



Île-de-France

LA PROPRIÉTÉ DES TERRES AGRICOLES

EN ÎLE-DE-FRANCE

Les dix prochaines années seront cruciales pour l'avenir de l'agriculture française. Alors que la moitié des agriculteurs et agricultrices atteindront l'âge de la retraite, le monde agricole se trouve au cœur de forts enjeux: transition agro-écologique, souveraineté alimentaire, pression de l'urbanisation et adaptation au changement climatique. L'Île-de-France, où la surface agricole utile (SAU) représente 45 % du territoire, a, pour sa part, un rôle important à jouer pour répondre à ces enjeux.

Pour Terre de Liens, relever ces défis passera par le renouvellement des générations d'agriculteurs. C'est pour cette raison que la Foncière Terre de Liens favorise depuis 20 ans l'installation en achetant des terres grâce à l'épargne solidaire et en les louant à des agriculteurs et agricultrices pratiquant l'agriculture biologique.

Connaître les propriétaires du foncier agricole constitue la base du renouvellement des générations. C'est pourquoi Terre de Liens a commandé une étude au centre de recherche CEREMA dont les résultats sont publiés au sein du rapport *La propriété des terres agricoles en France* en 2023. Ce rapport fournit des données inédites sur la propriété des terres agricoles en France. Ces données devraient servir de base au pilotage des politiques publiques agricoles, comme la Loi d'orientation pour la souveraineté en matière agricole et le renouvellement des générations en agriculture (loi déposée au Parlement en 2024).

Ce document est la version régionale du rapport *La propriété des terres agricoles en France*, qui permet de comprendre les dynamiques de l'agriculture et de la propriété foncière agricole en Île-de-France.

Bonne lecture !

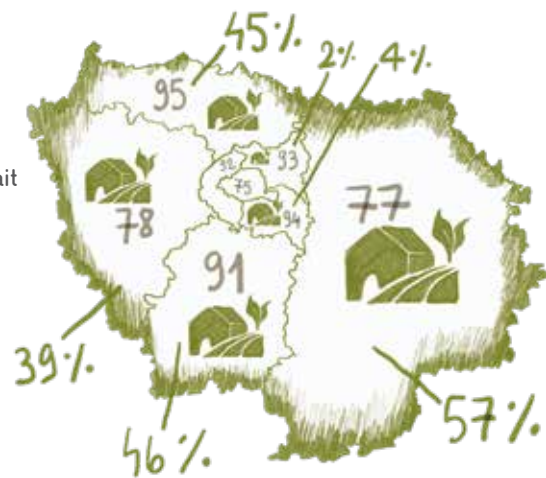
PORTRAIT DE L'AGRICULTURE FRANCILIENNE

L'IDF : UNE RÉGION AGRICOLE EN RECU SOUS LA PRESSION DE L'URBANISATION

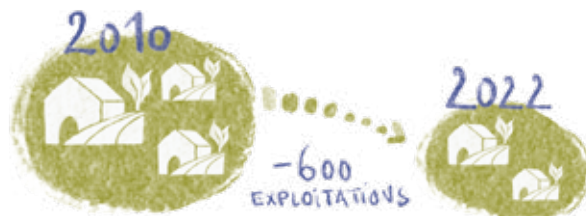
Au début du xx^e siècle, **80 %** de l'approvisionnement en fruits et légumes des Halles de Paris provenait de la culture maraîchère francilienne. Aujourd'hui, l'IDF ne fournit que 10 % des besoins en fruits et légumes de la capitale; **cependant, elle reste une région agricole.**

45% DE LA RÉGION EST AGRICOLE (549 718 ha)

La surface agricole utile (SAU) couvre 45 % de la région soit 549 718 ha. **De 2010 à 2020, la SAU a reculé de 500 ha (l'équivalent de 700 terrains de football) par an.** Cela est dû à l'urbanisation, qui s'opère via les plans locaux d'urbanisme (PLU).



Le nombre d'exploitations connaît également un recul. L'IDF compte aujourd'hui 4 425 exploitations: c'est **600 de moins qu'en 2010**, soit une baisse de 11 % en 10 ans.

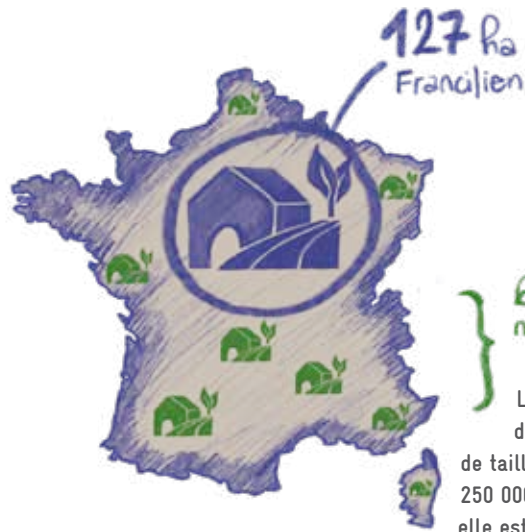


SAU 2020 par département



DE GRANDES EXPLOITATIONS QUI CONTINUENT DE S'ÉTENDRE

Nombre d'exploitations en 2020



La taille moyenne des fermes en IDF est de **127 ha** (175 terrains de football) alors que la **moyenne nationale est de 69 ha**.

