Le portage du foncier, pour accompagner les transformations de l’agriculture

23 avril 2024

Œuvrant pour faciliter l’accès à la terre pour les porteurs de projets agricoles, la fédération Terre de Liens consacre son rapport annuel sur « l’état des terres agricoles en France » au portage du foncier. Elle définit cette notion comme la « propriété foncière agricole active (acquisition ou mobilisation de foncier), par laquelle une personne morale, publique ou privée (collectivité, association, coopérative, société commerciale…) développe un projet dont découlent des modalités de mise à disposition de biens agricoles immobiliers (terres, bâtis, logement, cultures pérennes) ».

Après avoir rappelé les difficultés pour l’accès à la terre et la charge financière de ce poste pour les candidats à l’installation, la première partie du rapport présente le portage du foncier comme un facteur favorisant le renouvellement des actifs agricoles, en réduisant le poids de l’endettement pour les repreneurs. Établissant un parallèle avec les politiques d’accès au logement, les auteurs suggèrent que les pouvoirs publics s’emparent plus largement des outils de portage, entre autres au nom du droit à l’alimentation (figure). Ils appellent par exemple à renforcer la dotation du fonds Entrepreneurs du vivant (80 millions d’euros aujourd’hui), afin de mieux soutenir les structures de portage du foncier.

Comparaison des caractéristiques des politiques du logement aidé et du portage du foncier

Source : Terre de Liens

Reprenant les positions générales de Terre de Liens, la seconde partie du rapport présente le portage du foncier comme outil d'accompagnement de la transformation de l'agriculture : diversification des structures et des activités, évolution des métiers pour les rendre plus attractifs et les inscrire dans des projets collectifs, changements en faveur de pratiques plus agro-écologiques.

La dernière partie invite à distinguer le portage dit « d'intérêt général » de celui à visée spéculative, tourné vers la rentabilité des capitaux investis. Ainsi, les auteurs soulignent que le portage pourrait être utilisé par certains détenteurs de capitaux pour réaliser des plus-values importantes, en minimisant les frais de gestion et en maximisant le prix de revente des terres, par exemple en revendant au profit d'activités plus lucratives comme le photovoltaïsme. Par contraste, ils définissent le « portage d'intérêt général » comme non spéculatif, orienté vers l'agro-écologie, garantissant un appui durable aux agriculteurs et le respect de leur autonomie.

Julie Blanchot, Centre d'études et de prospective

Source : Terre de Liens

	POLITIQUE DU LOGEMENT MDÉ *AU NOM DU DROIT AU LOGEMENT*	PORTAGE FONCIER *AU NOM DU DROIT À L'ALIMENTATION*
CONTEXTE OBJECTIFS	• Lutte contre la spéculation immobilière • Accessibilité des logements	• Lutte contre la spéculation foncière • Accessibilité des terres agricoles
CONTEXTE	• Nombre de logements limité • Vacance de logements • Concurrence résidence secondaire, tourisme	• Ressource limitée • Terres sous-valorisées • Concurrence d'usages agricoles et non agricoles
DISPOSITIFS	• Loyers encadrés • Rénovation thermique pour des logements sobres en énergie • S'articule avec une politique de lutte contre le mal-logement	• Fermages encadrés • Adaptation des pratiques agricoles pour des systèmes productifs plus économes et autonomes • S'articule avec une politique de lutte contre la concentration des terres et de préservation des écosystèmes agricoles