

LA SITUATION DU FONCIER AGRICOLE EN FRANCE ET FOCUS SUR LES HAUTS-DE-FRANCE

CEPAT – 03/06/2025



Ôme Rojas, doctorant en économie – CLERSE, Université de Lille

CONTEXTE ET DÉFINITION: LE FONCIER AGRICOLE DANS LES HAUTS-DE-FRANCE

■ Définition du foncier agricole :

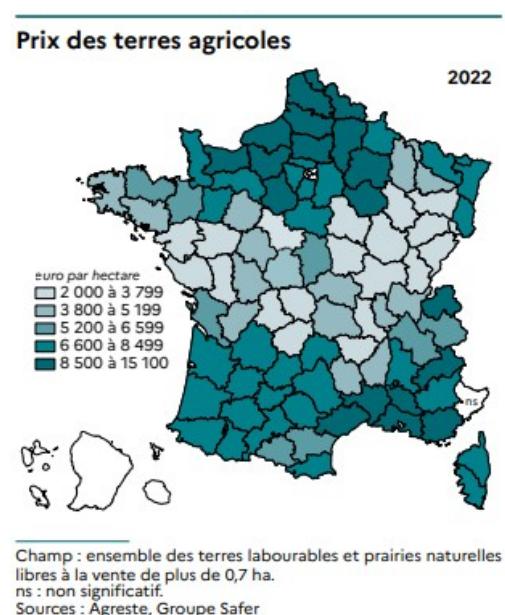
Formalisation de l'appropriation sociale de l'espace géographique régie par un système juridique d'Etat et/ou par un régime coutumier qui en définit les droits d'usages, de gestion et de propriété à l'échelle parcellaire. (Baysse-Lainé, 2023)

CONTEXTE ET DÉFINITION: LE FONCIER AGRICOLE DANS LES HAUTS-DE-FRANCE

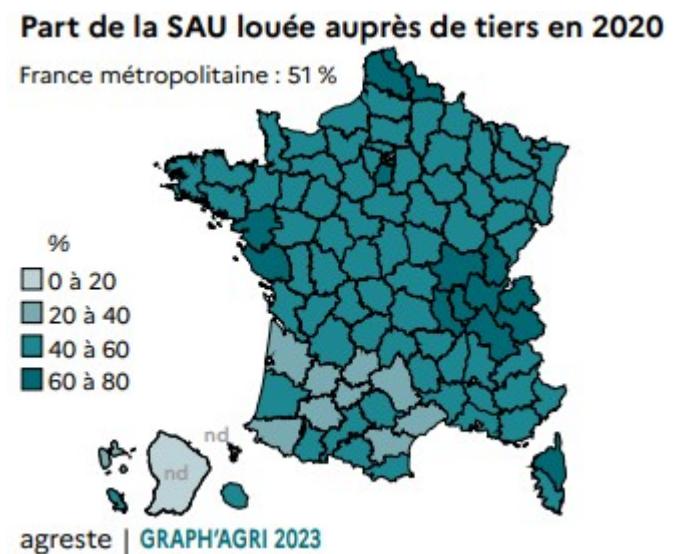
- Multifonctionnalité de l'agriculture : variété de fonctions, d'usages et d'acteurs valorise l'agriculture
 - Système foncier (Croix, 199):
 - Ressource « patrimoniale agraire » : paysans parcellaires, biens à transmettre, IIIe République (Viau, 1969)
 - Ressource « productive » : facteur de production, reconstruction/modernisation : remembrement, agrandissement, irrigation. 1960s. (Etat et professions)
 - Ressource « agriurbaine » : paysagère/récréative/alimentation, espace ouvert multifonctionnel à protéger de l'artificialisation (collectivités)
 - Ressource « agro-écologique et nourricière pour tous » : Bien commun à partager, sol vivant à préserver (citoyens) ; (Perrin 2022)
 - Publicisation du l'objet « Foncier agricole » depuis une dizaine d'années : accaparement des terres, investissement chinois ; financiarisation ; luttes ; engagement citoyen (Terre de Liens), portage foncier (public, collectif et privés), ZAN.

