



PARCOURS 7

Un foncier agricole menacé ?

Rapporteure : Gabrielle Barraqué – Responsable SIG, SI foncier et valorisation des données, EPF BRETAGNE

Débat A

Vers une fin du grignotage des terres agricoles ?

Débat B

Vers un renouvellement des populations grâce à de nouveaux portages fonciers ?

Débat C

Des terres agricoles en mutation, pour quels besoins fonciers de demain ?

Alors que les différentes crises ont mis en exergue nos vulnérabilités, notamment en matière d'alimentation, les fonciers à usage agricole restent menacés. D'abord parce qu'ils font encore l'objet d'un grignotage et d'une concurrence des usages souvent au profit de l'urbain mais aussi d'autres mutations plus silencieuses (énergies renouvelables, espaces récréatifs, etc.). Ensuite, parce que l'accès au foncier agricole reste une problématique préoccupante d'autant plus dans un contexte de renouvellement des populations agricoles, de partage des terres. Enfin, les conséquences du changement climatique mais également nos pratiques agricoles engendrent potentiellement des baisses du potentiel agronomique interrogeant nos stratégies actuelles en matière de préservation.



VERS UNE FIN DU GRIGNOTAGE DES TERRES AGRICOLES ?

Animateur : Jean-Baptiste Rostaing – codirecteur, Cité de l'Agriculture

Jean-Baptiste Rostaing introduit la table ronde en définissant d'emblée le fil rouge de ce débat : comprendre la mécanique du grignotage des terres et identifier les solutions de gouvernance pour l'enrayer.

Il structure la discussion autour de quatre axes qui constituent les différentes formes de pressions sur le monde agricole :

- L'artificialisation irréversible : la transformation définitive des sols pour l'urbanisme ou les infrastructures.
- La consommation masquée : des prélèvements plus discrets mais tout aussi impactants pour l'activité productive.
- Les énergies renouvelables : la recherche d'un équilibre entre modèles vertueux complémentaires à l'agriculture et modèles problématiques concurrents de l'usage alimentaire.
- La compensation environnementale : l'impact du métabolisme urbain qui, pour compenser ses dégâts en ville, vient prélever de la surface agricole en périphérie.

S'appuyant sur son expérience à Marseille, Jean-Baptiste Rostaing illustre le phénomène de déprise agricole. Il explique que le grignotage commence souvent bien avant le premier coup de pelleuse. L'activité agricole quitte les lieux, car elle ne trouve plus de modèle économique viable face à la pression foncière. Le terrain devient une friche, ce qui rend son passage en zone à urbaniser dans le Plan local d'urbanisme (PLU) socialement et politiquement plus facile, car le sol a perdu son usage légitime aux yeux de la Cité. Il pose l'objectif de la table ronde : démontrer que la protection du foncier ne peut réussir que si l'on réinstalle de l'activité. Pour lui, la fabrique de la ville doit réintégrer l'agriculture non pas comme un vide en attente de construction, mais comme un usage indispensable à la vie urbaine.

Intervenants

Nicolas Agresti

Directeur des études, FNSafer

Bertrand Lapalus

Éleveur charolais dans la Loire et président de la commission gestion des territoires à la FNSEA

Francis Claudepierre

Éleveur laitier bio et ancien président de l'Association des agriculteurs méthaniseurs de France

TERRE AGRICOLE : UNE RESSOURCE VITALE SOUS PRESSION CONJOINTE DU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET DES HAUSSES DÉMOGRAPHIQUES

Nicolas Agresti, directeur des études, FNSafer

Nicolas Agresti pose le cadre macroéconomique et historique de la raréfaction des terres. Il appelle à un retour au temps long pour comprendre pourquoi l'objectif du ZAN n'est pas qu'une contrainte administrative, mais une nécessité vitale. Il rappelle une équation simple mais implacable : en 1950, la France disposait de 35 millions d'hectares agricoles (soit environ 1 hectare par habitant). En 2023, il n'en reste que 27 millions (soit 4000 m² par habitant). À l'échelle mondiale, le potentiel de conquête de nouvelles terres est épuisé, sauf à défricher massivement des forêts, ce qui serait un désastre pour le stockage de carbone.

Pendant 50 ans, on ne s'est pas inquiété de la perte de surface, car l'hectare produisait de plus en plus grâce au progrès technique. Mais depuis une quinzaine d'années, les rendements stagnent, voire diminuent. Le changement climatique risque de contracter la production à surface équivalente. De plus, le passage au bio ou à des pratiques bas intrants réduit les rendements (par ex. : - 40 % sur le blé tendre). Pour nourrir autant de monde, il faudrait donc plus de surfaces, alors que nous continuons à en perdre. Nicolas Agresti souligne l'effet ciseau alarmant entre la démographie d'une part (9,7 milliards d'humains en 2050 et 11 milliards prévus en 2100), les surfaces disponibles et les rendements d'autre part.

Nicolas Agresti casse une idée reçue : si la France affiche une balance commerciale agricole excédentaire, c'est uniquement grâce aux vins et spiritueux. Sans l'alcool, la balance est déficitaire. Cela signifie que nous importons déjà ce que nous ne produisons plus, nous mettant sous la dépendance de puissances étrangères parfois hostiles comme la Russie.

Le volume de surfaces quittant l'usage agricole pour l'artificialisation (logements, zones commerciales...) est estimé à 20000 hectares par an sur les années récentes.

Il traduit ce chiffre abstrait en réalités concrètes pour les décideurs.

- 20000 hectares perdus par an, c'est une exploitation qui disparaît chaque jour.
 - Un hectare de céréales représente environ 25000 baguettes de pain par an.
 - Un hectare de maraîchage représente 20 tonnes de fraises en production bio.
 - En montagne, un hectare correspond à la production laitière d'une vache en appellation Beaufort.
- Perdre de la terre agricole, c'est donc perdre à la fois un potentiel alimentaire et une richesse économique locale directe. Cela réduit directement la résilience alimentaire des territoires ruraux mais aussi l'activité économique.

