

Libération, 28 février 2023

### **Les terres agricoles, de la ferme à la firme**

Le rachat massif des parcelles par l'agro-industrie, combiné à la démographie vieillissante des exploitants familiaux, risque d'entraver la transition écologique et l'installation de jeunes producteurs.

Par Pauline Moullot

C'est une transaction hors norme, qui a agité le monde agricole en décembre. Dans la Vienne, une ferme géante de plus de 2 100 hectares a été vendue d'un seul tenant à une société regroupant trois agriculteurs. Sachant qu'une exploitation moyenne fait 69 hectares en France, et 116 dans ce département qui ne compte plus que 4044 exploitations en 2020, on en déduit qu'au moins 18 personnes auraient pu s'installer sur cette même surface. Une opération légale, mais qui fait tache quand l'un des sujets du moment en agriculture est le renouvellement des générations et l'installation de jeunes producteurs.

D'ici 2030, un agriculteur sur deux sera en âge de prendre sa retraite. Or, seul un quart d'entre eux a déjà un repreneur. Il faut rendre le foncier agricole accessible, et c'est urgent. Comment s'installer et faire une politique agricole qui tienne la route quand on ignore à qui appartiennent les fermes? Un rapport de l'association Terre de liens, qui vise à limiter la spéculation et encourager l'installation des nouvelles générations, révélé en avant-première lundi par *Libération* et *Mediapart*, s'est penché sur les véritables propriétaires des champs français, qui recouvrent 26,7 millions d'hectares, et a missionné un bureau d'études pour répondre à cette question : «A qui profite la terre ?»

### **Sociétés financiarisées**

«Faire des propositions politiques publiques sans savoir où on en est, c'est un peu comme préparer un menu sans savoir ce qu'il y a dans le frigo, raconte Tanguy Martin, chargé de plaider pour l'association. Or, on a très peu de données sur les propriétaires des terres. Techniquement elles existent, mais personne ne s'était donné la peine de les analyser.» La dernière étude du ministère de l'Agriculture sur la propriété du foncier agricole date ainsi de 1992. Alors que 44 % de la surface agricole appartenait directement aux agriculteurs à cette époque, cette proportion n'est plus que de 35 % en 2020. Le reste est loué à des tiers, sous ce qu'on appelle le «fermage». Résultat, «un agriculteur est en moyenne face à quatorze propriétaires différents», qui possèdent chacun cinq hectares en moyenne, note Terre de liens.

Surtout, si 85% des terres sont détenues par des personnes physiques, y compris sous le statut d'indivisions, soit 4,2 millions d'individus, «la plupart d'entre eux ne sont pas agriculteurs», relève l'association, qui pointe le fait que la moitié de ces surfaces françaises appartiennent à des personnes âgées de plus de 65 ans : «Ce sont donc 13 millions d'hectares qui pourraient changer de propriétaire dans les dix prochaines années, par héritage, donation ou vente, dans une période qui verra également de nombreux agriculteurs partir à la retraite.» Comment convaincre des gens ayant hérité de terres, n'étant pas de la profession et ayant peu de liens avec le monde agricole et ses préoccupations, de louer des parcelles sans qu'ils aillent au plus offrant ?

Des plus offrants qui pourraient de plus en plus être... des sociétés financiarisées. Ainsi, plusieurs entreprises détiennent et exploitent elles-mêmes des terres agricoles depuis plusieurs années. C'est le cas de Lancôme, qui a lancé à Grasse sa propre production de fleurs à parfums au printemps dernier, du géant du riz Euricom en Camargue, mais aussi du numéro 2 français de la chips dans le Morbihan (lire ci-contre). «On voit des opérations se faire, donc l'idée du rapport a été d'objectiver notre ressenti pour en tirer des intuitions, explique Tanguy Martin. Les sociétés financiarisées, ce n'est pas encore un phénomène massif, mais c'est en augmentation.» Ainsi, une ferme sur dix est une

société «ouverte aux investisseurs non exploitants», explique le rapport, ce qui représente 14% de la surface agricole française, contre 7 % il y a vingt ans. En corollaire, le modèle de la ferme familiale disparaît. C'est notamment ce que décrivent les sociologues François Purseigle et Bertrand Hervieu dans leur dernier ouvrage, Une agriculture sans agriculteurs (les Presses de Sciences-Po). «Ce qu'on souligne, c'est qu'on est entrés dans une nouvelle ère qui est déstabilisante. Une exploitation, pour les Français, c'est une famille, explique François Purseigle. Or, on a de nouveaux publics qui arrivent dans ce secteur. Des investisseurs qui font le choix de miser sur l'agriculture.»