CONTEXTE ET DÉFINITION: LE FONCIER AGRICOLE DANS LES HAUTS-DE-FRANCE

Faire valoir direct



Faire valoir indirect



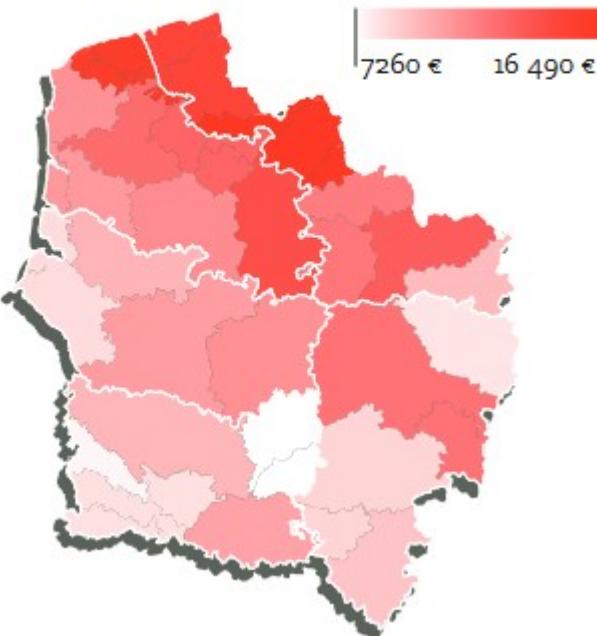
Source : AGRESTE, 2023

CONTEXTE ET DÉFINITION: LE FONCIER AGRICOLE DANS LES HAUTS-DE-FRANCE

Faire valoir direct

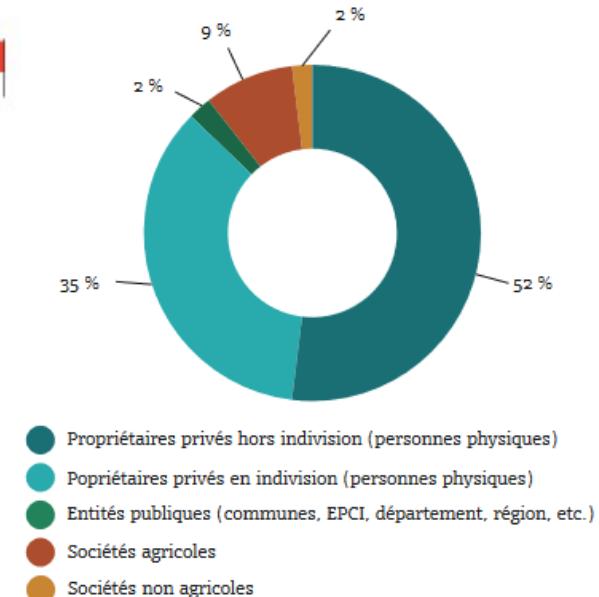
PRIX MOYEN DES TERRES ET PRÉS LIBRES EN 2023 PAR PETITE RÉGION AGRICOLE

Source : Safer Hauts-de-France, 2024



RÉPARTITION DES SURFACES AGRICOLES PAR TYPE DE PROPRIÉTAIRE

Source : Etude CEREMA / Terre de Liens, 2022

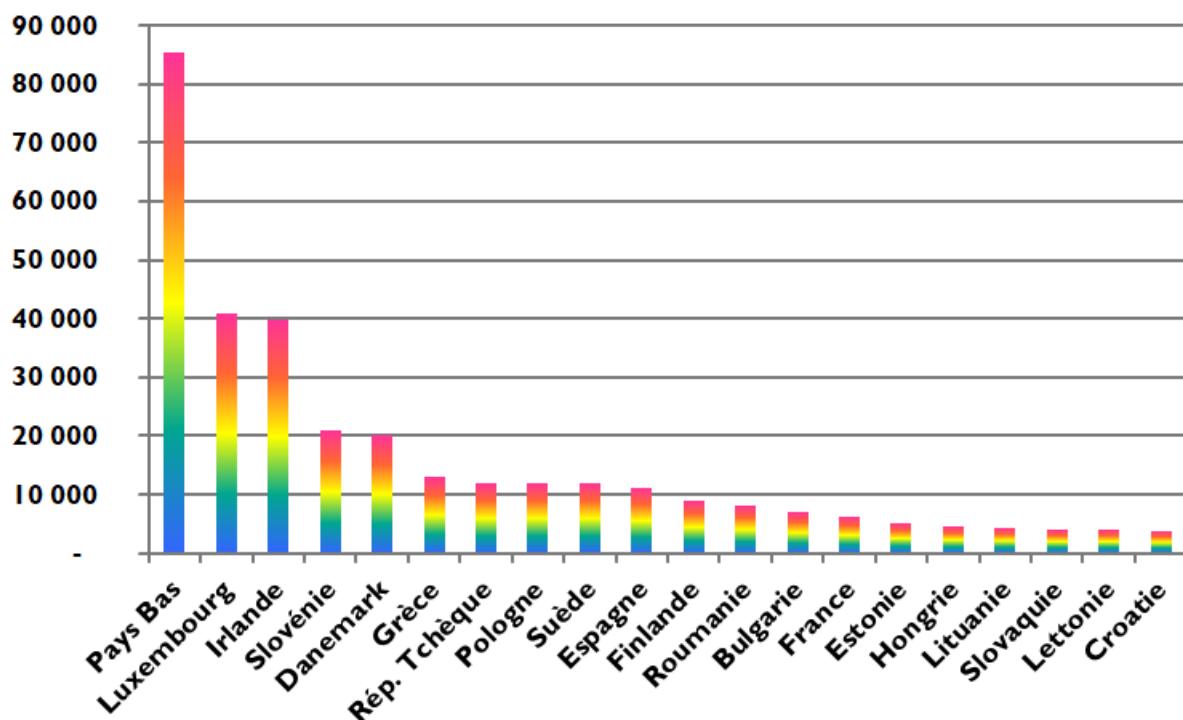


Faire valoir indirect

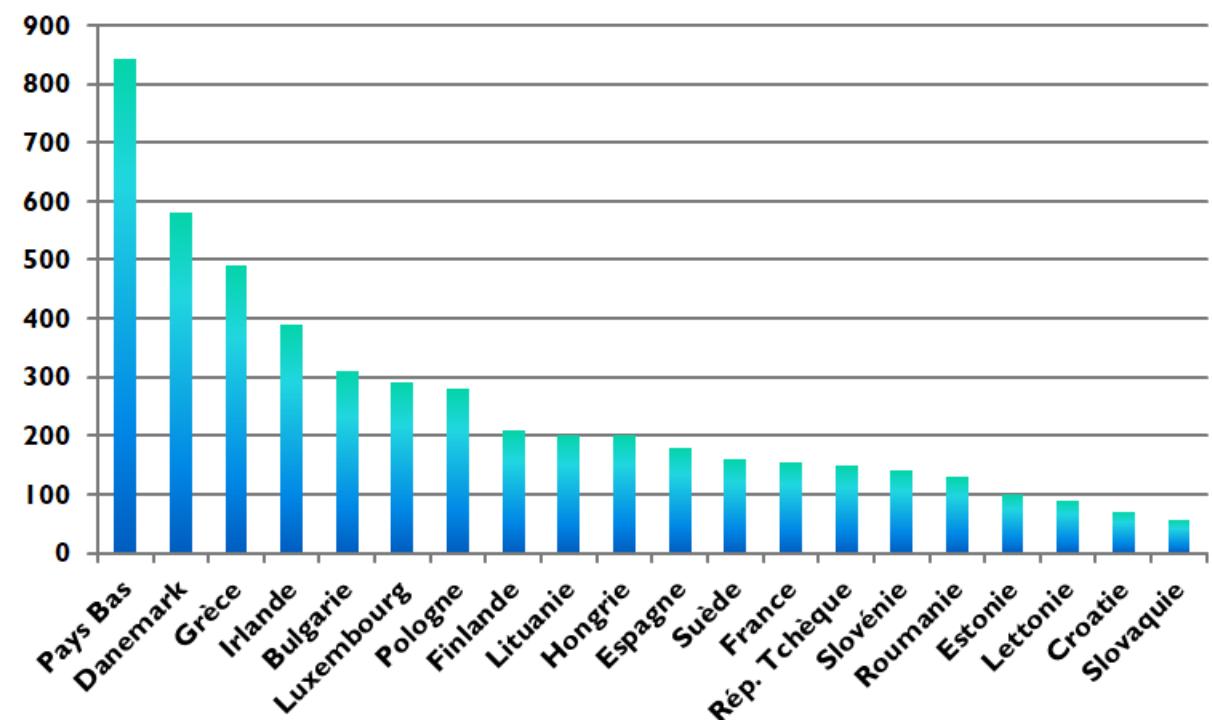
- 74 % de la SAU est en fermage.
- Fort morcellement de la propriété
- Pas-de-porte (Barral, Pinaud, Loveluck, 2017)
- Sous-location : effet frontière avec la Belgique

COMPARAISON EUROPÉENNE

Prix moyen des Terres en Europe en €/ha
en 2022



Prix moyen des fermages en Europe en
€/ha en 2022 (Source: Eurostat, 2023)



COMPARAISON EUROPÉENNE

Belgique

- Prix moyen/ha : 39 216 € (max : Région limoneuse namuroise 64 543 €/ha)
- Fermage 315€/ha (424 €/ha en Flandre contre 252 €/ha en Wallonie)
- Régulation faible : Observatoire du foncier mais pas de plafonnement
- Pression foncière : 381 hab/km²

Pays-Bas

- Prix moyen/ha : 91 154 € (max : Flevoland 178 093 €/ha) ;
- Fermage 914/ha (max : Flevoland 1.787 €/ha)
- Régulation inexiste : *Maatschap* et libre concurrence sur le fermage et les terres.
- Forte pression foncière ; 422 hab/km²

