



Enjeux fonciers en agriculture

L'exemple de Terre de Liens

& les propositions de Terre de Liens

William Loveluck – chargé de recherche et analyse au sein de la Fédération Terre de Liens

Présentation à l'académie française d'agriculture – 8 novembre 2023

Éléments de contexte et questionnements

Tendances dans le secteur agricole en France :

- Actifs agricoles = **31% des actifs en 1950** contre **2,5% en 2020** (âge moy. 51 ans)
- **2,28 millions** d'expl. agricoles en 1955 contre **390 000** en 2020 (660 000 ETP)
- Forte tendance à l'augmentation du salariat
- Variabilité des revenus moyens/UTA selon les filières
- À l'échelle du système alimentaire : nombre **d'actifs dans IAA est resté stable** (environ 500 000)
- Autre tendance centrale : **diminution de la part de la valeur de la production agri. dans la valeur alimentaire.**
- **L'AB qui ne représente que 8,5% de la SAU** et qui connaît des difficultés actuellement

Pour les chiffres sur les EA : voir « Une agriculture sans agriculteurs » de François Purseigle et Bertrand Hervieu, Presses de Sciences Po.

Éléments de contexte et questionnements

L'agriculture a connu un triple mouvement depuis l'après guerre :

- **Concentration** (taille des structures agricoles et outils industriels en amont et en aval)
- **Spécialisation** (à l'échelle des exploitations et des territoires)
- **Intensification** (capital investi/ha & productivité matérielle du travail ; intrants & énergie/ha ; etc.)

Situation actuelle :

- **Stagnation des rendements** / risques liés au changement climatique sur les **capacités d'irrigation**
- Une **Europe importatrice nette** (en surface) de produits issus de la photosynthèse (dont une **importation nette de 11% des calories que l'UE consomme** – *chiffres IDDRI*)
- **63% des terres** à l'échelle UE dédiée à l'**alimentation animale**
- **21% des émissions de GES** liées au secteur agricole (et 36% liées au système alimentaires - *chiffres RAC*)
- Une **érosion de la biodiversité** lié au secteur agricole largement documenté

Éléments de contexte et questionnements

Quels liens entre taille des structures et prise en charge des enjeux environnementaux ?

- **La capacité d'investissement ne peut pas être le seul déterminant** (technosolutionnisme)
- **Une question à la croisée des politiques agricoles et non-agricoles** (commerciales, environnementales, industrielles & logistiques, territoriales, alimentaires, etc.)
- **Une prise en charge des enjeux environnementaux qui ne peut pas dépendre de la seule rémunération par le marché** (premium des prix de l'AB)
- **Quels liens entre gouvernance foncière / enjeux environnementaux territoriaux / enjeux climatiques / structures agricoles ?**

=> **Une question pas assez prise en charge par la recherche ?** (stagnation ou augmentation de la taille des structures = tendances irrévocables ?)

Éléments de contexte et questionnements

Quelles tensions entre politiques foncières et 1) la taille des structures & 2) la prise en charge des enjeux environnementaux ?

- **Un cadre national** régissant la **régulation de l'accès au facteur de production qu'est la terre** (SAFER, contrôle des structures, fermage) et **un cadre européen / mondial** régissant : le **financement** des structures agricoles (PAC) et **l'organisation des marchés agricoles** (PAC /accords commerciaux)
- **Une tension entre la régulation du foncier agricole** et le **cadre de l'urbanisation** (pouvant impacter durablement les espaces agricoles)
- Une régulation du foncier faiblement tournée vers **l'écologisation des pratiques** et l'appui aux **modalités de propriété de la terre vertueuse** sur le plan de la gestion de la terre et des sols

- ⇒ **1) Un besoin de cohérences des politiques publiques/foncières aux différentes échelles**
- ⇒ **2) Un besoin de sortir de la co-gestion Etat/profession au regard de la multiplicité des enjeux sur le foncier agricole**

Les candidats à l'installation non issus du milieu agricole face aux marchés fonciers et aux politiques foncières

Enjeux juridiques et enjeux liés à l'organisation des marchés fonciers

- Pas d'accès aux **transferts familiaux** de terres (la modalité principale de transfert d'usage)
- Confrontés à des **prix de la terre plus élevés** (même si l'accès au bail reste la principale voie d'accès à la terre)
- Accès à des **parcelles plus petites ou moins productives**
- Moins d'accès aux informations / **moins de temps pour agir sur le marché**
- Moins de **considérations pour leurs projets** par les institutions/administrations et parfois moins d'aides PAC (ex : maraîchage bio)

