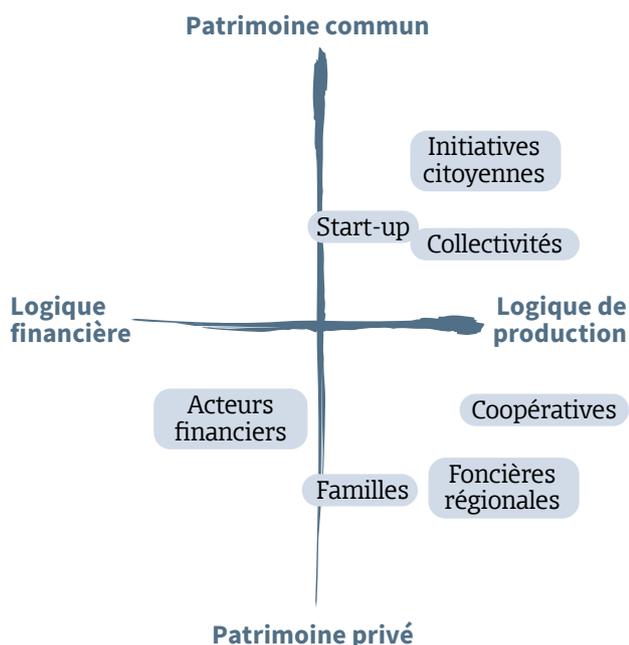
⁸⁷. B. Nougaredes, C. Perrin, *Le Foncier agricole dans une société urbaine*, 2020 | ⁸⁸. FNSAFER, *op. cit.* | ⁸⁹. RECOLTE, « La ferme communale de Locmariaquer », mis en ligne en octobre 2020 | ⁹⁰. vigneron-ardechois.com | ⁹¹. Reporterre, *Faire du blé en installant des paysans, le nouveau filon des start-up*, 17 novembre 2023

La terre comme support d'un projet économique

Les start-up de l'installation, très récentes dans le paysage du portage, mobilisent leur capacité à lever des fonds et des outils éprouvés dans d'autres secteurs économiques (les plateformes numériques par exemple) pour répondre à des besoins observés dans le secteur agricole, auxquels les politiques publiques et les acteurs agricoles ne parviennent pas à répondre, parmi lesquels l'accès à la terre⁹². Mais la terre est également considérée comme une valeur-refuge, bénéficiant d'un contexte économique international favorable. L'instabilité de nombreux actifs financiers, ainsi que la faiblesse des taux d'intérêt, ont fait de la terre un actif financier plébiscité. Certes peu rentable, c'est un actif de long terme, considéré comme très peu risqué, mis en avant auprès de clients de plus en plus motivés à participer à l'économie réelle et à la transition écologique. C'est ainsi que des fonds d'investissement proposent des produits financiers basés sur des acquisitions de terres agricoles, pouvant intégrer des produits d'épargne de long terme comme les assurances-vie ou les plans d'épargne retraite. Ces différentes logiques et projets des acteurs du portage se situent au carrefour des besoins des agriculteurs et des motivations des apporteurs de capitaux.

ACTEURS DU PORTAGE ET LOGIQUES FONCIÈRES

SOURCE : AUTEURS



Entre besoins de l'agriculteur et motivations des financeurs

Besoins de l'agriculteur

Une personne qui cherche à s'installer va étudier différentes opportunités d'accès à la terre. Si elle ne souhaite pas acheter directement le foncier, elle recourt à une structure de portage par opportunité ou par choix affirmé⁹³. Si c'est un choix affirmé, le fermier s'intéressera particulièrement au projet de la structure de portage, voire s'y impliquera activement ou en créera une spécialement pour son projet. Si le recours à du portage relève plus de l'effet d'opportunité, le fermier s'intéressera surtout aux modalités proposées : quel est le type de bien concerné (terre, bâti, cultures pérennes, logement), quelles sont les conditions de mise à disposition du bien (durée, type de bail, conditions d'entrée et de sortie du dispositif, contreparties), quelles sont les éventuelles prestations de services, doit-il rentrer dans le capital de la structure porteuse et à quelle hauteur et enfin quelles sont pour lui les modalités d'accès ultérieur à la propriété (prix de revente, échéance) ? L'autonomie dans l'usage et la sécurité dans la durée sont des critères particulièrement importants pour un projet agricole. Néanmoins, on voit également émerger des profils avec des attentes nouvelles, comme la possibilité d'accéder à un outil clé en main sans investissement lourd et la possibilité d'exercer le métier pour une période donnée, plus courte que les carrières agricoles habituelles. Des profils pour qui la propriété n'est pas une fin en soi et qui développent une nouvelle relation à la terre.

Motivations des apporteurs de capitaux

La plupart des structures observées pour la rédaction de ce rapport ne disposent pas de fonds propres. Elles vont donc chercher des acteurs qui partagent

92. C. Gazo, *Qui pour gouverner l'installation en agriculture ? Analyse compréhensive des transformations des mondes agricoles à l'aune de la multiplication des initiatives volontaires de soutien de l'installation*, Université de Toulouse, 2023 | 93. E. Pibou, *op. cit.*

leurs objectifs: citoyens, investisseurs privés, collectivités, banques, etc. Ces apporteurs de capitaux ont des visions de l'agriculture et des motivations diverses (et souvent combinées) qui croisent les différentes logiques foncières des acteurs de portage:

- **motivation liée à la production** - soutenir une production, développer une nouvelle filière, diversifier l'approvisionnement local pour la restauration collective, etc.
- **motivation sociétale** - participer à un projet de société, des installations agricoles, une production alimentaire locale, la transition agroécologique, la préservation de la ressource, etc.
- **motivation fiscale ou financière** - les structures qui lèvent des fonds privés peuvent proposer, à condition d'être labellisées ESUS, une défiscalisation de l'investissement à hauteur de 18 à 25 % (selon la loi de finance), qui permet un rendement brut de 3,5% sur les sept premières années⁹⁴. Certains gestionnaires de portefeuilles commencent également à proposer des produits financiers adossés à des terres agricoles avec des rendements nets attendus de 3 à 4 % par an⁹⁵, les terres agricoles étant considérées comme un actif de diversification, qui par ailleurs bénéficie d'une exonération de l'impôt sur la fortune immobilière. Il est à noter que la faiblesse des taux d'intérêt ces dernières années ont rendu ces investissements plus intéressants que d'autres produits financiers, une tendance qui pourrait s'inverser avec la récente remontée des taux d'intérêt.

internationale) ayant un impact démontré sur le compte de résultat (par rapport à une entreprise classique);

- avoir une politique de rémunération limitant les écarts;
- les titres de capital de l'entreprise ne doivent pas être négociés sur un marché financier.

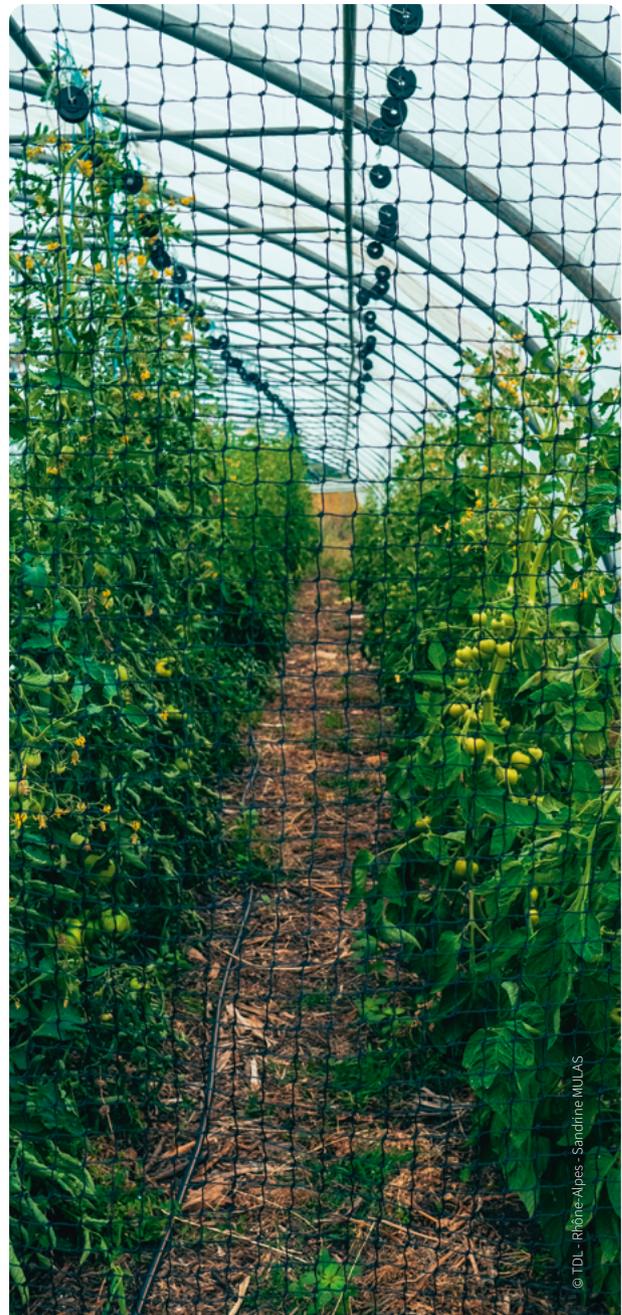
Focus sur

L'AGRÈMENT ESUS

Les entreprises de l'économie sociale et solidaire peuvent bénéficier de financements spécifiques grâce à l'agrément « Entreprise solidaire d'utilité sociale » (ESUS)⁹⁶.

Délivré par le préfet pour une durée de cinq ans, l'agrément ESUS permet d'attirer des investisseurs qui bénéficient d'une réduction d'impôt de 18 à 25 % (selon les années et lois de finance) du montant de leur investissement (dispositif Madelin). Cependant, l'Union européenne a limité cet avantage à dix ans. Pour être agréée ESUS, l'entreprise doit remplir les conditions suivantes :

- poursuivre une utilité sociale (action dirigée vers des publics ou territoires vulnérables; en faveur de la cohésion sociale; de l'éducation à la citoyenneté; du développement durable; de la solidarité



© TDL - Rhône-Alpes - Sandrine MULAS

⁹⁴. Pour 100€ de participation est accordée une réduction d'impôt de 25€. Lissée sur sept ans (durée minimale légale en 2023 pour bénéficier de la réduction fiscale) une participation de 100€ revient à une réduction de 3,5€ chaque année. Il s'agit d'un calcul théorique qui apparaît régulièrement dans les éléments de communication lors des levées de fonds | ⁹⁵. Le Revenu, « Assurance vie : diversifiez votre contrat en investissant dans des terres agricoles », mis en ligne le 26 juin 2023 | ⁹⁶. Loi n° 2014-856 du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire

Modèle économique : une équation difficile

Au carrefour entre projet propre, besoins des usagers des terres et motivations des financeurs, le portage de terres agricoles est une activité aux multiples facettes : levée de fonds, acquisition, recherche et sélection de candidatures, mise à bail et gestion locative, gestion du patrimoine en cas de bâti, devoir de transparence envers les apporteurs de capitaux, etc. Autant de compétences qui, pour certaines structures d'envergure nationale, se professionnalisent, permettant aussi que le portage ait un impact à plus grande échelle. Spécialiste du portage foncier, **Christine Léger-Bosch** parle des coûts cachés du portage aux différentes étapes du portage que sont l'acquisition, la mise à disposition et le recours à des capitaux extérieurs⁹⁷.

LES COÛTS CACHÉS DU PORTAGE

SOURCE : CHRISTINE LÉGER-BOSCH | ADAPTATION AUTEURS



| | Aquisition | Mise à disposition | Recours à des capitaux extérieurs |
|--|---|--|--|
| Coûts de recherche et d'information | <ul style="list-style-type: none"> • Veille foncière • Diagnostic du bien | <ul style="list-style-type: none"> • Recherche ou évaluation de candidats | <ul style="list-style-type: none"> • Stratégie de levée de fonds • Communication |
| Coûts de négociation et de contractualisation | <ul style="list-style-type: none"> • Prix • Frais annexes | <ul style="list-style-type: none"> • Gestion de la concurrence • Négociation et sensibilisation sur les clauses du bail • Frais annexes | <ul style="list-style-type: none"> • Gestion des souscriptions et des sorties du capital |
| Coûts de surveillance et d'exécution | <ul style="list-style-type: none"> • Délais administratifs • Conflits éventuels | <ul style="list-style-type: none"> • Suivi administratif • Gestion du bâti • Conflits éventuels | <ul style="list-style-type: none"> • Animation de la gouvernance • Transparence |

Les frais de gestion, soit le coût de la gestion annuelle, auquel s'ajoutent les charges (taxe foncière, maintenance et entretien des installations et du bâti, assurance propriétaire, etc.) peuvent se révéler importants par rapport au revenu d'une structure de portage, le fermage dont s'acquitte l'agriculteur pour l'usage des terres. Les assurances, la présence ou non de bâti (son état et son prix), la fiscalité locale, sont autant d'éléments qui impactent le modèle économique des structures de portage. Dans certains départements par exemple, la taxe foncière, basée sur la valeur de la parcelle, est plus élevée que le revenu qu'elle génère, le fermage⁹⁸.

