

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)

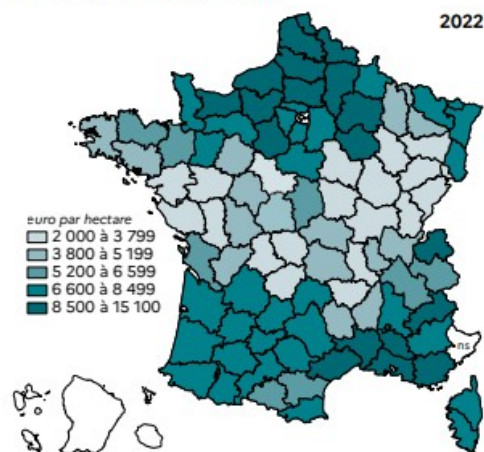
CONTEXTE ET DÉFINITION: LE FONCIER AGRICOLE DANS LES HAUTS-DE-FRANCE

- Multifonctionnalité de l'agriculture : variété de fonctions, d'usages et d'acteurs valorise l'agriculture
 - Système foncier (Croix, 1999):
 - 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

Prix des terres agricoles



Faire valoir indirect

Part de la SAU louée auprès de tiers en 2020

France métropolitaine : 51 %



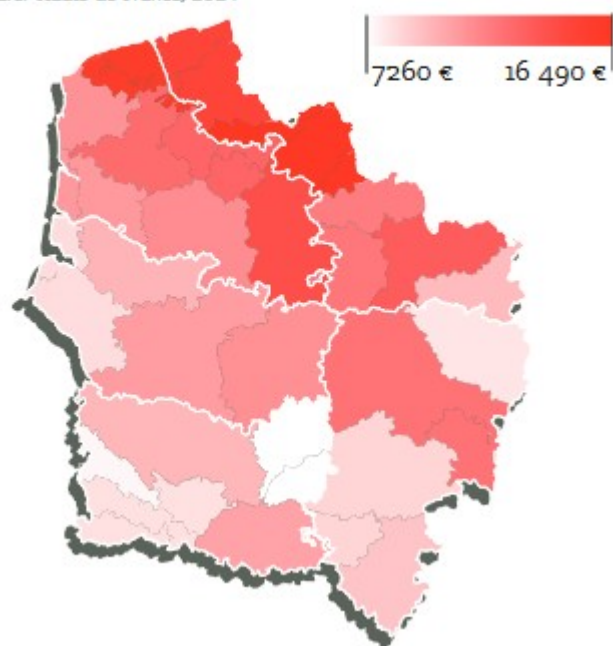
Source : AGRESTE, 2023