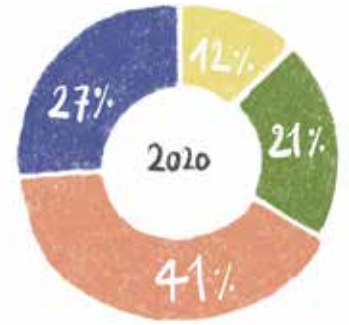
La tendance est à l'agrandissement : entre 2010 et 2020, les fermes franciliennes se sont agrandies en moyenne de 14 ha.

Du point de vue économique, les exploitations grandes et moyennes dominent et couvrent 90 % de la SAU francilienne, au regard de la production brute standard (PBS).

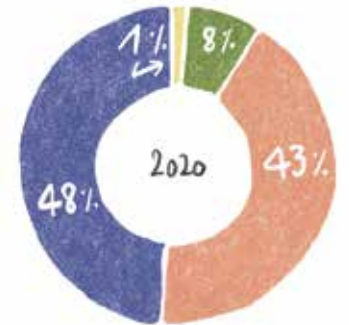
La PBS est une mesure qui évalue le potentiel de production d'une ferme. Pour les exploitations de taille moyenne, elle se situe entre 100 000 et 250 000 €, tandis que, pour les grandes exploitations, elle est supérieure à 250 000 €.

Les micro-exploitations (PBS inférieure à 25 000 €) et les petites exploitations (PBS comprise entre 25 000 et 100 000 €) sont minoritaires tant en nombre qu'en superficie, alors qu'à l'échelle nationale, le nombre d'exploitations dans chaque classe de PBS est réparti à peu près uniformément.

SAU en 2020



SAU en 2020



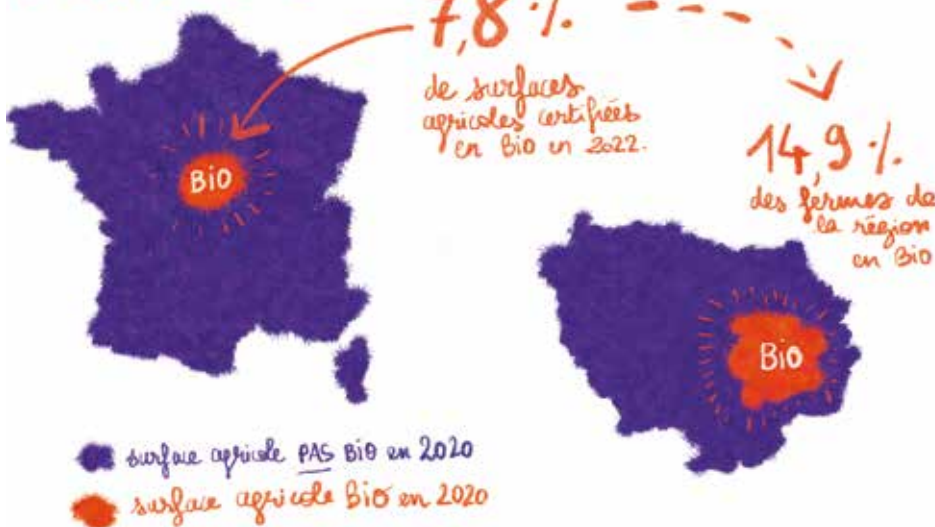
dimension économique :

micros petites moyennes grandes

QUE CULTIVE-T-ON EN IDF ?

LES « GRANDES CULTURES » DOMINENT, MAIS LE BIO ET LE MARAÎCHAGE AUGMENTENT

PART en Bio



Les grandes cultures (céréales, oléagineux et protéagineux) dominent le paysage agricole et sont cultivées sur 91 % de la SAU par 80 % des exploitations. Cependant, le nombre d'exploitations maraîchères a doublé entre 2010 et 2020, passant de 74 à 139 exploitations.

Les surfaces agricoles certifiées BIO (label AB) augmentent et couvrent **7,8 % de SAU francilienne en 2022** : 675 fermes sont ainsi engagées en BIO, soit **14,9 % des fermes de la région**.