Nicolas Agresti présente par ailleurs le phénomène de consommation masquée du foncier agricole qu'il qualifie de menace invisible. Il s'agit d'achats de terres par des non-agriculteurs qui ne visent pas à construire (artificialisation classique), mais qui détournent l'usage productif de la terre pour :

- Les usages de loisirs : installation de mobil-homes par exemple, ou achat de parcelles pour y placer des animaux de compagnie (ânes, poneys).
- La mise à distance : achat de terres adjacentes à une résidence secondaire pour sanctuariser le voisinage et éviter toute exploitation agricole directe.
- La cabanisation et les dépôts sauvages : stockage de gravats ou de matériaux divers, entraînant une dégradation irréversible du sol.

En 2022, ce phénomène a été évalué à 17300 hectares (marché annuel des espaces de loisirs d'origine agricole), un chiffre en forte hausse depuis la crise du Covid-19, en raison de l'attractivité croissante des campagnes pour les urbains.

Enfin, la Fédération nationale des Safer suit de près l'évolution du marché sociétaire, où la terre est détenue via des parts sociales. Ce marché a longtemps été opaque, permettant l'agrandissement excessif de certaines exploitations sans contrôle. Grâce à la loi Sempastous, appliquée depuis début 2023, les Safer reçoivent des informations sur l'ensemble des cessions de parts sociales modifiant le capital des sociétés agricoles. Cette transparence permet d'observer plus de 900 000 hectares et de limiter l'accaparement des terres par des investisseurs non agricoles, tout en favorisant l'installation de jeunes agriculteurs qui font face à une augmentation constante des prix fonciers.

Nicolas Agresti plaide pour une approche transversale des politiques publiques et une complémentarité des outils de régulation. Pour l'instant, c'est surtout la planification qui a été mobilisée – coordination ScoT-PLUi. Mais la fiscalité n'est pas encore mise en cohérence avec l'objectif de sobriété foncière. Des

dispositifs comme le Pinel ou le système de taxation ne sont pas encore incitatifs pour augmenter la reconstruction de la ville sur elle-même.

D'autres outils existants peuvent aussi être encore améliorés, comme le droit de préemption de la Safer, qui pourrait être rendu partiel pour n'acquiescer que les surfaces agricoles en cas de vente de bien mixte comprenant du bâti, sans obligation d'achat de l'ensemble.

Il est possible de protéger la ressource en eau ou de favoriser la biodiversité tout en maintenant une agriculture de production, à condition de construire des solutions avec l'ensemble des acteurs du territoire. Devant la complexité des sujets à traiter, le dialogue et les lieux de concertation sont indispensables.



LE FONCIER AGRICOLE : INFRASTRUCTURE VITALE OU VARIABLE D'AJUSTEMENT ?

Intervention de Bertrand Lapalus – Éleveur charolais dans la Loire et président de la commission gestion des territoires à la FNSEA

Pour Bertrand Lapalus, l'appel à protéger le foncier agricole est nourri par le constat au quotidien de la métamorphose brutale de l'environnement de son exploitation à Mably, commune rurale, mais de plus en plus périurbaine, de l'agglomération de Roanne. Son propos est marqué par ce fort ancrage local et une critique du manque de cohérence dans l'aménagement urbain.

Bertrand Lapalus dénonce une stratégie d'urbanisation qui sacrifie les meilleures terres, les plus plates et les plus fertiles, car elles sont les plus faciles à construire. Il cite un exemple frappant d'absurdité économique, une zone industrielle de 4 hectares aménagée sur des terres de haute qualité. Aujourd'hui, le bâtiment construit est vide, aucune entreprise ne s'y est installée. Malgré cet échec, les élus ont continué d'agrandir la zone au nord du bâtiment, préparant de nouvelles surfaces alors que les premières ne sont pas utilisées. Le bâtiment devait être couvert de panneaux solaires pour éviter de consommer du sol pour cet usage, ce qui n'a pas été fait. Et ses collègues agriculteurs sont démarchés par ailleurs pour installer du photovoltaïque directement sur leurs terres productives.

Il cite également l'exemple de l'extraction de granulats comme une autre forme de grignotage définitif. Autrefois, on extrayait le granulat directement dans le lit du fleuve, ce qui a provoqué des désastres écologiques. Quand cela a été interdit, l'extraction s'est déplacée sur les terres agricoles situées juste à côté, causant des pertes de fertilité à cause du décapage de la terre végétale. À l'époque, aucune loi n'obligeait à remettre les terres en état pour l'agriculture après l'extraction. Résultat : le territoire est aujourd'hui parsemé de lacs artificiels sans aucun intérêt environnemental, rendant ces surfaces définitivement perdues pour la production alimentaire. Son exploitation a échappé aux carriers grâce à un propriétaire bienveillant qui a préféré garder un fermier en place.

UN RAPPORT DE FORCE INÉGAL FACE À LA CONSOMMATION DES TERRES AGRICOLES

Bertrand Lapalus rapporte une discussion éclairante qu'il a eue avec le maire de Roanne concernant un projet de doublement de la ligne TGV Lyon-Paris. Le projet prévoyait une nouvelle gare en plein milieu de sa ferme, à 6 km du centre-ville. Pour l' élu, le choix s'imposait clairement entre un agriculteur et l'implantation d'une gare TGV génératrice d'emplois, ajoutant ne ressentir aucun remords. Pour Bertrand Lapalus, c'est une vision court-termiste. Construire une gare en plein champ oblige à créer des parkings géants et des infrastructures de transport pour relier le centre. Il oppose ce modèle à celui de Strasbourg, où la gare est en centre-ville avec un parking à étages, ne consommant ainsi aucune terre agricole.

Il interpelle les élus sur la gestion des communes rurales et conteste l'argument selon lequel il faut construire du neuf pour sauver les écoles. Dans sa commune de 8000 habitants, il constate un

taux de vacance de 9 %. Il existe également des quartiers pavillonnaires des années 80 (maisons sur sous-sol) avec des parcelles de 1 500 à 3 000 m² dont plus personne ne veut.

Pour lui, la solution est de reconstruire la ville sur la ville plutôt que de s'étaler, mais les élus choisissent la facilité du terrain agricole, moins cher à l'achat mais plus coûteux à terme pour la collectivité (réseaux, assainissement).

FONCIER AGRICOLE : ENTRE SURVIE ÉCONOMIQUE ET PARADOXES ÉCOLOGIQUES

**Intervention de Francis Claudepierre – Éleveur laitier bio
en Meurthe-et-Moselle et pionnier de la méthanisation en France**

Installé à Mignéville, Francis Claudepierre décrit un territoire lorrain où la menace n'est pas l'étalement urbain – il n'y a pas de pression immobilière dans son secteur –, mais une dégradation lente du paysage et de la rentabilité. Son témoignage apporte un contrepoint saisissant : là où certains luttent contre la ville, lui observe un grignotage par le haut (la forêt) et par le vide (la fragilité économique).