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

Faire valoir direct

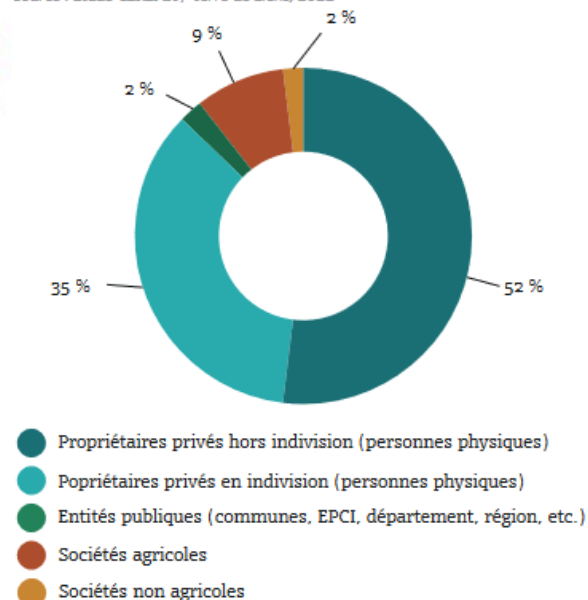
PRIX MOYEN DES TERRES ET PRÉS LIBRES EN 2023 PAR PETITE RÉGION AGRICOLE

Source : Safer Hauts-de-France, 2024



RÉPARTITION DES SURFACES AGRICOLES PAR TYPE DE PROPRIÉTAIRE

Source : Etude CEREMA / Terre de Liens, 2022

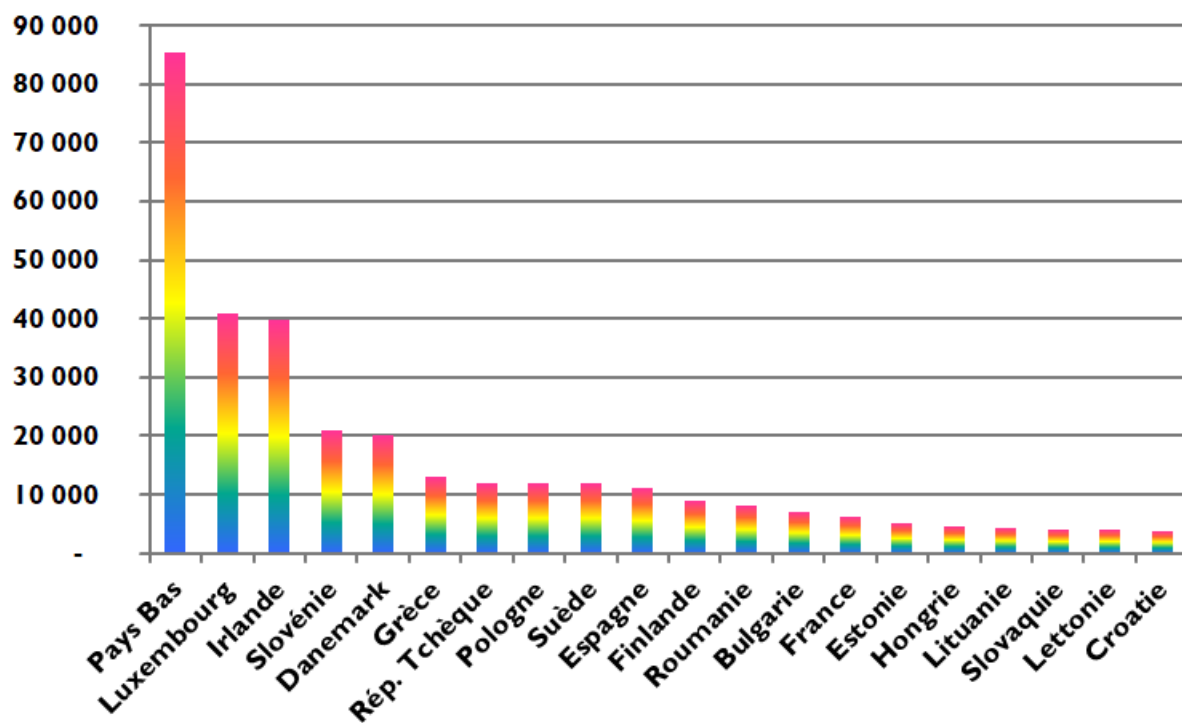


Faire valoir indirect

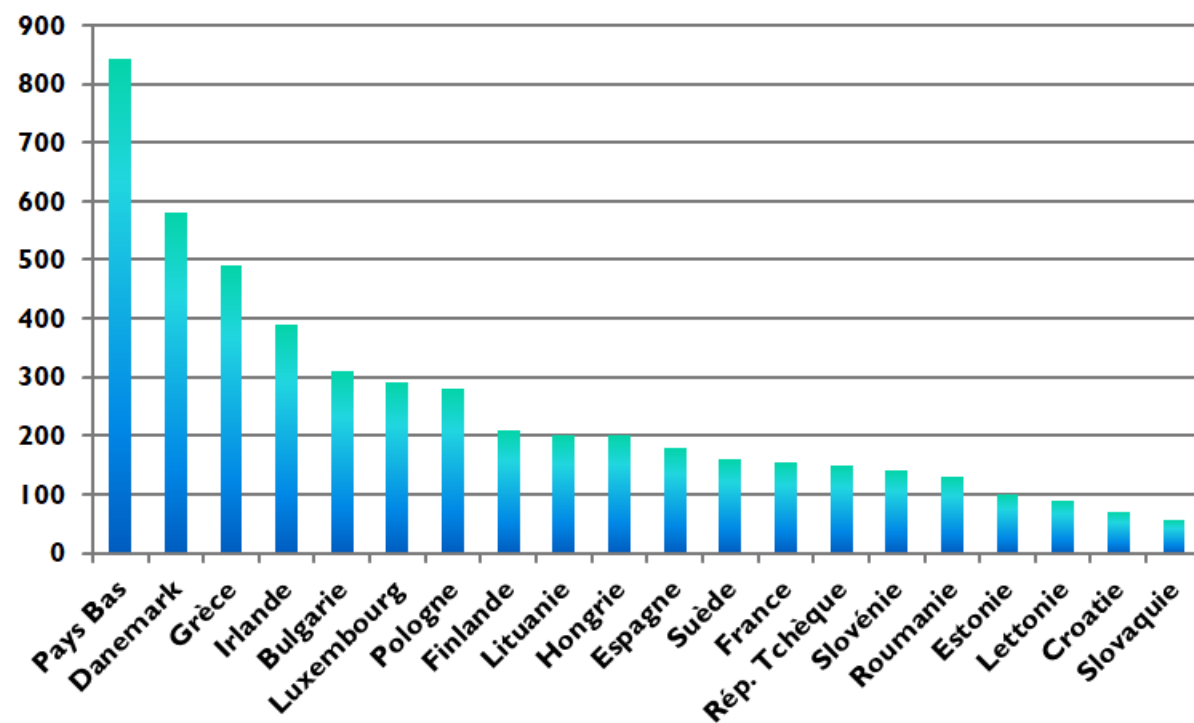
- 74 % de la SAU est en fermage.
- Fort morcellement de la propriété
- Pas-de-porte (Barral, Pinaud, Loveluck, 2017)
- Sous-location : effet frontière avec la Belgique