ABIOSOL est une association qui accompagne les porteurs de projet pour une installation en agriculture biologique. Elle propose ainsi des visites sur les fermes où les porteurs de projet peuvent se confronter à la réalité du monde agricole et des ateliers de production, et ainsi faire des choix éclairés pour leur projet.

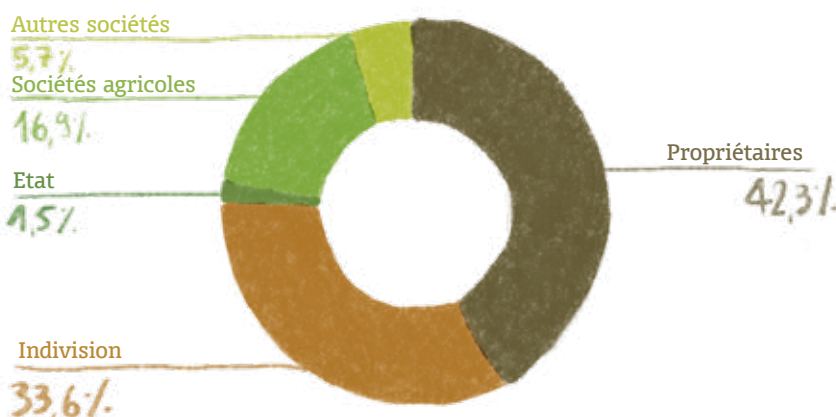
LES PROPRIÉTAIRES DU FONCIER FRANCIEN

LA STRUCTURE DE LA PROPRIÉTÉ AGRICOLE FRANCIENNE

La propriété foncière est dominée par une **multitude de propriétaires** (personnes physiques et indivisions). 75 700 individus détiennent 76 % de la SAU francilienne, soit en moyenne **5 ha par individu**¹.

En IDF, la part des sociétés agricoles et non agricoles parmi les propriétaires est deux fois plus importante qu'au niveau national. Elles détiennent respectivement 17 % et 5,7 % de la SAU francilienne, contre 7,5 % et 2,5 % au niveau national. Bien qu'encore minoritaires par rapport aux propriétaires individuels, leur nombre est en forte augmentation.

Enfin, l'État est le propriétaire le plus minoritaire et détient seulement 1,5 % de la SAU francilienne.



Répartition des surfaces agricoles par type de propriétaire en Île de France en 2020

LA MULTIPLICITÉ DE PROPRIÉTAIRES : UN DÉFI POUR L'ACCÈS À LA TERRE

En IDF, 84 % de la SAU sont exploités en location. **Les porteurs de projet à la recherche de terres à louer rencontrent des difficultés face à la multiplicité de propriétaires individuels** : actuellement, les fermières et fermiers franciliens louent leur ferme à 25 propriétaires en moyenne (contre 14 au niveau national). Cependant, 60 % des terres possédées par ces propriétaires appartiennent à des individus âgés de plus de 65 ans, suggérant de nombreuses indivisions à venir. Cette moyenne est donc susceptible d'augmenter encore.

De plus, les propriétaires peuvent être poussés à ne pas louer : un hectare de terre vaut 13 % de plus à la vente lorsqu'il n'est pas loué (libre de fermage) en IDF. Certains espèrent que leurs terres deviennent constructibles : dans ce cas, le prix de vente est 25 fois plus élevé (moyenne nationale).

L'achat est une autre manière d'accéder à la terre pour les porteurs de projets. Là encore, **la multiplicité de propriétaires à convaincre pour constituer une unité de production viable constitue un véritable défi.**

L'AUGMENTATION DES SOCIÉTÉS DANS LA PART DES PROPRIÉTAIRES : UN MARCHÉ DES TERRES DE MOINS EN MOINS TRANSPARENT ET DES OPPORTUNITÉS D'ACHATS QUI SE RARÉFIENT POUR LES PORTEURS DE PROJET

L'augmentation du nombre de sociétés parmi les propriétaires comporte le risque de réduire les opportunités d'achat pour les porteurs de projet. En effet, la vente de terres est régulée par les Safer (sociétés d'aménagement du foncier et d'établissement rural). Les Safer, sociétés à but non lucratif, permettent à tout porteur de projet viable de s'installer en milieu rural, tout en veillant à la cohérence du projet avec les politiques locales et l'intérêt général. Cependant, lorsque les terres sont détenues par des sociétés agricoles, les ventes passent par le transfert de parts sociales théoriquement contrôlé par la Safer. La loi Sempastous de 2014, révisée en 2021, devait permettre de mieux réguler la vente de parts sociales en octroyant un droit de préemption aux Safer sur les cessions. Toutefois, **des failles persistent et de nombreuses cessions échappent à leur contrôle**. Par exemple, une autorisation de la Safer est nécessaire lorsque la cession conduit à un dépassement du seuil d'agrandissement significatif. Or, cette demande d'autorisation est peu déclenchée car le seuil fixé par le préfet est très élevé (supérieur de 1,5 à 3 fois à la surface moyenne des fermes). De plus, le dépassement du seuil ne vaut pas refus et des mesures compensatoires peu définies par la loi peuvent être négociées.