LE PARADOXE DE LA HAIE : « ON ARRACHE POUR UN RIEN,
ON REPLANTE DANS LA DOULEUR. »

Francis Claudepierre soulève une incohérence majeure entre les discours écologiques et la réalité administrative. Il constate chaque hiver que des collègues continuent d'arracher les haies et les angles de bois qui gênent le passage des machines. « Il suffit d'avoir une pelleteuse dans une CUMA, et ça arrache tous les ans sans rien demander à personne. » À l'inverse, lorsqu'un agriculteur veut replanter une haie dans les règles, il fait face à une phobie administrative. Il faut monter des dossiers complexes, s'adresser à de multiples organismes et respecter des dates précises pour espérer des aides. Résultat : la complexité décourage la bonne volonté.

LE DRAME DU MARCHÉ BIO : « ON ENLÈVE L'ÉTIQUETTE POUR POUVOIR VENDRE »

En bio depuis 25 ans, Francis Claudepierre transforme son lait en fromage sur la ferme, mais le marché s'est effondré. Sur 40 tonnes de fromage produites, il n'en vend plus que 500 kilos avec le label Bio. Pour écouler le reste, il est obligé d'enlever l'étiquette Bio et de vendre son produit au prix du conventionnel. Face à cette impasse économique, son fils, qui travaille avec lui, se demande s'il ne faut pas abandonner la certification pour survivre, tout en restant extensif. Pour Francis Claudepierre, le grignotage des terres est facilité par ce désespoir. Une ferme qui ne rapporte plus est une proie facile pour d'autres usages.

LA MÉTHANISATION : UNE ASSURANCE-VIE POUR L'ÉLEVAGE

Pionnier du secteur (créateur de la première unité en France), il défend une vision vertueuse de l'énergie agricole. Son unité ne vise pas la production industrielle, mais permet de stabiliser l'exploitation. Elle utilise les effluents d'élevage (fumiers, lisiers) et les intercultures pour produire de l'énergie et des fertilisants naturels (le digestat). Grâce à cela, sa ferme n'utilise plus de pesticides et produit sa propre chaleur pour chauffer l'école, la cantine et le périscolaire du village.

Il s'agace que l'on pointe du doigt les 0,6 % de terres utilisées pour la méthanisation en France, alors que personne ne conteste les 6 % de terres (1,8 million d'hectares) dédiées aux chevaux de loisir, qui n'ont aucune fonction alimentaire ou énergétique.

L'ÉLU FACE AU FONCIER

Ancien maire, Francis Claudepierre raconte son échec politique lié à la protection des terres. Il a voulu dans le cadre de la révision du PLU sanctuariser les espaces agricoles de sa commune. Les anciens agriculteurs du village, qui espéraient que leurs terrains deviennent constructibles pour financer leur retraite ou leur patrimoine, se sont ligüés contre lui. Il a été le seul membre du conseil municipal à ne pas être réélu.

Pour Francis Claudepierre, protéger le foncier agricole ne se résume pas à mettre des barrières physiques. C'est avant tout :

- Soutenir le revenu, notamment le bio et l'élevage, pour que l'agriculteur n'ait pas envie de vendre.
- Simplifier l'écologie : les haies ne doivent pas être un calvaire administratif.
- Valoriser l'énergie locale pour ancrer l'agriculture dans les services rendus au territoire (chaleur pour les bâtiments publics par exemple).



ÉCHANGES AVEC LE PUBLIC

LA COMPENSATION ENVIRONNEMENTALE : LE TRIPLE IMPACT

Un intervenant de la Chambre d'Agriculture de Moselle (Stéphane Hisiger) soulève un problème majeur souvent ignoré du grand public : lorsqu'un projet d'infrastructure (route, voie TGV) consomme des terres, l'impact réel est souvent bien supérieur à l'emprise du chantier. Pour compenser 20 hectares artificialisés par une route, l'État impose souvent de recréer des zones humides ou de replanter des bois sur 40 ou 60 hectares supplémentaires de terres agricoles. On soustrait ainsi des surfaces productives pour en faire des zones improductives ou soumises à des contrats environnementaux si stricts qu'ils limitent toute viabilité économique pour l'exploitant.

L'ILLUSION DE L'AUTONOMIE ALIMENTAIRE LOCALE

Une question est posée sur la possibilité de définir des quotas de terres à préserver autour des villes pour garantir l'autonomie alimentaire. Bertrand Lapalus est très ferme : l'autonomie alimentaire totale d'une ville par sa ceinture verte est un mirage statistique. Si une agglomération comme Roanne sanctuarise 3 hectares pour du maraîchage de proximité, c'est symboliquement fort, mais cela ne nourrit qu'une infime fraction de la population. 95 % de la consommation reste massive et dépend de grandes surfaces céréalières ou d'élevages extensifs qui ne peuvent pas être compressés autour des pôles urbains.

LES LIMITES ET LES PIÈGES DE LA PLANIFICATION (PLU ET SCOT)

Le débat porte également sur l'efficacité des documents d'urbanisme, avec des témoignages contrastés. Les élus se plaignent de la complexité (PLUi, SCoT, SRADDET). Cet empilement finit par paralyser la décision ou créer des zones de flou où les grignoteurs s'engouffrent. Les échanges rappellent que la protection dépend souvent du courage politique local.

LE RÔLE DÉTERMINANT MAIS FRAGILE DES CDPENAF

La Commission départementale de protection des Espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) est saluée comme l'outil le plus efficace pour mettre de l'intelligence collective dans les projets. Contrairement à un algorithme ou une loi nationale, cette commission permet de dire : Ici, ce n'est pas seulement 1 hectare, c'est le passage obligé d'un troupeau ou cette terre a une valeur agronomique exceptionnelle. Les intervenants notent cependant que cet outil dérange souvent les intérêts immobiliers et que des tentatives régulières au Parlement visent à détricoter son pouvoir ou à réduire la présence des agriculteurs en son sein.