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 inexistante : *Maatschap* et libre concurrence sur le fermage et les terres.
- Forte pression foncière ; 422 hab/km²

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 (Bonnetfond, 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, Gherzi, 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

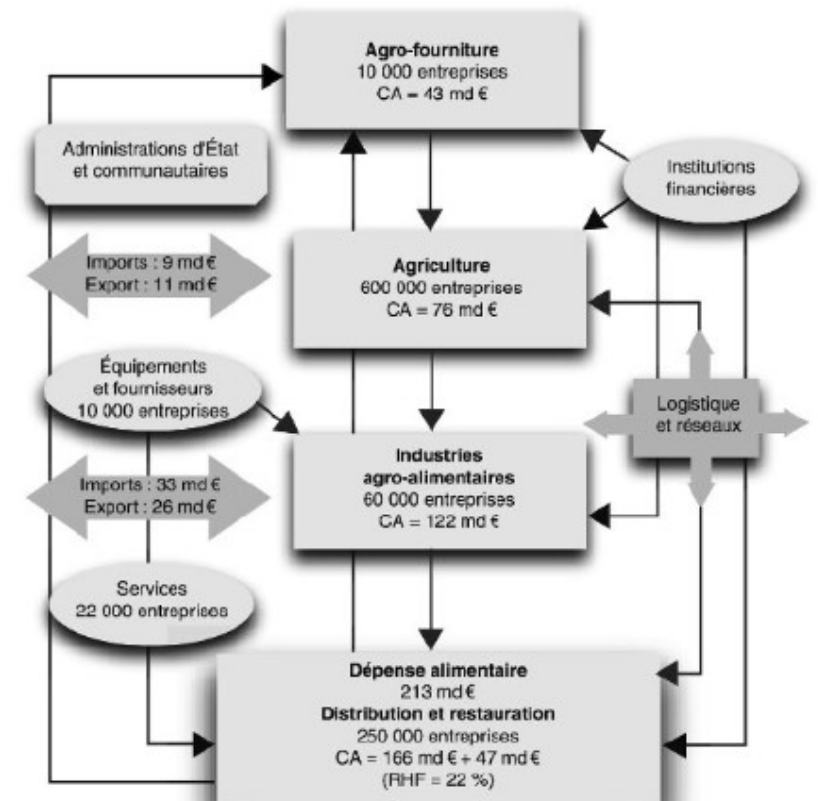


Figure 1.6. Une représentation simplifiée du système alimentaire français en 2006.