¹ Les départements agricoles concernés, soit le 77, 78, 91, 92. Le 75, le 93 et le 94, ne sont pas compris dans cette moyenne.

EXPLOITER ET TRAVAILLER LA TERRE

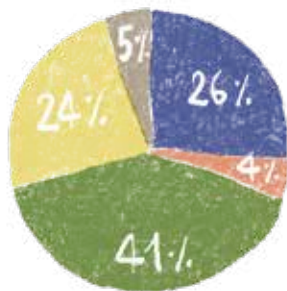
EN ÎLE-DE-FRANCE

➤ TRÈS PEU DE PROPRIÉTAIRES EXPLOITENT EUX-MÊMES LEURS TERRES

84 % de la SAU sont exploités en fermage en Île-de-France. Autrement dit, seuls 16 % des surfaces sont cultivés en faire-valoir direct, contre 35 % au niveau national.

LES FERMES SOUS FORME DE SOCIÉTÉS SONT MAJORITAIRES ET DE PLUS EN PLUS NOMBREUSES

Répartition de la surface agricole régionale par statut de l'exploitation en 2020



● Exploitation individuelle
● EARL
● GAEC
● SCEA
● Autre

En IDF, 40 % des fermes exploitent sous forme d'entreprises individuelles (contre 60 % au niveau national). Avec une taille moyenne de 83 ha, elles ne valorisent que 26 % de la superficie régionale.

60 % prennent la forme de sociétés. Les EARL sont la forme sociétaire la plus répandue et valorisent 41 % de la SAU régionale. Les SCEA connaissent la dynamique la plus importante ; leur nombre progresse de quasiment 60 % de 2010 à 2020, et elles représentent 18 % des exploitations en 2020 (787 exploitations). Leur SAU moyenne est de 171 ha, et leur part dans le territoire régional agricole s'élève à 24 %.

Bien que ces sociétés revêtent des formes de gouvernance très variées, il est important de noter que pour certaines (comme les SCEA), il n'est pas nécessaire d'être exploitant pour être associé. Les agriculteurs ne sont donc pas forcément impliqués dans la gestion. Il existe alors un risque de déconnexion entre les décideurs, motivés par les profits économiques, et les dynamiques locales dans lesquelles s'insèrent les terres agricoles (populations et acteurs du territoire, réalités agro-systémiques, etc.).

➤ QUI TRAVAILLE LA TERRE ? UN RECOURS CROISSANT ET MASSIF AUX SOCIÉTÉS DE PRESTATIONS DE SERVICES

Développées dès les années 1990, les sociétés de prestations de services s'imposent aujourd'hui : en IDF, 57 % des exploitations (soit 2 534) ont déclaré avoir externalisé des travaux en 2020, ce qui concerne 66 % de la SAU régionale. Elles n'étaient que 43 % en 2010.

Si ces entreprises de travaux agricoles ou de prestations de services sont la plupart du temps mobilisées ponctuellement, certaines sociétés achètent des parcelles cultivées uniquement par un prestataire de services. En 2020, 6 % des exploitations franciliennes ont ainsi externalisé tous leurs travaux de production végétale !

Ce changement de modèle comporte certains risques tels que :

- l'appauvrissement des dynamiques rurales, dû à la présence ponctuelle des travailleurs et travailleuses sur les territoires qui n'y vivent pas et n'y sont pas intégrés;
- le recours aux sociétés de prestations de services, qui tend à standardiser les manières de travailler la terre, afin d'accroître la rentabilité du travail. Cette standardisation est incompatible avec la prise en compte des réalités agronomiques locales, et constitue donc un obstacle majeur à la transition agro-écologique.

Depuis 20 ans, Terre de Liens contribue au maintien de la vocation agricole des terres, au renouvellement des générations d'agriculteurs et au développement de l'agriculture biologique.

Grâce à sa foncière, qui achète des terres à des cédants via l'épargne solidaire, et à sa fondation, Terre de Liens a implanté sur le territoire national plus de 300 fermes en agriculture biologique, dont neuf en Île-De-France.

Élevage, production maraîchère, céréales, transformation (boulangerie, fromage, etc.)... Les fermes Terre de Liens contribuent à la diversification du paysage agricole et à la multiplication des acteurs tout en œuvrant pour la souveraineté alimentaire.

Contactez Terre de Liens près de chez vous : Terre de Liens Île-de-France, 47 Av Pasteur, 93100 Montreuil
www.terredeliens.org/ile-de-france/ idf@terredeliens.org / tel : 09 70 20 31 46