



BANQUE des  
**TERRITOIRES**



# Hub des Territoires

L'espace d'échanges et de développement  
Banque des Territoires

**Le foncier agricole, pierre  
angulaire des transitions  
agricoles et alimentaires**

Cycle Transition agricole et alimentaire  
Rencontre #3 – 8 juin 2023



**LINDA REBOUX**  
*Responsable  
d'Investissements  
Transition Ecologique et  
Sociale des Territoires  
à la Banque des Territoires*

01

**Etat des lieux des chiffres  
et des enjeux du foncier  
agricole**

# Les intervenants



**Coline Sovran**  
*Chargée de plaidoyer chez  
Terre de Liens*



**Loïc Jégouzo**  
*Service études, veille et  
prospective de la **Fédération  
Nationale des SAFER***



**Linda Reboux**  
*Responsable  
d'Investissements Transition  
Ecologique et Sociale des  
Territoires  
à la **Banque des Territoires***

# FONCTIONNEMENT DES SAFER & ÉCLAIRAGE SUR LES MARCHÉS FONCIERS RURAUX

*Les Rencontres du Hub – 8 juin 2023*

Le foncier agricole : pierre angulaire  
de la transition agricole et alimentaire  
dans les territoires





1

# LES SAFER EN BREF

## Les 4 missions des Safer

---

(1/2)

- **Dynamiser l'agriculture et la forêt**
  - Favoriser l'installation de jeunes agriculteurs et la transmission d'exploitations agricoles
  - Restructurer, consolider les exploitations agricoles et forestières en conciliant des performances économiques et environnementales
- **Participer à la protection de l'environnement**
  - Protéger les ressources naturelles (terres agricoles, zones humides, eau, biodiversité)
  - Lutter contre les risques naturels et les risques d'inondation
  - Préserver les paysages

## Les 4 missions des Safer

(2/2)

- **Accompagner le développement local**
  - Projets économiques ou d'infrastructures des Collectivités territoriales (voiries, équipements publics, ouvrages en lien avec la gestion des risques naturels...)
  - Porteurs de projets économiques en milieu rural
- **Assurer la transparence du marché foncier rural**
  - Traiter toutes les informations du marché foncier rural
  - Transmettre aux Collectivités les informations sur les mouvements fonciers
  - Proposer des indicateurs des dynamiques foncières à différentes échelles géographiques
  - Alerter les pouvoirs publics et leur fournir des indicateurs nationaux

## Statut & gouvernance des Safer

---

- **Instaurées en 1960, les Safer (*Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural*) sont :**
  - Des sociétés anonymes particulières, sans but lucratif, assurant des missions de service public
  - soumises à l'agrément et sous la tutelle des Ministères de l'Agriculture et des Finances
- **Gouvernance partagée du Conseil d'administration (3 collèges) :**
  - Agricole, collectivités, autres acteurs de l'espace rural
- **Processus d'attribution :** suite à publicité légale, examen des candidatures en comité technique départemental et validation par les représentants des tutelles

## Les Safer au service des Collectivités

---

- **Plus de 5 000 conventions de concours technique en cours :**
  - Observation et veille foncière (portail [www.vigifoncier.fr](http://www.vigifoncier.fr))
  - Gestion de terres agricoles
  - Maîtrise d'emprises
  - Études foncières
  - Gestion de droits de préemption
- **Attribution de foncier conformément aux politiques des collectivités**
  - À la suite de travaux de négociation ou à la suite de préemptions

# 1 LES SAFER EN BREF

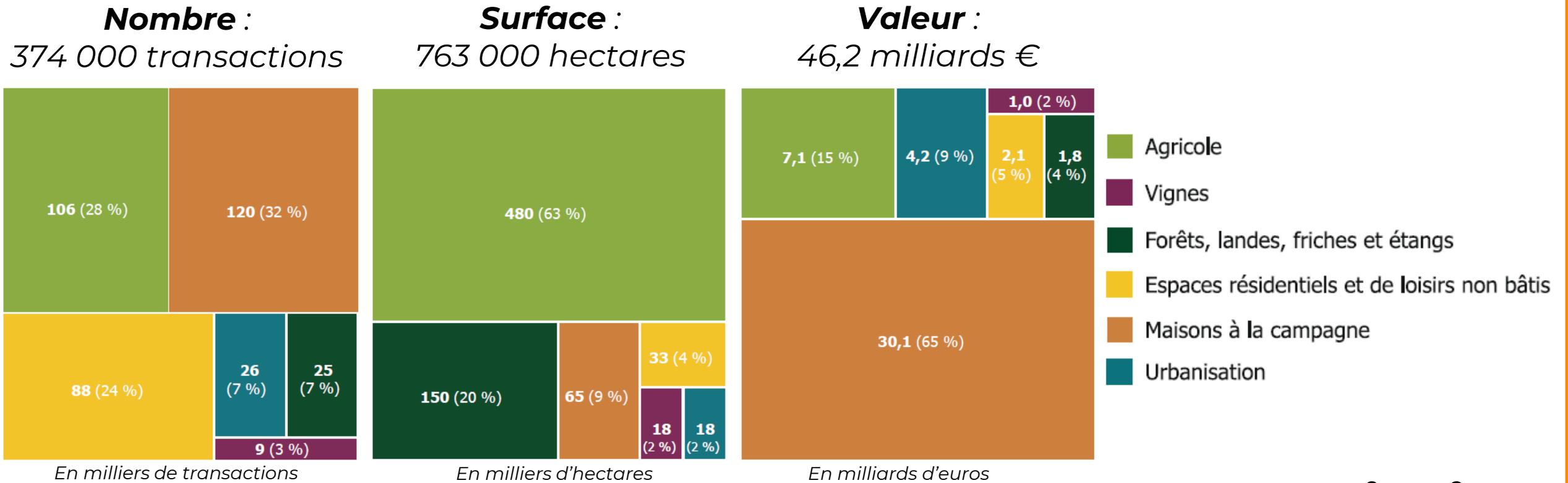
## Les Safer au cœur des politiques publiques