Source : Rastoin, Gherzi, 2010

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

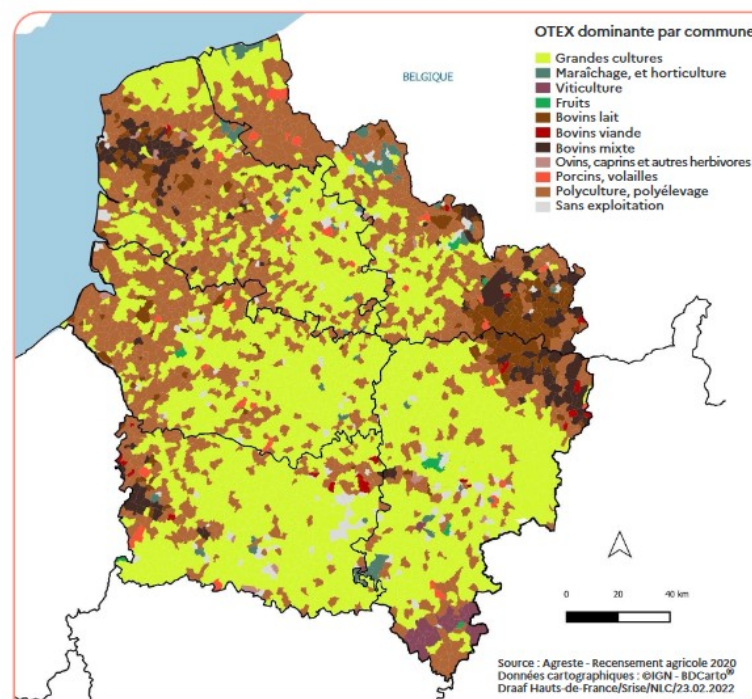
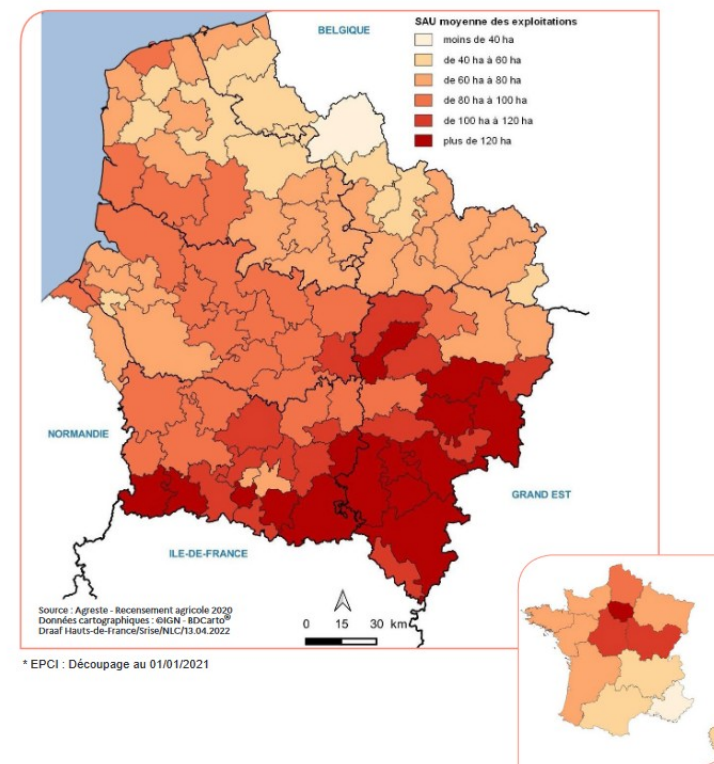


Figure 10 - Superficie agricole utilisée (SAU) moyenne des exploitations par intercommunalité (EPCI*) en 2020