Source : Eurostat, 2023

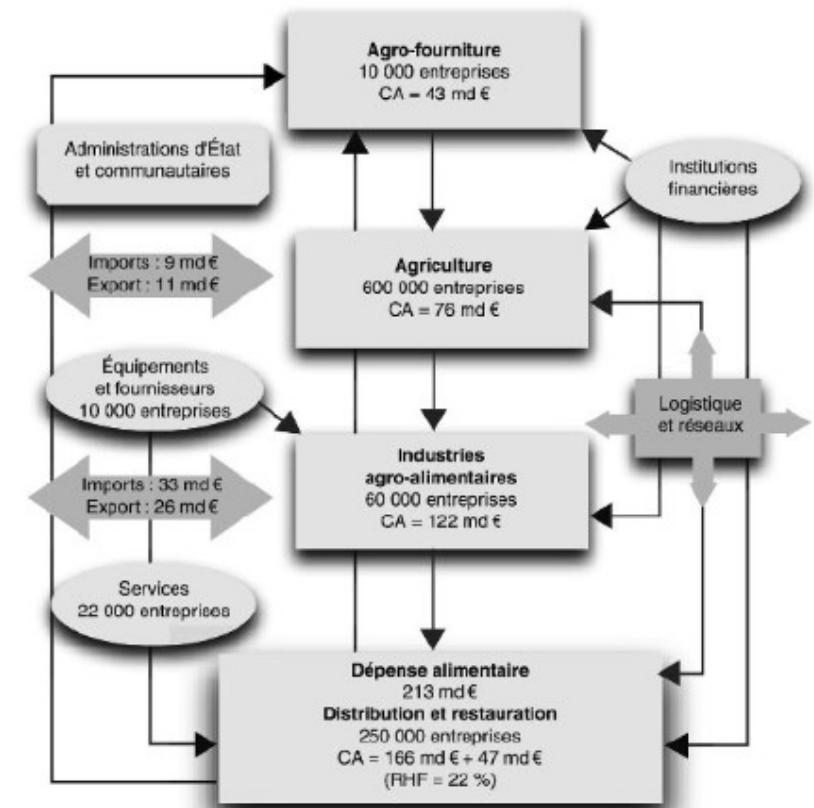
LA POLITIQUE FONCIÈRE FRANÇAISE

- Les leviers de la politique foncière française, structurée pendant la « grande transformation de l'agriculture » (Boyer, Allaire, 1995) :
 - **Statut du fermage de 1946** : garantir les droits d'usages des exploitants pour leur permettre d'investir sur leur ferme. Baux de 9 ans reconductible et transmissible à ses enfants. Montant du fermage encadré. (Boinon, 2011).
 - **SAFER** : LOA 1960-1962 ; Droit de préemption, obligation de notification de vente, révision des prix, choix des acquéreurs pour les terres retrocédées ; mais un champ d'action réduit. (Sencébé, 2012)
 - **Contrôle des cumuls/structures** : régime « d'autorisation à exploiter » à partir de seuils établis établi par rapport à la SAU moyenne. Les CDOA ont pour mission de faire appliquer les SDREA défini régionalement. (Guéringer, 2023).
- ➔ Promotion de l'exploitation familiale moyenne et d'une agriculture professionnelle.
- ➔ Rentre progressivement en contradiction avec le développement de l'agriculture et des réformes de la PAC : aides corrélés à l'hectare : pousse à l'accumulation/agrandissement (Bonnefond, 2022)

UNE AGRICULTURE FORTEMENT INSÉRÉE DANS LE MODÈLE AGRO-INDUSTRIEL

Une agriculture française insérée dans le système agro-alimentaire international dominé par le modèle agro-industriel. (Rastoin, Ghersi, 2010)

- Caractéristiques:
 - Centralité **des firmes agro-alimentaires** et des distributeurs et de leur objectif de **maximisation du profit** grâce au développement d'économie d'échelles.
 - **Production d'aliments à prix réduits**, avec une qualité standardisée et régulière pour des **marchés de masses**.
 - S'appuyant sur des **agricultures intensives et spécialisées** faisant recourt aux intrants. (Touzard, Fournier, 2014)
- Limites:
 - Répartition de la valeur ajoutée très inégale, concentrée au niveau de l'aval des filières.
 - Paupérisation des petits agriculteurs
 - Stagnation des rendements agricoles
 - Impacts environnementaux
 - Transition nutritionnelle



Source : Rastoin, Ghersi, 2010

Figure 1.6. Une représentation simplifiée du système alimentaire français en 2006.
Source : nos calculs sur données Insee, Comptes nationaux, 2007.

UNE AGRICULTURE FORTEMENT INSÉRÉE DANS LE MODÈLE AGRO-INDUSTRIEL

- L'agriculture des Hauts-de-France parfaitement intégrée dans ce système.
 - Exportatrice, spécialisée
 - Agriculture biologique : 5,1% des exploitations et 2,4% de la SAU
 - Circuits courts : 16% des exploitations (Agreste, 2023)
- **1^{re} région pour la valeur ajoutée par exploitation.**
- **1^{re} région pour la production** de pommes de terres de consommation, betteraves industrielles, endives, petits pois, carottes, oignons, protéagineux, chicorée, blé tendre
- **1^{re} région agroalimentaire en valeur ajoutée.**

Figure 13 - L'orientation technico-économique dominante (OTEX) des communes

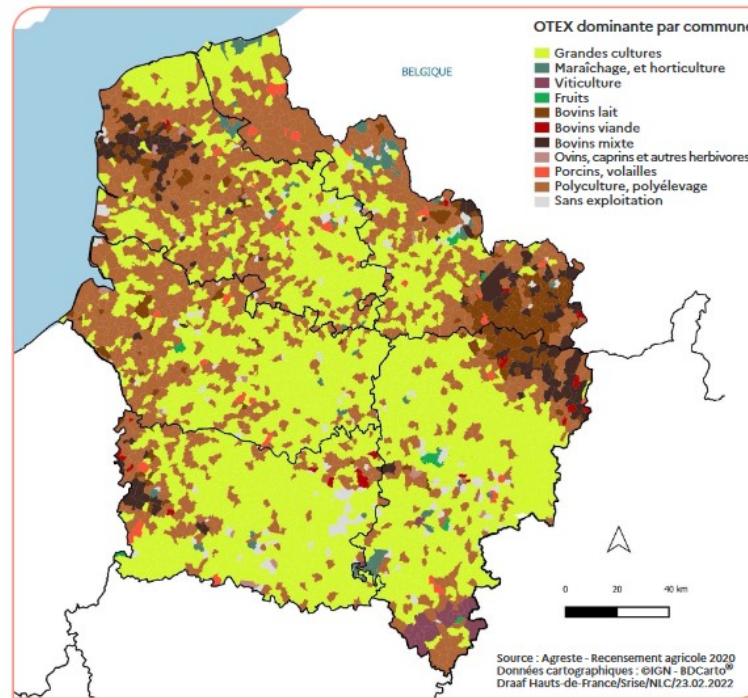
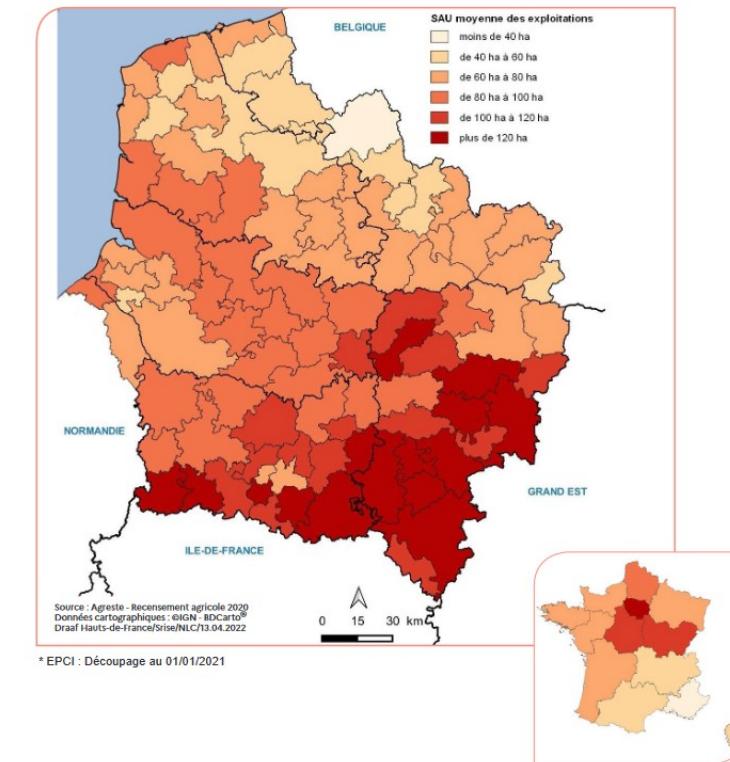


