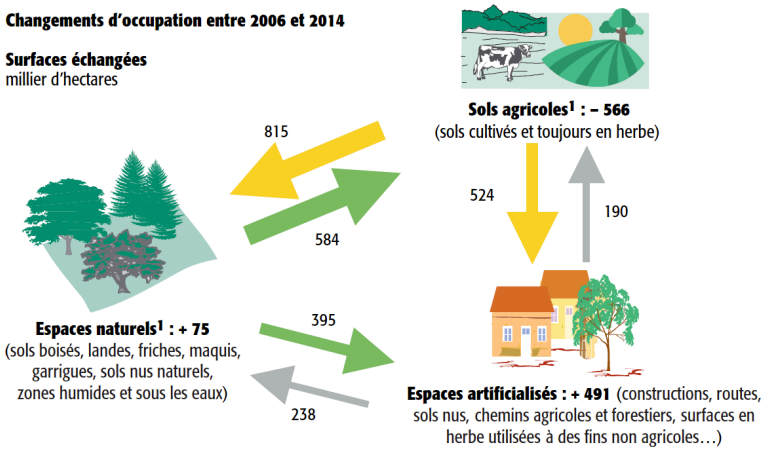
FICHE 25
LE FONCIER

LES ENJEUX DU FONCIER AGRICOLE

Les terres agricoles sont le principal support de production alimentaire et elles rendent à ce titre un service indispensable à l'homme. Elles sont également le support d'infrastructures de transport, d'activités commerciales, industrielles et de logements. Elles contribuent également à la production d'énergie renouvelable, notamment par la valorisation de la biomasse. Le foncier agricole constitue **une ressource finie et non renouvelable** à l'échelle des générations humaines, ce qui fait que les différents usages du sol sont en compétition les uns avec les autres. Cette compétition tourne rarement à l'avantage des activités agricoles du fait d'une importante différence de valeur des terres agricoles vis-à-vis notamment des terres à bâtir. En moyenne, le prix d'un terrain à bâtir est de 40 €/m² alors que celui d'une terre agricole est de 0,6 €/m². **La surface agricole diminue** année après année en France. Selon les sources et méthodes de mesure, il est possible d'estimer que le taux d'artificialisation est compris entre 5 % et 9 % et que le le rythme annuel d'artificialisation est compris entre 16 000 et 60 000 hectares. L'artificialisation des sols est, sur une longue période, nettement plus rapide que la croissance de la population, et le ralentissement observé ces dernières années semble largement expliqué par le cycle de la construction[1]. Dans ce contexte, la concurrence pour l'accès au foncier opposant les exploitants agricoles et les autres acteurs économiques, mais également opposant les exploitants agricoles entre eux est vive, puisque la terre est leur moyen essentiel de production.

DES ÉCHANGES DE TERRES FAVORABLES AUX SOLS ARTIFICIALISÉS



1. Les terres artificialisées devenant naturelles ou agricoles sont constituées principalement de surfaces en herbe (53 %), de sols nus ou compactés à usage agricole (15 %) et de chemins d'exploitation (15 %).

Les flèches sont proportionnelles au volume des terres ayant changé d'occupation entre 2006 et 2014. En face de chaque type d'occupation, figure le solde net des échanges le concernant.

Champ : France métropolitaine. Les territoires non observables sont exclus.

Source : SSP - Agreste - Enquêtes Teruti-Lucas

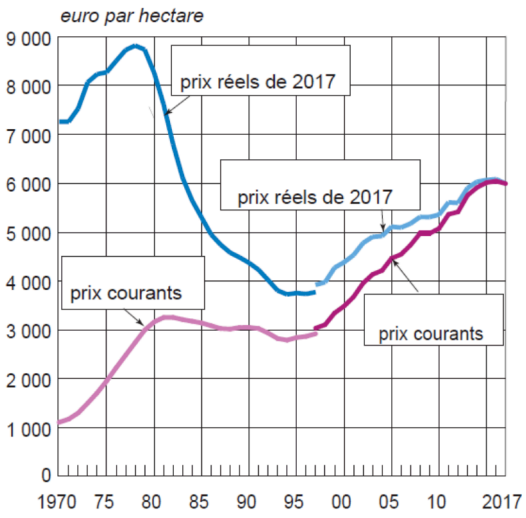
1. www.strategie.gouv.fr/sites/strategie.gouv.fr/files/atoms/files/fs-rapport-2019-artificialisation-juillet.pdf

