



Occitanie

La propriété des terres agricoles en Occitanie

Terre de Liens Occitanie

Novembre 2023

Qui sont les propriétaires de terres agricoles ?

Agriculteurs et propriétaires sont les deux faces d'une même pièce : les premiers ont l'usage principal des terres agricoles, les seconds en ont la propriété. En effet, contrairement à l'imaginaire collectif, les agriculteurs en France sont majoritairement locataires, non pas d'une terre mais de terres : un agriculteur doit ainsi traiter en moyenne avec 14 propriétaires différents. Cet émiettement de la propriété pose une grande question : **quid de la transmission des fermes ?**

100 fermes disparaissent par semaine en France

Cette question est primordiale à l'heure où, **en Occitanie, un tiers des agriculteurs a plus de 60 ans**¹ et où leur départ en retraite pourrait libérer plus de 720 000 hectares² d'ici dix ans.

Les propriétaires des terres ont alors un pouvoir important : vendre, louer, mettre à disposition d'autres usages, comme la production énergétique... ? De ces choix dépend l'installation de nouveaux paysan.nes ou au contraire la concentration et la financiarisation des terres agricoles. Pour observer et qualifier ces phénomènes, Terre de Liens a publié en février 2023 le rapport "**La propriété des terres agricoles en France - À qui profite la terre ?**". Terre de Liens Occitanie en propose ici une synthèse régionale, qui se veut un outil pour mieux comprendre les rouages du foncier agricole et anticiper les actions à mener.

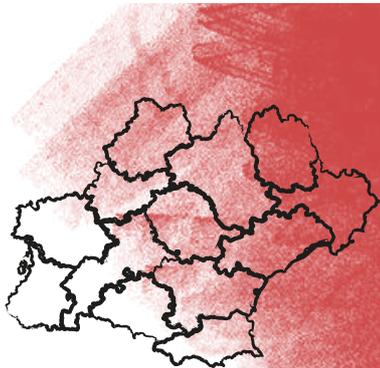
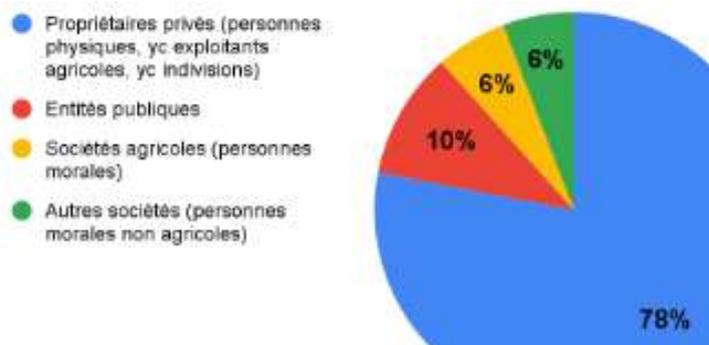
Qui sont les propriétaires de terres agricoles ?

En Occitanie, la terre appartient très majoritairement à des personnes physiques : ainsi, plus de 477 000 propriétaires privés possèdent 78% de la Surface Agricole Utile (SAU). Néanmoins, ce pourcentage est moins élevé qu'au niveau national, où il atteint 85%.³

Spécificité de notre région, la propriété publique (Etat, Région, Départements, Collectivités territoriales...) **y est deux fois plus développée** : 10% de la SAU en Occitanie, contre 5% au niveau national.

Graphique 1 : Propriété des terres agricoles selon la part de SAU détenue

Source: Etude CEREMA - Terre de Liens 2022



Terre de Liens en Occitanie œuvre à la préservation des terres agricoles et participe à l'installation d'une nouvelle génération d'agricultrices et d'agriculteurs. Nous leur permettons de s'installer sur des terres que nous achetons et protégeons durablement grâce à la mobilisation d'épargne solidaire. Nous accompagnons les collectivités territoriales, les propriétaires privés, les cédants et candidats à l'installation dans leurs projets agricoles. Défendant une vision de la terre comme un bien commun, nous impliquons les citoyens dans toutes nos actions de terrain, et pratiquons l'éducation populaire comme moyen d'agir.