Figure 10 - Superficie agricole utilisée (SAU) moyenne des exploitations par intercommunalité (EPCI*) en 2020



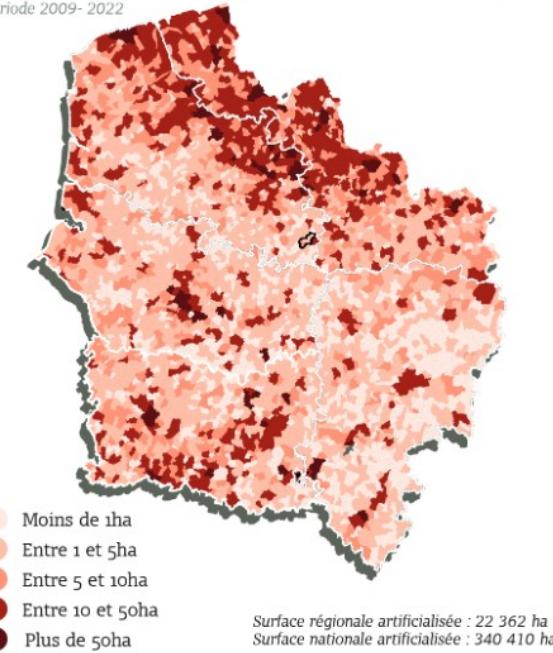
Source : Agreste, 2022

TENDANCES CONTEMPORAINES : UNE RESSOURCE SOUS TENSION

- Usage non-agricole en concurrence avec le foncier agricole
 - **Artificialisation des sols** : entre 2009 et 2023, 22 000ha artificialisés
 - Consommation masquée
 - Sols pollués : par l'industrie (metaleurop par exemple) et par l'agriculture (traite
- Usage non alimentaire:
 - Agrivoltaïsme
 - Méthanisation : 40 unité de méthanisation en 2018, 156 en 2024.
 - Agro-carburants

SURFACE ARTIFICIALISÉE PAR COMMUNE
ENTRE JANVIER 2009 ET 2023

Source : Cerema, données d'analyse de la consommation d'espaces pour la période 2009- 2022



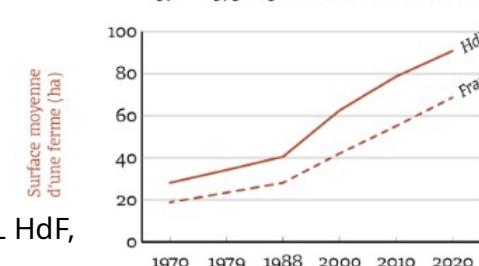
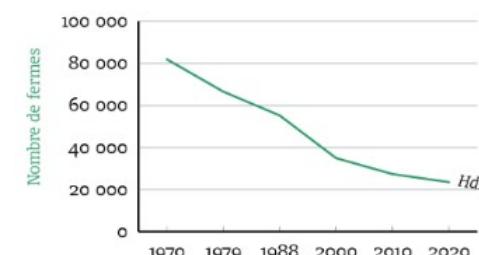
TENDANCES CONTEMPORAINES : CONCENTRATION FONCIÈRE

■ Concentration foncière :

- Articulation du baisse du nombre total d'exploitations et de l'augmentation de la taille des exploitations restantes.
- Augmentation de la taille moyenne des exploitations (24ha en 1988, 69ha en 2020).
- Baisse constante du nombre d'exploitation (de 111 à 41 600 entre 1973 et 2016 (RA, 2020)