Un constat partagé dans le milieu. «L'agriculture de type familiale, ça appartient au passé, souligne Patrice Joseph, qui préside la section des propriétaires ruraux pour la FNSEA. Le risque, c'est qu'une génération de fermiers ne se renouvelle pas. On va avoir de grosses entreprises de travaux agricoles qui vont faire le travail [à leur place].»

### **«De la ferme à la firme»**

D'ici 2030, un agriculteur sur deux sera en âge de prendre sa retraite. Or, seul un quart d'entre eux a déjà un repreneur. Il faut rendre le foncier agricole accessible, et c'est urgent.

Les acteurs du monde agricole s'inquiètent de «stratégies d'accaparement». Ce que le député PS Dominique Potier, engagé sur le sujet du foncier agricole depuis plusieurs années, définit comme «un agrandissement démesuré des exploitations, le passage de la ferme à la firme» (lire page 14). Sarah Champagne, chargée de campagne agriculture pour les Amis de la Terre, qui sortent eux aussi ce mardi un rapport sur le foncier, dénonce dans ce phénomène d'accaparement un «problème économique et social, qui favorise une agriculture industrielle et la destruction des emplois paysans. Si l'on veut faire de l'agriculture écologique, il faut plutôt des petites fermes».

Alors que quelque 100 000 exploitations ont disparu en dix ans, les «grandes exploitations», qui en moyenne font 136 hectares, exploitent désormais quasiment 40 % de l'Hexagone. Le phénomène du rachat d'exploitation par des entreprises ou des investisseurs qui ne sont pas issus du milieu agricole irait à l'encontre de la transition écologique. «La firme verrouille l'agriculture industrielle. Alors que l'agriculteur individuel peut changer d'avis et de modèle, décider de s'associer, d'aller vers des pratiques plus écologiques, une fois que la firme contrôle la terre, son modèle devient le futur de l'agriculture française pour des décennies», appuie Tanguy Martin. «L'investisseur peut prendre des visages très différents. Tous les investisseurs ne sont pas des industriels. Cela peut être par exemple un restaurateur ami avec un exploitant agricole chez qui il s'approvisionne. Ce n'est pas l'investissement ou le recours à des capitaux externes qui est problématique, c'est la finalité de l'investisseur», relativise toutefois François Purseigle.

### **Une régulation contournée**

Alors que la France, par le biais des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer) et du Schéma directeur régional des exploitations agricoles (SDREA) possède des mécanismes permettant de réguler et de contrôler l'accès aux terres et leur agrandissement, ceux-ci sont de plus en plus contournés. Notamment grâce à un marché parallèle de transferts de parts sociales (dans une ferme), qui permet aux investisseurs de passer sous les radars. Si la loi Sempastous, renforçant le contrôle des cessions de part sociale, est entrée en vigueur au 1er janvier, celle-ci a fixé des seuils de contrôle trop élevés par rapport à l'essentiel des transactions et un système de compensation trop flexible selon ses détracteurs, qui appellent le gouvernement à se saisir du sujet de l'accaparement dans la future loi d'orientation agricole, qui devrait être présentée en juin. Pour l'instant, rien n'est acquis.

---

## Dans le Morbihan, un industriel barre la route aux jeunes agriculteurs

Ces dernières années, le groupe Altho, propriétaire des chips Bret's, a acheté d'amples terres agricoles en Bretagne, empêchant l'installation de nouveaux exploitants. Une stratégie épinglée par l'association Terre de liens.