Une propriété publique importante...

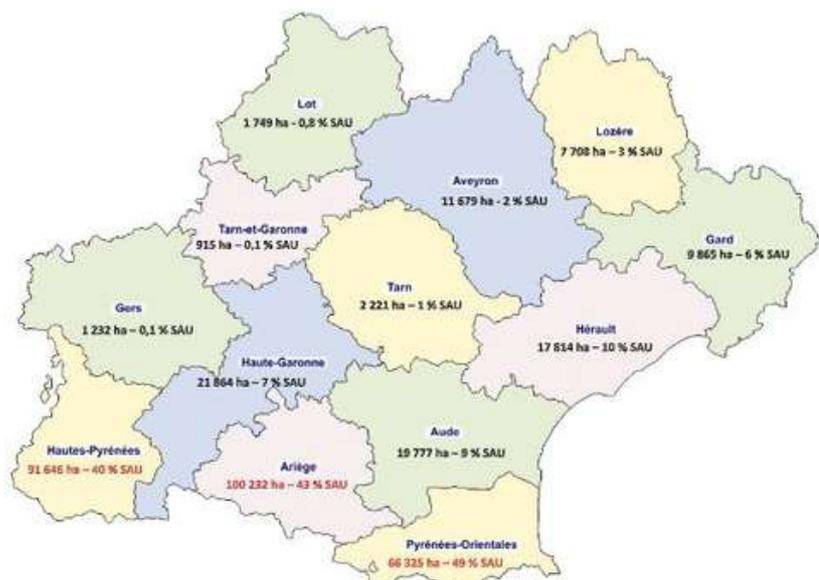
Les entités publiques sont des propriétaires fonciers relativement importants en Occitanie. Parmi elles, ce sont surtout les **collectivités territoriales** (communes, communautés de communes, EPCI...) qui détiennent des terres agricoles, avec plus de 250 000 hectares.

	SURFACE (ha)	% dans la SAU
Propriété d'entités publiques	353 027	10%
<i>Dont Collectivités territoriales</i>	<i>250 673</i>	<i>71%</i>
<i>Dont Etat</i>	<i>36 874</i>	<i>10%</i>
<i>Dont Départements</i>	<i>7 194</i>	<i>2 %</i>
<i>Dont Région</i>	<i>667</i>	<i>0,2%</i>

Tableau 1 : Propriété publique des terres agricoles en Occitanie

Source: Etude CEREMA - Terre de Liens 2022

...mais très variable selon les territoires



Carte de la propriété publique des terres agricoles, par département

Source : Etude CEREMA - Terre de Liens 2022

➤ En Ariège et dans les Pyrénées-Orientales, la forte présence de l'Office National des Forêts (ONF) mais aussi des collectivités territoriales, et dans une moindre mesure de l'État, explique ces pourcentages de SAU très significatifs comparativement aux autres départements. Pour les Hautes-Pyrénées, la propriété publique est quasi exclusivement du fait des collectivités territoriales.

ENJEU TERRE DE LIENS #1

Inciter et accompagner les propriétaires publics dans la valorisation de leurs terres, tout en facilitant la mise à disposition des parcelles cultivables pour des paysans qui n'ont pas accès au foncier, est une mission phare de notre mouvement depuis 20 ans.