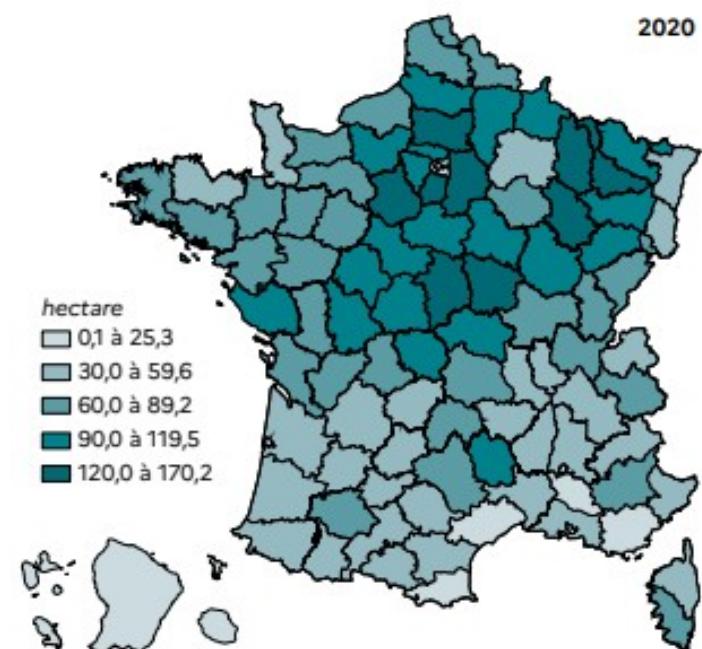
CONCENTRATION FONCIÈRE EN RÉGION :
ÉVOLUTION DU NOMBRE DE FERMES ET DE
LEUR SURFACE MOYENNE ENTRE 1970 ET 2020

Source : Recensements agricoles de 1970 à 2020



Source : TdL HdF,
2025

SAU moyenne des exploitations
selon le département



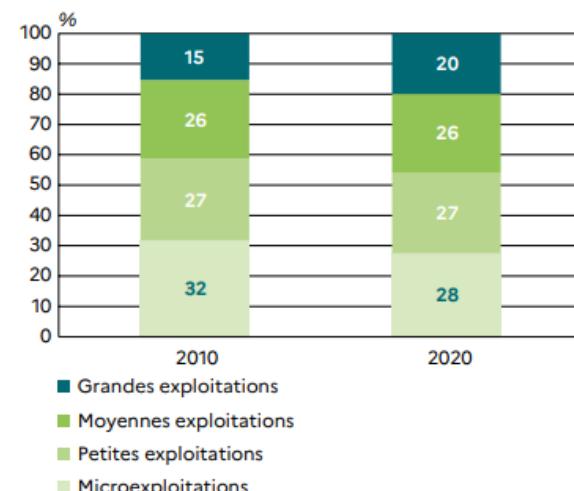
Champ : France, hors structures gérant des pacages collectifs.
Source : Agreste - Recensement agricole 2020

Source : Agreste, 2023

TENDANCES CONTEMPORAINES : CONCENTRATION FONCIÈRE

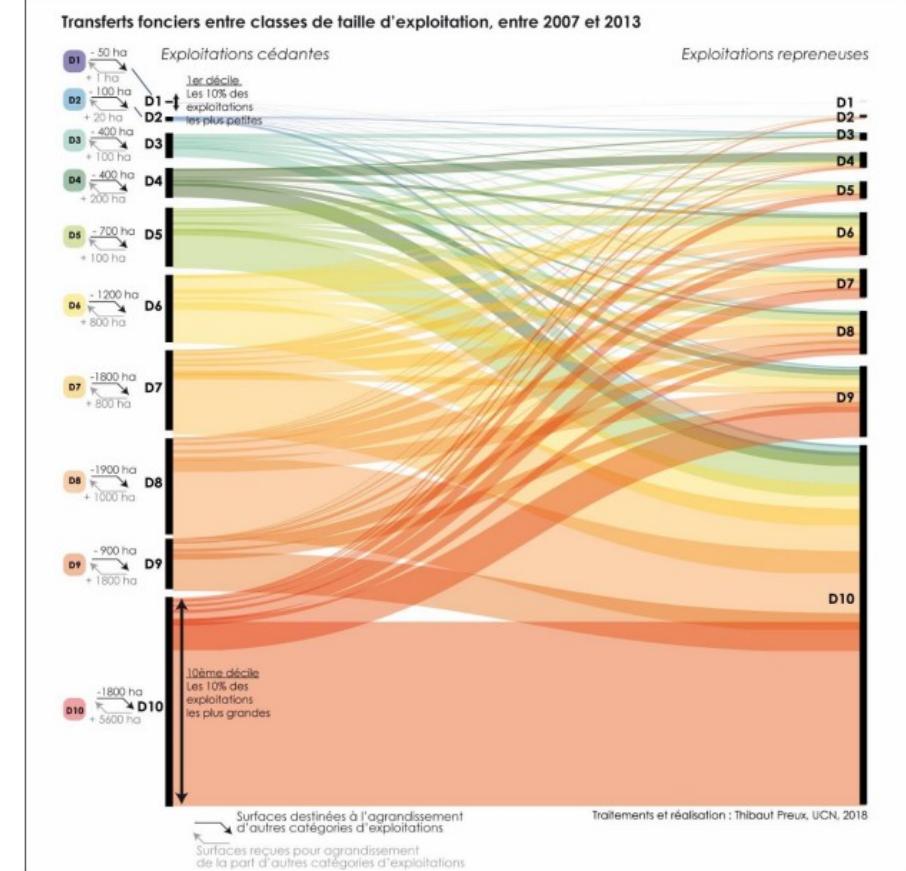
Une concentration au profit des plus grandes exploitations