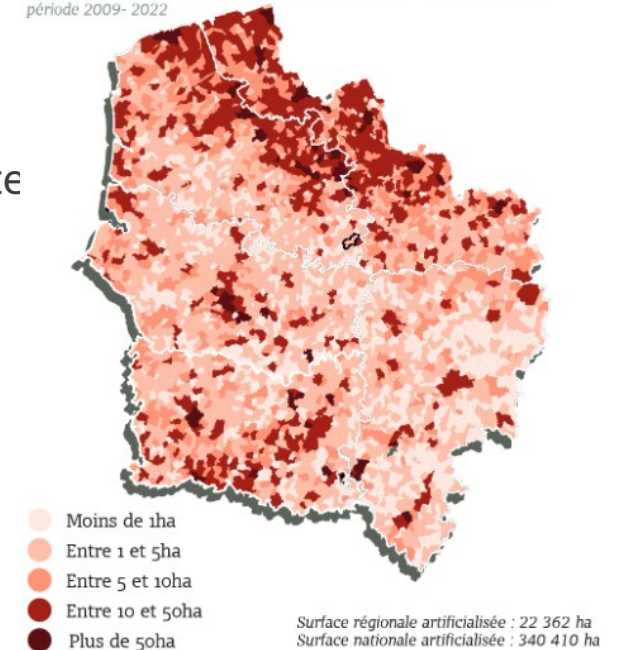
Source : Agreste, 2022

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

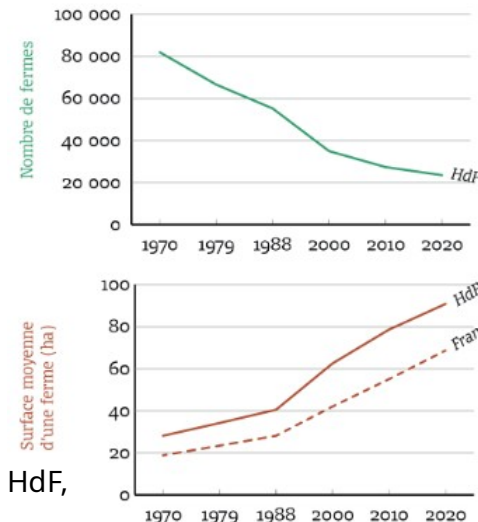
■ Concentration foncière :

- 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 141 000 en 1970 à 116 000 en 2020) et 2016 (RA, 2020)

- Non renouvellement des générations, dépeuplement, spécialisation...

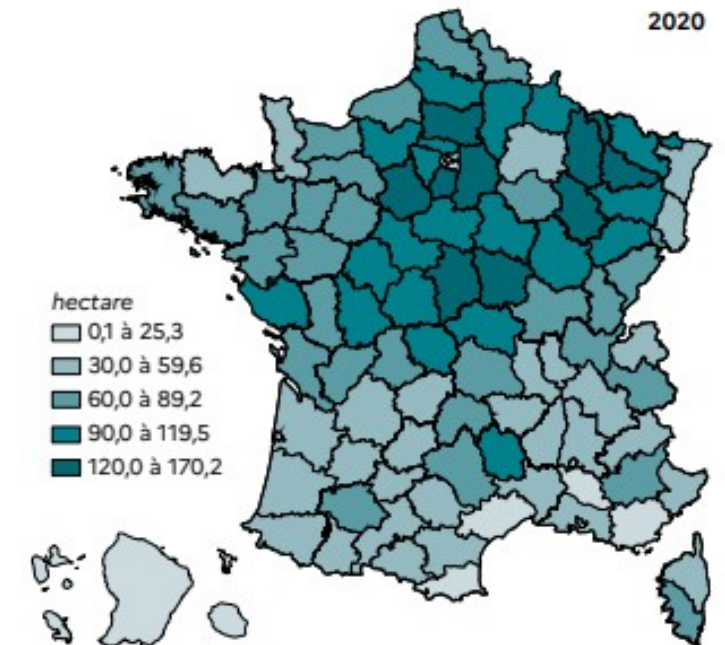
CONCENTRATION FONCIÈRE EN RÉGION :
ÉVOLUTION DU NOMBRE DE FERMES ET DE
LEUR SURFACE MOYENNE ENTRE 1970 ET 2020

Source : Recensements agricoles de 1970 à 2020



Source : TdL HdF,
2025

SAU moyenne des exploitations
selon le département



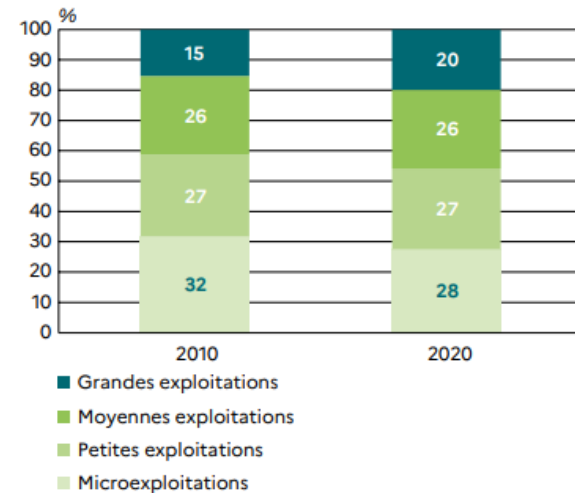
Champ : France, hors structures gérant des packages collectifs.
Source : Agreste - Recensement agricole 2020