Enjeux concernant les profils des nouveaux entrants

- Un **expérience technique** moins conséquente
- Moins de **capital financier**
- Moins introduits dans les **réseaux sociaux agricoles**

Mais :

- Intégrés dans certains **réseaux extra-agricoles**
- Souhaitant participer à la **transition des modèles agricoles**

Origine and évolutions du mouvement Terre de Liens (TDL)

TDL né des limites des GFA/SCI :

- **Haut niveau de responsabilité individ.**
- **Pas de possibilité d'appel public/épargne**
- **Difficultés de remplacement des apporteurs de K**

1998- 2003 : Échanges autour des pratiques d'accès à la terre et des différentes formes de propriété foncière collective /

2003 : création de l'assoc. TDL

2003- 2006 : guide sur l'achat collectif et solidaire de foncier pour le soutien aux nouveaux agriculteurs

2006 : création de la Foncière TDL collectant principalement de l'épargne des citoyens

2007-2019 : développement d'associations régionales

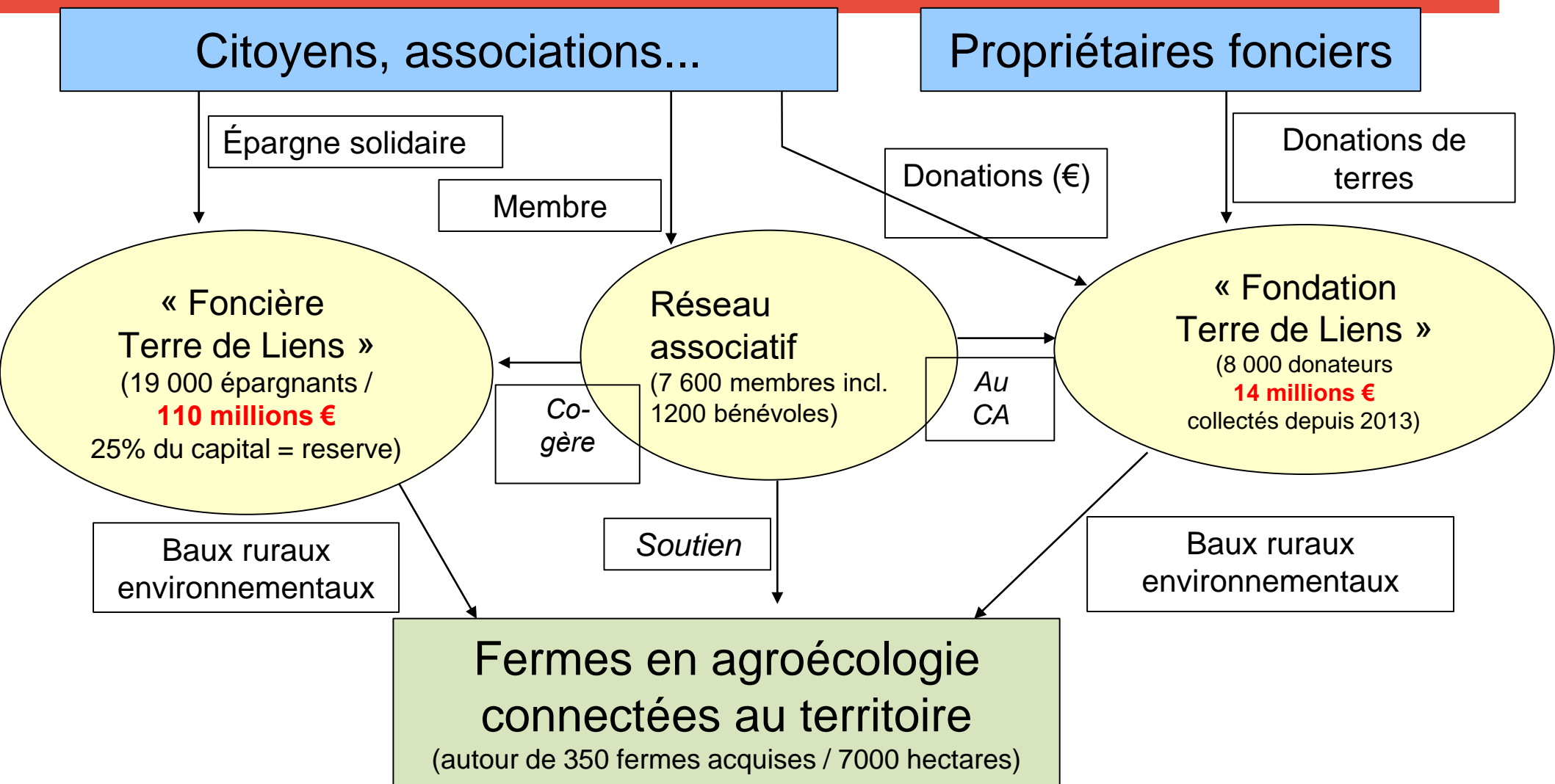
2009 : Fonds de dotation TDL & **2013** : reconnaissance d'utilité publique / Collecte de dons et de legs + partenariats avec les collectivités locales.