Nombre d'exploitations selon la dimension économique*



	2010	2020
	millier d'exploitations	
Microexploitations	156,0	107,6
Petites exploitations	131,3	103,8
Moyennes exploitations	127,7	100,9
Grandes exploitations	74,9	77,5
Ensemble	490,0	389,8

Source : Agreste, 2025

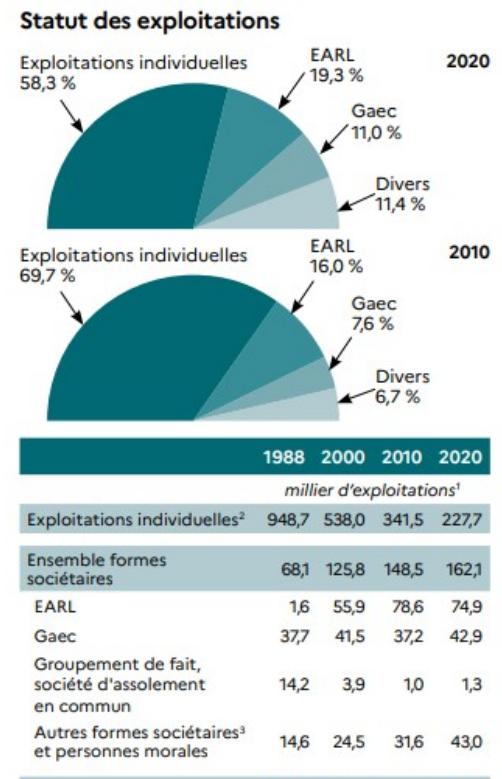


Source : Preux, 2019 Figure 9.17. Représentation graphique des transferts fonciers entre classes de taille d'exploitation (par déciles) et courbe de concentration du foncier libéré

TENDANCES CONTEMPORAINES : LE FAIT SOCIÉTAIRE

Formes sociétaires :

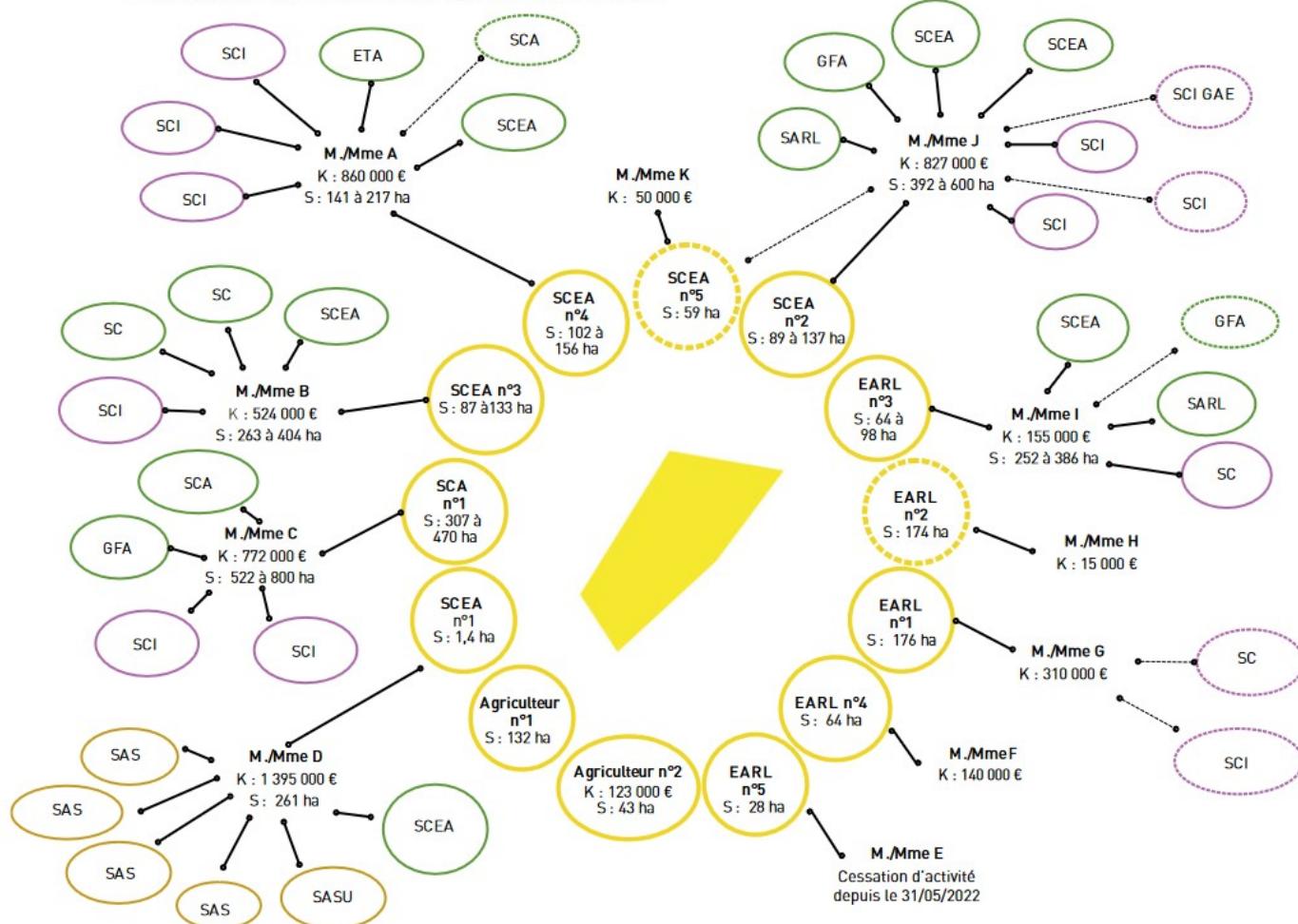
- Au-delà des cas médiatiques d'investisseurs chinois dans le Berry (2017)
- Nouvelles réglementations : la loi Sempastous, 2021
- Formation de holdings agricoles (Boudier, Levesque, Spizzichino, 2022)
- Recours croissant au salariat à la sous-traitance et à la gestion déléguée (ETA, GE) (Nguyen et al, 2022)
- ☐ Agriculture de firmes ? (Purseigle, Hervieu, 2022)