**2**

# MARCHÉS FONCIERS RURAUX : ÉLÉMENTS-CLÉS

## Ventilation des marchés fonciers ruraux en 2022

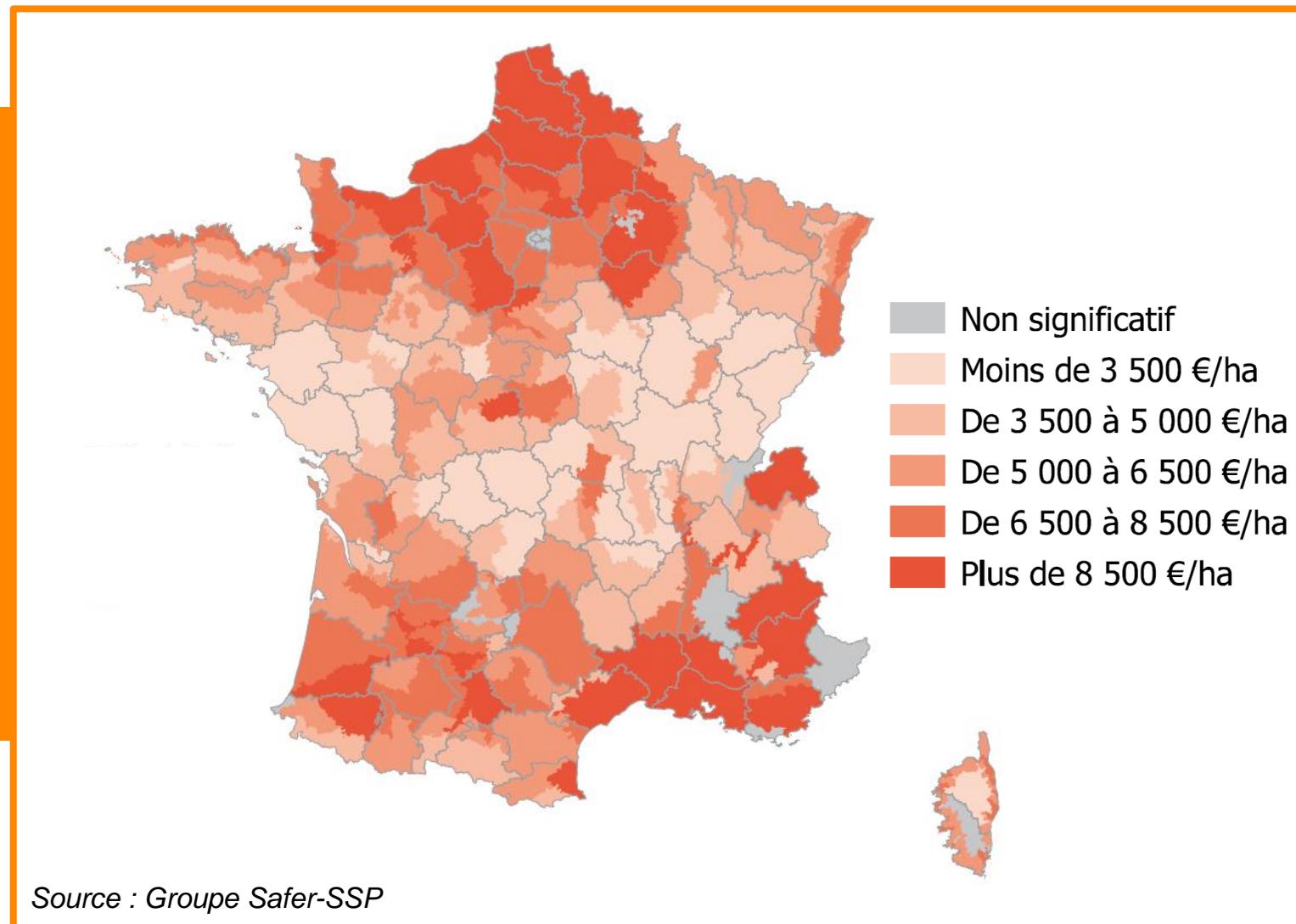


Source : Groupe Safer

## Prix des terres et prés libres en 2022

> Un prix moyen national de 6 130 euros/ha en 2022 (+ 3,2 %)

> De grande différences selon les territoires



**3**

**LA CONSOMMATION FONCIÈRE :  
UN ENJEU (PARMI D'AUTRES)  
POUR LE FONCIER AGRICOLE**

## Le marché de l'urbanisation

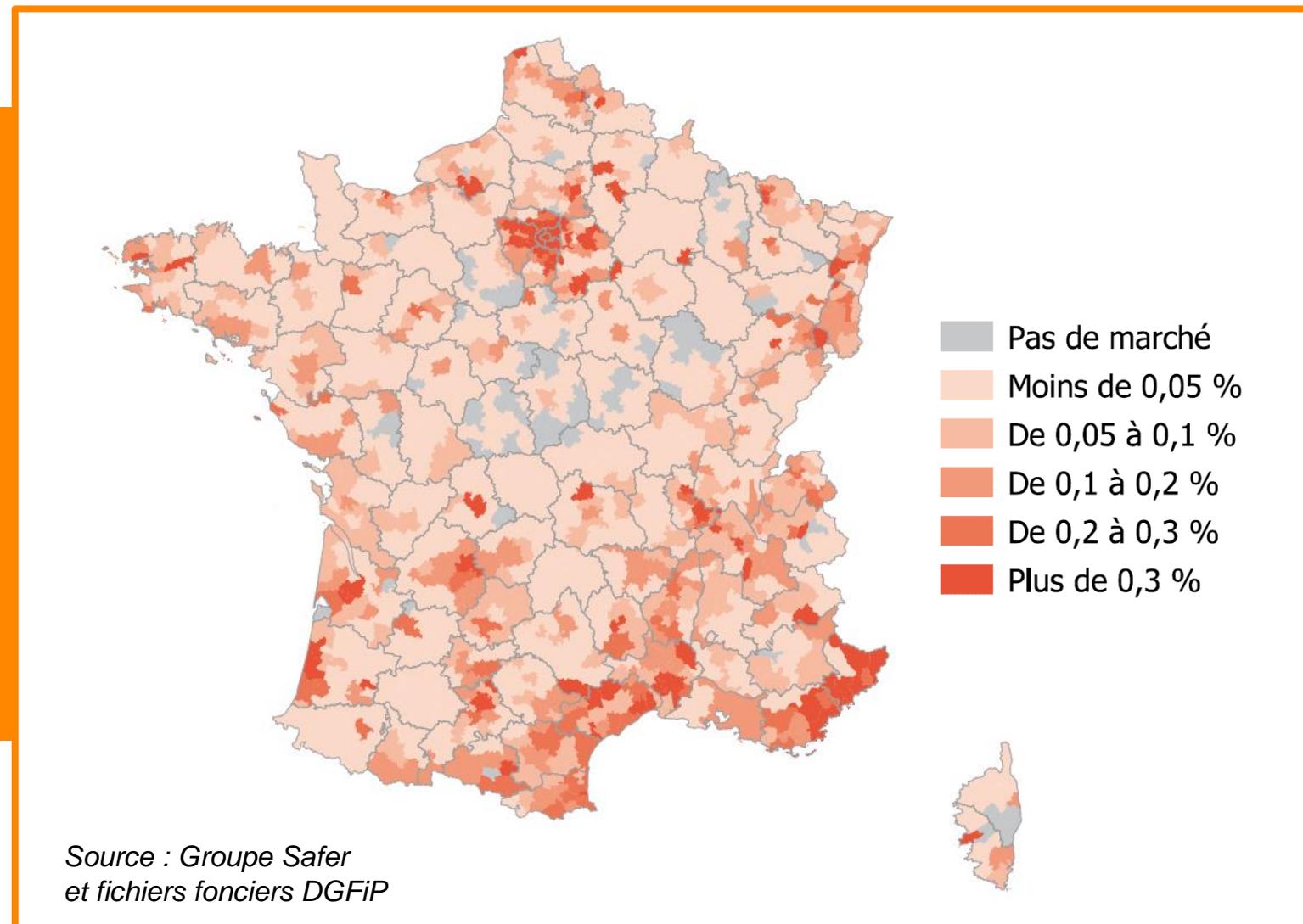
---

- **Une consommation foncière conforme à la planification**
- Des hectares destinés au logement individuel ou collectifs, aux zones d'activités, aux infrastructures ou aux carrières
- En 2022 : 18 100 ha vendus sur ce marché

# 3 LA CONSOMMATION FONCIÈRE

## Surface du marché de l'urbanisation rapportée à la surface agricole par EPCI en 2022

*Surfaces agricoles : surfaces cadastrées terres, prés, vignes, vergers*



## Le marché des espaces de loisirs non bâtis

---

- **Une consommation foncière moins immédiate mais potentiellement irréversible et générant un mitage**
- Des hectares acquis par des particuliers pour un usage de loisir (agriculture de loisir, pâturage équin) ou pour agrandir la sphère privative
- Un niveau record en 2022 : 32 800 ha, au travers 88 000 lots de 3 700 m<sup>2</sup> en moyenne

# FONCTIONNEMENT DES SAFER & ÉCLAIRAGE SUR LES MARCHÉS FONCIERS RURAUX

*Les Rencontres du Hub – 8 juin 2023*

Le foncier agricole : pierre angulaire  
de la transition agricole et alimentaire  
dans les territoires



# Les intervenants



**Coline Sovran**  
*Chargée de plaidoyer chez  
Terre de Liens*



**Loïc Jégouzo**  
*Service études, veille et  
prospective de la **Fédération  
Nationale des SAFER***



**Linda Reboux**  
*Responsable  
d'Investissements Transition  
Ecologique et Sociale des  
Territoires  
à la **Banque des Territoires***



