

TRANSMETTRE LES TERRES AGRICOLES, UN ENJEU TERRITORIAL

LES RAISONS D'AGIR DES COLLECTIVITÉS

EN BREF

Un quart des agriculteurs-ices partira à la retraite d'ici 2030, et la reprise familiale est de moins en moins la norme : le renouvellement des générations agricoles devient un problème majeur pour le monde agricole et pour les territoires.

Cette fiche récapitule **quelques chiffres et arguments clés** pour mettre le sujet de la transmission à l'agenda des collectivités territoriales.

- Quels sont les enjeux de la transmission des fermes pour les territoires ?
- En quoi l'action des collectivités est-elle légitime et peut-elle faire la différence ?

LES DYNAMIQUES DU FONCIER AGRICOLE

Le vieillissement de la population agricole et le non-renouvellement des générations entraînent une concentration des terres agricoles au sein d'exploitations de plus en plus grandes, et de plus en plus souvent spécialisées en grandes cultures (céréales, oléagineux).



Démographie

En 2020, **43%** des agriculteurs-ices avaient **plus de 55 ans**¹

Deux tiers des agriculteurs-ices de plus de 55 ans n'avaient **pas de repreneur·euse identifié·e**¹

Seuls 20% des agriculteurs-ices pensaient **transmettre** à un·e membre de la **famille**¹



Concentration foncière

En 2020, on compte 13 000 installations pour **20 000 départs par an**¹

Ces installations se font plus souvent sur des **micro ou petites surfaces** (60% des installations depuis 2010)¹

Depuis 1970, le **nombre de fermes a été divisé par 4** et la **surface moyenne d'une ferme a été multipliée par 4**¹

Ces grandes fermes sont moins accessibles à l'installation : **s'installer** aujourd'hui nécessite en moyenne un investissement de **20% de capital en plus** qu'il y a 25 ans²



Spécialisation et céréalisation

Le taux de remplacement est plus faible pour les **fermes en élevage bovin** (endettement souvent fort, revenu faible)³

Spécialisation de l'occupation des sols agricoles depuis 30 ans
La part de la SAU française occupée par :

- ↗ • des exploitations en polyculture élevage et élevage bovin a chuté de 55 à 47% (- 8 points)
- ↘ • des exploitations spécialisées en grandes cultures est passée de 28 à 36% (+ 8 points)²

Tous les territoires sont concernés par le renouvellement des générations agricoles. Les dynamiques varient en fonction du type de production, du niveau de pression foncière, de l'historique agricole, du rôle des structures de régulation foncière, etc. Réaliser un diagnostic agricole et mettre en place **une veille foncière** permet d'identifier comment ces dynamiques se manifestent localement.

Sources

1. Agreste, recensement agricole 2020 · 2. Graph'Agri 2023 · 3. Institut de l'élevage IDELE, Perrot et Béguin 2023

LES RAISONS D'AGIR DES COLLECTIVITÉS

LA TRANSMISSION : DES ENJEUX ET DES OPPORTUNITÉS POUR LES TERRITOIRES

La concentration foncière et la spécialisation vers un modèle de production agro-industriel représentent **des risques** pour les territoires, impactant l'activité économique, les paysages, l'environnement et l'accès à une alimentation locale. En retour, agir pour la transmission et permettre l'installation d'une nouvelle génération d'agriculteurs-ices constitue **un levier** intéressant pour répondre à ces différents enjeux.



Risques liés à la concentration foncière et à la spécialisation excessive



Opportunités liées à la transmission

Économie et emploi

Perte d'entreprises, d'actifs agricoles et d'emplois sur le territoire

Création d'emplois et de vie économique locale (circuits courts)

Paysages et identité du territoire

Homogénéisation du paysage
Disparition des haies
Enfrichement, bâti abandonné
Résidences secondaires

Préservation d'une mosaïque paysagère agricole

Environnement, eau, biodiversité

Dégradation de la qualité de l'eau potable (pesticides) et eutrophisation des milieux aquatiques (engrais azotés) liées à certains modèles de production

Permettre les installations en agriculture biologique et/ou en élevage extensif sur herbe, notamment sur les zones de captage ou à proximité des habitations

Menace pour la biodiversité (disparition des haies, perte de diversité cultivée, toxicité des produits phytosanitaires utilisés en modèle conventionnel)

Alimentation locale

Perte de productions et de filières pour l'alimentation locale (au profit de cultures destinées à l'export ou à l'alimentation animale)

Diversification des filières pour l'alimentation locale en circuits courts
Installation de producteurs-ices pour l'approvisionnement des cantines

EN MATIÈRE DE TRANSMISSION, LES COLLECTIVITÉS SONT LÉGITIMES

L'alimentation, l'eau et la biodiversité, le paysage, l'emploi sont autant d'enjeux qui inscrivent de fait la transmission dans le champ de compétences des collectivités.

Compétence économique Commune · EPCI · Département

Aménagement du territoire et urbanisme Commune · EPCI · Département

Gestion de l'environnement, eau, espaces naturels EPCI · Département · Région · PNR

Alimentation : restauration collective, PAT Commune · EPCI · Département · Région

LES RAISONS D'AGIR DES COLLECTIVITÉS

La collectivité a donc toute légitimité pour définir une **stratégie politique** en matière de transmission, qui oriente son action en fonction des enjeux locaux. Par exemple : atteindre un taux de renouvellement d'une installation pour un départ, installer des projets 100% en bio sur les zones de captage, maintenir une filière lait de proximité, approvisionner les cantines localement...