2013 : Première "co-acquisition" d'une ferme avec une collectivité locale

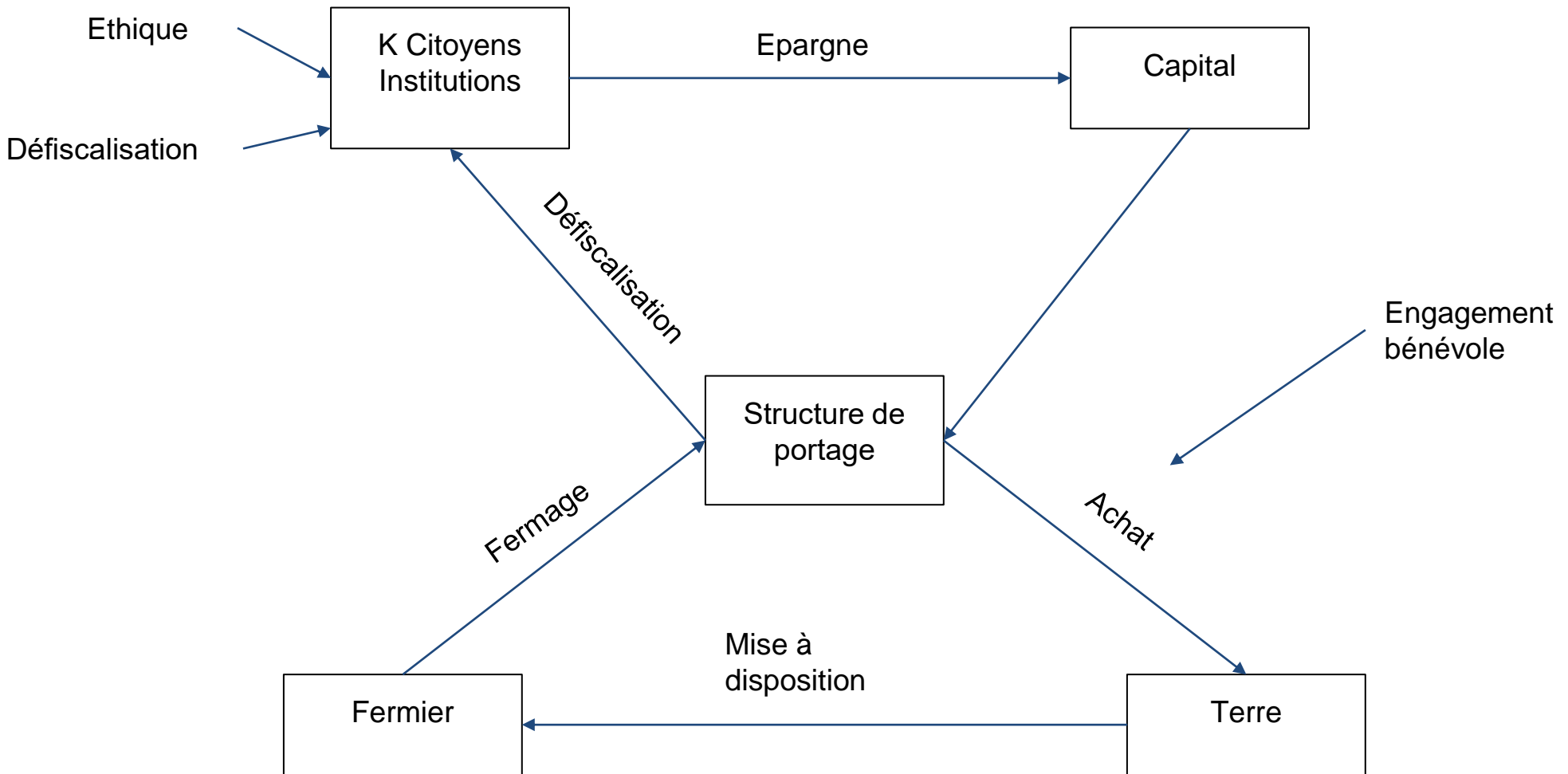
2020 : mise en place d'un pôle "Plaidoyer"