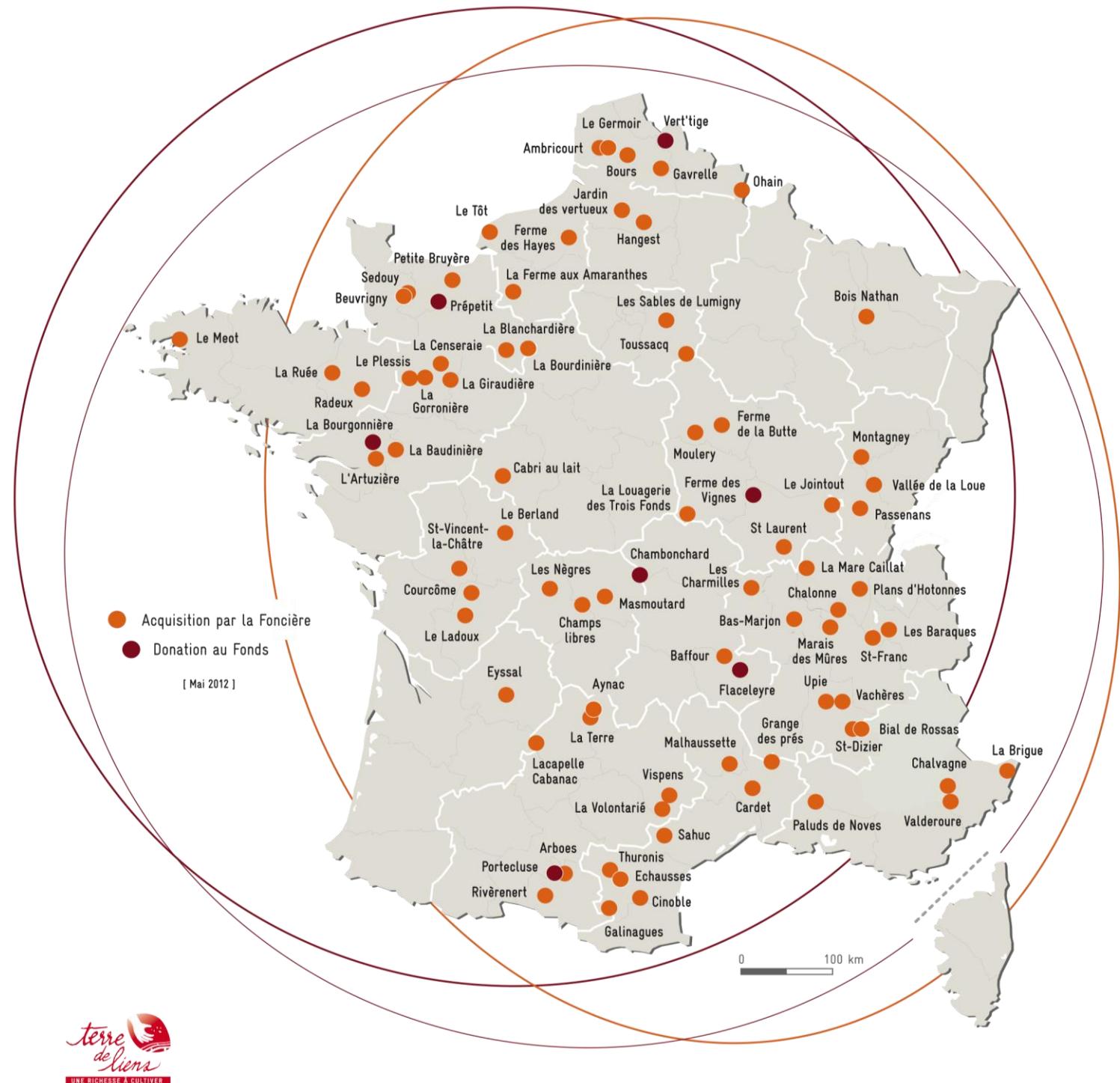
# Coline Sovran

## Terre de Liens

Banque des territoires – Jeudi 8 juin 2023

# Terre de liens en chiffres

- Plus de **40 000 citoyens** impliqués
- **140 millions €** collectés (épargne et dons)
- **500 fermiers et fermières**
- **350 fermes** acquises
- **9 000 ha** dédiés à l'agriculture biologique et paysanne
- Plus de **2 000 aspirants fermiers** conseillés chaque année
- Des centaines de **partenariats avec des collectivités**



**« Ce que nous appelons la terre est un élément de la nature qui est inextricablement entrelacé avec les institutions de l'homme. La plus étrange de toutes les entreprises de nos ancêtres a peut-être été de l'isoler et d'en former un marché. »**

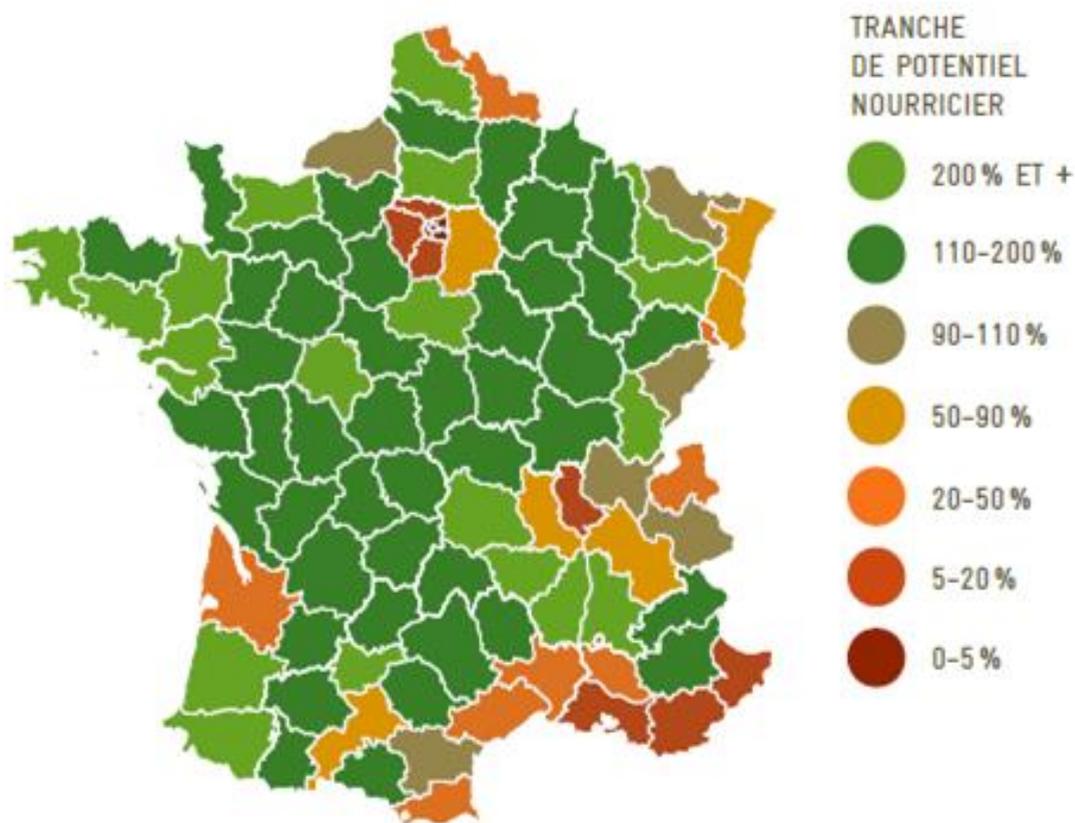
**Karl Polanyi,  
La grande transformation, 1944**



01  
**PRESERVER**

## POTENTIEL NOURRICIER PAR DÉPARTEMENT

LE POTENTIEL NOURRICIER TRADUIT LA CAPACITÉ THÉORIQUE DU TERRITOIRE À RÉPONDRE AUX BESOINS ALIMENTAIRES DE SA POPULATION GRÂCE À SES SURFACES AGRICOLES<sup>127</sup>.



## Quelles terres pour notre alimentation ?

### Potentiel nourricier excédentaire

- 50 % du territoire est agricole

### Mésusage des terres agricoles

- 12 millions d'ha pour l'exportation
- 1/2 des fruits et légumes importés

### Dépendance des territoires

- Urbains > déconnectés de la production
- Ruraux > trop spécialisés



# Alimentation Produire mieux pour garantir le droit à l'alimentation



 Territoire : France métropolitaine  Population : toute  % de la conso. relocalisée : 100%  % en bio : 100%  
 régime alimentaire : -50% pdts animaux

Estimation des effets associés :

 Surfaces agricoles

19 886 700  
hectares



 Emplois agricoles

1 015 500  
emplois



 Impacts écologiques

-43% émissions de CO<sub>2</sub>  
par hectare

► Climat  
Biodiversité  
Eau  
Sols



Franck Silam, maraîcher  
en agriculture biologique,  
est installé sur la Ferme Terre  
de Liens des Roselières.  
Aubagne (13)

## Artificialisation

Depuis 40 ans, la France  
artificialise entre 50 000 et  
60 000 ha tous les ans

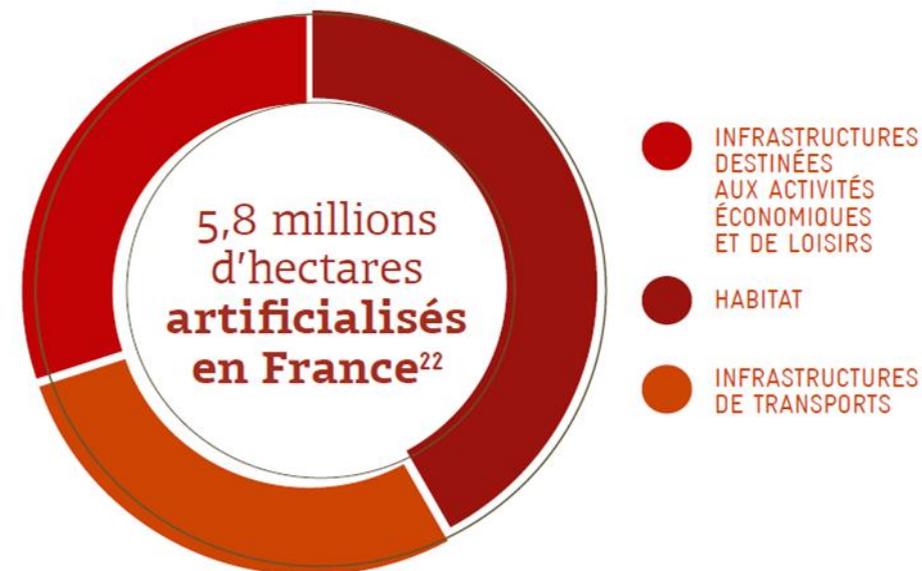
### 2/3 de l'artificialisation au détriment des terres agricoles