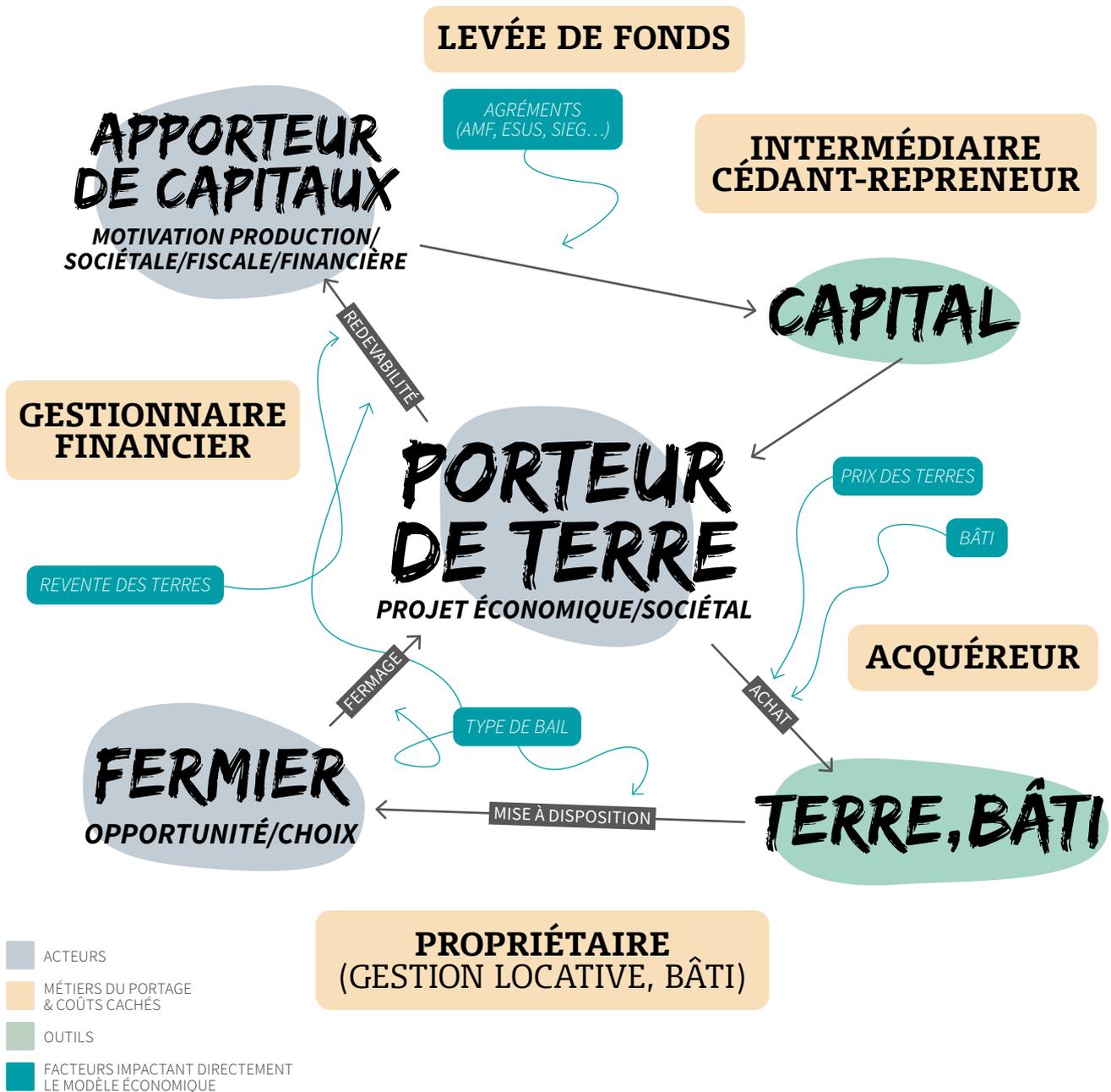
La Foncière Terre de Liens estime que
le temps de gestion d'une ferme
COÛTE EN MOYENNE 1300 € / AN
AVEC UN ÉCART COMPRIS ENTRE
500 € ET 2000 €
selon la constitution du bien
(nombre de bâtiments agricoles et d'habitations)

⁹⁷. C. Léger-Bosch, *Caves coopératives et portage foncier: quels choix de gouvernance?*, 2022 |
⁹⁸. CGAAER, *Évolution des modes de portage foncier*, 2023

FONCTIONNEMENT DU PORTAGE FONCIER

SOURCE: AUTEURS

Des portages aux effets nuancés sur l'installation et la transition agroécologique



À l'heure où l'État propose de développer le portage foncier, il est essentiel de prendre en compte cette ingénierie, d'autant que si elle n'est pas soutenue par des aides publiques, elle sera prise en charge par le marché. Or la recherche d'équilibre, voire de rentabilité économique, pousse les structures de portage à jouer sur différents leviers, avec des conséquences parfois négatives sur les objectifs affichés: éviter le bâti, au détriment de l'unité de la ferme; revendre les

terres avec une plus-value, au détriment de l'accessibilité pour le fermier; développer d'autres rentes foncières au détriment de l'activité agricole; minimiser les coûts de gestion, au détriment du suivi et de relations de qualité avec les fermiers.

99. I4CE, *Transition de l'élevage: gérer les investissements passés et repenser ceux à venir*, 2023 | 100. *Ibid.* | 101. Étude interne la Foncière Terre de Liens menée dans le cadre d'un programme de désamiantage complet de l'ensemble de son parc immobilier, 2023

Un bâti qui pèse dans la balance

Une contrainte à éviter ?

Aujourd'hui, peu d'acteurs de portage foncier s'engagent dans l'acquisition de bâti (bâti d'exploitation et logement) car cela complexifie l'équation. En effet, un terrain avec du bâti implique un investissement plus important et des responsabilités en plus pour le propriétaire (réhabilitation, entretien) qui ont un coût à plus ou moins long terme. Actuellement, le fermage qui est payé pour des bâtiments ne prend pas suffisamment en compte ces coûts de gestion du patrimoine bâti. L'entretien des bâtiments est un vrai enjeu pour assumer les obligations légales du propriétaire et pour éviter une dévaluation du capital de la structure. Or l'état actuel du bâti agricole en France, parfois peu entretenu ou abandonné, est une source d'inquiétude. La tendance soutenue à l'agrandissement des fermes est un risque supplémentaire. Lorsqu'une ferme n'est pas reprise, les terres partent à l'agrandissement des fermes voisines et les bâtiments sont rarement repris. Selon l'Institut de l'économie pour le climat (I4CE), « les bâtiments des exploitations d'élevage constituent le potentiel le plus important d'actifs échoués en cas de modification du système productif de la ferme⁹⁹ ». Ces actifs à risque représenteraient 1,7 milliard d'euros¹⁰⁰. De plus, les bâtiments construits entre les années 1960 et 1997 sont majoritairement couverts d'amiante, un matériau utilisé pour son faible coût d'extraction mais dont les fibres sont classées cancérigènes depuis 1977. L'amiante a été interdite en 1997 mais le processus de désamiantage du parc bâti français a été largement laissé de côté et le coût du désamiantage¹⁰¹, autour de 40€/m², reste à la charge du propriétaire, avec peu d'aides publiques malgré l'impact avéré sur la santé.

Un atout pour la transmissibilité de la ferme

Si la structure qui acquiert les terres ne s'engage pas sur le bâti, il incombe à l'agriculteur d'en supporter l'achat, ce qui réduit l'intérêt du portage en faveur de l'installation. Dans certaines régions avec du bâti ancien, celui-ci est convoité pour des usages



© TDL - Rhône-Alpes - Sandrine MULLAS

non agricoles, comme la réhabilitation pour des maisons secondaires. C'est le cas des anciens séchoirs en Dordogne, département où le marché des terres enregistre une forte présence d'acquéreurs non agricoles, avec une pression sur les marchés fonciers. Ainsi, les structures qui accompagnent les agriculteurs jusque dans l'acquisition du bâti sont plus à même de faciliter les installations. La question du bâti doit être traitée et des solutions mises en place pour favoriser la transmissibilité des fermes sur le long terme en assurant l'unité foncière des fermes.

Des expérimentations intéressantes

Pour sortir du dilemme équilibre économique impossible versus portage du bâti nécessaire, des expérimentations sont menées par différentes structures. L'une des plus anciennes expériences est celle de la Société civile des terres du Larzac (SCTL) qui gère près de 6300 ha de terres publiques depuis l'abandon du projet de camp militaire du Larzac. Pour les logements, la SCTL propose des prêts à usage gratuits. Lorsqu'un usager de logement part, il revend les améliorations apportées au bâtiment à l'usager suivant. La valeur des améliorations est calculée via un barème construit par la SCTL et non à travers un prix de marché lié à la spéculation foncière.

En Bretagne, des GFA citoyens proposent des baux emphytéotiques sur le bâti. Il s'agit d'une location de long terme (18 à 99 ans) qui implique un transfert des droits réels sur le fonds au locataire. Le propriétaire se trouve ainsi libéré de ses responsabilités tandis que le locataire dispose d'une quasi-propiété avec le devoir de rendre le bien au moins en état équivalent. Cependant, le droit de céder son droit au bail, de sous-louer, de changer la destination du fonds, etc. entraînent un risque de dissociation entre la terre et le bâti, dont l'usage peut être cédé sans contrôle possible du propriétaire. Ce type de bail nécessite donc une grande confiance entre les deux parties.

«Notre mission, c'est la préservation des terres et l'installation agricole. Des terres, avec le bâti pour abriter les récoltes ou le cheptel, c'est encore mieux!»



**MAËVA DUVAL
& DAMIEN BUYCK**
FERME DE LA GRANDE
HOUARDIÈRE

Quand on a rencontré Isabelle et Hans, les cédants de la Grande Houardière, ça faisait plusieurs années qu'on envisageait de s'installer, qu'on cherchait des terres sur notre département, l'Eure. C'est un département où les terres sont très chères, ce sont plutôt des terres céréalières, on a senti des réticences vis-à-vis de notre projet d'élevage. On a fini par élargir un peu nos recherches et on est tombé sur cette offre de reprise.



Isabelle et Hans avaient cette volonté que la ferme reste en bio et ils avaient déjà proposé à Terre de Liens d'acheter mais, pour que ça marche, il leur fallait les repreneurs. Ça nous convenait bien, on partage ces valeurs, et puis on n'aurait pas eu les moyens d'acheter cette ferme. Il faut dire qu'il y a 70 ha, une grande maison d'habitation et 5 000 m² de bâtiments agricoles. Ça fait beaucoup d'entretien car c'est en partie du bâti ancien, mais Terre de Liens a pris en charge plusieurs gros chantiers, et nous, ça nous permet de développer notre projet.



En tant qu'éleveurs, on a besoin de vivre à côté de nos vaches. Ce sont des Aberdeen Angus, adaptées au système herbager, qui donnent une viande très tendre, riche en oméga 3. Chez nous, pas de concentré ou de céréales, elles sont nourries à l'herbe toute l'année. Le bâti nous permet de stocker le fourrage. On est aussi en train d'en rénover une partie pour faire un magasin à la ferme car notre projet est basé sur la vente directe : on produit de la viande, du miel et des produits transformés du verger.

Grâce aux marchés, nous sommes bien ancrés sur le territoire, les habitants nous connaissent. On a organisé une porte ouverte, ce qui a permis de faire découvrir la ferme et Terre de Liens. D'ailleurs, Terre de Liens va acheter neuf hectares supplémentaires à un voisin qui est venu nous voir. Il aimerait vendre mais ne veut pas que ses terres soient retournées. C'est malheureusement ce qui se passe ici. Depuis deux ans, on a vu évoluer le paysage. Les prairies retournées, les haies arrachées. Alors que chez nous, la ferme est entourée de haies, de ruisseaux, il y a beaucoup de biodiversité.

Sur un territoire où les prairies sont de plus en plus labourées, l'élevage de la Grande Houardière met en valeur 70 ha de prairies en bio depuis 20 ans et préserve la biodiversité.

BOITRON [61]



MARINE HARLÉ

GESTIONNAIRE
DE PATRIMOINE
DE LA FONCIÈRE
TERRE DE LIENS

Une ferme comme la Grande Houardière, entourée de prairies, en bio, dans un département très céréalier, où les terres sont de plus en plus labourées, il fallait à tout prix la préserver. Même s'il y a beaucoup de bâtiments.

Le bâti est partie intégrante d'une ferme. Là, on a une unité de production complète, qui pourra être transmise aux futures générations. Il y a un logement loué dans le cadre du fermage – c'est un vrai plus dans une zone avec une forte pression sur les maisons normandes – et bien sûr, des bâtiments d'exploitation.

J'interviens en amont de l'acquisition, pour évaluer l'état des bâtiments et identifier les travaux relevant du propriétaire à réaliser à court et moyen termes, leur coût et le temps de gestion. Une fois la ferme achetée, je coordonne les travaux. Les prévus comme les imprévus. Sur cette ferme, on a fait des améliorations dans le logement, pour le rendre plus efficace énergétiquement. En 2024, on va intervenir sur la toiture d'un bâtiment agricole. C'est important d'être réactif pour garantir aux fermiers des conditions de logement décentes et un outil de travail sécurisé. On a aussi une responsabilité vis-à-vis des citoyens et citoyennes qui financent Terre de Liens car l'état des bâtiments et la quantité de travaux engagés ont un impact sur la valeur de l'action Terre de Liens. Pour cela on essaie d'être au plus près du terrain, avec des équipes en région. Ça nous permet de mieux connaître les enjeux spécifiques des territoires (type de bâti, réglementation, aides régionales pour le désamiantage, etc.) et d'avoir un réseau de prestataires (maîtres d'œuvre, conducteurs de travaux, artisans, etc.).

L'avantage de la Grande Houardière, c'est qu'il y a beaucoup de terres, le fermage nous permet globalement d'être à l'équilibre à 30 ans. Il y avait aussi des panneaux photovoltaïques, dont la société exploitante paye un loyer pour les toitures utilisées, un revenu en plus pour équilibrer le projet. Mais on doit être vigilants quant aux dérives, car la production électrique peut encourager un surdimensionnement des bâtiments. Les bâtis doivent avant tout servir le projet agricole.

Focus sur

EXPÉRIMENTER LE BAIL EMPHYTÉOTIQUE

« Nous sommes installés sur une ferme dont le bâti, une maison d'habitation et 13 ha de terre, sont la propriété d'une société civile immobilière (SCI) citoyenne. Comme le bâti n'était pas en bon état, nous avons eu recours au bail emphytéotique. À l'issue du bail, on doit rendre les bâtiments au moins en état équivalent. Nos propriétaires n'ont pas la charge des frais de rénovation et d'entretien et de notre côté, on doit entretenir pour que ça ne se dégrade pas. Au départ, on a fait beaucoup de travaux pour remettre en état les bâtiments agricoles.

Depuis l'installation, on a aussi amélioré la maison commune : toiture, huisseries et électricité. En fonction de l'énergie et des compétences, on fait nous-mêmes ou on fait appel à des artisans. Des membres de la SCI ont même participé aux travaux. S'il n'y avait pas eu de bail emphytéotique, il n'y aurait pas eu autant de travaux réalisés. La SCI aurait eu la charge des travaux (pas le choix, ça fuyait), un surcoût difficile à assumer pour les souscripteurs. On aurait dû tirer sur la corde pour qu'ils investissent et ça aurait été moins collaboratif. »

Benjamin et Marion, installés avec la SCI de Kerléo, créée en 2016 avec le soutien de Terre de Liens Bretagne.