Terre de Liens : organisation



Modèle économique dans le cadre de Terre de Liens



Objectif : Faciliter l'accès à la terre, lutter contre la spéculation foncière et préserver la ressource (quanti voire quali via des critères écologiques)

Les différentes formes de portage foncier

Temporalité

Stockage	Portage court terme	Portage moyen terme	Portage non temporaire
----------	---------------------	---------------------	------------------------

Objectifs (cumulables)

Installer	Différer l'investissement foncier de l'agri Maintenir une ferme / type de production Placement financier éthique / rentable	Préserver le patrimoine familial Préserver les terres à long terme
-----------	---	---

Types d'acteurs

Acteurs institutionnels	Société civile
Filières	Famille agri
Secteur bancaire	
Start'up	

Spécificités des acquisitions par Terre de Liens

1 – Un modèle économique basé sur la solidarité :

- Des parts sans compensation financière (à part les défiscalisation) **MAIS** qui sélectionne les profils des investisseurs
- **Un appui bénévole** : pour l'instruction des acquisitions, l'appui aux transmissions, la relation aux fermiers... **MAIS** qui rend le modèle dépendant des forces bénévoles
- Un système qui réduit le poids de la dette à l'installation **MAIS** qui limite les possibilités de revente du capital au moment du départ

2 – Un contrat spécifique avec le fermier

- **Un bail sécurisé** sur le long terme
- Des baux qui incluent **des clauses environnementales**
- Une réflexion collective sur le maintien/l'entretien du bâti

3 – Une analyse, à l'instruction, concernant l'usage des terres qui repose :

- Sur la viabilité économique
- Et sur des services non-marchand comme l'utilité sociale et l'utilité environnementale

4 – Le désir de préserver la terre sur un temps long

- La terre n'est pas revendue et gérée comme un « bien commun », au-delà du seul agriculteur
- La terre est maintenue en AB au-delà de la carrière de l'agriculteur/l'agricultrice dans le cadre de transmissions facilitées

Le périmètre des activités de Terre de liens

Mobilisation citoyenne

- Débats, conférences, formations
- Collecte et la finance solidaire (actions solidaires et dons)
- Implication de citoyens dans l'appui à des projets agricoles, l'aménagement local...

Appui aux fermiers et fermières / futur.e.s fermiers et fermières

- Recherche de terres
- Acquisition foncière / accès aux baux
- Appui à l'acquisition collective de foncier
- Appui à la transmission / restructuration de fermes

Mobilisation d'acteurs locaux

- Acteurs de l'AB, AMAPs, etc., et acteurs conventionnels (SAFER, Chambres d'Agriculture...) autour de **l'installation en agriculture**
- **Appui aux collectivités locales autour de :** la préservation des terres agricole ; l'orientation des terres publiques en faveur de l'agriculture locale ; l'articulation des liens entre foncier / PAT...

Plaidoyer

Afin de **changer les cadres locaux / nationaux / européens** (politiques foncières, politiques d'aménagement, etc.)