Julie Lallouët-Geffroy Envoyée spéciale dans le Morbihan



*Près de Pontivy, dans le Morbihan, jeudi. La disparition de haies favorise l'érosion des sols.*

Dans ce coin du Morbihan, la zone industrielle est une boussole dans le paysage. D'un côté, les hautes tours de l'usine de nutrition animale Sanders ; de l'autre, la plateforme logistique noire du groupe Intermarché. Entre les deux, l'usine blanche d'Altho, où sont fabriquées les chips Bret's, avant de finir dans les rayons des supermarchés.

Autour, des champs à perte de vue, sans haie ni arbre pour délimiter les parcelles. «Quand j'étais petit, ici il y avait des haies bocagères partout, se souvient Samuel Servel, producteur de lait depuis onze ans et membre de l'association Terre de liens, dont un rapport choc sur le foncier agricole paraît ce mardi. Ce que l'on voit ici, c'est le résumé du modèle agroalimentaire : des champs ouverts avec de moins en moins d'agriculteurs.»

En dix ans, la communauté de communes de Pontivy, à laquelle appartient Saint-Gérand, a perdu 20 % de ses agriculteurs, mais la surface des fermes a augmenté, passant de 56 à 72 hectares.

Les agrandissements se font à l'occasion des départs en retraite. Les cédants ont des terres à vendre, des bâtiments, du matériel, un cheptel. L'un d'eux raconte, dans le rapport de Terre de liens: «On était en contrat avec Altho depuis douze ans. Comme on n'avait pas de repreneur, ça nous a paru plus

simple. On ne s'est occupé de rien pour transmettre les 30 hectares qu'on avait en propriété. Maintenant Altho fait travailler des ouvriers agricoles sur ces terres.» L'entreprise a fait un bon chèque : 10 000 euros l'hectare, alors que le prix moyen sur le secteur est à 6 000 euros.



*Destruction d'une haie bocagère aux abords d'un ruisseau, près de Kergrist, dans le Morbihan, jeudi.*

### **Montage juridique**

Altho produit plus de 35 000 tonnes de chips par an. Le numéro 2 du marché français se vante d'être une entreprise 100 % familiale, qui valorise le «made in Breizh». Avec un chiffre d'affaires de 206 millions d'euros, Altho insiste sur le fait d'être un acteur «indépendant» et avoir comme concurrents directs des multinationales comme Pepsi-Cola et sa marque Lay's, ou l'entreprise Intersnack et ses marques Vico et Tyrrells. L'entreprise met en avant sa collaboration avec 300 agriculteurs via des contrats annuels. Altho leur fournit les plants de pommes de terre et rachète l'ensemble de la récolte à un prix fixe. Cependant, Terre de liens épingle le chipsier français dans son rapport, pour s'être payé quatre fermes grâce à un montage juridique qui lui a permis d'échapper aux radars de la Safer Bretagne, organisme en charge de réguler le marché du foncier agricole. La preuve pour l'association «d'un appétit foncier» des industriels au détriment de l'installation de nouveaux agriculteurs. Le président de la région Bretagne a pourtant annoncé en 2021 vouloir installer un millier d'agriculteurs par an – contre environ 700 actuellement – pour compenser le départ en retraite de 2 000 exploitants bretons chaque année.

La Safer est censée empêcher la spéculation. Elle peut s'opposer à une vente si le prix est trop élevé.

En théorie, elle aurait pu intervenir sur ce dossier. Mais Altho a utilisé une faille juridique: l'industriel a créé une société civile d'exploitation agricole, dont les parts sociales sont détenues en majorité par les agriculteurs. Au fur et à mesure, Altho rachète des parts sociales jusqu'à en détenir la totalité. Il devient alors gérant de l'entreprise et le propriétaire des terres. Quatre fermes ont ainsi été rachetées. Altho est désormais à la tête de 135 hectares et en exploite 80, l'équivalent de deux fermes bretonnes de taille moyenne.