Prix de l'ha x 25 lorsqu'une  
terre devient urbanisable

**Irréversibilité** : Entre 100€  
et 300€ pour renaturer un m<sup>2</sup>

### Conséquences :

- Impact sur la ressource en eau
- fragmentation du paysage
- destruction de la biodiversité
- émissions de gaz à effet de serre



# Des milieux dégradés par les pratiques agricoles

## État des sols alarmant

- **Tassement des sols** accéléré par des machines plus lourdes
- **1/5** des sols agricoles menacés **d'érosion**
- **Pollution des sols** (nitrates, pesticides)

## Écosystèmes affectés

- Moins de 12% des territoires agricoles sont couverts par des éléments structurants favorables à la biodiversité
- **92 %** des cours d'eau surveillés sont pollués aux pesticides
- **Gaz à effet de serre** : 20% des émissions anthropiques





# 02 PARTAGER

*« Une concentration excessive des terres agricoles divise la société, déstabilise le milieu rural et met en péril la sécurité alimentaire, ce qui nuit aux objectifs écologiques et sociaux européens. »*

Rapport du Parlement européen sur l'état des lieux de la concentration agricole dans l'UE, 2017



# Accès à la terre Un frein au renouvellement des générations

## S'installer

60% des candidats à l'installation sont non issus du milieu agricole  
Coût d'entrée moyen 200 000 €

## Transmettre

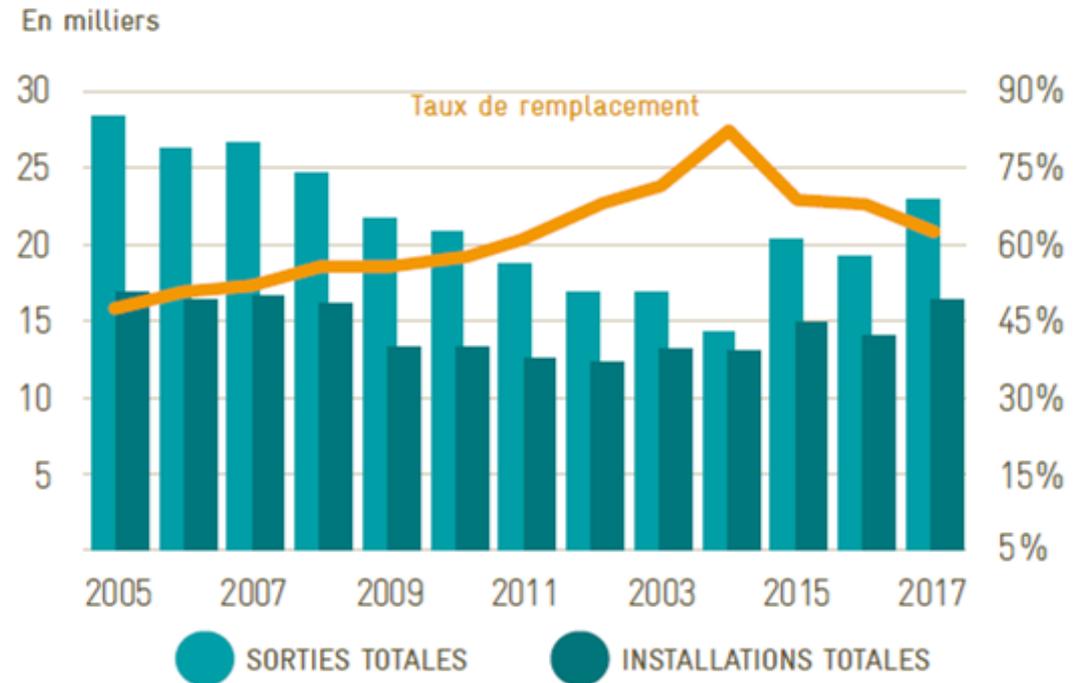
Faiblesse des retraites  
Pression des voisins  
Charge émotionnelle

1 ferme sur 3 est transmise



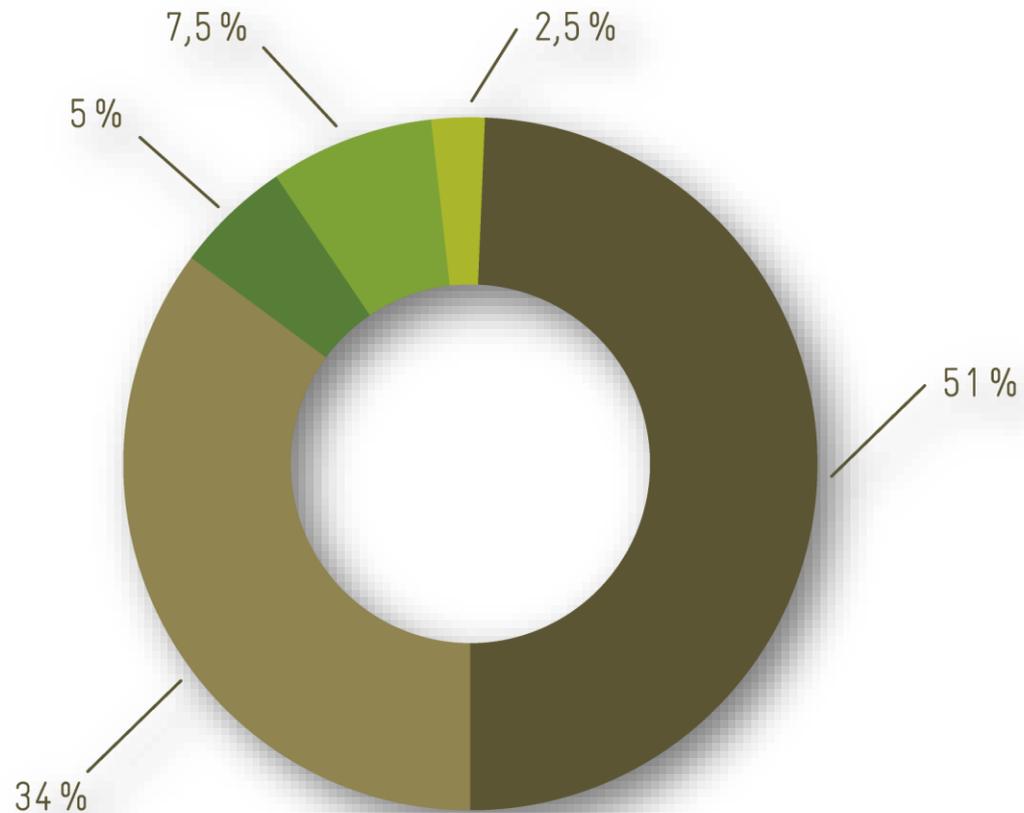
## ÉVOLUTION DU TAUX DE REMPLACEMENT DES CHEFS D'EXPLOITATION<sup>109</sup>