Acquisition/gestion et mise à bail de fermes

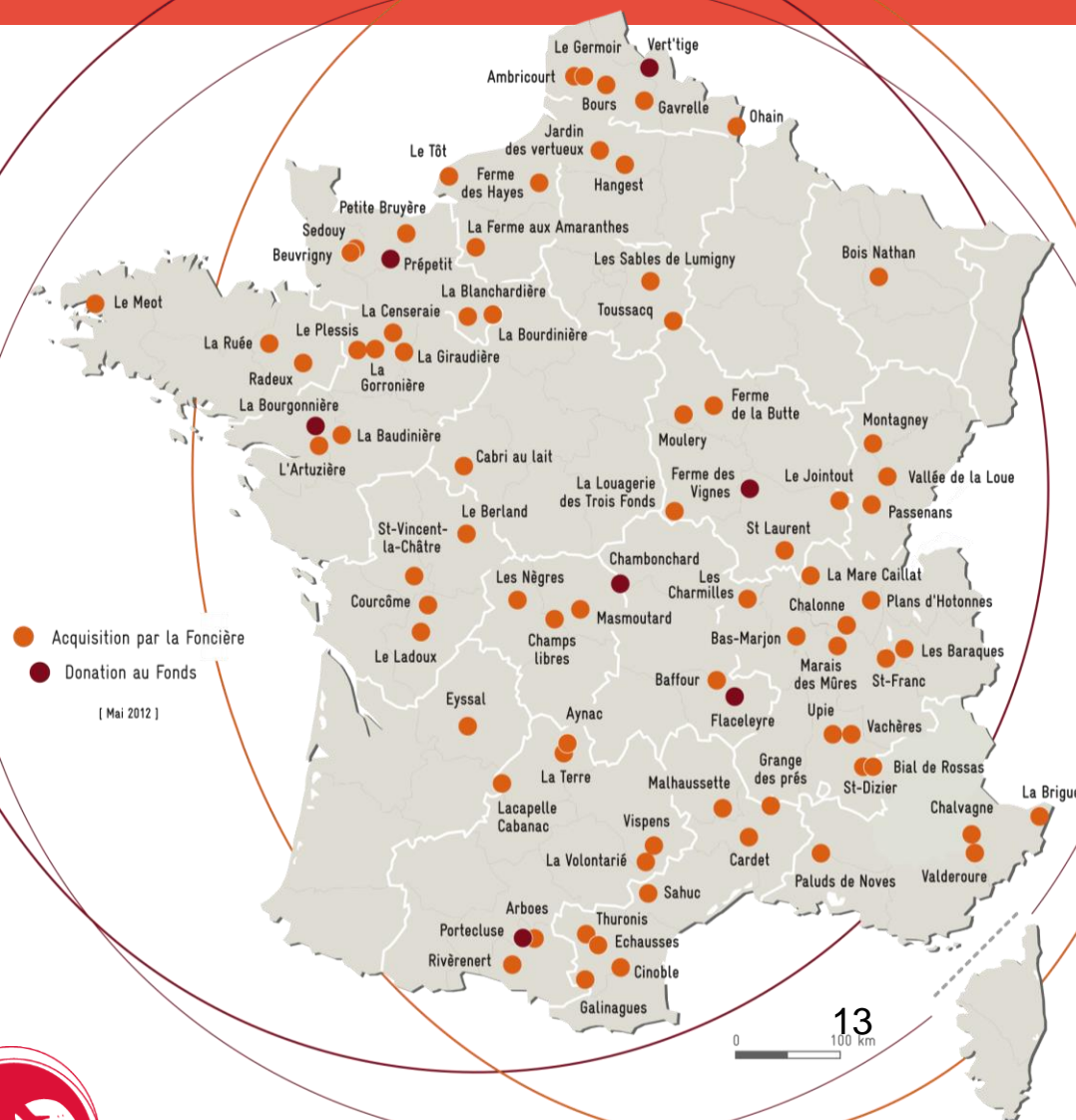
⇒ Appui, via **l'acquisition foncière**, à l'installation en agro-écologie (**baux ruraux environnementaux**)



Terre de liens en quelques chiffres

Depuis 2003 :