En Pays de la Loire, la SCIC Passeurs de terres propose le recours au bail à domaine congéable¹⁰². Il s'agit d'un bail apportant les garanties habituelles au fermier mais, lors de la mise à bail, les bâtiments sont vendus au fermier. À la fin du bail, ces bâtiments sont obligatoirement rachetés par le repreneur ou le propriétaire.

Cela permet au fermier d'être responsable de ses bâtiments et de valoriser les éventuelles améliorations qu'il y réalise (dans un bail classique, le fermier est indemnisé pour les améliorations apportées, mais dans une limite de 15 ans). Une garantie aussi pour le propriétaire que l'unité entre les terres et les bâtiments perdurera au fil du temps.

Cette solution, si elle assure l'unité de la terre et du bâti, présente tout de même un risque financier au moment du changement de preneur car la structure propriétaire doit acquérir le bâti si le repreneur ne le fait pas.

Quel logement pour les futurs paysans ?

Loin de l'image d'Épinal d'un corps de ferme entouré de ses terres, les agriculteurs d'aujourd'hui rencontrent des difficultés croissantes à se loger lorsque les cédants conservent leur maison d'habitation, lorsqu'il n'y a pas de logement disponible ou à un prix abordable dans un périmètre acceptable autour de la ferme. Les difficultés peuvent aussi se présenter dans les situations de restructurations de ferme avec diversification qui impliquent une augmentation du nombre d'actifs (et donc de familles). On peut considérer que cette problématique n'est pas du ressort du bailleur agricole mais force est de constater que la faisabilité et la pérennité d'un projet agricole tient en partie à la proximité du lieu d'habitation, notamment pour l'élevage. Pour des bailleurs agricoles, la difficulté à gérer une habitation lorsque la location est régie par le statut du fermage s'explique par le montant nettement inférieur, autour de 2,5€/m², contre 4,5€/m² dans le logement social et 10,50€/m² en location classique¹⁰³. Ce niveau de loyer comparativement très bas est intéressant pour les agriculteurs mais peut être problématique pour permettre la rénovation et l'entretien des logements, le bailleur ayant une responsabilité en termes d'habitabilité (confort, rénovation énergétique, etc.).

La construction d'habitats pour les agriculteurs en zone agricole est possible à titre dérogatoire mais elle est soumise au dépôt d'un projet et il arrive fréquemment qu'un permis de construire soit refusé. La nécessité d'une offre de logement pour les nouveaux paysans entre en partie en conflit avec la volonté de limiter les constructions nouvelles dans le cadre de l'objectif de zéro artificialisation nette. Différents leviers existent, qui devraient recevoir toute l'attention des acteurs publics, à l'échelle nationale comme aux échelles locales : favoriser le relogement des cédants, rénover des habitats vacants dans les centre-bourgs, faciliter les habitats légers ou réversibles, etc.

Focus sur

COLLABORER POUR LE LOGEMENT PAYSAN

À Bouaye [44], la foncière Passeurs de terres fait l'acquisition de six hectares de terres agricoles pour le maintien sur place de deux maraîchers, installés en location depuis cinq ans. Le vendeur propose également une maison d'habitation, trop chère pour les maraîchers et Passeurs de terres. Il est fait appel à la métropole de

Nantes, très concernée par l'installation agricole et la question du logement, consciente que le territoire est très attractif, ce qui rend l'immobilier peu abordable pour des paysans. La métropole accepte d'acquérir la maison d'habitation mais se pose la question de la gestion locative. Est sollicité un bailleur social, Une famille un toit, partenaire de la coopérative, qui a la particularité de bien connaître la question agricole, contrairement à la majorité des bailleurs sociaux, qui agissent uniquement en zone urbaine. Une convention tripartite est signée en novembre 2023 pour lier la maison d'habitation, via le fermage, aux usagers des terres agricoles, et éviter une location à quelqu'un d'autre. Il aura fallu près de trois ans et beaucoup de volonté politique pour faire aboutir cette expérimentation. Passeurs de terres et Une famille un toit réfléchissent à divers types d'interventions possibles pour que le logement ne soit pas un frein à l'installation agricole : gestion locative, investissements avec réhabilitations en logement sociaux puis mise à bail à des actifs agricoles, etc.

Des modèles basés sur la revente des terres agricoles

Plusieurs des structures interrogées dans le cadre de ce rapport définissent le portage comme un « accès différé à la propriété ». Poursuivant un objectif d'installations agricoles, ces structures n'ont pas vocation à rester propriétaires et proposent des facilités d'accès à la propriété en différant l'investissement foncier à plus tard dans la carrière de l'agriculteur, à une période où il disposera d'une capacité d'endettement plus importante. Pour la structure de portage, la revente des terres permet de trouver un équilibre économique et de réinvestir dans d'autres projets agricoles. Cependant, cela revient à repousser l'endettement de

l'agriculteur de quelques années et cela peut potentiellement renforcer le phénomène de capitalisation des terres agricoles, qui freine l'accès à la terre de la génération suivante. Tant que la terre reste considérée comme un capital que l'agriculteur devra valoriser à la fin de son activité pour compenser des revenus et une retraite faibles, la problématique de l'accès à la terre pour la génération suivante se posera. Quand bien même ce portage en propriété différée semble correspondre à une vision portée par une partie de la profession agricole¹⁰⁴, il n'apporte pas une réponse durable au renouvellement des générations. Par ailleurs, il convient de garantir qu'à la revente, les terres soient acquises par le fermier en place ou un bailleur assurant la continuité du bail.

Un risque spéculatif

Lorsqu'un portage a une durée déterminée, se pose la question du prix de revente. Certaines structures cherchent à réaliser une plus-value lors de la revente, de manière à offrir une rentabilité à l'investissement. On retrouve systématiquement dans la communication de ces structures des chiffres sur la hausse tendancielle des marchés fonciers (tendance qui ne se vérifie pas partout en euros constants, compte tenu du niveau d'inflation). Pour maximiser ce prix de revente, le bail de 25 ans est idéal. Il s'agit d'un bail non renouvelable tacitement, ce qui signifie qu'à la fin du bail, le propriétaire retrouve son bien libre, un argument important quand on sait qu'en moyenne les terres libres se vendent 20% plus cher que les terres louées. Dans certaines régions, le prix passe quasiment du simple au double entre terre louée et terre libre. Cette logique participe à la spéculation sur les terres agricoles, dont la hausse des prix comme base d'un modèle économique semble contre-productive par rapport aux objectifs

affichés de faciliter l'accès à la terre pour des installations. D'ailleurs, la lutte contre la spéculation est l'une des missions de service public déléguées aux Safer¹⁰⁵. Dans une perspective d'accessibilité, le prix de revente peut être encadré, en le fixant dans le contrat dès le début, au niveau du prix d'achat initial, une manière de freiner la spéculation foncière. Ainsi, la foncière régionale Terre Adonis propose de revendre les terres à l'agriculteur installé, au prix d'acquisition initial, majoré des frais de notaire.

Acteur



Nom : Fermes en vie (FEVE)¹⁰⁶

Année de création : 2020

Caractéristiques : Foncière agréée ESUS qui aide les porteurs de projet agricole à s'installer via un portage foncier (bail de long terme) avec option d'achat à un prix qui partage la plus-value entre le vendeur et l'acquéreur.

FEVE utilise le bail rural environnemental et une charte pour accompagner le changement de pratiques. FEVE facture une cotisation de 2000 €/an pendant les trois premières années pour suivre l'évolution des pratiques.

Sur ses futures reventes, la foncière Fermes en vie (FEVE) envisage de n'appliquer que la moitié de la plus-value éventuelle, une façon de partager la plus-value entre vendeur et acquéreur, ce dernier bénéficiant d'un prix en dessous du marché. Ce type de dispositif limitant la spéculation ne s'applique malheureusement qu'à la première génération, le bénéficiaire pouvant revendre le bien acquis et réaliser une plus-value d'autant plus importante. Comment faire perdurer cette action anti-spéculative dans le temps ?

Des transitions timides

Concernant la transformation de l'agriculture, nous constatons que parmi les structures observées qui proposent un portage de moyen terme, très peu mobilisent ce levier pour accompagner la transition agroécologique. Or soulager le fermier de l'investissement foncier au moment de son installation devrait lui permettre, outre les investissements productifs, de mettre en place plus sereinement des pratiques agroécologiques. Sans ces conditions d'accès aux

dispositifs, les effets du portage resteront mitigés sur le renouvellement des générations et l'évolution de l'agriculture. Pour pérenniser ces changements de pratique, la régulation doit aussi prendre le relais.

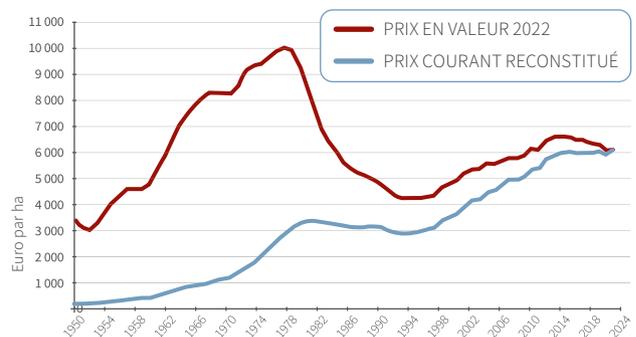
Une rentabilité au détriment des agriculteurs ?

Attirer des investisseurs

D'une manière générale, le foncier comme investissement sécurisé est une cible qui intéresse les fonds de placement. En matière de logement ou d'immobilier tertiaire, plusieurs décennies d'analyses des stratégies de gestionnaires d'actifs nous donnent une indication intéressante sur ce qui pourrait se passer pour le foncier agricole¹⁰⁷. Une étude menée par le centre d'études et prospectives du ministère de l'Agriculture sur la financiarisation de la production agricole¹⁰⁸ identifie plusieurs stratégies d'investissement foncier, parmi lesquelles la stratégie achat-location (rentabilité basée sur le fermage et la plus-value à la revente) et la stratégie achat-production (rentabilité basée sur la production agricole). Outre ces deux leviers, nous avons identifié, parmi les structures de portage les plus récentes, de nouvelles sources de rentabilité, comme la création de nouvelles rentes foncières ou la stratégie achat-prestation.

ÉVOLUTION DU PRIX DES TERRES ET PRÉS LIBRES SUR LONGUE PÉRIODE

SOURCE : SSP | SCAFR TERRES D'EUROPE



¹⁰⁵. Article L143-2, code rural et de la pêche maritime | ¹⁰⁶. feve.co et entretien | ¹⁰⁷. A Guironnet et L. Halbert, *L'Empire urbain de la finance. Pouvoirs et inégalités dans le capitalisme de gestion d'actifs*, Amsterdam, 2023 | ¹⁰⁸. M. Hugonnet et al., « Financiarisation de la production agricole : une analyse des enjeux fonciers », CEP, *Analyse*, n°174, février 2022 | ¹⁰⁹. vatelcapital.com et entretien | ¹¹⁰. france-valley.com | ¹¹¹. Loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006 | ¹¹². S. Barral, W. Loveluck, S. Pinaud, « Le pas-de-porte en agriculture, marqueur de la dérégulation foncière et de la financiarisation des exploitations », *Tensions dans l'espace agricole : quand les enjeux fonciers réinterrogent le rapport entre propriété et usage*, 2017

La stratégie achat-location

Jusqu'à récemment, le marché des terres était réputé peu attractif pour des investisseurs financiers car très régulé, présentant un revenu locatif (fermage) faible et encadré, à mettre en perspective avec une fiscalité foncière croissante et des plus-values limitées (le prix des terres en euros constants vient à peine de retrouver son niveau de 1985). Dans ce contexte, les portages investisseurs qui s'inscrivent dans une stratégie achat-location vont donc se positionner sur les terres les plus susceptibles d'être rentables: de grandes surfaces, sans bâti, des productions et des territoires permettant des loyers plutôt au-dessus de la moyenne, en capacité de réaliser des économies d'échelle via une mécanisation plus poussée (grandes cultures par exemple). Cette logique incite à ne pas limiter la taille des fermes, voire encourage les agrandissements et la surcapitalisation des fermes.

Acteur



- **Nom :** SC Terres Invest¹⁰⁹

Année de création : 2023

Caractéristiques : Fonds d'investissement en foncier agricole français disponible dans les contrats d'assurance vie et les plans d'épargne retraite. L'objectif de rendement brut annuel s'élève à 5%. La SC Terres Invest achète des unités foncières de grande taille et les met à disposition d'agriculteurs via un bail de long terme avec option d'acquisition.

- **Nom :** France Valley¹¹⁰

Année de création : 2013

Caractéristiques : Société de gestion de portefeuille qui propose des investissements fonciers forestiers, viticoles « en recherchant plus-value, rendement, sécurisation patrimoniale et fiscale ». Elle se concentre sur la zone de production champagne où elle détient 30 domaines.

Pour augmenter la rentabilité, ces structures de portage utilisent des baux ruraux permettant de majorer les loyers, jusqu'à 50% par rapport à la fourchette haute définie pour le territoire par arrêté préfectoral, et de bénéficier d'exonérations fiscales. Il s'agit des baux de long terme (18 ans et plus) et du bail cessible. Ce n'est possible que là où la valeur ajoutée à l'hectare est importante (grands crus, champagne

Focus sur

LE BAIL CESSIBLE : UNE LÉGALISATION DU PAS-DE-PORTE

Mis en place en 2006¹¹¹, ce bail notarié de 18 ans minimum remet en cause la non-marchandisation des baux en instaurant un bail cessible hors du cadre familial et monétarisé. Pour le propriétaire, le bail cessible ouvre la possibilité de majorer de 50% le montant du fermage et de bénéficier d'avantages fiscaux. Le propriétaire peut également résilier le bail ou s'opposer à son renouvellement sans motif (contre une indemnité d'éviction). En contrepartie, le fermier peut transmettre son bail hors du cadre familial et monnayer ce droit au bail au repreneur. Il s'agit d'une légalisation du pas-de-porte, largement pratiqué dans le nord de la France malgré son illégalité¹¹².

Ce bail pourrait attirer de nouveaux investisseurs du fait d'une rente plus élevée, mais il est aujourd'hui peu utilisé car il faudrait, pour être intéressant pour le fermier, qu'il couvre l'ensemble des parcelles de la ferme, or beaucoup de fermiers ont de multiples propriétaires.

Par ailleurs, cela surenchérit le coût de l'installation (fermage majoré, paiement d'un pas-de-porte) et conduit à une surcapitalisation des fermes. De plus, au-delà de trois ans de mise à bail, en cas de vente du bien, le fermier ne peut pas demander la révision du prix de vente et le droit de préemption de la Safer ne s'applique pas.