Le consensus qui se dégage de ces échanges est que la terre agricole ne peut plus être le réservoir gratuit de la ville. Que ce soit pour construire des logements, poser des panneaux solaires ou compenser des dégâts écologiques, chaque hectare prélevé fragilise une chaîne alimentaire déjà sous tension. La solution ne viendra pas seulement d'une loi (ZAN), mais d'une capacité à redonner une valeur économique réelle au produit agricole, rendant la terre plus précieuse pour ce qu'elle produit que pour ce qu'elle supporte.



VERS UN RENOUVELLEMENT DES POPULATIONS GRÂCE À DE NOUVEAUX PORTAGES FONCIERS ?

Animatrice : Louise Haran, Responsable des opérations, La Vigotte Lab

Louise Haran ouvre la séance en posant un constat alarmant : la France fait face à un véritable choc démographique agricole. Le débat ne porte plus seulement sur la protection physique de la terre, mais sur la capacité humaine à l'occuper et à la cultiver. Elle rappelle les chiffres clés : 50 % des agriculteurs seront en âge de partir à la retraite d'ici 10 ans, ce qui représente une mutation foncière de 5 millions d'hectares. Une grande majorité des chefs d'exploitation actuels sont proches de la retraite. De plus, le nombre d'actifs agricoles continue de baisser. Les terres vont se libérer massivement dans les 5 à 10 prochaines années, posant la question de leur devenir : agrandissement des fermes existantes ou installation de nouveaux visages ?

Louise Haran souligne que ce sujet est au cœur de l'actualité politique avec le projet de loi d'orientation agricole qui prévoit trois objectifs majeurs :

- Atteindre 500 000 agriculteurs en France d'ici 2035.
- Mettre en place un guichet unique pour faciliter la transmission en créant des points d'entrée simplifiés pour les terres libérées.
- Réformer la fiscalité et limiter la tendance à l'agrandissement excessif pour laisser de la place aux nouveaux installés.

Pour Louise Haran, le nœud du problème est l'accès au foncier. C'est le premier frein identifié par les candidats à l'installation, particulièrement pour ceux qui ne sont pas issus du milieu agricole, les « hors cadre familial » et les « non issus du monde agricole ». Elle introduit la notion de portage foncier : des outils et des structures qui permettent d'acquérir la terre à la place de l'agriculteur, pour lui permettre de se concentrer financièrement sur les autres facteurs de production (cheptel, matériel, bâtiments). Elle propose aux experts de définir précisément ce qu'est le portage, comment il fonctionne et quels sont les nouveaux modèles qui émergent, entre initiatives citoyennes et montages financiers.

Intervenants

Emmanuel Hyst

Président, FNSafer

Christine Léger Bosch

Chercheuse,
INRAE UMR Territoires

Robert Levesque

Ingénieur agronome, AGTER



DE LA FERME À LA FIRME : L'ANATOMIE D'UNE MUTATION FONCIÈRE

Intervention de Christine Léger-Bosch – Chercheuse, INRAE UMR Territoires

Christine Léger-Bosch apporte un regard de chercheuse sur les mutations profondes de l'exploitation agricole française. Pour elle, le paysage agraire ne change pas seulement physiquement, il change de nature juridique et structurelle.

Le phénomène n'est pas nouveau, mais il s'accélère. Sur les 50 dernières années, la surface moyenne des fermes a été multipliée par 4 tandis que le nombre de fermes a été divisé par 4. Elle confirme que le pic de la vague des départs à la retraite est devant nous. Dans les 5 à 10 ans, une quantité massive de terres va changer de mains.

LA DISSOLUTION DU CONCEPT D'EXPLOITATION : LA FIRMISATION

Christine Léger-Bosch observe que l'exploitation familiale traditionnelle (un couple, un troupeau, une terre) s'efface devant des structures beaucoup plus complexes comme :

- Les conglomérats de sociétés : derrière ce qui ressemble à une seule ferme, on trouve parfois un montage de 5 ou 6 sociétés civiles (SCEA, EARL) qui détiennent par ailleurs d'autres exploitations. Plusieurs exploitations, au sens de la statistique agricole, sont en fait détenues par les mêmes personnes.
- La sous-traitance intégrale : le capital est d'un côté, et le travail est délégué à des ETA (Entreprises de travaux agricoles). L'agriculteur devient un gestionnaire financier qui ne monte plus sur le tracteur. Ce phénomène de firmisation concerne déjà 10 % de la surface agricole française, mais il échappe largement aux outils de régulation, car ces firmes sont invisibles dans les registres classiques.

LE PORTAGE FONCIER

Puisque l'accès à la terre est le premier frein à l'installation, notamment pour les 20000 candidats annuels dont beaucoup sont « hors cadre », elle définit les trois piliers du portage :

- Le portage de long terme (conservatoire) : sortir la terre du marché pour la protéger à vie. C'est le modèle par exemple de Terre de Liens. On utilise des baux ruraux à clauses environnementales.
- Le portage de moyen terme (différé) : une structure achète la terre et la loue à un jeune agriculteur, en lui laissant la possibilité de racheter les parcelles plus tard, quand il aura consolidé sa trésorerie.
- Le stockage de court terme : gérer les délais administratifs (banque, diplômes). La Safer achète et garde le bien quelques mois en attendant que le candidat soit prêt.

Christine Léger-Bosch alerte sur l'arrivée de prestataires qui font du portage une activité économique lucrative. Elle cite des structures comme Bacchus Conseil (viticulture) ou France Valley, qui proposent des produits d'investissement aux urbains. Ici, l'objectif n'est plus seulement d'installer un jeune, mais de gérer un capital et d'offrir de la défiscalisation, ce qui peut entrer en conflit avec les objectifs sociaux et alimentaires des territoires.

FNSAFER : LES NOUVEAUX LEVIERS DE RÉGULATION DU FONCIER AGRICOLE

Intervention d’Emmanuel Hiest – Président, FNSafer

Emmanuel Hiest défend une vision de la terre comme un outil de travail et non un produit financier. Pour lui, le rôle des Safer doit évoluer pour contrer les effets pervers de la firmisation. Son intervention présente le point de vue du régulateur face aux mutations décrites par Christine Léger-Bosch. Il confirme les analyses précédentes. Le marché foncier n’est plus seulement une affaire de vente de parcelles de gré à gré. Il insiste sur le fait qu’aujourd’hui, on ne vend plus une terre, on vend des parts de sociétés. Ce marché a longtemps été un angle mort de la régulation, permettant à des investisseurs ou à de très grosses exploitations de s’agrandir sans que la Safer puisse exercer son droit de préemption. Il évoque la loi Sempastous (2023), comme une avancée majeure. Désormais, les Safer peuvent intervenir sur les cessions de parts sociales pour éviter qu’une seule structure ne contrôle des milliers d’hectares au détriment des jeunes à installer.

