

Gouvernance du foncier agricole et accès à la terre

30 juin 2026

Les agrowebinaires

Voyage au cœur du vivant



Le mardi 17 mars 2026 à 13h

L'accès au foncier
au cœur de la ferme de demain

Le regard des auteurs



Gérard Choquet
Historien et géographe français, ancien directeur de recherches au CNRS, spécialiste des questions foncières et membre de l'Académie d'agriculture de France.



Marie-Claude Maurel
Géographe, directrice d'études à l'École des Hautes Études en Sciences Sociales (EHESS), chercheuse-enseignante en géographie rurale et Modes territoriaux et membre de l'Académie d'agriculture de France.





En France, le marché foncier agricole et l'accès aux terres sont encadrés par le statut du fermage (mis en place en 1946), le contrôle des structures et les SAFER, qui régulent une partie des transactions. Une série de webinaires organisés par Agreenium, en mai 2026, autour d'un [rapport de l'Académie d'agriculture](#), éclaire les mutations de cette gouvernance. Initialement conçue pour accompagner le développement d'une agriculture familiale, elle est aujourd'hui mise à l'épreuve par les nouvelles formes d'exploitation.

Selon M.-C. Maurel (Académie d'agriculture), la progression des formes sociétaires, la cession de parts sociales et la dissociation croissante entre propriété et exploitation, capital et travail, etc., rendent difficile le suivi des achats et des ventes. La géographe s'inquiète du risque d'une agriculture de firme en « tenure inversée », où quelques opérateurs exploitent de très grandes surfaces appartenant à une multitude de propriétaires. T. Bussy (FNSAFER) confirme que le statut du fermage fait l'objet de contournements croissants, par la sous-location ou divers arrangements informels. Il alerte sur le développement de la prestation totale de services, qui permet à des propriétaires non-exploitants de conserver leurs terres sans « installer » de nouveaux actifs.

Instauré pour protéger les locataires, le statut du fermage garantit des baux de longue durée renouvelables, des loyers encadrés administrativement, et un droit de préemption permettant au fermier d'acheter prioritairement la terre en cas de vente. A. Baysse-Lainé (CNRS) rappelle que plus de la moitié des terres sont exploitées sous ce statut, l'un des plus protecteurs d'Europe pour les agriculteurs « preneurs ». La fixation du montant de la location repose sur des barèmes départementaux, établis selon la qualité des sols, le parcellaire ou les bâtiments. Le rapport entre prix d'achat et loyers varie

beaucoup d'un département à l'autre. En Vendée ou en Loire-Atlantique, moins de vingt années de fermage peuvent théoriquement suffire à couvrir le prix d'achat d'une parcelle, contre plus de soixante ans dans le Gard ou le Nord. Dans les zones où la rentabilité locative est la plus faible, la terre perd de son attractivité pour les bailleurs, ce qui favorise la rétention foncière ou les contournements.

G. Chouquer (Académie d'agriculture) mentionne l'intervention de nouveaux acteurs, porteurs d'objectifs environnementaux ou nourriciers, et ce dans un contexte où le droit de propriété est de plus en plus contraint par un « empilement de normes » (Natura 2000, objectif Zéro artificialisation nette, etc.). Ainsi, des collectivités locales cherchent à répondre aux difficultés d'installation rencontrées par les agriculteurs hors cadre familial. [Le projet Récolte](#), présenté par C. Perrin (Inrae), recense une centaine d'initiatives locales : zones agricoles protégées, remobilisation de friches, espaces-tests, création de nouvelles fermes, souvent en maraîchage bio. Les intercommunalités font figure de « laboratoires », même si leur action reste largement concentrée sur les terrains publics ou les espaces en déprise. Enfin, W. Loveluck (Terre de liens) présente l'action de son association, qui recourt à l'épargne citoyenne pour acquérir des fermes et les louer à de nouveaux exploitants. Le mouvement gère aujourd'hui près de 13 000 hectares et estime que plus d'un tiers des agriculteurs qu'il accompagne n'auraient pas pu s'installer sinon.

Florent Bidaud, Centre d'études et de prospective

Source : Agreenium

<https://www.agreenium.fr/page/les-agrowebinaires-du-mardi-saison2-mini-serie-2>