Une généralisation du bail cessible pourrait donc avoir pour effet de limiter la régulation du marché foncier.

par exemple) mais ce n'est pas généralisable. Le revenu des agriculteurs reste soumis à leur capacité productive (elle-même fortement impactée par les aléas climatiques) et au cours des produits agricoles. Tant que la société ne revalorise pas la production agricole (temps de travail, production alimentaire, services écosystémiques), augmenter le loyer revient à grever le revenu des agriculteurs.

La stratégie achat-production

Pour augmenter la rente foncière, des structures de portage mettent en place des montages juridiques qui leur permettent de se rémunérer sur la richesse

produite par l'activité agricole. Elles ne se contentent pas d'acheter des terres et de les louer à des agriculteurs, elles deviennent actionnaires pour orienter la gestion de la ferme et en tirer un bénéfice. Cela est rendu possible grâce à des formes juridiques de sociétés d'exploitation qui permettent à des personnes physiques ou morales non agricoles d'entrer au capital de la ferme, voire d'en prendre le contrôle¹¹³.

Acteur



Nom : Labeliance Agri¹¹⁶

Année de création : 2013

Caractéristiques : Solution de crédit-bail proposée aux agriculteurs propriétaires en difficulté pour leur permettre de dégager de la trésorerie. L'agriculteur vend ses terres et devient locataire. Labeliance Agri adosse ce service à une entrée au capital de l'exploitation, transformée pour l'occasion en société civile d'exploitation agricole (SCEA), société à capital ouvert. À l'issue de la période de portage (dix ans maximum) les terres et les parts de la société d'exploitation sont vendues.

Nom : Atlanterra¹¹⁷

Année de création : 2021

Caractéristiques : Atlanterra acquiert des terres pour mettre en place des filières végétales à haute valeur ajoutée. Ses experts assurent le pilotage des exploitations pour garantir leur équilibre agroenvironnemental, social et financier ainsi que leur fonctionnement optimal, ce qui permet à l'exploitant, salarié, de « se concentrer sur son cœur de métier et sa valeur ajoutée ».

Pour le chercheur Hubert Cochet, « ces évolutions conduiraient donc à une perte d'autonomie, une perte de contrôle partielle ou totale du processus de production pour certains agriculteurs partie prenante de ces nouvelles relations contractuelles¹¹⁴. » Le sociologue Loïc Mazenc a étudié cette transformation du chef d'exploitation, indépendant, en chef de culture salarié, « tête de pont » du capitalisme agricole. Ces chefs de culture sont « le produit de la poursuite de l'accumulation capitaliste des gros qui passe nécessairement par l'absorption des petits¹¹⁵. »

Cette logique productive de la part d'acteurs financiers est facilitée par le développement exponentiel des entreprises de travaux agricoles, qui proposent aujourd'hui des offres de gestion intégrale. Il est donc tout à fait possible aujourd'hui d'être propriétaire exploitant au regard de l'administration sans mettre les pieds dans un champ, de déléguer l'intégralité de la gestion de l'exploitation et de capter les aides de la politique agricole commune (PAC).

Nouvelles rentes foncières

De plus en plus, les terres agricoles sont également convoitées pour la production énergétique avec le photovoltaïque mais aussi de nouveaux services faisant l'objet de paiements aux agriculteurs comme la compensation. Le principe est simple : des entreprises compensent leur impact sur l'environnement en finançant le stockage de CO₂ ou la restauration de la biodiversité via le soutien à certaines pratiques agricoles (agriculture biologique, sols couverts, agroforesterie, etc.). La rente foncière associée à ce type d'usage de l'espace agricole se révèle bien supérieure au montant du fermage : une entreprise de photovoltaïque peut payer 2 000 €/ha/an de loyer ; la tonne de carbone stockée est rémunérée à hauteur de 30 € une rémunération qui peut s'élever à plusieurs milliers d'euros par an¹¹⁸. Pour une structure de portage, propriétaire de terres agricoles, l'intérêt est évident. Ces doubles usages doivent donc faire l'objet d'une attention particulière pour garantir le maintien de l'activité agricole sur le long terme (en liant juridiquement ces usages à l'activité agricole par exemple) et s'assurer qu'elles ne génèrent pas une augmentation disproportionnée du prix des terres en raison des nouvelles rentes associées. L'activité agricole doit rester prioritaire, et la rente générée devrait être partagée avec l'agriculteur, ou mise au service de la transition agroécologique. Ces nouvelles rentes ne doivent pas non plus inciter les agriculteurs en fin de carrière à rester en activité « a minima », empêchant ainsi la transmission des fermes.



¹¹³. Terre de Liens, op. cit. | ¹¹⁴. H. Cochet, « Vers une nouvelle relation entre la terre, le capital et le travail », *Études foncières*, 2008 | ¹¹⁵. L. Mazenc, *Les Chefs de culture: des interprètes contrariés du nouveau capitalisme agricole*, Université de Toulouse, 2020 | ¹¹⁶. Plaquette Labeliance Agri 2013 | ¹¹⁷.atlanterra.eu | ¹¹⁸. Pleinchamp, *Soil Capital verse ses premiers crédits carbone au prix de 32 €/t CO₂*, 21 juin 2022

Prestation de service obligatoire

Au carrefour entre portage foncier et accompagnement à l'installation, des structures proposent à la fois une mise à disposition des terres agricoles via le fermage et un contrat de prestations obligatoire (accompagnement agronomique, diagnostics biodiversité, etc). Ces contrats sont réalisés en dehors du cadre du fermage, les montants ne sont donc pas encadrés comme c'est le cas du loyer foncier. Cela peut représenter des sommes importantes, notamment pour une activité agricole qui démarre. Il convient de bien examiner les contreparties au bénéfice de l'agriculteur pour s'assurer que ce type de portage favorise des installations pérennes.



©TDL - Aquitaine - Sandrine KULAS

Acteur



Nom : Le Printemps des Terres¹¹⁹

Année de création : 2020

Caractéristiques : Société à mission qui acquiert des terres agricoles au travers de fonds confiés par des investisseurs institutionnels (mutuelles, caisses de retraite, épargne salariale, Le Printemps des Terres finance des programmes environnementaux sur les terres agricoles mises à disposition d'agriculteurs via un bail de long terme avec option d'acquisition à partir de cinq ans. Ces actions environnementales (restauration de la biodiversité, séquestration carbone, protection de l'eau, etc.) sont valorisées auprès d'entreprises qui souhaitent compenser volontairement leur activité.

Nom : Terravene¹²⁰

Année de création : 2022

Caractéristiques : Créée par un opérateur photovoltaïque, cette foncière achète et loue des terres agricoles et les bâtiments associés par bail de long terme avec option d'achat. Outre l'accompagnement de la transmission des fermes, l'objectif est qu'une partie des terres soient mises en valeur en agrivoltaïsme (panneaux solaires au sol qui « *contribuent durablement à l'installation, au maintien ou au développement d'une production agricole*¹²¹ »).

Nom : La Ceinture Verte¹²²

Année de création : 2020

Caractéristiques : La Ceinture Verte crée des sociétés coopératives d'intérêt collectif (SCIC) autour des moyennes et grandes villes. Elle achète et aménage des parcelles de deux hectares avec bâti, serres et irrigation et les met à disposition de maraîchers via un bail de carrière adossé à un contrat de coopération (qui comprend la mise à disposition du bâti et des serres et un accompagnement technique) pour une cotisation mensuelle allant de 300 € la première année à 600 € à partir de la quatrième année.





© TDL - Rhône-Alpes - Christophe BALLE

Des risques de financiarisation

Des financements mal orientés

Attirer des capitaux en faisant de la propriété de la terre une opération rentable peut-il vraiment favoriser l'installation agricole et accélérer la transition agroécologique ? Encore une fois, c'est le secteur du logement qui peut nous éclairer. Dans un récent rapport¹²³, l'ONG Oxfam analyse comment le désengagement progressif de l'État du logement aidé a ouvert la voie aux investisseurs privés jusqu'à la financiarisation du secteur. « Ce processus transforme le logement en un produit financier, et aboutit à une gestion avant tout "financière" du logement », une logique de rentabilité qui n'aide pas à rendre le logement abordable. Tout comme le portage investisseur qui propose des loyers majorés ne rend pas plus accessibles les terres agricoles.

Le financement du parc locatif par des capitaux privés a été encouragé par une fiscalité avantageuse au profit de personnes investissant dans le locatif. Selon les spécialistes du secteur du logement, ce dispositif est rapidement devenu « une machine à défiscaliser¹²⁴ », avec des logements construits dans des zones non tendues. D'après la Cour des comptes, « aucune étude économique n'est concluante sur l'effet de levier qu'elles produiraient sur la construction de logements locatifs¹²⁵. » Cela a également contribué à accélérer les inégalités. Début 2021, 3,5% des ménages détenaient 50% des logements mis en location par des particuliers¹²⁶, sans pour autant accélérer la rénovation énergétique des logements. Forts de cet apprentissage, ne devrait-on pas favoriser les investissements privés vers les zones et les productions qui en ont le plus besoin (zones aux taux de remplacement les plus faibles, productions déficitaires) et vers les bénéficiaires qui répondent aux objectifs de renouvellement des générations et de transition agroécologique ?

Une proposition législative à risque

Il est donc inquiétant de constater que les récents débats parlementaires sur l'accès à la terre pour renouveler les générations se concentrent exclusivement sur la question de l'attractivité des investissements privés dans les terres agricoles¹²⁷, omettant les objectifs poursuivis par les politiques publiques (renouvellement des générations, transmission-transition) et les effets d'une telle logique sur le secteur agricole. La mise en place d'un GFA-investisseurs, renouvelant l'outil GFA déjà existant, pour faire gonfler les volumes de terres agricoles portés par des investisseurs privés ne répondra pas aux besoins de l'agriculture. Comme nous l'avons vu, les structures de portage qui cherchent un retour sur investissement dans une stratégie achat-location se tournent vers des grandes surfaces, des productions très mécanisées ou à forte valeur ajoutée, capables d'assumer des loyers plus élevés. De fait, les porteurs de projet les plus à même de mettre en œuvre la transition agroécologique seront écartés car orientés vers des surfaces et des loyers plus faibles, cohérents avec des pratiques agroécologiques et créatrices d'emploi.

« Ce dispositif de défiscalisation risque d'accroître la financiarisation du secteur, comme cela a été le cas pour les forêts¹²⁸. »

Emmanuel Hyeat,
président de la Fédération nationale des Safer

Dans un rapport de 2013, le CGAAER rappelle par ailleurs que les GFA investisseurs ont déjà été mis en place dans les années 1980 et « n'ont pas répondu à leurs objectifs visant à attirer une large épargne non agricole pour financer la détention du foncier agricole¹²⁹ ». En cause, des acquisitions à des niveaux de prix élevés qui ont ensuite baissé, grevant la valeur de l'actif – il a fallu attendre deux décennies pour retrouver la valeur initiale – et une liquidité insuffisante, faisant de l'épargne placée dans les GFA de l'épargne gelée. Le rapport note tout de même l'exception des GFA dans le secteur viticole qui peuvent offrir un certain niveau de rentabilité.

¹²³. Oxfam France, *Logement : inégalités à tous les étages*, 2023 | ¹²⁴. Entretien avec Hélène Morel, octobre 2023 | ¹²⁵. Cour des comptes, *Assurer la cohérence de la politique du logement face à ses nouveaux défis*, juillet 2023 | ¹²⁶. Oxfam France, *op. cit.* | ¹²⁷. Deux propositions de loi déposées en 2023 au Sénat et à l'Assemblée nationale | ¹²⁸. Cité par Contexte, le 28 novembre 2023 | ¹²⁹. 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 | ¹³⁰. Article L414-11, code de l'environnement | ¹³¹. D. Potier, P. Blanc, B. Grimonprez, *La Terre en commun. Plaidoyer pour une justice foncière*, 2019

Conservatoire : vers une ressource commune à préserver

Des conservatoires d'espaces agricoles

À contre-courant des logiques de marché, des structures de portage se posent en conservatoire des espaces agricoles, comme il existe des conservatoires des espaces naturels¹³⁰. L'objectif est à la fois de faciliter l'accès à la terre pour renouveler les activités agricoles, d'assurer la vitalité des campagnes en maintenant les paysans et leurs savoirs agroécologiques, de préserver la ressource – la terre agricole ayant des fonctions écosystémiques au-delà de ses qualités productives – et de lutter contre la spéculation foncière. Il s'agit d'acteurs publics, comme des collectivités, ou d'acteurs privés, comme les initiatives foncières agricoles citoyennes (IFAC). Ces structures utilisent la propriété privée pour conserver les espaces agricoles sur le très long terme en développant des modèles qui ne reposent pas sur la revente, voire qui garantissent la non-revente des terres. Une manière de sortir les terres agricoles du mar-

ché, avec l'idée que celui-ci ne prend en compte que la fonction économique de la terre, sans égard pour les effets positifs de certains modes de production agroécologiques et sans rémunérer le travail agricole qui permet ces effets.

«Ce que l'on appelle propriété est en réalité un raccourci qui désigne un certain faisceau de droits. Reconnaître la co-propriété des choses par la théorie du faisceau de droits est le seul moyen de surmonter les problèmes que nous adresse aujourd'hui la nécessaire préservation des communs environnementaux.»

Pierre Crétois, chercheur en philosophie

Partager les usages

La terre, par «sa dimension fonctionnelle est par essence collective, dépassant l'horizon du seul propriétaire ou exploitant¹³¹». Il s'agit en fait d'élargir la communauté des usagers aux personnes concernées directement ou indirectement par ce qui est fait de la terre, les habitants du territoire, les consommateurs, qu'ils soient proches ou non géographiquement, pour mieux considérer l'ensemble des fonctions écosystémiques de la terre.

Acteur



Nom : Terre de Liens

Année de création : 2003

Caractéristiques : Terre de Liens est un conservatoire de terres agricoles citoyen qui acquiert des terres agricoles pour les mettre à disposition de projets agricoles nourriciers, en agriculture biologique et ainsi en préserver l'usage agricole et les fonctions écosystémiques sur le très long terme. Terre de Liens allie un réseau associatif présent dans toutes les régions de France métropolitaine, une foncière solidaire qui accueille l'épargne des citoyens et une fondation reconnue d'utilité publique pouvant recevoir des dons et des legs.