Source : Agreste, 2023

TENDANCES CONTEMPORAINES : CONCENTRATION FONCIÈRE

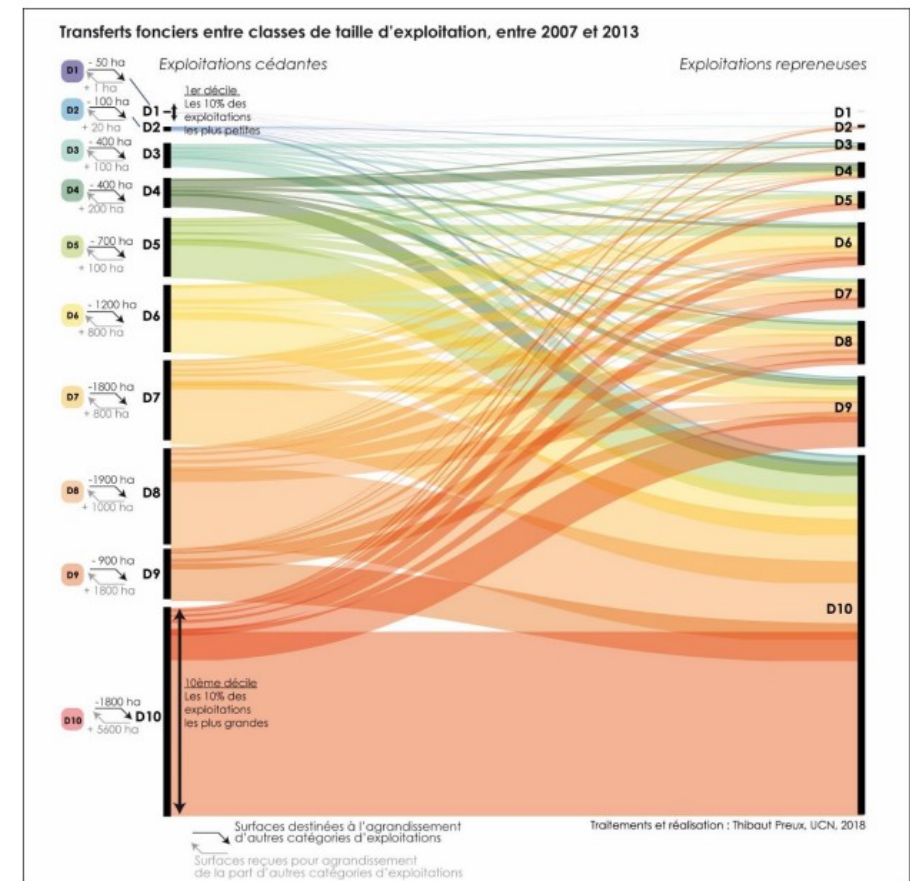
Une concentration
au profit des plus
grandes
exploitations

Nombre d'exploitations
selon la dimension économique*



	2010	2020
<i>millier d'exploitations</i>		
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, 2023



Source : Preux, 2019

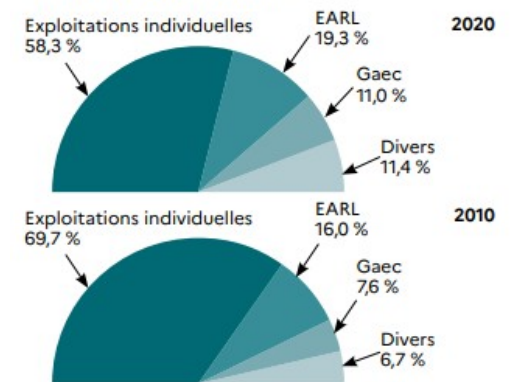
Figure 9.17. Représentation graphique des transferts fonciers entre classes de taille d'exploitations (par déciles) et courbe de concentration du foncier libéré

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)

Statut des exploitations



	1988	2000	2010	2020
millier d'exploitations ¹				
Exploitations individuelles ²	948,7	538,0	341,5	227,7
Ensemble formes sociétaires	68,1	125,8	148,5	162,1
EARL	1,6	55,9	78,6	74,9
Gaec	37,7	41,5	37,2	42,9
Groupeement de fait, société d'assolement en commun	14,2	3,9	1,0	1,3
Autres formes sociétaires ³ et personnes morales	14,6	24,5	31,6	43,0
Ensemble	1 016,8	663,8	490,0	389,8

Voir glossaire « établissement », « structure collective ».

1. À partir de 2010, une exploitation agricole correspond à un seul Siret.