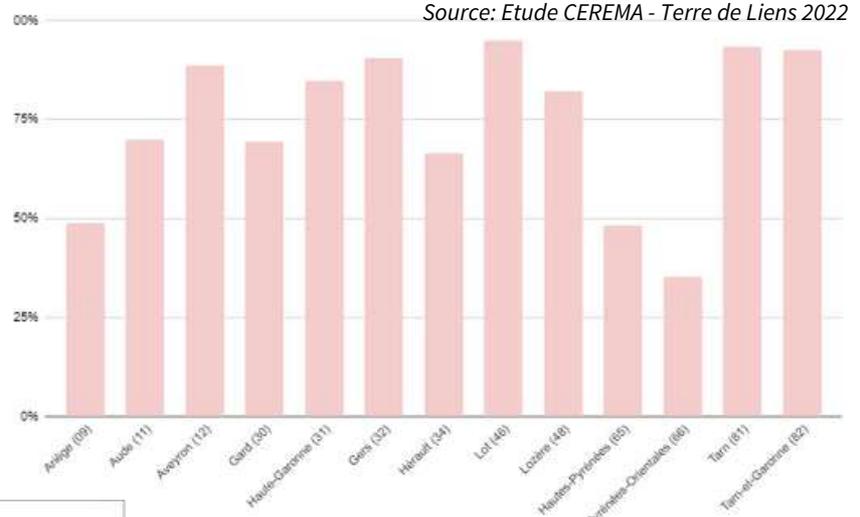
Le profil des propriétaires privés

La plupart des 477 000 propriétaires privés⁴ d'Occitanie ne sont pas agriculteurs, puisque la région ne compte que 77 500 chefs d'exploitation⁵. Ces propriétaires détiennent en moyenne des parcelles de 5,5 hectares, une surface qui peut sembler dérisoire comparée à la taille moyenne des fermes en Occitanie, 49 hectares. Ainsi, un agriculteur occitan qui travaille ses terres en location **loue des terres à 9 propriétaires en moyenne**, soit trois fois plus que dans les années 1980.

La propriété des terres s'est donc morcelée par rapport à la taille des fermes, même si l'Occitanie semble relativement moins touchée par ce phénomène comparée à d'autres régions.⁶

La propriété privée par des personnes physiques est très largement majoritaire. Elle est même hégémonique dans le Lot (95% de la SAU), le Tarn (93%), le Tarn-et-Garonne (93%) et le Gers (90%).

Graphique 2 : La propriété privée par département (% dans la SAU)



	Part de la SAU détenue par des personnes physiques (France)	Part de la SAU détenue par des personnes physiques (Occitanie)	
Hommes	60%	66%	Surtout Aveyron et Tarn et Garonne (68%)
Femmes	40%	34%	Surtout Ariège, Pyrénées Orientales et Haute Garonne (39%)
Plus de 65 ans	53%	48%	Surtout Haute Garonne et Hautes Pyrénées (53%)
Moins de 35 ans	2%	3%	Surtout dans l'Aude et le Gard (4%)
Habitant la même commune que le bien	47%	56%	Surtout dans l'Aveyron (64%) et le Tarn (60%)
Habitant la même commune/département/région que le bien	85 %	90 %	Départements où le plus de terres sont détenues par des propriétaires hors région: Lozère (17%) et PO (15%)

Tableau 3 : Profil des propriétaires privés de foncier agricole

Source: Etude CEREMA - Terre de Liens 2022



Le propriétaire agricole type en Occitanie : un homme de plus de 50 ans qui habite la même commune que le bien



En Occitanie, 48 % des surfaces agricoles détenues par des personnes physiques sont la propriété de personnes qui ont plus de 65 ans.

Un enjeu d'accompagnement

Ainsi, près de la moitié des terres agricoles d'Occitanie sont détenues par des propriétaires de plus de 65 ans. **Qu'advient-il à l'avenir des 1,3 millions d'hectares de terres qu'ils possèdent ?** Le risque est qu'elles soient divisées en micro-parcelles, vendues au plus offrant plutôt que louées à un fermier, ou bien laissées en l'état, dans l'attente d'un passage en terrain constructible qui en multipliera le prix. Les propriétaires et leurs héritiers détiennent donc une grande responsabilité quant aux enjeux de souveraineté alimentaire, de contribution au cycle de l'eau et de non artificialisation des sols.