LA SAFER : UN ACTEUR DU PORTAGE DE COURT TERME

Emmanuel Hiest précise le rôle opérationnel des Safer dans le portage, qui est différent de celui de Terre de Liens. La Safer achète des terres (parfois et de façon minoritaire par préemption) pour les stocker pendant 1 à 5 ans. Ce délai laisse le temps à un projet d’installation de mûrir, à une banque de donner son accord, ou à une collectivité de définir un Projet alimentaire territorial (PAT). Il rappelle que la Safer, société à but non lucratif, ne cherche pas à capitaliser sur la valeur de la terre. Elle revend au prix d’achat, majoré uniquement des frais de gestion.

L’ALERTE SUR LE PORTAGE FINANCIER

Emmanuel Hiest distingue radicalement le portage militant/public (Terre de Liens, Safer, collectivités) du portage privé lucratif. Il perçoit très négativement l’arrivée de fonds d’investissement qui acquièrent des terres dans le but d’assurer un rendement à des actionnaires établis en ville. Pour lui, si l’agriculteur n’est plus propriétaire et que son bailleur est un fonds financier, il perd son autonomie de décision. L’agriculteur risque de devenir un simple exécutant au service d’une rentabilité dictée par des non-agriculteurs.

Pour Emmanuel Hiest, le portage foncier est un outil nécessaire mais insuffisant si le métier n’est pas rentable. Il souligne que la France a encore les prix de la terre les plus bas d’Europe grâce à la régulation. Il conclut en affirmant que le meilleur moyen de protéger le foncier et d’assurer le renouvellement des générations, c’est que les prix des produits agricoles permettent aux jeunes de vivre dignement. Sans revenu, aucun outil de portage, aussi sophistiqué soit-il, ne sauvera l’agriculture française.

RÉGULER L'AGRICULTURE DE FIRME : PRIVILÉGIER LE TRAVAIL SUR LE CAPITAL

Intervention de Robert Levesque – Ingénieur agronome, AGTER

Robert Levesque tempère l'enthousiasme autour des nouveaux outils de portage en les remettant en perspective face à la réalité du marché. S'il reconnaît l'utilité pédagogique de structures comme Terre de Liens, il souligne leur faible poids statistique. Terre de Liens a acquis environ 10000 hectares en 20 ans, ce qui représente moins de 0,4 pour 1000 de la Surface agricole utile (SAU) française. En comparaison, chaque année en France, ce sont 500000 hectares qui partent à l'agrandissement des fermes existantes. Le portage citoyen ou public reste donc, pour l'instant, à la marge du phénomène massif de concentration.

Il alerte, lui aussi, sur les dangers des structures de portage à but lucratif comme France Valley. La rentabilité agricole réelle est faible (entre 1,5 % et 2,5 %). Les structures financières ne tiennent que grâce aux frais de gestion prélevés sur les investisseurs ou à la défiscalisation. Ces investisseurs, en cherchant à placer du capital, peuvent faire monter le prix des terres, rendant l'accès encore plus difficile pour les vrais agriculteurs.

Robert Levesque rappelle que l'argent du portage foncier ne va pas à l'agriculture. C'est un propriétaire qui donne de l'argent à un ancien propriétaire. Cet argent ne finance ni les bâtiments, ni le cheptel, ni la transition agroécologique.

L'ÉMERGENCE DES EXPLOITATIONS DE FIRME

Il dénonce une concentration masquée par des montages sociétaires.

- Les sociétés anonymes (SA et SCEA) : leur part dans la surface agricole a doublé en 20 ans (passant de 7 % à 14 %).
- Les exploitations éclatées : il cite l'exemple d'une exploitation de 2200 hectares dans la Vienne, constituée de douze sociétés différentes. Ce montage permet de percevoir douze fois les aides de la PAC notamment le paiement redistributif sur les premiers hectares, ce qui est un détournement flagrant de l'esprit des aides publiques.
- Le contrôle par les non-agriculteurs : selon ses données, un tiers de ces sociétés agricoles sont contrôlées par des actionnaires qui ne travaillent pas sur l'exploitation. On sort ici du modèle de l'agriculture familiale pour entrer dans celui de l'agriculture minière ou de rente.

Pour Robert Levesque, il faut changer les lunettes de la régulation. L'État doit recenser qui contrôle réellement quoi, au-delà des façades sociétaires. Il faut rémunérer le Travail, pas le Capital. Il prône une réforme de la PAC pour que les aides ne soient plus versées à l'hectare, ce qui favorise l'agrandissement, mais à l'actif, à l'emploi.

Il défend un modèle où les travailleurs contrôlent leur outil de production. L'objectif doit être de dégager la valeur ajoutée maximale à l'hectare, et non la rentabilité maximale du capital investi.

ÉCHANGES AVEC LE PUBLIC

LE COMBAT DE BOXE JURIDIQUE CONTRE LES MONTAGES SOCIÉTAIRES

Plusieurs interventions soulignent l'opacité des grandes structures de type SCEA ou holding. Comment peut-on laisser une exploitation de 2200 hectares se diviser en douze sociétés pour capter douze fois les aides publiques ? Emmanuel Hyst reconnaît que c'est le défi majeur. Jusqu'à présent, la Safer était impuissante, car on ne vendait pas de la terre, mais des parts de société détentrices de foncier. Il défend la nouvelle loi de 2023 comme un premier pas pour mettre le pied dans la porte. Mais il prévient : le démantèlement juridique d'une firme est un processus long et complexe qui nécessite de prouver un abus de concentration, ce qui reste difficile face à des cabinets d'avocats d'affaires spécialisés.