2. Y compris EIRL et autres personnes physiques.

3. Sociétés civiles, SA, SARL, etc.

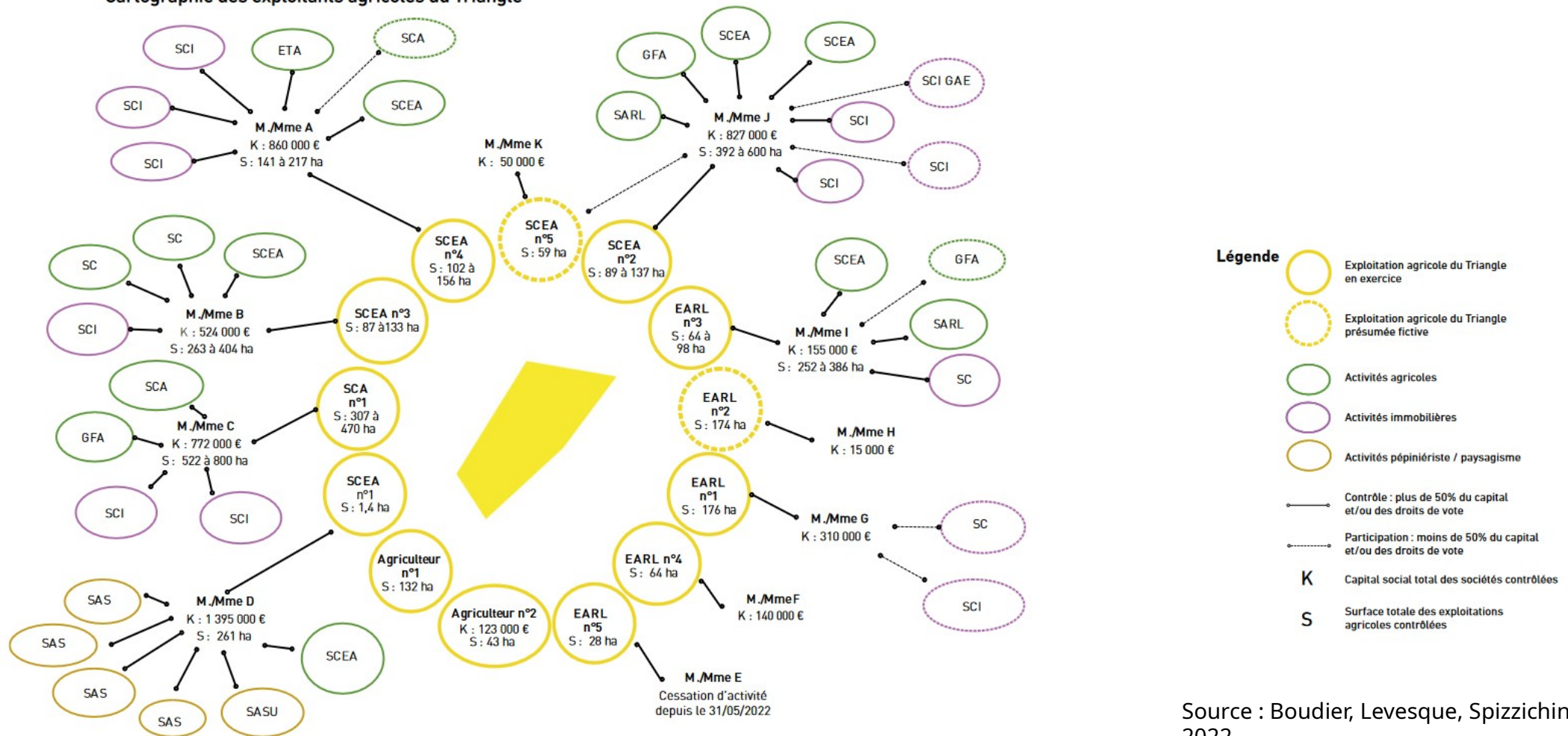
Champ : France métropolitaine, hors structures gérant des packages collectifs.

Source : Agreste - Recensements agricoles

Source : Agreste; 2023

TENDANCES CONTEMPORAINES : LE FAIT SOCIÉTAIRE

Cartographie des exploitants agricoles du Triangle



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 – Suveillance 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 différenciées 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., & Gherzi, G. (2010). *Le système alimentaire mondial : Concepts et méthodes, analyses et dynamiques*. Editions Quae. <https://univ.scholarvox.com/book/45008227>
- Sencobé, Y. (2013). La Safer : De l'outil de modernisation agricole à l'agent polyvalent du foncier : hybridation et