Ces conservatoires proposent une nouvelle conception de la propriété qui vient bouleverser une relation propriétaire-usager institutionnalisée par le fermage depuis 1946. Une récente étude montre que de nouveaux partages des droits d'usage s'organisent selon les objectifs poursuivis par la structure de portage¹³². Ainsi, l'objectif de préservation de la vocation agricole n'aura pas beaucoup d'impact sur la liberté culturelle de l'usager, tandis qu'un objectif de préservation d'une espèce, liée à un zonage environnemental par exemple, pourrait entraîner des conséquences sur les pratiques agricoles, leur calendrier et le droit d'accès pour le suivi écologique. On voit ici que tant que la question environnementale n'est pas traitée par la régulation, elle est prise en charge par contractualisation, avec toutes les difficultés inhérentes à la vie des contrats (négociation en amont, tension, interprétations, etc.), même si les objectifs sont partagés. Une action foncière visant des changements de pratiques requiert des moyens d'animation pour accompagner l'explicitation et la mise en œuvre de ces nouveaux partages de l'usage des terres¹³³.

Préserver les terres en facilitant la transmission de l'usage

Les conservatoires d'espaces agricoles proposent de transformer notre rapport à la terre et par là-même celui des agriculteurs puisqu'ils remettent en question la propriété individuelle et la transmission familiale du patrimoine agricole, deux éléments que la sociologue Elsa Pibou qualifie de structurants pour les agriculteurs. À l'instar de Terre de Liens, que la chercheuse a étudié, les conservatoires agricoles organisent « le passage des hommes sur la terre et non plus le passage des terres aux mains des hommes¹³⁴ ». L'activité n'est donc plus focalisée sur la seule installation d'une activité agricole mais sur la pérennité de celle-ci sur plusieurs générations agricoles, afin de garantir la vocation agricole des terres.

« En Bretagne, la spéculation sur les terres est forte. Pour protéger les terres familiales, nous les avons vendues à la Foncière Terre de Liens. Pour l'instant,

c'est moi qui les travaille mais cela permet de garantir leur vocation agricole et une agriculture biologique à long terme¹³⁵. »

Samuel Servel, éleveur [56]

En confiant la propriété des terres à des structures qui en garantissent la vocation agricole sur le très long terme, les agriculteurs participent à une nouvelle manière de transmettre leurs fermes. Pour Céline Riolo, co-directrice de la structure Fermes Partagées, « on passe d'une logique de capitalisation à une logique d'usage, où on crée un outil de travail mutualisé qui va être transmis de génération en génération, dans l'objectif de pérenniser cet outil de production partagé¹³⁶ ». Les conservatoires d'espaces agricoles vont dans ce sens car ils créent les conditions de sécurité dans la durée, d'autonomie du projet et d'un revenu correct dégagé des contraintes foncières. Les agriculteurs ne capitalisent plus sur les terres pour constituer un complément de retraite et peuvent faciliter l'accès aux terres aux générations suivantes, une garantie de pérennité pour l'activité agricole. Néanmoins, ces « conservatoires d'espaces agricoles » peuvent avoir des difficultés à agir sur certains territoires où le foncier est très cher ou très morcelé, ne permettant pas de constituer des unités foncières viables.

Fondations et fonds de dotation, gardiennes d'une ressource commune

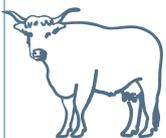
Certaines formes juridiques permettent de garantir complètement cet objectif de conservation sur le très long terme. En se basant sur le don et non plus sur la prise de participation, les fondations et les fonds de dotation proposent d'aller plus loin dans le maintien à très long terme de l'agroécologie sur les terres acquises et des écosystèmes qu'elles abritent. Créé en 2008¹³⁷, le fonds de dotation est une structure qui reçoit et gère des biens et des droits qui lui sont apportés à titre gratuit et irrévocable en vue de la réalisation d'une mission d'intérêt général. Cet outil récent connaît un certain succès du fait de sa facilité de création (une simple déclaration en préfecture) et d'un niveau de défiscalisation équivalent à ceux d'une structure reconnue d'utilité publique. La fon-

dation reconnue d'utilité publique a pour objet l'affectation irrévocable d'un patrimoine à la réalisation d'une œuvre d'intérêt général. Son statut lui confère une grande pérennité. Ce qui est mis en dotation inaliénable ne peut être vendu, même en cas de dissolution (c'est alors transmis à une autre fondation qui devra poursuivre l'objet). La fondation Terre de Liens et la fondation des conservatoires d'espaces naturels sont les seules à ce jour à opérer dans le domaine des terres agricoles. Ces formes juridiques métamorphosent la propriété foncière :

- la propriété permanente démarquise les terres ;
- l'affectation irrévocable à une mission d'intérêt général préserve le potentiel agricole et naturel de la ressource ;
- le fermage devient, non plus une déclinaison de la rente foncière mais la rémunération d'un service de gestion de la transmission.

CONCLUSION

Si le portage foncier est une réelle opportunité pour faciliter des installations nombreuses et co-porter la transition agroécologique, attirer des capitaux privés ne suffira pas à répondre à ces enjeux. L'État doit agir pour que les structures de portage répondent aux besoins de la société (installations, préservation des ressources, souveraineté alimentaire). Cela implique de soutenir et développer un portage d'intérêt général, qui facilite l'accès à la terre aux agriculteurs et futurs agriculteurs, anticipe la transmissibilité des fermes et oriente les terres vers une agriculture résiliente et des productions diversifiées.



132. C. Léger-Bosch, M. Fromage, « Le portage foncier de terres agricoles au nom d'intérêts publics et collectifs : une diversité d'arrangements institutionnels », *Économie rurale*, 338, 2023 | **133.** N. Bertrand et al., *Projet Fuseau – Construire une gouvernance foncière multi-niveau au service d'une gestion intégrée de la préservation des milieux et ressources aquatiques*, INRAE, OFB, 2020 | **134.** E. Pibou, *op. cit.* | **135.** Terre de Liens, *op. cit.* | **136.** Terre de Liens, *Webinaire : Les enjeux juridico-économiques des fermes coopératives*, 2023 | **137.** Loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie, article 140



«Chacune et chacun participe à libérer la terre de son statut de marchandise par une contribution volontaire et irrévocable¹³⁸.»



SERGE MOULÈNE
PAYSAN,
CÉDANT DE LA FERME
DE LA RAUZE

J'ai repris la ferme familiale avec mon frère, Jacques, en 1986. C'était alors un élevage porcin hors-sol. Pascale rejoint le GAEC en 1992, nous décidons progressivement de diversifier la ferme, de convertir les terres en agriculture biologique et de transformer nos produits pour faire de la vente directe. En une génération, c'est une vraie révolution que nous avons fait vivre à la ferme de la Rauze, qui produit désormais du pain, de la charcuterie, de la viande, du jus de pommes, des compotes et des légumes.

Nous avons commencé à penser à la transmission plusieurs années en amont. Notre fils et sa compagne souhaitaient s'installer mais sur cette ferme de 71 ha, il y avait de la place pour plus. Petit à petit, un collectif de six personnes s'est monté. Comme nous étions en fermage, il fallait faire le tour des onze propriétaires pour faire de nouveaux baux. L'un d'entre eux souhaitait récupérer ses terres, un autre vendre. Il y avait une quinzaine d'hectares à acheter pour pérenniser l'unité foncière de la ferme, le collectif s'est alors confronté à l'épineuse question de la propriété. Il ne souhaitait pas devenir propriétaire, pour ne pas s'endetter, mais aussi pour ne pas transmettre cette charge financière à la génération suivante.

Nous avons donc imaginé une structure qui pourrait devenir propriétaire, sortir les terres du marché tout en intégrant pleinement les paysans, ceux qui ont l'usage des terres, dans la gouvernance.



MICHEL
HABITANT
DU TERRITOIRE

L'équipe du GAEC La Ferme de La Rauze a très vite intégré quelques complices locaux dans ses réflexions. Avec l'accompagnement de l'AFOCG¹³⁹, de COREALISE et de Quentin Denys nous avons finalement opté pour la création d'un fonds de dotation. Une structure facile à créer, garante de l'intérêt général et qui nous a permis de lancer notre première collecte de dons. L'idée est vraiment qu'une contribution, volontaire et irrévocable, sous forme de don, ait un effet de long terme, grâce à la non-revente des terres. Au-delà de la participation active et bénévole, la participation financière concrétise pour le citoyen son implication dans la souveraineté alimentaire de son territoire et la préservation des terres agricoles.

En un peu plus d'un an, nous avons récolté plus de 200 dons, pour un montant total de 110 000 €. La dimension locale a été essentielle dans cette collecte. La ferme de la Rauze est bien connue localement et ses produits sont appréciés. La Foncière Élémentaire, c'est une expérimentation du commun pensée sur le long terme, dans l'idée de favoriser l'installation paysanne collective. Elle témoigne aussi de l'intérêt que tout un chacun, paysan ou non, peut porter à ces questions.

Dans le Lot, habitants et paysans ont créé la Foncière Élémentaire, dont les terres sont confiées à des paysans et paysannes pour une production alimentaire destinée prioritairement à des besoins locaux.

LE BOURG [46]



ADELINE MARION
PAYSANNE SUR LA FERME
DE LA RAUZE

J'ai rencontré le collectif de la ferme de la Rauze en 2019, dans le cadre d'une formation « Mûrir son projet » avec l'ADEAR¹⁴⁰. Après un stage de découverte, j'ai décidé de poursuivre l'aventure grâce à un contrat emploi formation installation (CEFI), avec l'idée de faire évoluer le troupeau de vaches vers une production laitière et fromagère.

Mon installation s'inscrit dans un processus coconstruit d'intégration des nouveaux associés sur la ferme. Stage, CEFI et désormais le contrat d'appui au projet d'entreprise (CAPE), permettent d'essayer in situ, sur un temps long (jusqu'à trois ans), le métier et le collectif de travail, dans une collaboration sans lien de subordination. Ce processus est doublé par la participation active des repreneurs à la création et à la gestion de la Foncière Élémentaire dans laquelle s'expérimente la transmission de l'usage d'une ressource commune : la terre.



© TDL - Rhône-Alpes - Sandrine Mulas

138. Extrait de la Charte des terres confiées | **139.** Association de gestion et de comptabilité | **140.** Association pour le développement de l'emploi agricole et rural

04

Recommendations



Recommandations

| | |
|---|----|
| Développer un portage foncier d'intérêt général | 69 |
| Orienter les terres vers des installations et des projets agroécologiques | 71 |

« La politique en faveur de l'agriculture et de l'alimentation [...] a pour finalités : d'assurer à la population l'accès à une alimentation sûre, saine, diversifiée, de bonne qualité et en quantité suffisante, produite dans des conditions économiquement et socialement acceptables par tous, favorisant l'emploi, la protection de l'environnement et des paysages et contribuant à l'atténuation et à l'adaptation aux effets du changement climatique ; de sauvegarder et, pour les filières les plus à risque, de reconquérir la souveraineté alimentaire de la France [...] ; de développer des filières de production et de transformation alliant performance économique, sociale, environnementale et sanitaire [...] »

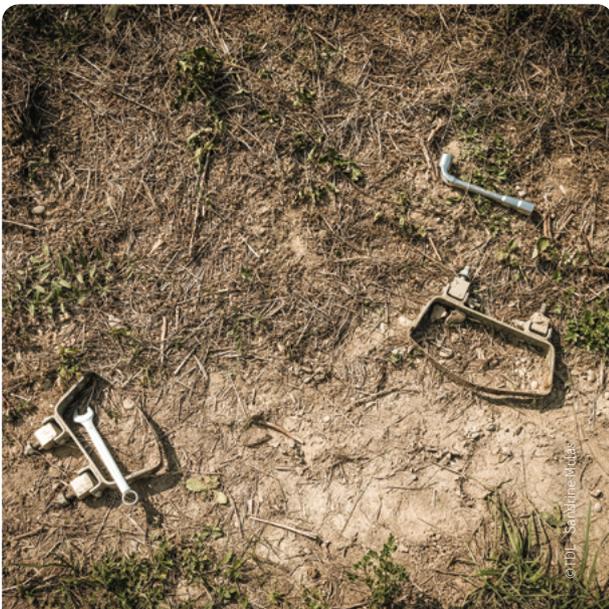
Extrait de l'article 1 du code rural



Développer un portage foncier d'intérêt général

L'effervescence récente autour de la propriété des terres agricoles est une véritable opportunité pour l'agriculture et les nombreux défis auxquels elle est confrontée. Le portage foncier est non seulement un levier pour l'installation, mais aussi un appui à la transformation de l'agriculture. Néanmoins, toutes les formes de portage ne sont pas orientées vers ces objectifs. La poursuite d'une rentabilité pourrait même être contre-productive. L'État doit donc soutenir un portage d'intérêt général et ainsi orienter capitaux privés et terres agricoles vers des réponses aux besoins de la société: la préservation des ressources naturelles et la souveraineté alimentaire.

À cette condition seulement, portage peut rimer avec partage.



Définir le portage foncier agricole d'intérêt général

Face au foisonnement des initiatives de portage foncier et à l'arrivée croissante de capitaux privés, Terre de Liens recommande de distinguer le portage foncier qui relève de l'intérêt général – répondant aux besoins agricoles et alimentaires de l'ensemble de la société – des autres modes de portage, notamment spéculatifs. Pour Terre de Liens, les critères cumulatifs suivants permettent de définir le portage d'intérêt général:

1. Un portage non spéculatif

- encadrement du prix de revente (le cas échéant);
- revalorisation des parts dans la limite d'un indicateur prenant en compte le prix des terres et du bâti agricole.

2. Orienté vers des systèmes productifs agroécologiques

- mise à disposition des terres pour des projets agricoles prioritaires au regard du schéma directeur régional des exploitations agricoles;
- mise en place de critères environnementaux au moment de la sélection des fermiers et/ou via un bail rural environnemental.

3. Appui durable aux agriculteurs dans le respect de leur autonomie

- mise à bail obligatoire, le fermage garantissant l'autonomie du fermier;
- non majoration du montant du fermage au-delà de la fourchette donnée par arrêté préfectoral.

4. Une gouvernance désintéressée

- gouvernance indépendante des apporteurs de capitaux ou gestion désintéressée garantie par une non rentabilité du capital.



Soutenir le portage foncier d'intérêt général

Le soutien public doit venir en appui aux structures qui répondent aux critères du portage d'intérêt général, seules à même de sécuriser l'accès aux terres pour les agriculteurs tout en facilitant la transition agroécologique.