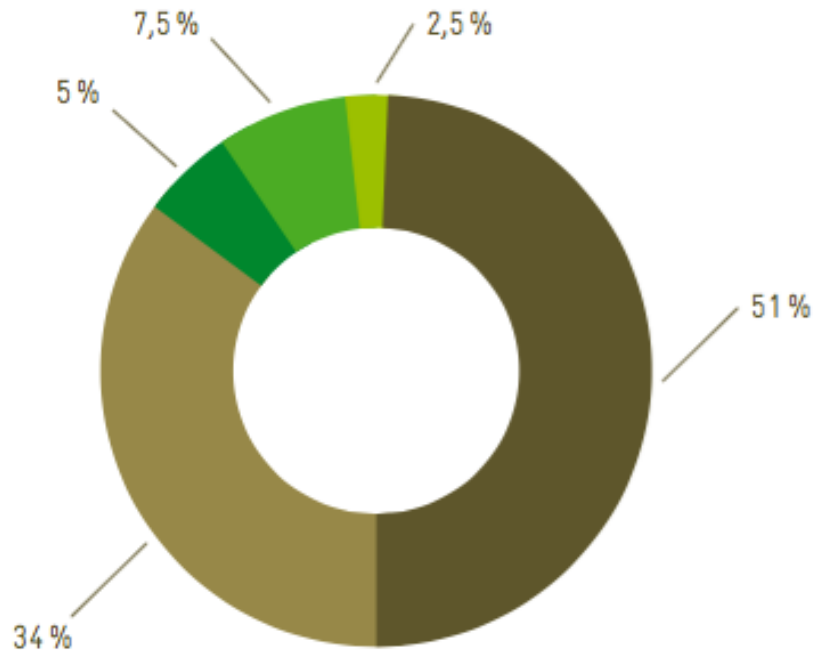
- > Plus de **40 000 citoyens** impliqués
- > **140 million €** collectés (épargne et dons)
- > **500 fermiers et fermières**
- > **350 fermes** acquises,
- > **7 000 hectares** dédiés à l'agri bio, paysanne
- > Plus de **2 000 aspirants fermiers** conseillés chaque année
- > Des centaines de **partenariats avec des collectivités**



Evolution de la propriété des sociétés

RÉPARTITION DES SURFACES AGRICOLES PAR TYPE DE PROPRIÉTAIRE

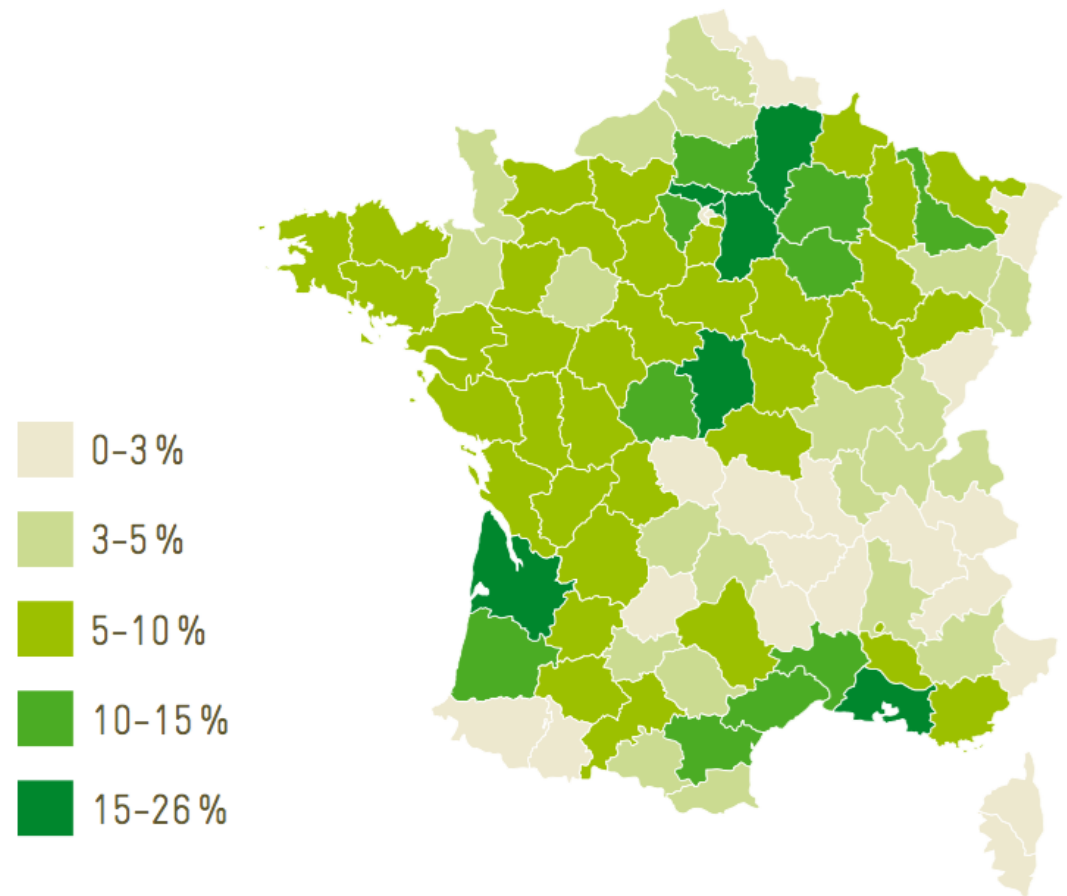
SOURCE: ÉTUDE CEREMA/TERRE DE LIENS, 2022