### **«Sous nos radars»**

Le PDG d'Altho, Laurent Cavard, se défend : «Nous n'avons aucune stratégie foncière.» Il explique s'être senti «un peu coincé» lorsque les propriétaires sont partis en retraite. Qui allait entretenir son système d'irrigation situé sur ces parcelles à vendre? «Les propriétaires n'avaient pas trouvé de repreneur. Ils nous ont contactés car nous possédions ce système d'irrigation. Nous avons acheté les terres pour sécuriser notre matériel, pas pour les exploiter.» Mais en faisant cela avec un montage juridique qui échappe à la Safer et un prix élevé, impossible pour un jeune agriculteur de s'installer. «L'installation, ça ne nous a pas traversé l'esprit, admet Laurent Cavard. C'est passé complètement sous nos radars.» Résultat : 135 hectares de terres sont passés sous le nez d'agriculteurs en quête de terrain. L'éleveur Samuel Servel rappelle l'importance de préparer son départ en retraite : «Trouver un repreneur ne se fait pas en six mois mais sur plusieurs années. C'est normal car il s'agit de transmettre l'outil de travail que l'on a construit sur toute une vie.» Même si la tentation de vendre aux plus offrants peut être grande, la Safer devrait garantir un prix raisonnable des terres agricoles. Le directeur de l'organisme en Bretagne, Thierry Couteller, compte sur la récente loi Sempastous pour pouvoir, à l'avenir, intervenir sur des dossiers comme celui d'Altho. Même si de nombreux acteurs du secteur, à l'instar du député Nupes et agriculteur Dominique Potier (lire page 14), la jugent peu efficace et en appellent à ce que la future loi d'orientation agricole se saisisse du sujet.

A Saint-Gérand, Samuel Servel pointe du doigt des parcelles, en énumérant celles qui seront bientôt à vendre. Des terres très convoitées, qui devraient bientôt générer une âpre concurrence.

---

### **«A partir des années 2000, on observe l'arrivée d'investisseurs sur les terres agricoles»**

Comment est-on passé d'un modèle basé sur le syndicalisme agricole à l'accaparement des terres ? Député et agriculteur, Dominique Potier pointe la «dérégulation» à l'oeuvre depuis vingt ans.

Recueilli par Pauline Moullot Infographie Alice Clair

Député Nupes de Meurthe-et-Moselle depuis 2012, Dominique Potier est également agriculteur et travaille sur la question du foncier. Il appelle le gouvernement à une grande réforme sur le sujet, qui pourrait intervenir dans la future loi d'orientation agricole, présentée en juin au Parlement.

### **— On parle d'accaparement des terres, mais historiquement le marché foncier français ne fait-il pas partie des plus régulés ?**

Après guerre, le syndicalisme agricole lié au gaullisme social crée des instruments d'une audace extraordinaire qu'on n'imaginerait même pas aujourd'hui. Ils mettent en place les Safer, des organismes qui ont une capacité de préemption sur le marché, un contrôle du droit d'exploiter [qui fixe un seuil d'agrandissement maximum des fermes, ndlr] et le statut du fermage [qui protège l'agriculteur qui loue des terres à un propriétaire]. C'est fait pour privilégier un esprit d'entreprise et le travail par rapport à la rente. L'idée, c'est de nourrir la France et de moderniser l'agriculture. C'est de dire que la terre doit aller à ceux qui en ont besoin, plus qu'à ceux qui en ont les moyens.

**— Qu'est-ce qui fait que ce système s'est peu à peu fragilisé?**

A partir des années 2000-2010, s'insinue petit à petit une forme de libéralisation du marché. Cette dérégulation est introduite par des lois dites de simplification et permise par un délitement de la conscience éthique et de la puissance syndicale. Celle-ci se désintéresse de la régulation du foncier. Enfin, et c'est international, on observe l'arrivée d'investisseurs sur les terres agricoles.