LE PARADOXE DU PRIX DE LA TERRE ET DE LA SPÉCULATION

Un débat s'ouvre sur le coût d'accès au foncier, qui reste le frein n° 1 à l'installation. Emmanuel Hyst souligne un paradoxe cruel : le prix bas, maintenu en France par la régulation des Safer pour aider les jeunes, est précisément ce qui attire les investisseurs extérieurs (fonds de pension, urbains en quête de défiscalisation) qui y voient une valeur refuge bon marché. Emmanuel Hyst dénonce fermement le portage privé qui cherche une rentabilité financière, alertant sur un risque de néo-servage où l'agriculteur perd toute autonomie décisionnelle face à son actionnaire.

LE RÔLE AMBIGU DU CÉDANT ET LA QUESTION DE LA RETRAITE

La salle pointe du doigt la responsabilité des agriculteurs qui partent à la retraite. Souvent, l'agriculteur qui cesse son activité veut vendre ses terres au plus offrant pour s'assurer une retraite décente, quitte à favoriser l'agrandissement d'un voisin déjà gros plutôt que l'installation d'un jeune. Les intervenants appellent à une prise de conscience professionnelle. La solidarité entre générations ne peut pas reposer uniquement sur la loi ; elle nécessite que le cédant accepte de ne pas maximiser son profit immédiat pour préserver l'avenir du territoire.

LE RÔLE DES BANQUES ET DE L'ÉTAT DANS LE RENOUVELLEMENT

Les échanges se concentrent sur l'accès au crédit pour les hors cadre familial, ces profils dépourvus de patrimoine foncier transmis par leur famille. Les intervenants valident l'idée que le portage (via Terre de Liens ou des foncières publiques) est indispensable pour alléger le bilan des jeunes. Robert Levesque et Emmanuel Hyst se rejoignent sur une conclusion. L'argent public (PAC) doit arrêter de financer l'hectare (la rente foncière) pour financer l'actif (le travail). C'est le seul moyen de rendre l'installation plus attractive que l'agrandissement.

En conclusion des échanges, une demande forte émerge pour la future loi d'orientation agricole (LOA). Il faut définir juridiquement qui est l'agriculteur actif. Est-ce celui qui possède les parts ou celui qui conduit le tracteur ? La protection du foncier passe obligatoirement par le fait de réserver l'usage de la terre à ceux qui l'exploitent réellement, en limitant le pouvoir des investisseurs dormants.



DES TERRES AGRICOLES EN MUTATION, POUR QUELS BESOINS FONCIERS DE DEMAIN ?

Animateur : Olivier Dieltiens, chef de projet qualité écologique des sols, NOVASOL EXPERTS

Olivier Dieltiens introduit cette table ronde en opérant un changement de perspective fondamental : le foncier agricole ne doit plus être vu comme une simple surface bidimensionnelle (un terrain sur une carte), mais comme un volume vivant, un écosystème complexe dont la santé détermine la valeur réelle.

Il définit le sol comme un carrefour multifonctionnel, une matrice assurant quatre grandes familles de services écosystémiques indispensables à nos sociétés :

- Services de support : le sol est le socle de nos habitations, mais surtout le support de la biodiversité (il abrite plus d'organismes vivants que la canopée amazonienne ou les fosses abyssales).
- Services de production : c'est le réacteur qui produit nos aliments, nos fibres et nos combustibles.
- Services de régulation : c'est l'acteur principal de la purification de l'eau, du cycle des contaminants et du stockage du carbone (enjeu climatique majeur).
- Services culturels : il est le gardien de notre patrimoine archéologique.

Olivier Dieltiens insiste sur le fait que le foncier agricole n'est pas seulement menacé par le béton, mais par une dégradation interne de sa qualité :

- Menaces physiques : le tassement (dû aux engins lourds), l'érosion et l'imperméabilisation.
- Menaces chimiques : la pollution, la salinisation ou l'acidification des terres.

Intervenants

Hyacinthe Hopfner

Ingénieur territorial, Communauté de communes de l'agglomération de Sarrebourg

Joëlle Sauter

Agronome et responsable de l'équipe Sols et Fertilité à la Chambre d'Agriculture du Grand Est



- Menaces biologiques : la perte de matière organique et l'effondrement de la biodiversité du sol. Il cite l'exemple de la viticulture, où l'érosion et les maladies du sol menacent directement le rendement et la valeur du foncier.

Pour lui, il y a une confusion qu'il faut lever pour mieux aménager :

- Le foncier : c'est une notion juridique et immobilière. Une surface délimitée avec des droits d'urbanisme.
- Le sol : c'est une réalité biologique et pédologique. Son objectif pour ce débat est de montrer comment on peut réconcilier les deux en utilisant le potentiel agronomique et la qualité écologique comme critères de décision dans l'aménagement du territoire.

Il pose la question centrale du débat : comment passer d'une vision où le sol agricole est considéré comme du vide ou un réservoir foncier, à une vision où l'on analyse sa qualité avant de décider de son usage ?

LE SOL, INFRASTRUCTURE DE RÉSILIENCE : DE LA MESURE À L'AMÉNAGEMENT DURABLE

Intervention de Joëlle Sauter – Agronome et responsable de l'équipe Sols et Fertilité
à la Chambre d'Agriculture du Grand Est

Pour Joëlle Sauter, le sol a cessé d'être perçu comme une simple surface physique pour devenir un allié stratégique indispensable, dont la santé constitue le premier rempart de résilience face au dérèglement climatique. Si elle nuance le discours sur une baisse généralisée des rendements, elle confirme néanmoins l'existence d'un effet plateau observé depuis les années 1960-1970, un phénomène qu'elle attribue à trois mécanismes majeurs de dégradation.

Le premier réside dans la perte de biodiversité fonctionnelle. L'héritage d'une époque tournée vers le tout chimique a conduit à négliger la vie biologique des sols, rendant aujourd'hui les cultures bien plus vulnérables aux pathogènes que les traitements conventionnels ne parviennent plus à réguler. À cela s'ajoute une problématique cruciale de gestion de l'eau, le sol devant idéalement agir comme une éponge ; sa capacité à stocker puis à restituer l'humidité, ce qu'on appelle la réserve utile, est ce qui permet d'éviter les accidents de rendement en période de canicule. Malheureusement, un sol tassé ou appauvri en matière organique perd ce pouvoir de rétention, favorisant les coulées de boue et l'érosion de la couche fertile. Enfin, l'instabilité structurale achève ce cycle de dégradation : sans la colle biologique naturelle fournie par la matière organique, le sol part en ruissellement au moindre orage, emportant avec lui tout le potentiel agronomique vers les bas de pente.