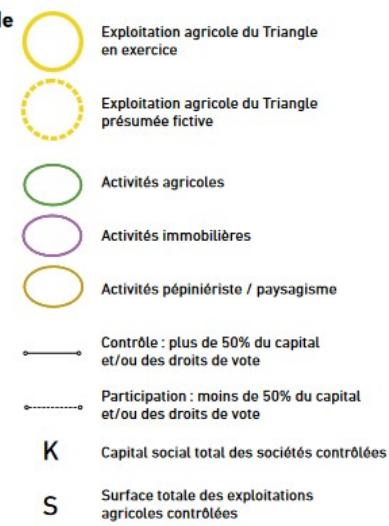
Source : Agreste; 2023

TENDANCES CONTEMPORAINES : LE FAIT SOCIÉTAIRE

Cartographie des exploitants agricoles du Triangle



Légende



Source : Boudier, Levesque, Spizzichino,
2022

Marché foncier	Types d'échanges	Régulation	Surface concernée (HdF)
Marché de la propriété	Titre de propriété : achat, donation, héritage	SAFER (droit de préemption & prix)	9 079 ha soit 0,42 % de la SAUR en 2023. (SAFER, 2024)
Marché de l'usage	Baux ruraux : propriétaire privés et portage foncier (Pas-de-porte)	Contrôle des structures (Autorisation d'exploiter)	Estimation : 5% /an
Marché sociétaire	Echange de parts sociales : prises de participation dans le capital des société	SAFER depuis la « Loi Sempastous » 2021 – Surveillance et autorisation administrative	180 842 ha soit 8,4% de la SAUR.
Marché du travail délégué	Contrats de prestations de services (ETA, sous-location)	Aucune régulation	Pas de données

Bibliographie

- Allaire, G., & Boyer, R. (1995). *La grande transformation de l'agriculture*. INRA Éditions.
- Barral, S., Loveluck, W., & Pinaud, S. (2017). Le pas-de-porte en agriculture, marqueur de la dérégulation foncière et de la financiarisation des exploitations. *VertigO - la revue électronique en sciences de l'environnement*, 17(1).
<https://doi.org/10.4000/vertigo.18347>
- Baysse-Lainé, A. (2020). Une géographie relationnelle de l'accès au foncier agricole en France. *L'Espace géographique*, 49(3), 193–212. <https://doi.org/10.3917/eg.493.0193>
- Boinon, J.-P. (2011). Les politiques foncières agricoles en France depuis 1945. *Economie et statistique*, 444(1), 19–37.
<https://doi.org/10.3406/estat.2011.9641>
- Croix, N. (1998). La terre entre terroir et territoire. Mutations foncières et organisations des campagnes armoricaines méridionales (1968-1998). *Ruralia*, 3. <http://journals.openedition.org/ruralia/70>
- Fournier, S., & Touzard, J.-M. (2014). La complexité des systèmes alimentaires : Un atout pour la sécurité alimentaire? *VertigO - la revue électronique en sciences de l'environnement*, 14(1).
<https://doi.org/10.4000/vertigo.14840>
- Guéringer, A. (2023). Applications différencierées d'une politique foncière agricole : une lecture comparée des SDREA. *Économie rurale*, 383. <http://journals.openedition.org/economierurale/10906> ;
<https://doi.org/10.4000/economierurale.10906>
- Perrin, C. (2022). *La terre au prisme de la territorialisation de l'action publique. Pour une géographie du foncier agricole pour tous* [Thèse de doctorat, Université Paris Nanterre]. HAL. <https://hal.science/tel-04194009>
- Preux, T. (2019). *De l'agrandissement des exploitations agricoles à la transformation des paysages de bocage : Analyse comparative des recompositions foncières et paysagères en Normandie* [Mémoire ou thèse non publié].
- Rastoin, J.-L., & Ghersi, G. (2010). *Le système alimentaire mondial : Concepts et méthodes, analyses et dynamiques*. Editions Quae. <https://univ.scholarvox.com/book/45008227>
- Sancébé, Y. (2012). La Safer : De l'outil de modernisation agricole à l'agent polyvalent du foncier : hybridation et