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MINISTÈRE DE L'AGRICULTURE ET DE L'ALIMENTATION

La hausse continue des prix des terres agricoles constitue un enjeu fort pour les agriculteurs : dans le cadre d'une installation, le jeune agriculteur doit faire face aux investissements découlant de la création ou la reprise de l'exploitation, ce qui limite sa capacité de financement pour le foncier. A cet égard, on ne peut ignorer le fait qu'une partie au moins de la valeur des aides découplées* se capitalise dans la valeur des terres (à la vente comme à la location), ce qui accentue les difficultés d'installation des jeunes.

Pour aller plus loin
Fiche 13
La PAC aujourd'hui

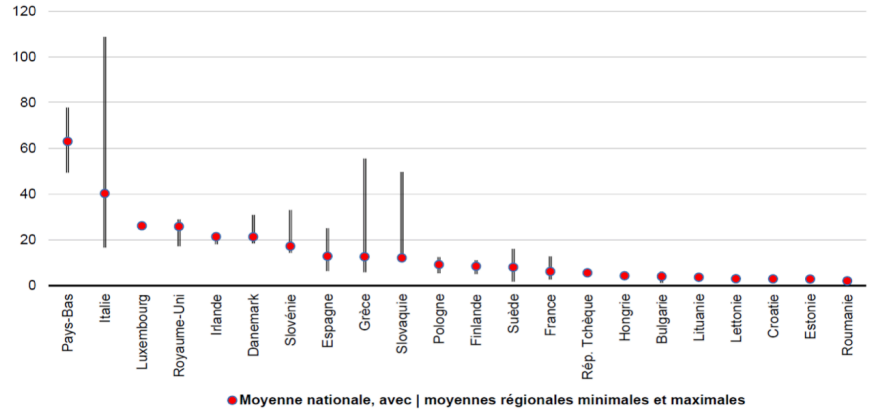
Le poids d'acquisition du foncier peut représenter annuellement une charge deux à cinq fois plus importante qu'un fermage, ce qui montre l'intérêt du portage du foncier et du statut du fermage pour l'installation. Cet intérêt est encore plus grand si l'on considère qu'une part importante d'installations s'opère hors cadre familial et que les capitaux mobilisés lors des installations sont toujours plus importants année après année. Sur longue période le graphique ci-dessous montre qu'en valeur courante (c'est à dire sans tenir compte de l'inflation) le prix des terres a été multiplié par 6 entre 1970 et 2017, après être passé par un plateau dans les années 80 à 2 000. En valeur réelle (c'est à dire en tenant compte de l'inflation) on constate qu'après une forte baisse entre la fin des années 70 (environ 8 750 euros/ha) et le milieu des années 90 (environ 3 750 euros/ha), on assiste depuis à une augmentation régulière pour atteindre un palier autour de 6 000 euros/ha à la fin des années 2010.



Cet ensemble de contraintes est l'un des facteurs explicatifs de **la chute continue du nombre d'agriculteurs** et de l'augmentation de la taille moyenne des exploitations depuis 30 ans. Il explique aussi l'évolution à la baisse de la part des terres agricoles exploitées en « faire valoir direct », lorsque l'exploitant en est propriétaire, par rapport aux terres louées en fermage, sachant que le « métayage », qui voyait exploitant et propriétaire se partager la récolte, est devenu marginal. Même s'il existe des différences selon les régions, on note que la part du fermage concernait en moyenne, en 2016 pour la France métropolitaine 79,6 % des terres agricoles exploitées et que cette part tend à augmenter. Elle était de 78,8 % en 2013, de 76,4 % en 2010 et de 65,9 % en 2000.

Toutefois, si on compare le prix des terres en France avec les autres États membres de l'UE, on constate qu'ils se situent en 2016 plutôt dans le bas de la fourchette européenne.