HORS COTISANTS SOLIDAIRES



# RÉPARTITION DES SURFACES AGRICOLES PAR TYPE DE PROPRIÉTAIRE

SOURCE : ÉTUDE CEREMA/TERRA DE LIENS, 2022



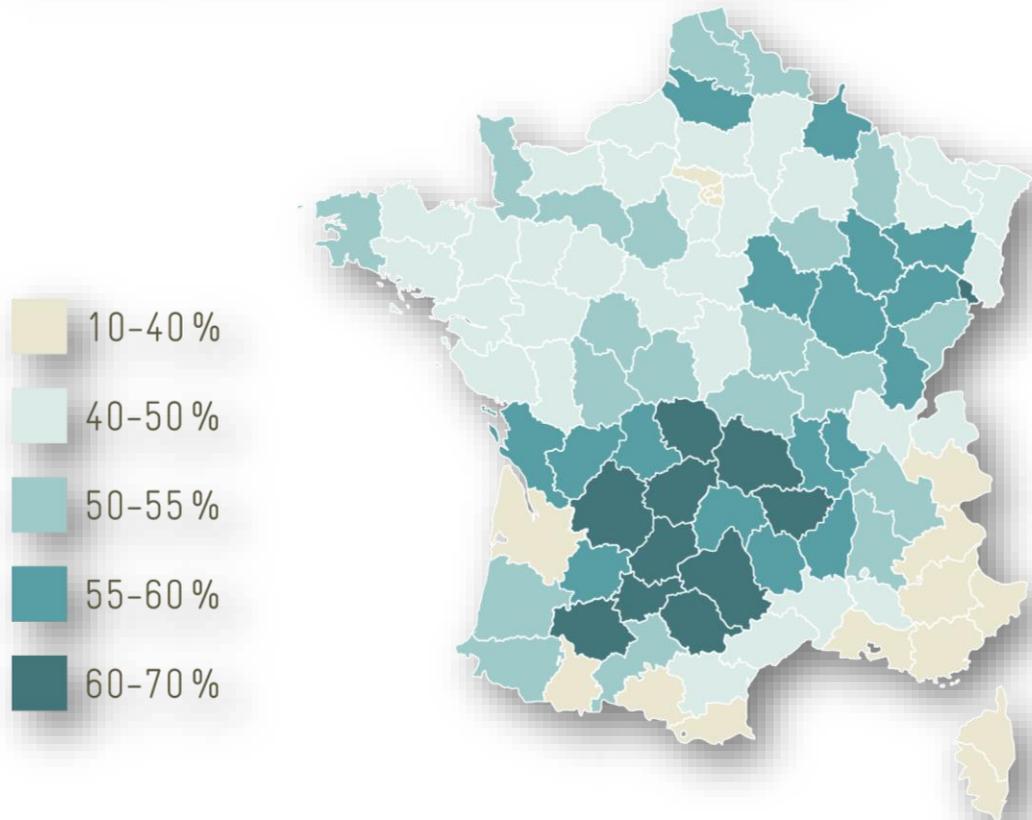
- PROPRIÉTAIRES PRIVÉS (PERSONNES PHYSIQUES)
- INDIVISIONS (CONSTITUÉES DE PERSONNES PHYSIQUES)
- ENTITÉS PUBLIQUES (ÉTAT, RÉGION, DÉPARTEMENT, COLLECTIVITÉ TERRITORIALE...)
- SOCIÉTÉS AGRICOLES (PERSONNES MORALES)
- AUTRES SOCIÉTÉS (PERSONNES MORALES NON AGRICOLES)



# Quand les logiques propriétaires freinent l'installation

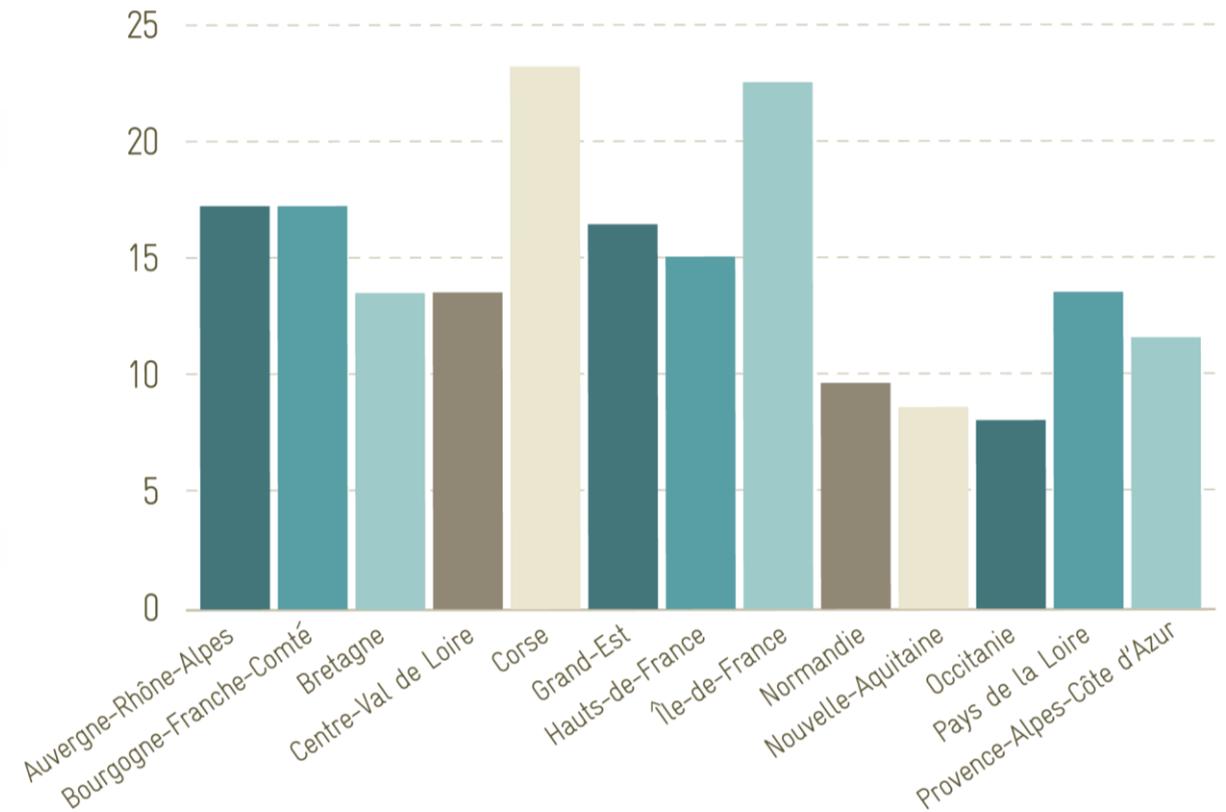
## PART DE LA SAU EN INDIVISION

SOURCE: ÉTUDE CEREMA/TERRE DE LIENS, 2022



## NOMBRE MOYEN DE PROPRIÉTAIRES PAR UNITÉ DE PRODUCTION

SOURCE: ÉTUDE CEREMA/TERRE DE LIENS, 2022

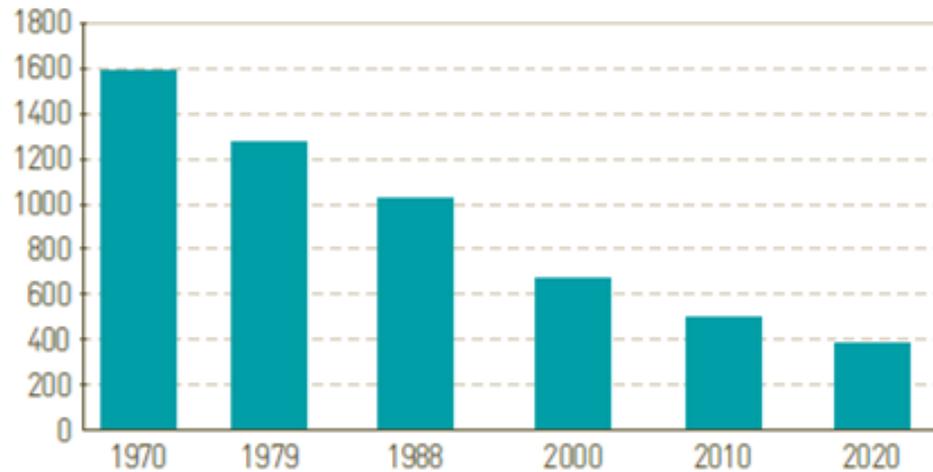


# Concentration des terres

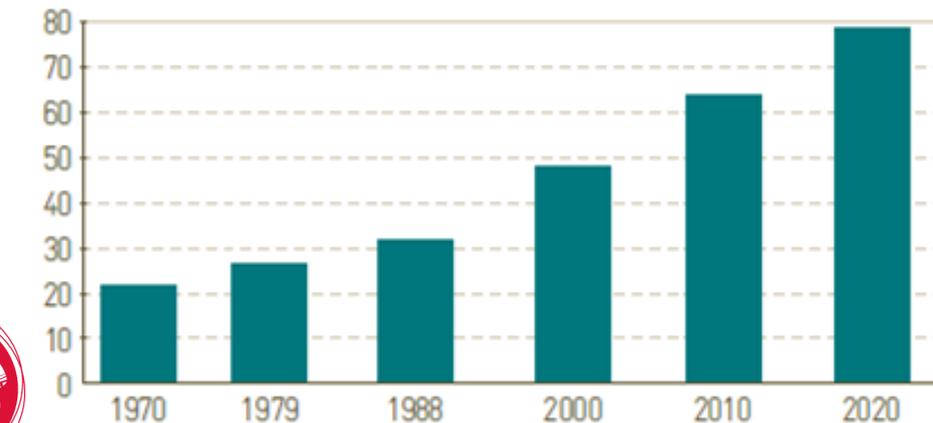
## ÉVOLUTION DU NOMBRE D'EXPLOITATIONS ET DE LA SURFACE AGRICOLE MOYENNE<sup>72</sup>

CHAMP: FRANCE MÉTROPOLITAINE, HORS STRUCTURES  
GÉRANT DES PACAGES COLLECTIFS.