- PROPRIÉTAIRES PRIVÉS (PERSONNES PHYSIQUES)
- INDIVISIONS (CONSTITUÉES DE PERSONNES PHYSIQUES)
- ENTITÉS PUBLIQUES (ÉTAT, RÉGION, DÉPARTEMENT, COLLECTIVITÉ TERRITORIALE...)
- SOCIÉTÉS AGRICOLES (PERSONNES MORALES)
- AUTRES SOCIÉTÉS (PERSONNES MORALES NON AGRICOLES)

PART DE LA SAU PROPRIÉTÉ DE SOCIÉTÉS AGRICOLES

SOURCE: ÉTUDE CEREMA/TERRE DE LIENS, 2022

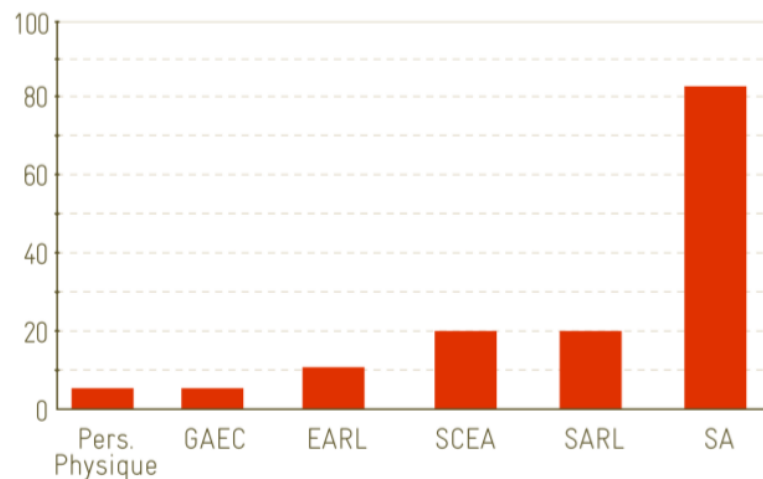


Quelques constats sur les dynamiques de transferts, la part des sociétés et les enjeux sur la régulation



SURFACE MOYENNE (EN HECTARES) EN PROPRIÉTÉ

SOURCE : CEREMA/TERRA DE LIENS 2022



Quelles pistes d'amélioration de la régulation des transferts d'usage du foncier agricole ?

- **Homogénéiser** la régulation des différents modes d'accès à la terre + **convergence** composition CDOA / CT SAFER
- Fixer un **cadre commun aux SDREA** (mettre **l'installation** et la **transition écologique** au cœur des priorités : préserver les surfaces en AB, favoriser l'emploi agricole et les pratiques agro-écologiques)
- Soumettre à autorisation **tous les types de cessions d'usages**
- Adosser le **seuil de déclenchement de la loi Sempastous** à celui du contrôle des structures (SDREA)

Quelles pistes d'amélioration de la régulation des transferts d'usage du foncier agricole ?

- Permettre au préfet de **refuser** des autorisations & donner la possibilité **d'autorisation temporaire**
- Assujettir les autorisations d'exploiter à une **clause de revoyure**
- Dédier des fonds spécifiques et un cadrage national pour le **soutien de dispositifs publics de portage et de stockage du foncier** + adosser ces opérations (stockage/portage) à des **dispositifs favorisant la restructuration des exploitations**
- Faciliter les achats de terres portées par un bailleur de **type « Initiative Foncière Citoyenne »** (comme TDL ou des GFA solidaires = des dispositifs de portage non orientés vers la lucrativité et portant des objectifs de transition des modèles agricoles)

Merci pour votre attention

William Loveluck – w.loveluck@terredeliens.org