**— Cela a mené à l'accaparement des terres ?**

La définition communément admise de l'accaparement c'est un agrandissement démesuré des exploitations, le passage «de la ferme à la firme». Il y a deux véhicules essentiels à ces stratégies d'accaparement. D'abord, le phénomène du travail délégué. Des entreprises de travaux agricoles réalisent la totalité ou la quasi-totalité des travaux d'un autre agriculteur. Aujourd'hui on a des personnes retraitées, des professions libérales, des hauts fonctionnaires... qui sont «exploitants agricoles» sans jamais ou quasiment travailler la terre. On a alors une concentration par l'usage qui, à terme, prépare les concentrations sur la propriété. Le deuxième phénomène est sociétaire. Des boîtes noires où il est impossible de discerner qui possède les capitaux. Les instruments de régulation de la Safer et du permis d'exploiter sont aujourd'hui impuissants à le réguler. Cela a fait beaucoup réagir il y a huit ans au moment où des Chinois ont commencé à racheter des terres [un milliardaire avait acquis 1 700 hectares dans le Berry], mais cette opération, c'est l'arbre qui a révélé la forêt. Et cette forêt, ce ne sont pas des Chinois, mais des Gaulois. Dans notre pays, 99 % de l'accaparement des terres n'est pas le fait d'investisseurs étrangers.

**— La loi Sempastous, votée en 2021 et entrée en vigueur cette année, contrôle-t-elle suffisamment ce phénomène sociétaire?**

Le contournement des lois foncières est un chemin de traverse, mais avec la loi Sempastous il devient une autoroute. Les seuils de contrôle sont très hauts et l'agrandissement peut faire l'objet d'une négociation au nom d'avantages sociaux et environnementaux. Or, je ne connais pas un seul projet d'accaparement des terres qui n'ait des arguments de greenwashing ou de création d'activité. Evidemment, tout accapareur va dire qu'il va embaucher deux salariés, planter des haies... La loi laisse passer beaucoup de gros poissons. Elle est un leurre, dans le sens où elle pourrait nous distraire d'une indispensable réforme.

**— Une réforme qui pourrait intervenir dans le cadre de la loi d'orientation agricole ?**

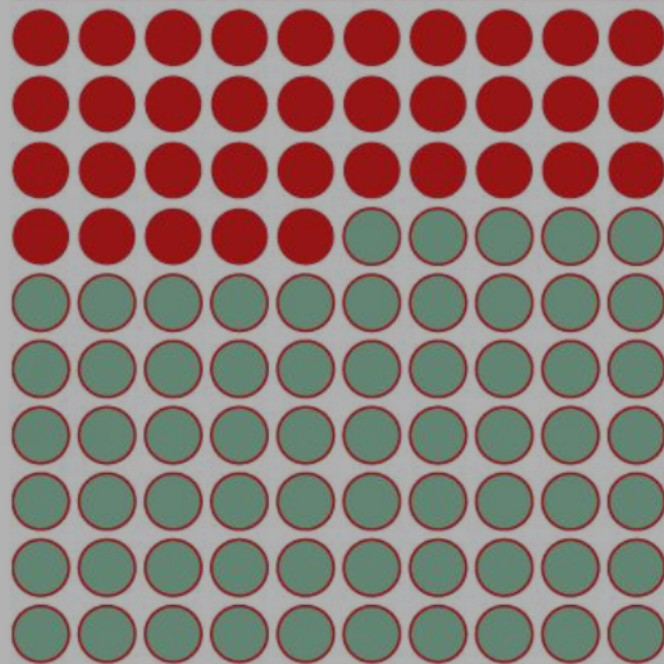
C'est le but de notre dialogue [parlementaire] avec le ministre de l'Agriculture. Au départ il n'était pas acté qu'il y ait un volet foncier dans la loi d'orientation agricole. Si tel était le cas, on serait dans une immense hypocrisie. On ne peut pas parler élevage, agroécologie, carbone, installations, souveraineté alimentaire, si on ne parle pas régulation du marché foncier. C'est un sujet majeur. Je sais que le ministre est convaincu qu'il faut agir sur la régulation du phénomène sociétaire. Donc nous entrons dans une logique constructive mais exigeante. D'autant plus que ce phénomène d'accaparement des terres pourrait trouver d'autres dérives dans l'agrivoltaïsme et le photovoltaïque. On le voit déjà avec la méthanisation. Les énergies renouvelables créent un deuxième marché à côté du marché agricole et pourraient venir le perturber et accélérer le phénomène sociétaire.