Afin de naviguer dans la complexité des données sur le sol, Joëlle Sauter préconise de simplifier l'évaluation de la qualité des terres autour de quelques indicateurs clés et opérationnels. Il s'agit d'abord d'analyser la texture et la profondeur pour déterminer le volume réel que les racines peuvent explorer, puis de mesurer la matière organique, pilier de la structure du sol et du stockage du carbone. On s'intéresse également à la masse volumique apparente,

qui révèle le degré de tassement et donc l'espace laissé à la circulation de l'air et de l'eau, ainsi qu'à la respiration microbienne, véritable témoin de l'activité biologique du milieu. Elle s'appuie pour cela sur l'étude IndiQuaSol de l'INRAE, qui a rigoureusement sélectionné cinquante indicateurs pertinents parmi des milliers pour guider les décideurs.

Cependant, un paradoxe persiste : malgré l'abondance d'informations, celles-ci restent largement sous-exploitées. La cartographie nationale actuelle, à l'échelle du 1:250000, s'avère suffisante pour une vision régionale mais est bien trop imprécise pour des projets d'aménagement local comme les PLU. De plus, une quantité massive d'études pédologiques réalisées lors de grands chantiers finit oubliée dans des tiroirs. Joëlle Sauter milite donc pour que ces précieuses données soient systématiquement injectées dans le Système d'information national sur les Sols (mis en place par le GIS Sol) et suggère même de mobiliser les sciences participatives, où citoyens et jardiniers contribueraient à enrichir la connaissance globale par leurs observations quotidiennes.

L'aboutissement de cette démarche réside dans la méthode MUSE, portée par le CEREMA et financée par l'ADEME, qui permet de cartographier la multifonctionnalité des sols selon quatre axes essentiels : la production de biomasse, la régulation du cycle de l'eau, le réservoir de carbone et le support de biodiversité. Cet outil transforme la vision des élus en leur permettant de ne plus considérer le sol comme un espace vide à urbaniser par défaut. Au contraire, il leur offre la possibilité d'orienter les constructions vers les zones les moins fonctionnelles, afin de sanctuariser et de préserver les véritables joyaux agronomiques et écologiques de leur territoire.

SOLS ET EAU : LE CERCLE VERTUEUX DE LA RÉSILIENCE TERRITORIALE

Intervention de Hyacinthe Hopfner – Ingénieur territorial, Communauté de communes de l'agglomération de Sarrebourg

Pour Hyacinthe Hopfner la préservation du foncier agricole n'est plus une simple question d'urbanisme réglementaire. Dans le Sud-Mosellan, où la pression immobilière reste modérée, l'enjeu s'est déplacé vers une nécessité de sécurité sanitaire et environnementale. Son témoignage marque un tournant majeur : la collectivité a dépassé la gestion purement technique (assainissement et travaux) pour adopter une véritable stratégie politique de protection des sols. Cette approche reconnaît que la santé de la terre est le socle de la résilience d'un territoire.

LA MENACE INVISIBLE : LE CHANGEMENT DES PRATIQUES

Dans cette région, l'érosion des terres agricoles ne se traduit pas par une progression du béton, mais par une mutation silencieuse des pratiques. Face à la crise des filières bovines et ovines, de nombreux agriculteurs sont tentés de labourer leurs prairies pour se tourner vers la céréaliculture ou les cultures énergétiques liées à la méthanisation. Pourtant, ce retournement est souvent irréversible : une prairie détruite ne retrouve que très rarement ses propriétés écologiques initiales. Sur ces sols locaux, souvent pauvres ou limoneux, cette transition est particulièrement périlleuse, car elle exige un usage intensif d'intrants pour compenser une fertilité naturelle inadaptée. Contrairement à un incendie de forêt, cette dégradation est invisible. Les élus locaux peinent parfois à percevoir l'effet cumulé de la perte de petites parcelles ; pourtant, c'est cette accumulation (20 hectares ici, 20 hectares là) qui finit par déstructurer le paysage et briser l'équilibre hydrique du bassin versant.

LA GESTION DE L'EAU COMME RÉVÉLATEUR STRATÉGIQUE

C'est par le prisme de l'eau que la collectivité a pris conscience de la valeur inestimable des sols. La ville de Sarrebourg s'appuie sur des étangs-réservoirs essentiels à son économie touristique, mais ces derniers sont régulièrement menacés par la prolifération de cyanobactéries. Le programme NoCyano a mis en évidence un lien direct avec le phosphore, principal carburant de ces bactéries. Or, la modélisation a prouvé que si les prairies environnantes étaient converties en terres cultivées, le ruissellement du phosphore vers les plans d'eau augmenterait de manière exponentielle, rendant toute baignade impossible. La prairie agit donc comme un filtre naturel indispensable, une infrastructure verte qu'il est capital de maintenir pour sauver l'activité touristique.

DES OUTILS DE PROTECTION INNOVANTS : PLAN HERBE ET PSE

Pour maintenir l'élevage et donc les prairies, la collectivité a lancé un Plan herbe ambitieux motivé par le système des paiements pour services environnementaux (PSE). Avec l'Agence de l'Eau, la collectivité injecte 1 million d'euros par an pour rémunérer les éleveurs. L'idée est d'indemniser non pas une parcelle, mais le système de l'exploitation (temps de pâturage, maintien de l'herbe). Le but est que ce contrat de protection de l'eau devienne un label de qualité pour valoriser localement la viande et le lait (circuit court).

Parallèlement, Hyacinthe Hopfner utilise les données du SIG (Système d'information géographique) pour conseiller les maires lors des modifications de PLU. Il montre aux élus les axes potentiels où l'eau coulera lors d'orages violents. Il se heurte souvent à l'argument : il n'a jamais plu ici. Sa réponse est pédagogique : si on remplace une prairie qui absorbe par un champ labouré ou un lotissement, l'eau qui restait sur place hier inondera le village demain.