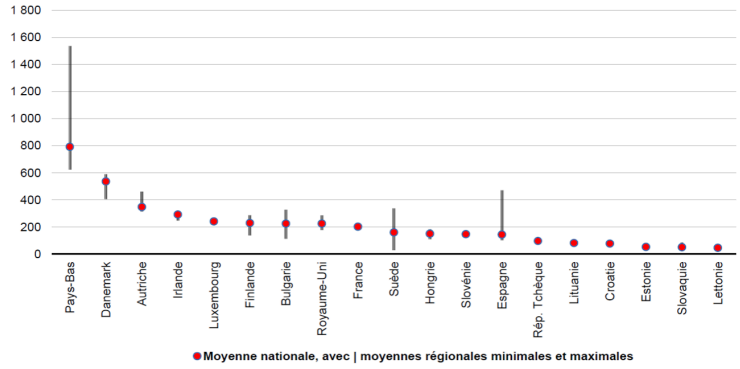
Prix nationaux et régionaux des terres arables, 2016
(1 000 euros par hectare)



Régions de niveau NUTS 2, à l'exception du Royaume-Uni (NUTS 1).
Italie: données pour 2015.
Les données pour la Belgique, l'Allemagne, Chypre, Malte, l'Autriche et le Portugal ne sont pas disponibles.

Pour le prix du fermage, la France se situe pratiquement au milieu de la fourchette des prix pratiqués en 2016.

Prix nationaux et régionaux des fermages, 2016
(en euros par hectare)



Régions de niveau NUTS 2, à l'exception de l'Autriche et du Royaume-Uni (NUTS 1).
Les données pour la Belgique, l'Allemagne, la Grèce, l'Italie, Chypre, Malte, le Portugal et la Roumanie ne sont pas disponibles.
France: les données au niveau régional ne sont pas disponibles.

LES OUTILS DE PROTECTION ET DE RÉGULATION DU FONCIER AGRICOLE EN FRANCE

Le marché français des terres agricoles est régulé principalement par trois outils :

- **le statut du fermage**, ensemble de textes régissant les rapports entre les propriétaires (bailleurs) et les fermiers (preneurs) tout au long de la vie du bail rural ;
- **les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural** (SAFER) qui sont des sociétés anonymes ayant pour principale mission de service public d'installer des exploitants et de préserver les terres agricoles. Elles disposent pour ce faire des possibilités d'acquisition amiable et d'un droit de préemption qu'elles peuvent mettre en œuvre lors des ventes de terres agricoles ;
- **le contrôle des structures,** régime administratif qui prévoit que la mise en valeur des terres agricoles par des exploitants fasse l'objet, dans les conditions prévues par la loi, d'une autorisation administrative préalable d'exploiter, délivrée par le préfet.

Ces trois outils datant du milieu du XX^{e} siècle (1946 pour le statut du fermage, 1960 et 1962 pour les SAFER et le contrôle des structures) ont permis de faciliter l'accès au foncier pour les exploitants agricoles.

Les outils de **protection des espaces naturels, agricoles et forestiers** se sont progressivement développés en matière d'urbanisme, avec une accélération dans les 10 à 15 dernières années. Les zones agricoles et naturelles des documents d'urbanisme sont des zones en principe inconstructibles ou pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée.

La mise en place des **commissions départementales de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers** (CDPENAF) qui sont constituées notamment de représentants de l'État, des collectivités territoriales, des professions agricole et forestière, des propriétaires fonciers et des associations agréées de protection de l'environnement, sont consultées par les préfets de département avant toute décision relative à la réduction des surfaces naturelles, agricoles ou forestières.

La compensation collective agricole doit être mise en œuvre par les maîtres d'ouvrage de projets de travaux ou d'aménagements qui, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des conséquences négatives importantes sur l'économie agricole d'un territoire.

Enfin, le **plan biodiversité**[2] adopté en juillet 2018 a élaboré de nombreuses mesures dont notamment l'action 7 vise à mieux connaître la dynamique de l'artificialisation et à atteindre l'artificialisation nette zéro en France. Il prévoit que l'État devra publier, tous les ans, un état des lieux de la consommation d'espaces et mette à la disposition des territoires et des citoyens des données transparentes et comparables à toutes les échelles territoriales. Ainsi les travaux sur cette action ont permis, d'effectuer sur la base d'une analyse des fichiers fonciers, une première photographie des flux de l'artificialisation sur le territoire national[3]. Il est envisagé d'enrichir progressivement ce site du traitement d'autres données, afin de mesurer encore plus précisément la dynamique d'artificialisation.

2. www.ecologique-solidaire.gouv.fr/plan-biodiversite
3. accessible sur le site https://artificialisation.biodiversitetousvivants.fr/