- **Augmenter l'investissement public dans des structures de portage d'intérêt général;**
- **Financer l'ingénierie nécessaire à la gestion du portage d'intérêt général:** la gestion des terres et du bâti devrait être financée à hauteur de 1000 €/an par ferme;
- **Exonérer les structures de portage d'intérêt général de la taxe sur le foncier non bâti;**
- **Réserver au portage d'intérêt général les mesures d'incitation fiscale:** les mesures fiscales constituent une forte incitation pour les capitaux privés, afin de les orienter au mieux, seuls les portages d'intérêt général permettront aux apporteurs de capitaux de bénéficier d'une déduction fiscale à hauteur de 25 %, sans limite d'âge de la structure.

Déléguer le droit de préemption

À la vente des terres qu'il travaille, le fermier en place est prioritaire pour acquérir ces terres. S'il ne souhaite pas devenir propriétaire, il pourra déléguer ce droit de préemption de preneur en place à une structure de portage d'intérêt général qui s'engage à poursuivre le bail. Cette mesure permettrait au portage d'intervenir également sur le marché des terres louées.

Faciliter le portage du bâti

- instaurer des aides au désamiantage;
- créer une servitude de logement paysan qui s'appliquerait à tout logement construit avec une dérogation agricole en zone agricole ou naturelle;

- financer des expérimentations liées à la reconversion des bâtiments agricoles et à l'offre de logement pour les agriculteurs;
- favoriser les habitats réversibles et la possibilité d'installer des habitats légers en zone agricole.

Coordonner l'action foncière territoriale

- **Mettre en place des cellules territoriales d'animation foncière** rassemblant les acteurs du foncier agricole selon des modalités adaptables à chaque territoire;
- **Garantir une information claire et transparente** sur les opportunités de portage existantes;
- **Favoriser la complémentarité des formules de portage**, ce qui permet d'envisager des acquisitions de projets plus complexes, de grandes surfaces et de fermes à restructurer.

« Le travail conjoint est essentiel pour aller sur des projets ambitieux et ainsi éviter que de grandes surfaces partent à des investisseurs. »

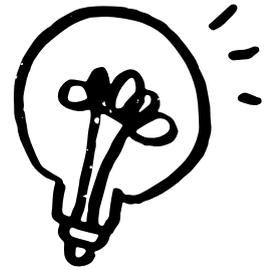
Emmanuelle Laganier - Foncière Occitanie

Faciliter l'utilisation des GFA citoyens

Les groupements fonciers agricoles sont les formes les plus anciennes et les plus simples de portage collectif. De simples ajustements permettraient la multiplication de GFA citoyens :

- ouverture des GFA aux personnes morales à but non lucratif et aux collectivités;
- possibilité pour un GFA citoyen d'obtenir l'agrément ESUS;
- simplification des démarches administratives;
- gouvernance désintéressée selon le principe d'une personne = une voix.

Orienter les terres vers des installations et des projets agroécologiques



La France bénéficie d'une régulation foncière sans équivalent en Europe pour garantir l'accès aux terres agricoles à celles et ceux qui les travaillent. Ces dispositifs sont aujourd'hui largement contournés et ne permettent plus d'assurer le partage des terres. La loi d'orientation agricole est une opportunité unique de renforcer cette régulation pour orienter les terres vers celles et ceux qui développent des projets répondant aux besoins de la société. La mise en réserve par le stockage foncier, la généralisation de la restructuration des fermes pour faciliter leur reprise, l'harmonisation des critères d'attribution des terres dans les schémas directeurs régionaux des exploitations agricoles (SDREA) et le renforcement de la loi Sempastous pour mieux réguler les transferts de parts de société contrôlant des terres agricoles sont des éléments prioritaires pour une politique d'installation et de souveraineté alimentaire.

Généraliser le stockage des terres agricoles

- Mieux encadrer les dispositifs publics de stockage du foncier, notamment des collectivités territoriales et des Safer, et soutenir leur action via des fonds dédiés;
- Allouer prioritairement le foncier stocké aux projets considérés comme prioritaires au regard du SDREA ; délivrer une autorisation d'exploiter temporaire en cas d'absence de candidature répondant aux trois premiers rangs de priorité du SDREA;
- Mettre en place un cahier des charges environnemental pour préserver les infrastructures agroécologiques et pratiques respectueuses de l'environnement instaurées précédemment.

Favoriser la restructuration des fermes

- Mettre en place un parcours de transmission des fermes comprenant un diagnostic obligatoire cinq ans avant l'arrêt de l'activité agricole et un scénario de restructuration;
- financer l'accompagnement à la transmission;
- Soutenir la restructuration des fermes.

Renforcer la régulation foncière

Un cadre commun aux SDREA

Définir des critères objectifs d'orientation des terres agricoles qui répondent mieux aux enjeux sociaux, économiques et environnementaux de l'agriculture et de l'alimentation, tels qu'inscrits à l'article 1 du code rural :

- développer et préserver les surfaces en agriculture biologique;
- augmenter l'emploi (par unité de surface);
- favoriser les pratiques agroécologiques (implantation de haies, infrastructures écologiques, etc.);
- favoriser les productions déficitaires nationales et locales (notamment dans les projets alimentaires territoriaux).

Ces critères, appliqués aux différentes modalités d'accès à la terre (achat, location, parts sociales), ne devraient pas être hiérarchisés, mais leur cumul devrait permettre de souligner le caractère prioritaire des projets.

Renforcer la loi Sempastous

- Adosser le seuil de déclenchement de la loi Sempastous à celui du contrôle des structures (défini dans le SDREA en référence à l'article L331-1 du code rural), pour homogénéiser la régulation des différents modes d'accès à la terre ;
- Soumettre à autorisation l'ensemble des cessions de parts de société contrôlant des terres (les opérations réalisées par les Safer, les cessions entre associés, les cessions gratuites et les cessions intrafamiliales) ;
- Abroger la mesure prévoyant de donner l'autorisation de cession à défaut de réponse de l'administration et doter les services en charge du contrôle des moyens nécessaires pour traiter les demandes ;
- S'assurer que les mesures compensatoires fassent revenir les surfaces en dessous du seuil d'agrandissement excessif et conditionner l'autorisation à un engagement écrit sur les compensations ;
- Améliorer la transparence en donnant aux Safer l'accès aux données nominatives du registre parcellaire graphique (RPG), au casier viticole informatisé et aux fichiers des sociétés, permettant ainsi d'identifier les bénéficiaires effectifs et les surfaces agricoles qu'ils contrôlent. ◆

Références

CES PROPOSITIONS ONT ÉTÉ DÉVELOPPÉES DANS LE CADRE DE COLLABORATIONS AVEC NOS PARTENAIRES :

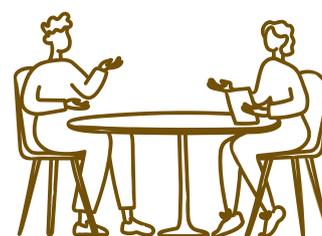
- **Agter, Terre de Liens,** *Préserver et partager la terre, 2018*
- **FNAB, FNH et Terre de Liens,** *Un horizon pour les fermes d'élevage, restructurer et diversifier, 2023*
- **Campagne « Installons des paysans »,** *Des agricultrices et agriculteurs nombreux pour nourrir durablement la France de demain !, 2023*





Sigles et abréviations

| | | | |
|----------------|---|--------------|--|
| AMAP | Association pour le maintien de l'agriculture paysanne | MSA | Mutualité sociale agricole |
| AMF | Autorité des marchés financiers | NIMA | Non issu du milieu agricole |
| BRE | Bail rural environnemental | PAC | Politique agricole commune |
| CAPE | Contrat d'appui au projet d'entreprise | PAT | Projet alimentaire territorial |
| CDOA | Commission départementale d'orientation agricole | PSE | Paiements pour services environnementaux |
| CEFI | Contrat emploi formation installation | RGA | Recensement général agricole |
| CEREMA | Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement | RICA | Réseau d'information comptable agricole |
| CGAAER | Conseil général de l'alimentation, de l'agriculture et des espaces ruraux | RPG | Registre parcellaire graphique |
| CUMA | Coopérative d'utilisation de matériels agricoles | SAFER | Société d'aménagement foncier et d'établissement rural |
| ENR | Énergies renouvelables | SAU | Surface agricole utile |
| ESUS | Entreprise solidaire d'utilité sociale | SCEA | Société civile d'exploitation agricole |
| FNSAFER | Fédération nationale des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural | SCCI | Société coopérative civile immobilière |
| GAEC | Groupe agricole d'exploitation en commun | SCI | Société civile immobilière |
| GFA | Groupe agricole foncier | SCIC | Société coopérative d'intérêt collectif |
| GIEC | Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat | SCOP | Société coopérative de production |
| HCF | Hors cadre familial | SCTL | Société civile des terres du Larzac |
| IFAC | Initiative foncière agricole citoyenne | SDREA | Schéma directeur régional des exploitations agricoles |
| INRAE | Institut national de recherche pour l'agriculture, l'alimentation et l'environnement | SIEG | Service d'intérêt économique général |
| INSEE | Institut national de la statistique et des études économiques | | |



Bibliographie

ABDELLI C. et al.

«La Structure foncière des exploitations agricoles en 1980, enquête statistique complémentaire au recensement général agricole», *Collections de statistiques agricoles*, n°202, SCEES, 1981

AIGRAIN Patrick et al.

«Les Exploitations agricoles comme combinaisons d'ateliers», *Agreste Les Dossiers*, n°32, 2016

BARRAL Stéphanie et al.

«Le Pas-de-porte en agriculture, marqueur de la dérégulation foncière et de la financiarisation des exploitations», *VertigO*, vol., 17, 2017

BAYSSE-LAINÉ Adrien

«Vers un accès au foncier plus inclusif pour les néo-agriculteurs? Informations, réseaux et autochtonie», *Espaces et sociétés*, n°186-187, 2022

BERTRAND Nathalie et al.

Projet Fuseau – Construire une gouvernance foncière multi-niveau au service d'une gestion intégrée de la préservation des milieux et ressources aquatiques, INRAE, OFB, 2020

BLÉHAUT Marianne, GRESSIER Mathilde

«En forte hausse, la précarité alimentaire s'ajoute à d'autres fragilités», *Consommation et modes de vie*, n° 329, mai 2023

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
- *Évolution des modes de portage foncier*, 2023
- *La Haie, levier de la planification écologique*, 2023
- *Souveraineté alimentaire et biodiversité*, 2023

COCHET Hubert

«Vers une nouvelle relation entre la terre, le capital et le travail», *Études foncières*, 2008

CRETOIS Pierre

«Défendre la copossession des ressources pour préserver les communs environnementaux», *Revue française de socio-économie*, n°29, 2022

Cour des comptes

- *Assurer la cohérence de la politique du logement face à ses nouveaux défis*, juillet 2023
- *La Politique d'installation des nouveaux agriculteurs et de transmission des exploitations agricoles*, 2023
- *Le Soutien à l'agriculture biologique*, 2022

COURLEUX Frédéric

«Augmentation de la part des terres agricoles en location: échec ou réussite de la politique foncière?», *Économie et statistique*, n°444-445, 2011

DUFOUR Annie et al.

«Reconstruction des identités professionnelles autour de la multifonctionnalité de l'agriculture. L'exemple des Coteaux du Lyonnais», *Ruralia*, 12/13, 2003

FAO

Impact du conflit russo-ukrainien sur la sécurité alimentaire mondiale, 2022

FORGET Vanina et al.

ActifAgri. Transformations des emplois et des activités en agriculture, Centre d'études et de prospective, ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation, 2019

GAZO Cécile

Qui pour gouverner l'installation en agriculture? Analyse compréhensive des transformations des mondes agricoles à l'aune de la multiplication des initiatives volontaires de soutien de l'installation, Université de Toulouse, 2023

GIEC

Changement climatique et terres émergées, 2020

GUÉRINGER Alain

« Propriété et propriétaires en espace périurbain, ou la gouvernance foncière à l'épreuve des logiques privées », *Terres agricoles périurbaines, une gouvernance en construction*, 2013

GUIRONNET Antoine, HALBERT Ludovic

L'Empire urbain de la finance. Pouvoirs et inégalités dans le capitalisme de gestion d'actifs, Amsterdam, 2023

Haut Conseil de la Coopération Agricole

L'Enjeu du foncier agricole: quel rôle de l'outil coopératif?, 2016

HERVIEU Bertrand, PURSEIGLE François

Une agriculture sans agriculteurs, 2022

HUGONNET Mickaël et al.

« Financiarisation de la production agricole: une analyse des enjeux fonciers », CEP, *Analyse*, n°174, février 2022

I4CE

Transition de l'élevage: gérer les investissements passés et repenser ceux à venir, 2023

INRA

Agriculture et biodiversité, valoriser les synergies, 2008

INWOOD Shoshanah, SHARP Jeff

« Farm Persistence and Adaptation at the Rural-Urban Interface: Succession and Farm Adjustment », *Journal of rural studies*, 2012

LATASTE Dominique

« Agrandissement des exploitations, quels coûts pour les territoires », *Pour*, 237-238, 2019

LAURANT Delphine

Accompagner les projets agricoles collectifs: Une étude inductive mêlant une démarche participative sur une étude de cas et des enquêtes qualitatives sur des fermes collectives en France, Université de Montpellier, 2022

LÉGER-BOSCH Christine

Les Opérations de portage foncier pour préserver l'usage

agricole: une analyse par les coordinations, les transactions et les institutions, Université Grenoble-Alpes, 2015

LÉGER-BOSCH Christine

Caves coopératives et portage foncier: quels choix de gouvernance?, 2022

LÉGER-BOSCH Christine, FROMAGE Mathilde

« Le Portage foncier de terres agricoles au nom d'intérêts publics et collectifs: une diversité d'arrangements institutionnels », *Économie rurale*, 338, 2023

LEVESQUE Robert, Agter

« Les facteurs d'évolution du prix de la terre agricole », mis en ligne le 30 octobre 2023

LEVESQUE Robert et al.

« Les marchés fonciers ruraux régionaux entre dynamiques des exploitations agricoles et logiques urbaines », *Économie et statistique*, n° 444-445, 2011

MAZENC Loïc

Les Chefs de culture: des interprètes contrariés du nouveau capitalisme agricole, Université de Toulouse, 2020

NGUYEN Geneviève et al.