L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE : LA VALORISATION DU BOIS (BRF)

Hyacinthe Hopfner décrit également un modèle de synergie territoriale qui concilie la protection des milieux aquatiques (compétence Gemapi) avec les besoins économiques des éleveurs, tout en améliorant la santé des sols. Pour restaurer la ripisylve, entretenir les cours d'eau et sécuriser les rivières, la collectivité abat des arbres et retire des bois morts. Plutôt que de brûler ces résidus ou de payer pour leur mise en décharge, la collectivité a choisi de les broyer sur place pour créer du bois raméal fragmenté (BRF), riche en lignine et en nutriments, que la collectivité redistribue gratuitement aux agriculteurs locaux. Les éleveurs de bovins et d'ovins utilisent ce broyat comme litière dans leurs bâtiments (stabulations), souvent en complément de la paille. Le bois remplace jusqu'à un tiers du volume de paille nécessaire, réduisant les charges des exploitations face à la volatilité des prix. Une fois imprégné des déjections animales, ce mélange bois-paille devient un compost organique de haute qualité. Lorsqu'il est épandu sur les champs, il déclenche un cycle vertueux pour le sol permettant le stockage de carbone. Le sol, ainsi structuré, retient mieux l'humidité. Cela limite le ruissellement lors des orages et empêche le transfert du phosphore vers les cours d'eau. L'apport de bois stimule les champignons et les micro-organismes du sol, renforçant sa fertilité naturelle.

Ce système démontre que la protection de l'environnement peut être un moteur de développement pour la collectivité avec une gestion simplifiée et moins coûteuse des déchets végétaux. Elle permet également à l'agriculteur une baisse des coûts d'achat de paille et d'engrais chimiques. Le territoire y gagne une meilleure qualité de l'eau, une prévention des inondations et un stockage actif du carbone dans les terres.



ÉCHANGES AVEC LE PUBLIC

Les échanges avec la salle lors de ce troisième débat confrontent les indicateurs scientifiques et les actions de terrain aux préoccupations concrètes des acteurs locaux.

LE PROBLÈME DE L'ACCESSIBILITÉ ET DE L'USAGE DES DONNÉES

La salle souligne un décalage entre la richesse des connaissances scientifiques et leur utilisation par les décideurs locaux. Un intervenant fait remarquer que de nombreuses études de sols sont réalisées lors de grands chantiers (autoroutes, carrières), mais que ces données ne sont jamais partagées avec les agriculteurs voisins ou les maires pour leurs PLU. Joëlle Sauter insiste sur la nécessité de centraliser ces informations dans le GIS Sol. Elle rappelle que sans une cartographie précise (plus fine que le 250 000^e actuel), les élus naviguent à vue et peuvent, par ignorance, autoriser la construction sur les terres les plus fertiles du département.

LE DÉFI DE LA SENSIBILISATION DES ÉLUS À L'INVISIBLE

Un échange nourri a lieu sur la difficulté de faire comprendre l'importance du sol à des élus souvent focalisés sur l'urbanisation. Hyacinthe Hopfner explique que pour convaincre un maire, l'argument de la biodiversité du sol est souvent moins efficace que celui de la sécurité. Montrer, cartes à l'appui, qu'en retournant une prairie on crée une hache de ruissellement qui inondera le centre-ville est l'argument le plus percutant.

Le lien direct entre la gestion des sols et l'économie touristique (fermeture des étangs à cause des cyanobactéries) est cité comme un levier politique puissant pour débloquer des budgets comme ceux de l'Agence de l'Eau permettant de financer des PSE (Paiements pour services environnementaux).

LA LUTTE CONTRE LA SPÉCIALISATION DES TERRITOIRES

La salle s'inquiète de la disparition de la polyculture-élevage au profit de la monoculture céréalière ou énergétique. Les participants alertent sur le fait que la réglementation actuelle (conditionnalité de la PAC) ne suffit pas à empêcher le retournement des prairies permanentes, car les contrôles sont perçus comme trop lointains ou peu dissuasifs face à l'enjeu financier immédiat pour l'agriculteur. L'exemple du BRF (bois raméal fragmenté) donné par Hyacinthe Hopfner suscite beaucoup d'intérêt. Le public y voit une manière de redonner du prix à l'élevage : si l'éleveur rend un service de filtration d'eau et de stockage de carbone, il doit être rémunéré pour cela. Le sol ne doit plus être considéré comme un support gratuit, mais comme une infrastructure de service public.

LA QUESTION DE LA COMPENSATION (ERC)

Comme dans le débat A, la question de la séquence Éviter-Réduire-Compenser est revenue. Les intervenants de la salle dénoncent le fait que la compensation se limite souvent à replanter des arbres ailleurs, sans tenir compte de la qualité du sol détruit. Ils militent pour que la qualité agronomique devienne un critère juridique d'évitement. Si le sol est excellent, on ne compense pas, on n'y touche pas, point final.

Le débat C démontre que le sol n'est pas une simple surface bidimensionnelle, mais une infrastructure naturelle vivante assurant des services vitaux (filtration de l'eau, stockage carbone, production). La protection du foncier agricole doit désormais intégrer des indicateurs de qualité biologique (méthode MUSE, réserve utile en eau) pour guider l'urbanisme et les pratiques agricoles.

Le foncier agricole n'est plus un espace de réserve, mais une ressource stratégique en réduction. Face à l'érosion des surfaces et au plafond des rendements, le parcours souligne trois urgences :

- **Protéger la surface : lutter contre l'urbanisation, mais aussi contre la consommation masquée (loisirs, dépôts).**
- **Défendre le modèle social : utiliser la régulation du marché sociétaire et le portage foncier pour contrer la firmisation et installer une nouvelle génération d'agriculteurs.**
- **Valoriser la qualité : passer d'une vision de terrain à une vision de sol vivant. En protégeant les prairies et la fertilité, on sécurise l'eau, le climat et l'économie locale.**

Il est nécessaire de ne plus voir la terre comme un produit financier, mais comme un outil de travail et une infrastructure de service public.



REMERCIEMENTS

EN COULISSES

Équipe du Centre Prouvé : Mathieu Klein (président-maire de Nancy), François Werner, Béatrice Cuif Mathieu, Eric Van Gelderen, Jérôme Aubricé, Nathalie Brunot, David Jacques, Laurent Oberhausser, Cristinael Murariu, Mélanie Schmitz, Rémi Willaume.

Photographie : Martin Locret

Dessins : Mathieu Letellier

Musiciens : Laurent Gautier, Yannick Notheber, Christophe Mougenot

Régie : Sophie Distel, Chloé Martin

Décor : Louise Lefranc, Caroline Liard, Elsa Magistrali, Simran Singh

Conception et réalisation : Sarah Dubeaux

Avec le soutien de l'ensemble de nos partenaires.