ENJEU TERRE DE LIENS #2

Terre de Liens mène un ambitieux travail de veille, d'animation foncière, d'appui à la stratégie foncière, afin de convaincre les propriétaires de maintenir la vocation agricole de leurs terres. Notre "Guide sur la Propriété Responsable" recense ces retours d'expérience et les bonnes pratiques à favoriser. Pour les collectivités désireuses d'agir sur ce volet, un kit d'action est accessible depuis notre Centre de ressources "Mobiliser les propriétaires à l'échelle d'un territoire : pourquoi / comment ?".



Les sociétés agricoles : un phénomène encore marginal en Occitanie mais qui progresse

Nouvel acteur de la propriété des terres, le nombre de sociétés agricoles a doublé en 30 ans en France. Il y a 5 formes principales de sociétés d'exploitation agricoles :

GAEC, EARL : des formes d'associations entre agriculteurs, ou entreprises familiales.

SCEA, SA, SARL : des sociétés à capital ouvert qui permettent à des investisseurs non agricoles, incluant des personnes morales (entreprises, banques, assurances), d'entrer au capital de la ferme ou même d'en prendre le contrôle en assurant sa gérance.

En Occitanie, 6% de la SAU (7,5 % au niveau national) est aux mains de sociétés agricoles (sociétés d'exploitation, GFA) : cela est particulièrement vrai dans les départements du Gard (14% de la SAU est détenue par des sociétés agricoles), de l'Hérault (14%) et de l'Aude (13%).

Ces sociétés contrôlent 28 500 ha de terres en Occitanie.

	Surface (ha)	Nb propriétaires	% dans la SAU	Surface moy par propriétaire (ha)
SCEA, SARL, SA	28 582	1147	0,9 %	161
GAEC, EARL	12 476	1273	0,4 %	19

Tableau 4 : Propriété du foncier agricole par des sociétés d'exploitation agricoles en Occitanie

Source : Etude CEREMA - Terre de Liens 2022

➤ On note que les sociétés à capital ouvert possèdent des parcelles beaucoup plus grandes (161 ha en moyenne) que les autres formes sociétaires (19 ha).

Derrière ces sociétés à capital ouvert se cachent des fermes industrielles qui s'agrandissent à outrance, de grands groupes de l'agroalimentaire, des fonds d'investissements...

Particulièrement actives, ces sociétés voient leur développement encouragé par un marché parallèle de la terre : le marché des parts de société.

Le principe est simple : une ferme est transformée en SCEA dont l'investisseur prend dans un premier temps 50% des parts, puis à nouveau 50% des parts pour définitivement prendre le contrôle de la ferme.

Les conséquences sont multiples : contournement des seuils excessifs d'agrandissement, concentration des terres, financiarisation des terres et orientation vers des pratiques offrant le plus de rentabilité, au détriment de l'environnement et de l'intérêt collectif.

ENJEU TERRE DE LIENS #3



Notre mouvement mène des actions de plaidoyer au niveau national pour une évolution juridique et une loi de programmation agricole qui protège véritablement le foncier agricole.

En conclusion

Cette synthèse permet de confirmer trois enjeux concernant le foncier agricole en Occitanie :

- **Pour les propriétaires publics** : mieux connaître et valoriser les terres cultivables, et faciliter l'accès au foncier agricole
- **Pour les propriétaires privés**, notamment ceux de plus de 65 ans : mieux les accompagner dans la démarche de faire perdurer la vocation agricole des terres qu'ils possèdent
- Enfin, redoubler de **vigilance sur les sociétés à capitaux ouverts**, qui participent à créer une agriculture sans agriculteurs.

Entrez en contact avec

Terre de Liens :

lr@terredeliens.org

ou

mp@terredeliens.org

Travail mené avec le concours financier de :