« La sous-traitance des travaux agricoles en France: une perspective statistique sur un phénomène émergent », *Économie et statistique*, n°532-533, 2022

NOUGAREDES Brigitte, PERRIN Coline

Le Foncier agricole dans une société urbaine, 2020

Oxfam France

Logement: inégalités à tous les étages, 2023

PATUREL Dominique

« Le Droit à l'alimentation, un droit en friche », mis en ligne en juin 2019

PIBOU Elsa

Paysans de passage: les fermiers du mouvement Terre de Liens en France, 2016

POTIER Dominique et al.

La Terre en commun. Plaidoyer pour une justice foncière, 2019

Solagro

Le Revers de notre assiette, 2018

United Nations Human Rights Council

United Nations Declaration on the Rights of Peasants and Other People Working in Rural Areas, 2018

Valoral Advisors

Global Food & Agriculture Investment Outlook, 2018

ZAHM Frédéric et al.

La Méthode IDEA4 – Indicateurs de durabilité des exploitations agricoles, 2023

Bibliographie Terre de Liens

Agter, Terre de Liens

Préserver et partager la terre, 2018

FNAB, FNH, Terre de Liens

Un horizon pour les fermes d'élevage, restructurer et diversifier, 2023

INRAE, Terre de Liens

Recueil d'initiatives foncières RÉCOLTE, [en ligne]

Terre de Liens

La Propriété des terres agricoles en France, 2023

Terre de Liens

Guide de la propriété foncière agricole responsable, 2021

Terre de Liens

les initiatives foncières agricoles citoyennes [en ligne]



Ces ressources sont disponibles gratuitement en ligne sur le Centre de ressources de Terre de Liens : ressources.terredeliens.org

Sources statistiques

Agreste, Graph'Agri 2022

Agreste, Recensement général agricole 2010 et 2020

GéoMSA

FNSAFER, *Le Prix des terres en 2022, 2023*

Articles

Reporterre

« Faire du blé en installant des paysans, le nouveau filon des start-up », 17 novembre 2023

La France agricole

« Le portage foncier va devenir incontournable pour installer », 20 octobre 2023

Le Revenu

« Assurance vie : diversifiez votre contrat en investissant dans des terres agricoles », 26 juin 2023

Localtis

« Foncier agricole : un fonds de portage est lancé pour soutenir les installations », 3 mars 2023

France 3 Nouvelle-Aquitaine

« La Safer critiquée après la vente d'une « méga-ferme » dans la Vienne », 22 décembre 2022

Chambres d'agriculture France

« Maintenir le nombre d'actifs agricoles », le 2 décembre 2020

Pleinchamp

« Soil Capital verse ses premiers crédits carbone au prix de 32€/t CO₂ », 21 juin 2022

Lexique des portages fonciers

Plébiscité par de nombreux acteurs politiques et agricoles, le portage foncier peut être compris de manière large comme la mise à disposition de biens immobiliers agricoles par un propriétaire foncier, à un exploitant agricole¹⁴¹.

En tant qu'acteur de la propriété foncière agricole depuis 20 ans et à l'instar de certains travaux de recherche¹⁴², nous proposons une définition plus restrictive, ne considérant que les personnes morales, qui font du portage foncier avec une variété d'intentionnalités dont découlent différents types de portage foncier actif. Les définitions suivantes sont proposées par Terre de Liens dans le cadre du travail d'analyse du portage foncier que nous menons depuis plusieurs années.

PORTAGE FONCIER

Propriété foncière agricole active (acquisition ou mobilisation de foncier), par laquelle une personne morale, publique ou privée (collectivité, association, coopérative, société commerciale, etc.) développe un projet dont découlent des modalités de mise à disposition de biens agricoles immobiliers (terres, bâtis, logement, cultures pérennes) à une personne développant une activité agricole.

Selon le projet poursuivi, différents types de portage foncier actif émergent. Ces définitions ne sont pas des catégories exclusives ni exhaustives.

PORTAGE FONCIER CONSERVATOIRE

Propriété de très long terme, voire garantissant la non-revente des terres, dont l'objectif est de préserver la vocation agricole et les fonctions écosystémiques des terres agricoles.

PORTAGE FONCIER EN PROPRIÉTÉ DIFFÉRÉE

Portage ayant pour objectif de faciliter l'installation agricole en différant l'investissement foncier plus tard dans la carrière de l'agriculteur tout en lui garantissant l'accès à la propriété de son outil de travail. Ce type de portage peut être de moyen à long terme (cinq à trente ans)

PORTAGE FONCIER INVESTISSEUR

Portage foncier dont le principal objectif est de proposer un placement avec une rentabilité du capital investi.

PORTAGE FONCIER D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Toute forme de portage foncier actif visant à assurer que les terres agricoles sont orientées vers les besoins agricoles, alimentaires et environnementaux de l'ensemble de la société, tels qu'inscrits à l'article 1 du code rural et traduits par les critères suivants :

- portage non spéculatif
- orienté vers des systèmes productifs agroécologiques
- appui durable aux agriculteurs dans le respect de leur autonomie
- gouvernance désintéressée

STOCKAGE FONCIER

Portage de court terme (jusqu'à cinq ans) permettant la mise en réserve temporaire de biens immobiliers agricoles pour donner du temps à la constitution de candidatures répondant à l'objectif poursuivi (installation, diversification, etc.). Il s'agit souvent d'une intervention conjointe entre une collectivité qui finance les frais de stockage (frais d'acquisition, rémunération de la Safer, frais financiers, impôts fonciers) et la Safer qui acquiert et/ou gère les terres jusqu'à la revente au candidat sélectionné ou à un bailleur agricole, qui se chargera de lui louer.

¹⁴¹. CGAAER, *op. cit.* | ¹⁴². C. Léger-Bosch, *Les Opérations de portage foncier pour préserver l'usage agricole : une analyse par les coordinations, les transactions et les institutions*, Université Grenoble-Alpes, 2015



Entretiens réalisés

| | ORGANISME | FONCTION | DATE |
|---|---|--|------------|
| ASTEGNO LAURE | La Ceinture Verte | Chargée des partenariats et du recrutement des maraîchers | 07.11.2023 |
| BOSSUAT HERVÉ | Fédération nationale des CUMA | Chef du pôle développement et projets | 24.10.2023 |
| BOUGEOT FRÉDÉRIC | Communauté de commune du Val d'Ille-Aubigné | Vice-président à l'agriculture | 07.12.2023 |
| DE FRANCE OLIVIER | Safer Hauts-de-France | Directeur opérationnel | 23.11.2023 |
| DUVINAGE MATHILDE KLEIN LILI | Foncière Terre de Liens | Gestionnaires du patrimoine bâti | 03.10.2023 |
| GAZO CÉCILE | Université Toulouse | Doctorante | 06.10.2023 |
| GOUPILLE SYLVAIN | Le Printemps des terres | Directeur général | 21.09.2023 |
| HENRY PASCAL | Terres citoyennes albigeoises | Co-fondateur | 21.11.2023 |
| HUGONNET MICKAËL | Centre d'études et prospective | Chef du bureau de l'évaluation et de l'analyse économique | 10.10.2023 |
| KRAUS VINCENT | Fermes en Vie | Directeur général | 28.09.2023 |
| LAGANIER EMMANUELLE | ARAC Occitanie | Responsable Foncière Agricole d'Occitanie et Aménagement et Foncier agricole | 09.11.2023 |
| LAMBERT MATTHIEU | Vatel Capital | Directeur général délégué | 04.10.2023 |
| MARTIN TANGUY | Terre de liens Pays de la Loire et Passeurs de terres | Médiateur foncier | 26.09.2023 |
| MOREL HÉLÈNE | Université Toulouse II | Doctorante | 21.09.2023 |
| MOULENE SERGE | Foncière Élémentaire | Co-fondateur | 05.12.2023 |
| PERROT CHRISTOPHE | Institut de l'élevage | Chargé de mission économie de l'élevage et territoire | 26.10.2023 |
| POUPARD MATTHIEU GRAU STÉPHANE | Terravene | Directeur général Directeur développement | 13.11.2023 |

Projections agricoles 2030

EXPLOITATIONS PAR CLASSE D'ÂGE ET SURFACE AGRICOLE ASSOCIÉE

SOURCE : RECENSEMENT GÉNÉRAL AGRICOLE | TRAITEMENT DES AUTEURS

| | NOMBRE D'EXPLOITATIONS | | | | SAU EN HECTARES | | |
|-----------------|------------------------|----------------|----------------|-------------|-------------------|--------------|------------------|
| | 2010 | 2020 | 2030 | 2030/2020% | SAU 2020 (ha) | SAU 2020 (%) | SAU 2030 libérée |
| MOINS DE 25 ANS | 3 676 | 3 680 | 3 680 | 100,0 | 289 576 | 1,1 | |
| 25 À 29 ANS | 13 430 | 11 114 | 11 114 | 100,0 | 954 677 | 3,6 | |
| 30 À 34 ANS | 24 013 | 21 846 | 21 870 | 100,1 | 1 887 860 | 7,1 | |
| 35 À 39 ANS | 41 271 | 32 069 | 26 539 | 82,8 | 2 817 605 | 10,5 | |
| 40 À 44 ANS | 59 444 | 36 674 | 33 364 | 91,0 | 3 141 934 | 11,7 | |
| 45 À 49 ANS | 76 416 | 45 557 | 35 399 | 77,7 | 3 791 881 | 14,2 | |
| 50 À 54 ANS | 79 176 | 58 234 | 35 927 | 61,7 | 4 467 657 | 16,7 | |
| 55 À 59 ANS | 77 286 | 68 254 | 40 691 | 59,6 | 4 940 272 | 18,5 | |
| 60 À 64 ANS | 47 472 | 47 333 | 34 813 | 73,6 | 2 910 558 | 10,9 | |
| 65 À 69 ANS | 20 425 | 23 976 | 21 174 | 88,3 | 897 340 | 3,4 | 3 407 679 |
| 70 À 74 ANS | 15 946 | 17 470 | 17 419 | 99,7 | 404 879 | 1,5 | 1 839 454 |
| 75 À 79 ANS | 12 582 | 7 639 | 8 967 | 117,4 | 133 123 | 0,5 | 561 733 |
| 80 ANS OU PLUS | 9 701 | 8 105 | 8 880 | 109,6 | 108 514 | 0,4 | 199 088 |
| TOTAL | 480 838 | 381 951 | 299 838 | 78,5 | 26 745 875 | 100,0 | 6 249 590 |

Annexe III

NOMBRE D'EXPLOITATIONS

Les projections 2030 ont été réalisées en faisant vieillir la population des chefs d'exploitation par tranche d'âge. Ce glissement d'âge est ensuite corrigé par le taux de maintien observé entre 2010 et 2020. Pour les moins de 30 ans, l'hypothèse forte a été faite d'un nombre d'installations inchangées par rapport à 2020. Compte tenu des constats passés, 72 000 agriculteurs partiraient effectivement en retraite, soit 19% du nombre de 2020. On aurait moins de 300 000 exploitations en 2030, une poursuite de la baisse tendancielle observée entre 2010 et 2020.

SUPERFICIES LIBÉRABLES

On fait l'hypothèse d'un départ en retraite à 65 ans en moyenne. Les plus de 55 ans en 2020 seraient donc partis en 2030. Ces départs sont corrigés par le taux de maintien observé entre 2010 et 2020. La SAU libérable par les départs en retraite possibles serait de 9,4 millions d'hectares. Mais compte tenu du taux de maintien, la SAU libérée serait seulement de 6,5 millions d'ha, soit 620 000 ha par an.

EMPLOI

L'emploi agricole continuera à baisser globalement en nombre d'ETP de l'ordre de 10% entre 2020 et 2030. L'augmentation de la part de l'emploi salarié ne compense pas la baisse de l'emploi non salarié.

ÉVOLUTION DE L'EMPLOI AGRICOLE

SOURCE : RECENSEMENT GÉNÉRAL AGRICOLE | TRAITEMENT DES AUTEURS

| | NOMBRE DE PERSONNES | | | NOMBRE D'ETP | | |
|--|---------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2010 | 2020 | 2030 | 2010 | 2020 | 2030 |
| CHEFS D'EXPLOITATIONS ET COEXPLOITANTS | 602 581 | 496 361 | 398 191 | 445 058 | 391 150 | 334 796 |
| MAIN D'ŒUVRE FAMILIALE | 207 020 | 91 495 | 50 000 | 86 946 | 53 656 | 40 943 |
| SALARIÉS PERMANENTS | 154 464 | 170 403 | 187 987 | 127 453 | 138 325 | 150 125 |
| SALARIÉS SAISONNIERS | 896 625 | 668 811 | 498 880 | 78 839 | 75 646 | 72 583 |
| TOTAL | 1 860 690 | 1 427 070 | 1 135 058 | 738 296 | 658 777 | 598 447 |

Résultats économiques des fermes selon la part du fermage

RÉSULTATS ÉCONOMIQUES DES FERMES SELON LA PART DU FERMAGE

SOURCE : SSP RICA MICRO-DONNÉES 2021 | TRAITEMENT DES AUTEURS

| | EXPLOITATIONS 100 % EN FERMAGE | | AUTRES EXPLOITATIONS À SAU NON NULLE | |
|---------------------------------------|-----------------------------------|-------------|---|-------------|
| SAU moyenne (ha) | 149 | | 123 | |
| Résultats économiques moyens en euros | Par exploitation | Par hectare | Par exploitation | Par hectare |
| PRODUIT BRUT | 383 409 | 2 573 | 312 622 | 2 542 |
| CONSOMMATIONS INTERMÉDIAIRES | 183 100 | 1 229 | 156 105 | 1 269 |
| CHARGES TOTALES | 293 417 | 1 969 | 243 490 | 1 980 |
| EBE | 123 229 | 827 | 97 515 | 793 |
| RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS | 75 595 | 507 | 56 046 | 456 |
| EMPRUNTS À MOYEN ET LONG TERME | 184 413 | 1 238 | 166 730 | 1 356 |

Annexe IV

D'après le réseau d'information comptable agricole (RICA), plus de la moitié des exploitations ont l'intégralité de leur surface en fermage, mais **ce fermage inclut les « faux » fermages** liés aux formes sociétaires (lorsqu'une exploitation loue des terres à un des associés). Il y a une corrélation positive entre la part des surfaces en fermage et la taille de l'exploitation. **Les exploitations « 100% fermage » sont plus grandes que la moyenne en surface et en valeur de la production** de même qu'en revenu. Les résultats ramenés à l'hectare sont meilleurs: plus de production, moins de consommations intermédiaires et de charges, plus de valeur ajoutée et de revenu, tandis que l'endettement par hectare est nettement plus faible.