En milliers d'exploitations



SAU moyenne (ha)



## Course à l'agrandissement

- PAC et aide à l'hectare
- Compenser la baisse des prix

## Transformation de l'emploi agricole

- Hausse de la part du salariat
- Précarisation
- Développement du travail à façon



# Des sociétés à capital ouvert

## CARACTÉRISTIQUES DES SOCIÉTÉS D'EXPLOITATION

SOURCE: GROUPE SAFER/CHAMBRE D'AGRICULTURE FRANCE, 2021

	GAEC Groupement agricole d'exploitation en commun	EARL Exploitation agricole à responsabilité limitée	SCEA Société civile d'exploitation agricole	SA Société anonyme	SARL Société à responsabilité limitée
FORMES JURIDIQUES	Société civile Société de personnes			Société commerciale Société de capitaux	
NOMBRE D'ASSOCIÉS AU CAPITAL	Minimum 3 Maximum 10	Minimum 1 Maximum 10	Minimum 2 Pas de maximum	Minimum 2 Pas de maximum	Minimum 1 Maximum 100
QUALITÉ DES MEMBRES	Personnes physiques uniquement		Personnes physiques ou morales		
STATUT D'EXPLOITANT	Associé(s) exploitant(s) uniquement	Associé(s) exploitant(s) possible(s)			
CAPITAL	Minimum 1500€	Minimum 7500€ Minimum 50% détenus par des associé(s) exploitant(s)	Pas de minimum	Minimum 31000€	Minimum 7500€
GÉRANCE	Simple ou multiple Obligatoirement associé(s)	Simple ou multiple Obligatoirement associé(s) exploitant(s) titulaire(s) du capital social	Simple ou multiple Associé(s) ou non		Associé(s) ou non

**1 ferme sur 10** est  
une société à  
capital ouvert

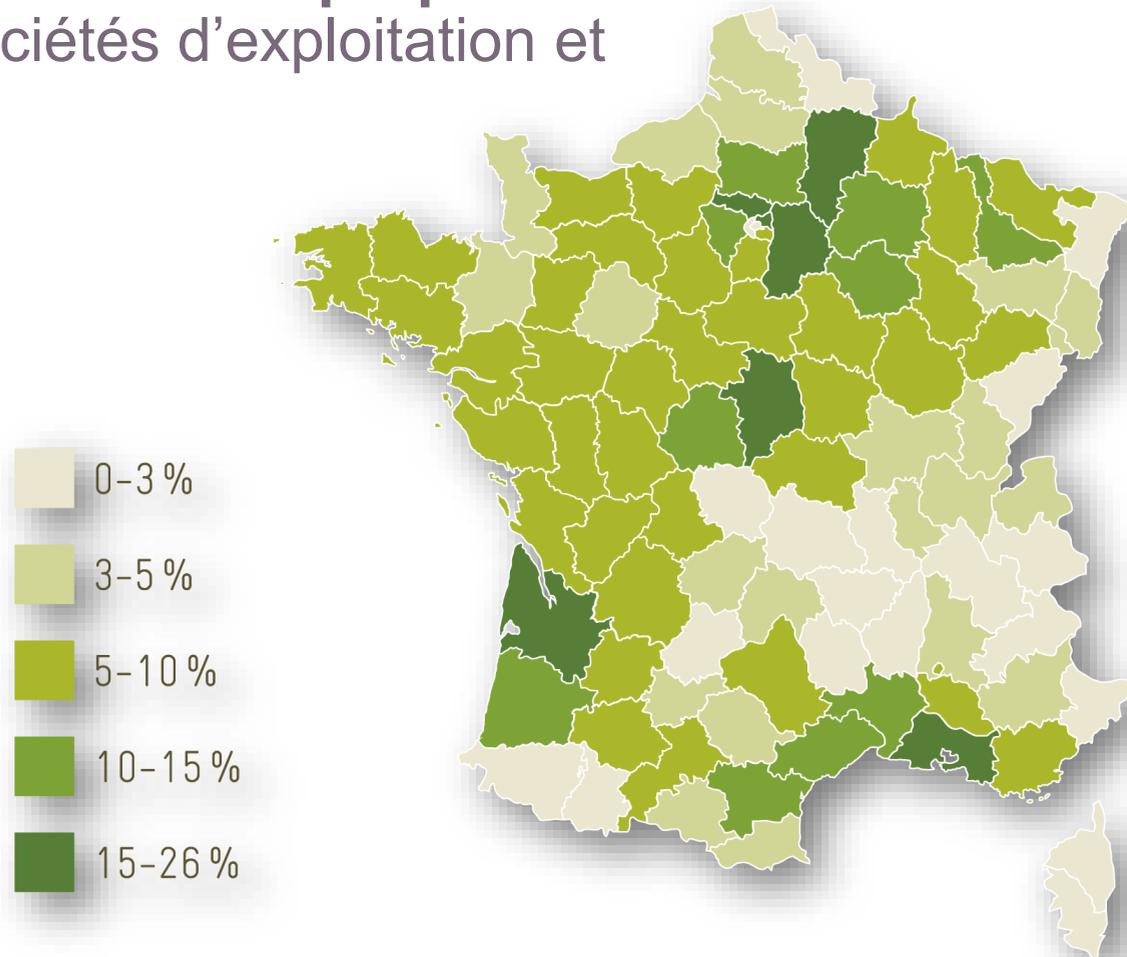
Elles cultivent **14 %**  
**de la SAU**



# PART DE LA SAU PROPRIÉTÉ DE SOCIÉTÉS AGRICOLES

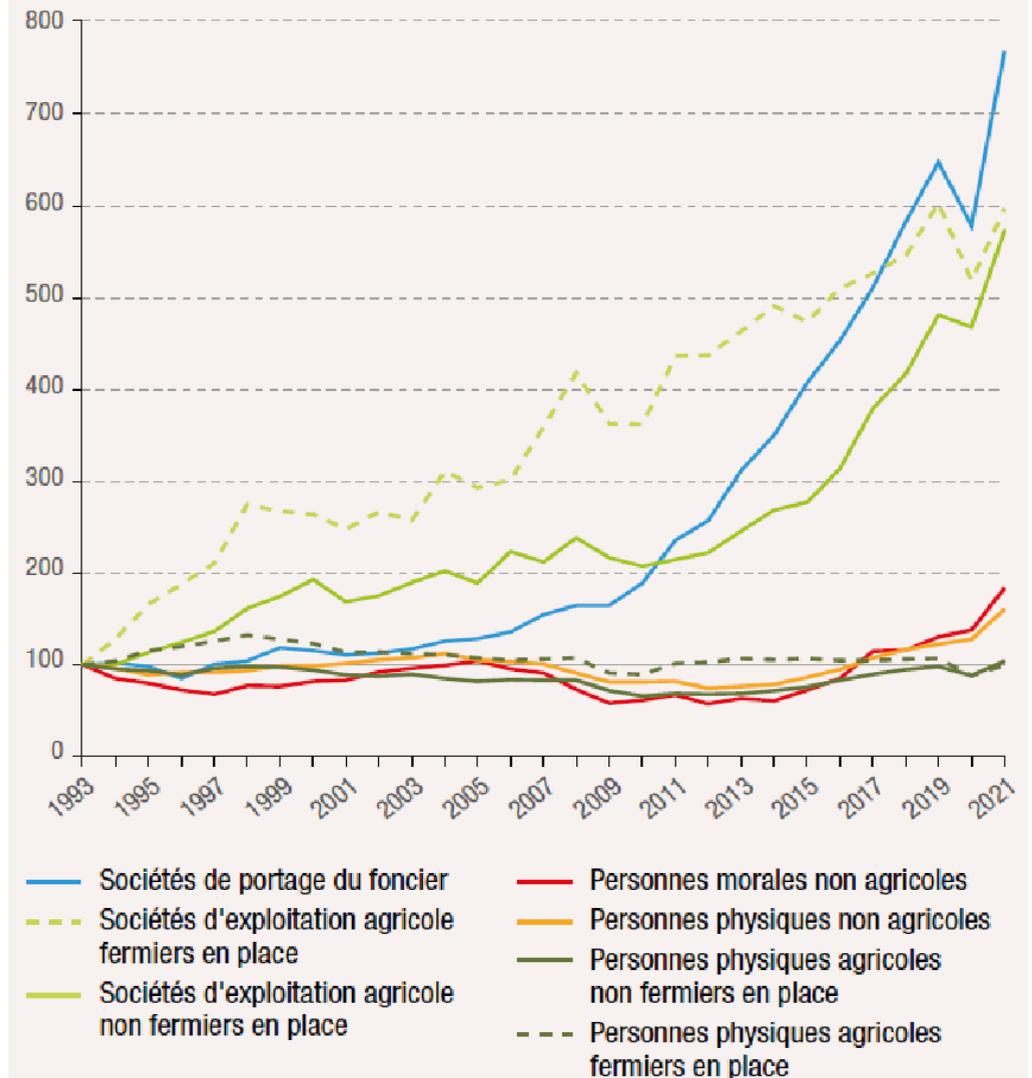
SOURCE: ÉTUDE CEREMA/TERRA DE LIENS, 2022

7,5 % de la SAU propriété de Sociétés d'exploitation et GFA



Evolution du nombre d'acquisitions sur le marché des terres et prés par type d'acquéreurs entre 1993 et 2021

Base 100 en 1993



Source : Groupe Safer.