# La majorité des surfaces agricoles sont exploitées en location

Répartition des 26 millions d'hectares de surface agricole en fonction de leur statut

Terres agricoles exploitées par leur propriétaire

35%

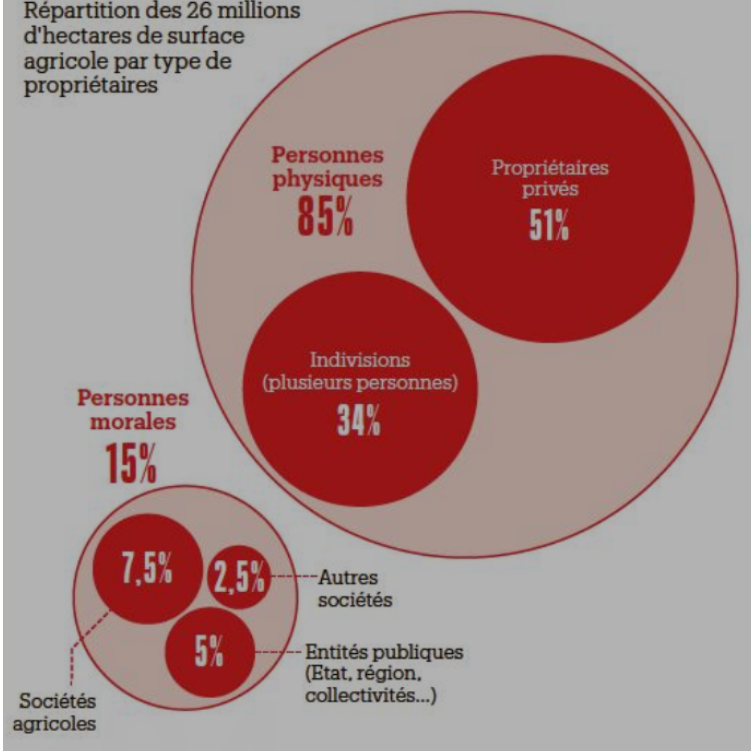


Terres agricoles louées à des tiers

65%

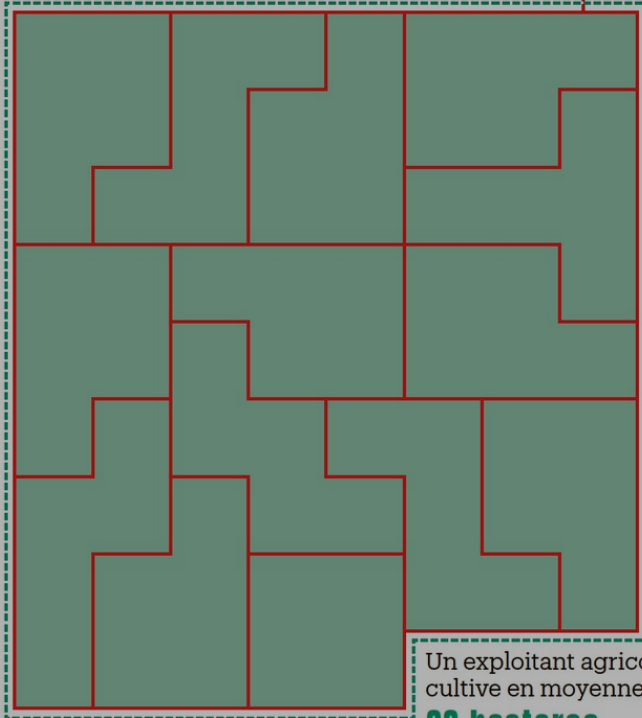
## Des surfaces détenues plutôt par des particuliers que des sociétés

Répartition des 26 millions d'hectares de surface agricole par type de propriétaires



Une parcelle louée par un agriculteur exploitant est en moyenne détenue par 14 propriétaires différents

Un propriétaire individuel possède en moyenne **5 hectares**



Un exploitant agricole cultive en moyenne **69 hectares**

Source : Terre de liens, rapport «La propriété des terres agricoles en France», 2023