Estimations des installations et surfaces pour un renouvellement des générations

| | SAU de la région (ha) | Déficit d'installations 2010-2020 | Taux de remplacement 2010-2020 | Superficie moyenne par installé 2022 (ha) | Surface annuelle des installations (ha) | Surfaces à l'installation manquantes annuellement (ha) |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|--------------------------------|---|---|--|
| ÎLE-DE-FRANCE | 564 022 | 691 | 82,7 % | 23 | 6 396 | 1 778 |
| CENTRE-VAL DE LOIRE | 2 284 644 | 5 508 | 54,7 % | 53 | 36 460 | 28 063 |
| BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ | 2 429 466 | 6 821 | 59,0 % | 39 | 42 422 | 26 678 |
| NORMANDIE | 1 952 857 | 9 299 | 49,0 % | 29 | 32 789 | 28 328 |
| HAUTS-DE-FRANCE | 2 128 598 | 4 291 | 68,6 % | 36 | 35 529 | 15 695 |
| GRAND EST | 3 024 684 | 8 785 | 61,0 % | 32 | 46 024 | 27 736 |
| PAYS DE LA LOIRE | 2 079 337 | 8 701 | 58,5 % | 31 | 39 508 | 26 794 |
| BRETAGNE | 1 624 251 | 9 339 | 56,0 % | 23 | 28 257 | 21 998 |
| NOUVELLE-AQUITAINE | 3 871 872 | 20 102 | 53,8 % | 25 | 63 056 | 49 592 |
| OCCITANIE | 3 131 211 | 14 908 | 61,5 % | 24 | 64 233 | 34 999 |
| AUVERGNE-RHÔNE-ALPES | 2 860 384 | 15 115 | 58,0 % | 25 | 60 529 | 38 973 |
| PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR | 628 452 | 4 552 | 71,4 % | 8 | 9 057 | 2 913 |
| CORSE | 167 093 | 9 216 | 13,8 % | 22 | 3 008 | 20 356 |
| FRANCE MÉTROPOLITAINE | 26 746 871 | 117 328 | 57,2 % | 28 | 467 266 | 323 903 |
| SOURCES | (1) Agreste RGA 2020 | (2) Agreste RGA 2020 et MSA | (3) Calcul des auteurs | (4) MSA | (5) MSA | (6) Calcul des auteurs |

| Surfaces nécessaires à l'installation pour un renouvellement des actifs (ha/an) | Surfaces des transactions libres en 2022 (ha) | Taux de correspondance surfaces libres/surfaces nécessaires installation | Prix des terres libres (€/ha) | Valeur des transactions base prix des terres (1000 euros) | Nombre de ménages 2020 | Coût par ménage (€) |
|---|---|--|-------------------------------|---|------------------------|---------------------|
| 8 174 | 2 416 | 29,6 % | 7 520 | 18 167 | 6 064 288 | 3,00 € |
| 64 522 | 21 132 | 32,8 % | 5 841 | 123 431 | 1 174 197 | 105,12 € |
| 69 099 | 13 101 | 19,0 % | 2 845 | 37 275 | 1 304 564 | 28,57 € |
| 61 117 | 20 569 | 33,7 % | 8 395 | 172 666 | 1 511 775 | 114,21 € |
| 51 224 | 5 543 | 10,8 % | 10 904 | 60 444 | 2 577 855 | 23,45 € |
| 73 760 | 9 906 | 13,4 % | 6 515 | 64 535 | 2 515 409 | 25,66 € |
| 66 302 | 22 588 | 34,1 % | 4 116 | 92 978 | 1 715 310 | 54,20 € |
| 50 255 | 21 566 | 42,9 % | 5 154 | 111 142 | 1 566 114 | 70,97 € |
| 112 649 | 48 329 | 42,9 % | 5 356 | 258 875 | 2 848 813 | 90,87 € |
| 99 232 | 34 695 | 35,0 % | 7 124 | 247 158 | 2 797 185 | 88,36 € |
| 99 502 | 23 621 | 23,7 % | 4 930 | 116 451 | 3 640 414 | 31,99 € |
| 11 970 | 6 412 | 53,6 % | 12 983 | 83 247 | 2 353 663 | 35,37 € |
| 23 364 | 1 532 | 6,6 % | 6 445 | 9 871 | 153 616 | 64,26 € |
| 791 169 | 231 410 | 29,2 % | 6 034 | 1 396 240 | 30 223 203 | 46,20 € |
| (7)=(5)+(6) | (8) FNSAFER | (9)=(8)/(7) | (10) FNSAFER et Agreste | (11)=(8)*(10) | (12) INSEE | (13)=(11)/(22) |

Tableau des acteurs du portage foncier 1/2

| | LA CEINTURE VERTE | ELAN | FEVE | FONCIÈRE AGRICOLE OCCITANIE | |
|---|---|---|--|---|---|
| INFORMATIONS GÉNÉRALES | DATE DE CRÉATION | 2020 | 2023 | 2021 | 2022 |
| | ZONE D'INTERVENTION | National | France | National | Occitanie |
| | LEVÉE DE FONDS DEPUIS CRÉATION | Information non disponible | 22 M | 13 M | 1,6 M |
| | NOMBRE D'HA ACQUIS AU 31.12.2023 | 30 ha | Ne s'applique pas | 1 168 ha | 335 ha |
| | NOMBRE DE FERMES EN ACTIVITÉ SUR CES TERRES AU 31.12.2023 | 11 | Ne s'applique pas | 16 | 8 |
| | AGRÈMENT | | Fonds à impact | ESUS | |
| ÉLÉMENTS DU PORTAGE | MONTANT DU PORTAGE | Max 200 000€ | Max 600 000€ | Max 2,5 M€ | Max 150 000€ |
| | DURÉE DU PORTAGE | | 10 à 30 ans | Minimum 7 ans | 4 à 9 ans |
| | TERRES | 2 ha | Oui | 30 ha minimum | Oui |
| | BÂTI | Oui | | Max 30% du capital global de la foncière | Max 50 000€ |
| | LOGEMENT | | | Possible | |
| | CULTURES PÉRENNES | | Limité à 5% de la réserve des fonds | Entretien (fermier) et plantations (bailleur) | Protocole d'accord sur la gestion du fonds |
| | FRAIS POUR LE FERMIER | Cotisations mensuelles (300 € en N1, 450 € en N2, puis 600 €) | | 2000 € + Frais de notaire + 2000 €/an pendant 3 ans | Frais dossier 6 à 10% + Frais de portage 0,5% prix d'acquisition (récupéré à l'acquisition) |
| PARTICIPATION GOUVERNANCE | Parts sociales 150 €/mois à partir de la 6 ^e année 20% des voix en AG | | 2,5% de la SCI Participation au comité de gestion | | |
| CONDITIONS D'ACCÈS AUX TERRES | TYPE DE BAIL | Bail de carrière | Bail de 25 ans | Bail de 25 ans | Bail Safer |
| | MAJORATION DU FERMAGE | | Possible | Possible | |
| | ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ | Option d'acquisition | Acquisition obligatoire | Option d'acquisition | Acquisition obligatoire |
| | CONDITIONS DE RACHAT | Via la prise de parts dans la SCIC | Au prix du marché majoré des frais de notaire, frais Safer et autres | En dessous du prix du marché | Au prix initial du foncier + remboursement des frais de notaire et Safer |
| | ORIENTATION DES PRATIQUES | BRE selon contexte local | À la sélection, 70% des projets en agroécologie | BRE + Charte FEVE | Accompagnement mais pas d'obligation de respect d'un cahier des charges |
| | CAPITAL | ÉPARGNE CITOYENNE | X | | X |
| INVESTISSEMENTS PUBLICS | | X | X | X | Via la SEM ARAC |
| INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS (PRIVÉS) | | X | X | X | X |
| RÉDUCTION FISCALE 25% IMPÔT SUR LE REVENU | | X | | X | |
| RENDEMENT FINANCIER | | | 1,5 à 2% | Revalorisation des parts 2 à 3% par an | 1,25% |
| AUTRES REVENUS DE LA STRUCTURE DE PORTAGE | | ENR | | ENR | |

| LABELIANCE AGRI | LURZAINDIA | PASSEURS DE TERRES | LE PRINTEMPS DES TERRES | TERRE ADONIS | FONCIÈRE TERRE DE LIENS |
|---|------------------------------------|---|---|--|--------------------------------------|
| 2014 | 2013 | 2018 | 2020 | 2019 | 2006 |
| National | Pays Basque | Pays de La Loire | National | PACA | National |
| Information non disponible | 1,5 M | 1,3 M | Information non disponible | 4,3 M | 162 M |
| Information non disponible | 486 ha | 237 ha | n/a | 108 ha | 9900 ha |
| Information non disponible | 27 | 16 | Information non disponible | 8 | 322 |
| | ESUS | ESUS | | ESUS | ESUS et SIEG |
| Min 25 000 € et max 20% du plan de financement | Illimité | Max 300 000 € | Illimité | Min 80 000 € | Illimité |
| 8 à 10 ans | Illimité | Illimité | Minimum 5 ans | 7 à 15 ans | Illimité |
| Oui | Oui | Oui | 50 ha et plus | Oui | Oui |
| Information non disponible | Oui | Bail à domaine congéable | | Oui | Oui |
| | Possible | Bail rural ou bail à domaine congéable | | Possible | Possible |
| Information non disponible | Oui | Bail à domaine congéable | Oui | Plantations et entretien à la charge du fermier | Oui |
| Frais dossier + frais de suivi 2% des fonds propres apportés/an | | | | | Frais de mise à bail 100 € à 1 000 € |
| Information non disponible | Possible | 1 part sociale dans la SCIC 1 voix en AG et 4 sièges sur 18 pour les fermiers au CA | | Prise de part et statut d'associé coopérateur | |
| Information non disponible | Bail rural de 9 ans | BRE ou bail à domaine congéable | Bail de long terme | Bail de 25 ans | BRE 9 ans, reconduction tacite |
| Information non disponible | | | Information non disponible | Possible | |
| Acquisition obligatoire | Pas de revente | Pas de revente | Option d'acquisition | Acquisition obligatoire | Pas de revente |
| Information non disponible | | | Au prix du marché si respect du programme environnemental | Prix d'acquisition Terre Adonis + frais de notaire | |
| Suivi technico-économique et remontée des résultats techniques | Label Idoki (Agriculture paysanne) | Agriculture biologique | Programme d'actions environnementales annexé au bail | | BRE avec agriculture biologique |
| | X | X | | | X |
| Information non disponible | | Possible en prise de parts sociales | | X | X |
| Information non disponible | X | X | X | X | X |
| | | X | | | X |
| Entre 3,5 et 5,5% | | | Information non disponible | 0 à 1% | Revalorisation de l'action |
| Participation au capital d'exploitation | | | Paiements pour services environnementaux, ENR | | ENR |

Tableau des acteurs du portage foncier 2/2

| | TERRAFINE | TERRAVENE | VATEL CAPITAL | VOLNEY BOCAGE |
|--------------------------------------|---|---|--|---------------------------------------|
| INFORMATIONS GÉNÉRALES | DATE DE CRÉATION | 2016 | 2022 | 2023 |
| | ZONE D'INTERVENTION | National | National | National |
| | LEVÉE DE FONDS DEPUIS CRÉATION | 2 M | | 5 M |
| | NOMBRE D'HA ACQUIS AU 31.12.2023 | 240 ha | 295 ha | 300 ha |
| | NOMBRE DE FERMES EN ACTIVITÉ SUR CES TERRES AU 31.12.2023 | 12 | 2 | 5 |
| AGRÉMENT | ESUS | | | |
| ÉLÉMENTS DU PORTAGE | MONTANT DU PORTAGE | Illimité | Illimité | Illimité |
| | DURÉE DU PORTAGE | 5 à 18 ans | 25 ans | Selon les cas |
| | TERRES | Oui | 60 ha et plus | 100 ha et plus |
| | BÂTI | | Commodat ou bail de long terme | |
| | LOGEMENT | | Commodat ou bail de long terme | |
| | CULTURES PÉRENNES | | Oui, entretien à l'exploitant | Oui |
| CONDITIONS D'ACCÈS AUX TERRES | FRAIS POUR LE FERMIER | 2% | | "Chapeau" en cas de bail essible |
| | PARTICIPATION GOUVERNANCE | Possible de devenir coopérateur | Possible | |
| | TYPE DE BAIL | Bail cessible | Bail de 25 ans | Bail de long terme ou bail cessible |
| | MAJORATION DU FERMAGE | Possible | | Possible |
| | ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ | Option d'acquisition | Option d'acquisition | Option d'acquisition |
| | CONDITIONS DE RACHAT | Prix du marché + frais d'acquisition | Prix d'acquisition, majoré des investissements réalisés, et indexé sur la valeur vénale des terres | Prix du marché |
| | ORIENTATION DES PRATIQUES | 10% IAE + possibilité de contrat régénération | Accompagnement de démarches agroécologiques impulsées par l'exploitant | |
| CAPITAL | EPARGNE CITOYENNE | X | | |
| | INVESTISSEMENTS PUBLICS | | | |
| | INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS (PRIVÉS) | | Fonds propres | X |
| | RÉDUCTION FISCALE 25% IMPÔT SUR LE REVENU | X | | |
| | RENDEMENT FINANCIER (TRI) | TRI 3% | | 2% par an + revalorisation des terres |
| | AUTRES REVENUS DE LA STRUCTURE DE PORTAGE | | Agrivoltaïsme | Stockage carbone |



« Terre de Liens veut être un moyen d'exercer collectivement la responsabilité de chacun d'entre nous envers la répartition et les usages de notre terre, de nos sols, de nos paysages, de nos campagnes. Terre de Liens est un outil de gestion d'un bien commun, la terre. »

Extrait des statuts
de la Foncière Terre de Liens

Terre de Liens agit depuis près de 20 ans pour enrayer la disparition des terres et **faciliter l'accès au foncier agricole** pour de nouvelles installations paysannes. Grâce à la **mobilisation des habitants et habitantes des territoires, les dons et l'épargne citoyenne**, Terre de Liens achète des terres et y garantit des pratiques agricoles respectueuses de l'environnement à très long terme, participant ainsi à la **transition intergénérationnelle et écologique de l'agriculture**.