# Les intervenants



**Coline Sovran**  
*Chargée de plaidoyer chez  
Terre de Liens*



**Loïc Jégouzo**  
*Service études, veille et  
prospective de la **Fédération  
Nationale des SAFER***



**Linda Reboux**  
*Responsable  
d'Investissements Transition  
Ecologique et Sociale des  
Territoires  
à la **Banque des Territoires***

02

**Les leviers à la main des  
collectivités territoriales  
pour répondre à ces  
enjeux**

# Les intervenants



**Coline Perrin**

*Chercheuse à l'INRAE  
Département Action,  
Transitions et Territoires*



**Isabelle Touzard**

*VP Transition Ecologique et  
solidaire, énergie,  
biodiversité, agroécologie et  
alimentaire à **Montpellier  
Méditerranée Métropole***



**Marc Barré**

*Expert ruralité et  
biodiversité à **CDC  
Biodiversité***



**Hugo Menestret**

*Transitions agricoles et  
alimentaires à la **Banque  
des Territoires***



# Gestion locale du foncier agricole

Enjeux, leviers et modalités d'intervention des collectivités

**Coline PERRIN**

Chercheuse en Géographie

[coline.perrin@inrae.fr](mailto:coline.perrin@inrae.fr)

BANQUE des TERRITOIRES



Hub des Territoires



8 juin 2023

Le foncier agricole : pierre angulaire de la transition agricole et alimentaire dans les territoires ?

**INRAE**

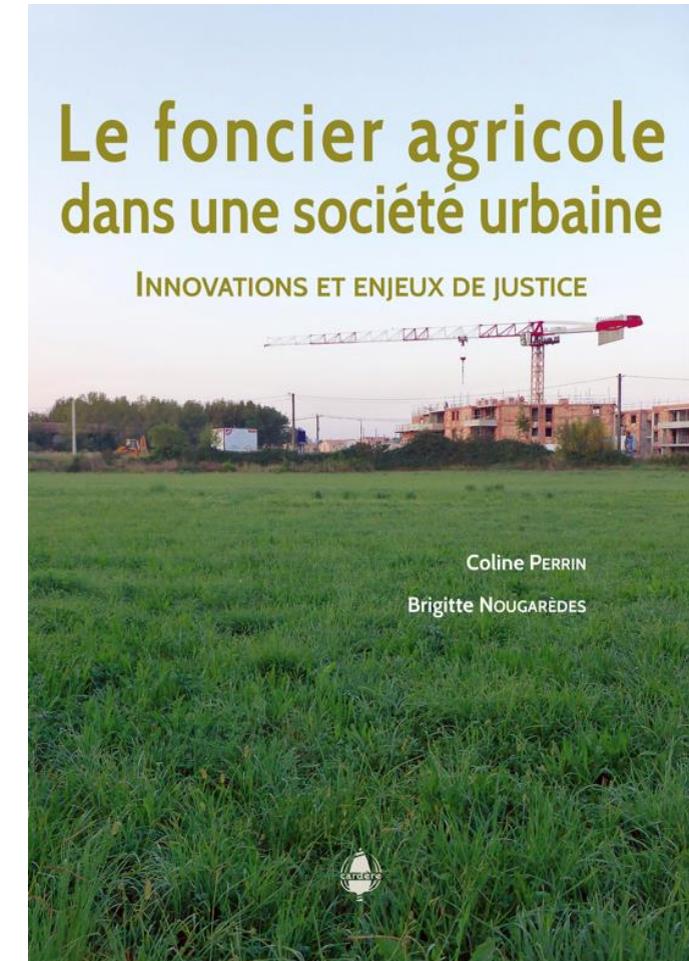


**UMR** Montpellier  
INNOVATION

# Enjeux autour du foncier agricole

- **Artificialisation**
- **Maintenir l'activité agricole (installation, transmission)**
  - Eviter les friches et usages non agricoles (rétention, conflits d'usage)
  - Faciliter l'accès au foncier pour une diversité d'agriculteurs (prix)
  - Gérer les besoins en bâti liés à la transition agricole et alimentaire
- ➔ **Foisonnement d'initiatives locales**
  - Nouveaux acteurs (citoyens, collectivités, environnement)

Enjeux d'identification, évaluation, partage d'expériences

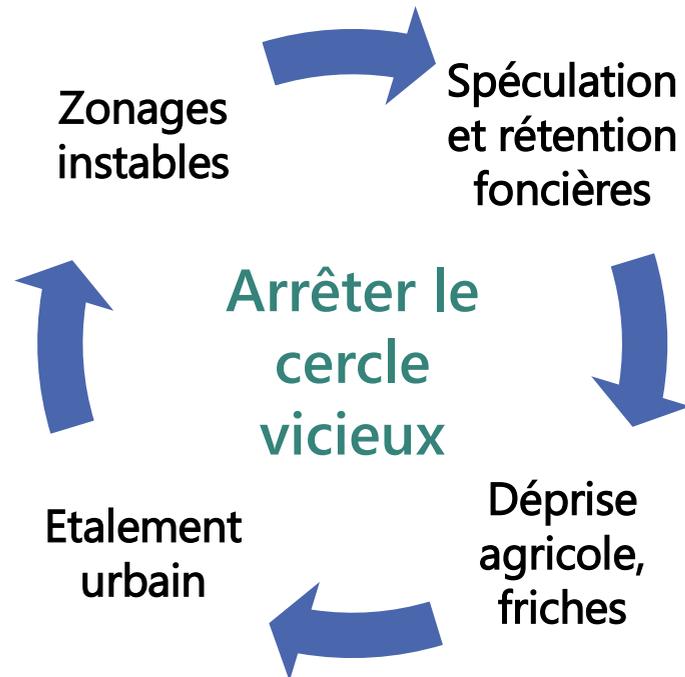


(Perrin et Nougaredes, 2020)

# Urbanisme et Agriculture

## 2 mondes cloisonnés ?

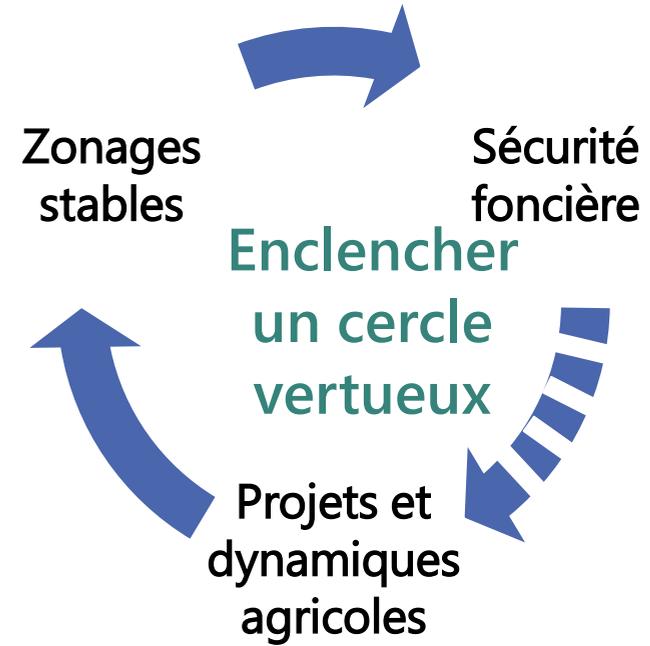
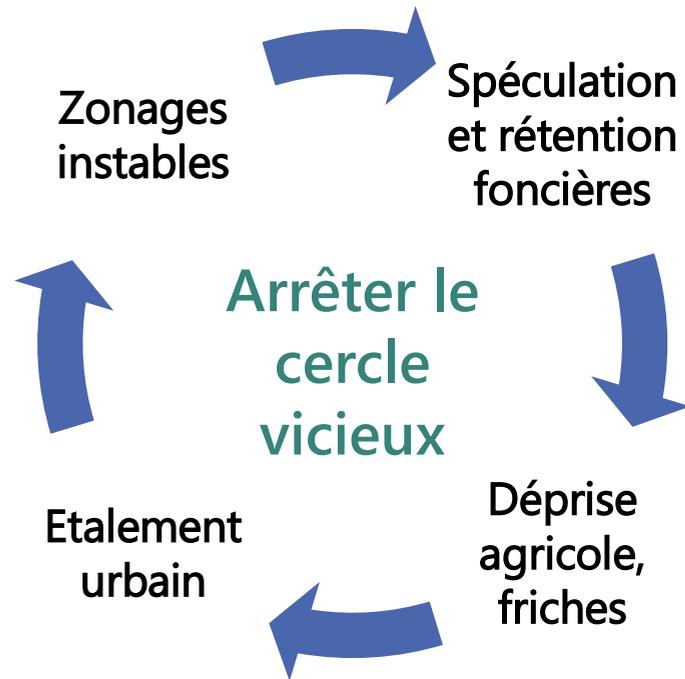
- Historique de séparation entre politiques d'urbanisme et politiques agricoles
- Historique d'étalement urbain malgré les documents d'urbanisme



# Urbanisme et Agriculture

## 2 mondes cloisonnés ?

- Historique de séparation entre politiques d'urbanisme et politiques agricoles
- Historique d'étalement urbain malgré les documents d'urbanisme



Articuler l'urbanisme avec le projet agricole local



# Pour un urbanisme agricole

Zonages, planification des usages du sol

SCOT, PLU

« Supers zonages »  
ZAP, PPAEN

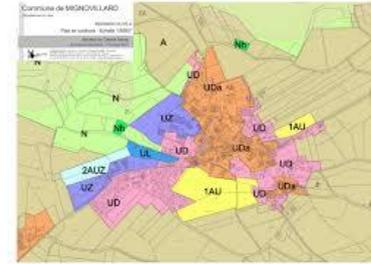
Perrin, 2020



Diagnostic



Projet



Zonage + règlement

SCoT: schéma de cohérence territorial

PLU: Plan local d'urbanisme

ZAP: Zone agricole protégée

PPAEN: Périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbains



# En complément : agir sur le marché foncier

Zonages, planification des usages du sol

SCOT, PLU

« Supers zonages »  
ZAP, PPAEN

Perrin, 2020

Actions sur le marché foncier

Acquisition (préemption via SAFER),  
Portage et Cession

Mise sur le marché contrainte : AFAF,  
terres incultes, biens sans maître

Location (fermage, BRE), Espace test  
agricole

Constructions subventionnées

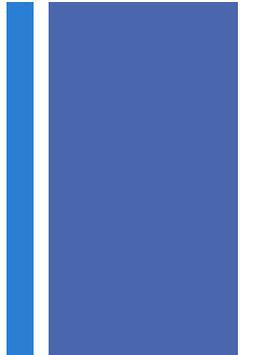
AFAF: Aménagement foncier, agricole et forestier  
BRE: Bail rural environnemental



■ Agir sur le foncier public



# En complément : agir sur le marché foncier



## Zonages, planification des usages du sol

SCOT, PLU

« Supers zonages »  
ZAP, PPAEN

Perrin, 2020

## Actions sur le marché foncier

Acquisition (préemption via SAFER),  
Portage et Cession

Mise sur le marché contrainte : AFAF,  
terres incultes, biens sans maître

Location (fermage, BRE), Espace test  
agricole

Constructions subventionnées

## Incitations, animation foncière

Bourse au foncier

Associations foncières (AFA, AFP),  
conventions de pâturage

Subventions, impôts fonciers, taxes  
(sur la plus-value liée à l'urbanisation)

AFA: Association foncière agricole  
AFP: Association foncière pastorale

- Remobiliser des friches



MERCI !

INRAE

[coline.perrin@inrae.fr](mailto:coline.perrin@inrae.fr)

# Les intervenants



**Coline Perrin**

*Chercheuse à l'INRAE  
Département Action,  
Transitions et Territoires*



**Isabelle Touzard**

*VP Transition Ecologique et  
solidaire, énergie,  
biodiversité, agroécologie et  
alimentaire à **Montpellier  
Méditerranée Métropole***



**Marc Barré**

*Expert ruralité et  
biodiversité à **CDC  
Biodiversité***



**Hugo Menestret**

*Transitions agricoles et  
alimentaires à la **Banque  
des Territoires***

# Freins

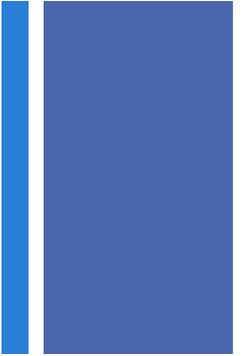
- Projets fonciers agricoles portés par les collectivités sont souvent **longs, coûteux, compliqués...**
- **Pas de solution clé en main** : besoin animation foncière
- **Sentiments d'injustice**, tensions voire conflits entre acteurs locaux
- On demande parfois trop à l'agriculteur: **ce n'est pas l'agriculteur qui est multifonctionnel, c'est le projet agricole territorial**



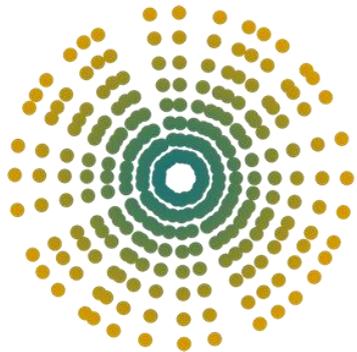
# Leviers

- De l'argent, mais surtout des **moyens humains et du capital social**
- **Articuler démarche foncière et projet agricole**, associer acteurs agricoles dès le départ
- **Concertation indispensable pour décider :**
  - Priorités, phasage
  - Critères de choix (des terres et des bénéficiaires) cohérents avec ces objectifs
  - Tenir compte des sentiments d'injustices : diversité des valeurs et principes légitimes, dimension morale et politique de la justice

**Transition écologique doit être juste (Laurent, 2020): si elle n'est pas juste, ça ne marchera pas...**



- **L'agriculture peut être intégrée à toutes les échelles de la planification** et jusqu'aux opérations d'aménagement urbain (agro-quartiers, jardins)
- **Penser l'articulation entre planification urbaine, acquisitions, animation foncière, gestion des besoins en bâtiments**
  - ➔ projet agricole/alimentaire territorial, PCAET, etc.
- **Des enjeux de formation, montée en compétences : agri-urbanisme**
- **Des enjeux d'interconnaissance, faire réseau pour trouver des solutions**



# RECOLTE

Recueil d'initiatives foncières

# INRAE



FILTRES EFFACER

RECHERCHER

RÉGIONS

Sélectionner une région

OBJECTIFS

DISPOSITIF OU TYPE D'ACTION

ACTIVITÉ(S) AGRICOLE(S)

ACTEURS PORTEURS DU PROJET

SITUATION / CONTEXTE

## RECUEIL D'INITIATIVES FONCIÈRES

INRAE RECOLTE

Consultez des fiches expériences en cliquant sur la carte ou en filtrant les résultats par mots clés ci-contre !

Le projet RECOLTE vous propose également de :

- partager vos expériences
- vous connecter à une communauté de praticiens.ne.s du foncier.



L'agriparc de Viviers, métropole de Montpellier (34)



La ferme Terre de Liens des Jonquiers, à Aubagne (13)



Projet d'agropastoralisme à Castelnau de Guers et Florensac (34)

## Un observatoire sur le web

- Des fiches sur des initiatives intéressantes
- Une base de données pour les comparer
- Evaluer l'impact (essaimage, nb fermes, surface, etc.)
- Comprendre pourquoi certains projets marchent mieux que d'autres

## Une communauté d'échanges multi-acteurs

- Séminaires, Newsletter, chaîne YouTube
- Co-produire enseignements utiles pour l'action

➔ Webinaire demain 9 juin

## PROPRIÉTAIRES PRIVÉS : COMMENT LES MOBILISER ?

### TRAVAILLER EN LIEN AVEC LES PROPRIÉTAIRES POUR ORIENTER L'USAGE DES TERRES

un séminaire

RECOLTE Recueil d'initiatives foncières

JE M'INSCRIS

INRAE Terre de Liens

# Les intervenants



**Coline Perrin**

*Chercheuse à l'INRAE  
Département Action,  
Transitions et Territoires*



**Isabelle Touzard**

*VP Transition Ecologique et  
solidaire, énergie,  
biodiversité, agroécologie et  
alimentaire à **Montpellier  
Méditerranée Métropole***



**Marc Barré**

*Expert ruralité et  
biodiversité à **CDC  
Biodiversité***



**Hugo Menestret**

*Transitions agricoles et  
alimentaires à la **Banque  
des Territoires***

# Conclusion & Prochains rendez-vous du cycle « Transition agricole et alimentaire »



**LINDA REBOUX**

*Responsable d'Investissements  
Transition Ecologique et Sociale des  
Territoires  
Banque des Territoires*

« En quoi la restauration collective peut-elle favoriser la structuration de filières locales? »

Le 28 septembre 2023 de 16h30 à 18h

« Transition alimentaire et cohésion sociale : comment repenser notre système alimentaire pour le rendre plus inclusif? »

Le 30 novembre 2023 de 16h30 à 18h