L'environnement, la vie économique, l'aménagement du paysage, l'alimentation, sont autant d'entrées pour s'emparer de la transmission comme d'un **sujet de territoire**, et non plus seulement comme d'un **sujet privé**. Cela n'interdit pas de penser des actions tournées vers les besoins spécifiques des agriculteurs-ices, notamment des cédant-es.



La transmission, un enjeu humain pour les cédant-es

Si la transmission touche à de nombreux enjeux territoriaux, elle touche aussi aux parcours de vie, à la famille, à l'intime. Elle peut être un moment difficile de la vie des agriculteurs-ices. Aborder cette dimension privée de la transmission avec un-e cédant-e peut sembler moins évident et moins légitime de la part d'une collectivité. Pourtant, des démarches de sensibilisation et d'**accompagnement humain des cédant-es**, amenées par des collectivités avec des partenaires proches de la profession, peuvent être bien reçues et répondre à un véritable besoin.

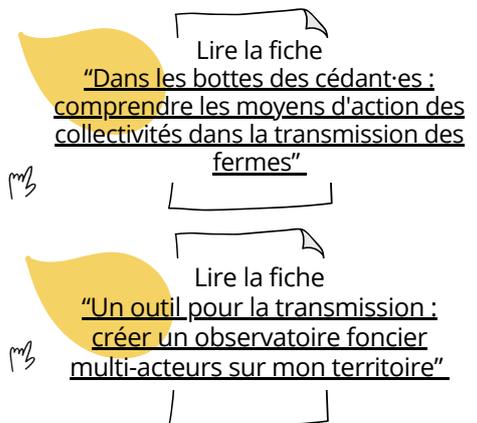
Découvrir par exemple la démarche de porte-à-porte transmission de Redon Agglomération

LES COLLECTIVITÉS ONT UN RÔLE IMPORTANT À JOUER

Les politiques nationales en matière de transmission sont limitées malgré l'enjeu, et les aides financières pour la transmission (AITA) sont inégalement déclinées selon les régions. Il existe un vrai manque de complémentarité entre les échelles, que les collectivités peuvent contribuer à pallier localement.

Au niveau local, il existe un ensemble de structures qui agissent pour l'installation-transmission : Chambres d'agriculture, Safer, associations (ADEAR, Terre de Liens...). Les collectivités **disposent d'outils qui leur sont propres** pour agir en **complémentarité** avec ces structures.

Elles ont un rôle important de **coordination territoriale** : permettre à toutes ces structures de travailler de concert, et assurer une meilleure circulation des informations concernant les cédant-es et les porteurs-euses de projets.



Ressources complémentaires

- [Enregistrement et synthèse](#) du séminaire Récolte 2024 "Transmettre les terres agricoles, un enjeu territorial"
- La [plateforme Récolte](#) qui documente sous forme de fiches des initiatives foncières de collectivités territoriales

TRANSMETTRE LES TERRES AGRICOLES, UN ENJEU TERRITORIAL

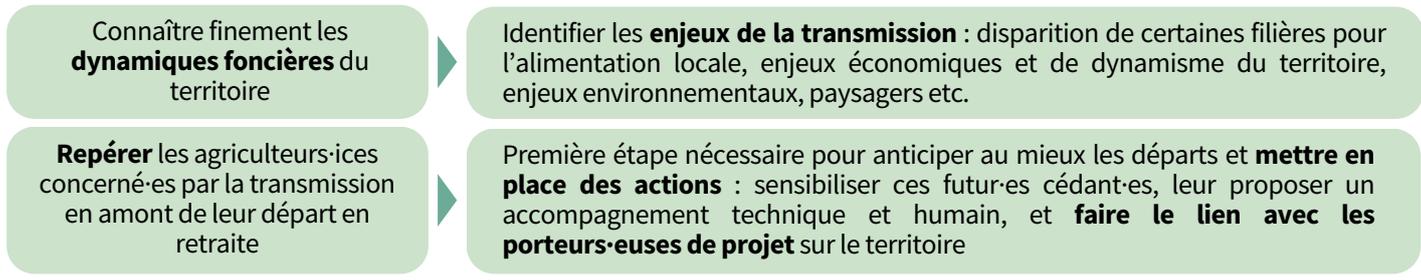
UN OUTIL POUR LA TRANSMISSION : CRÉER UN OBSERVATOIRE FONCIER MULTIACTEURS SUR MON TERRITOIRE

EN BREF

Soucieuses de favoriser les installations-transmissions agricoles sur leur territoire, les collectivités locales sont de plus en plus nombreuses à lancer leur « cellule de veille foncière », « observatoire de la transmission » ou encore « comité local installation-transmission » - le plus souvent à l'échelle d'une intercommunalité, parfois d'un département. Les contours de ces dispositifs varient de la simple **base de données** partagée au **groupe de travail** réunissant régulièrement autour de la table un ensemble plus ou moins large de **partenaires**. Cette fiche, issue de retours d'expérience de dispositifs existants, propose des pistes pour s'emparer de cette démarche :

- Quel intérêt pour mon territoire ?
- Comment se lancer et comment faire vivre un tel dispositif ?
- Quelles sont les données que l'on cherche à récolter, et où les trouver ?

UN OBSERVATOIRE FONCIER, POUR QUOI FAIRE ?



Quelle plus-value par rapport aux dispositifs existants ?

Un ensemble de données utiles et de dispositifs de recensement des fermes à transmettre existe déjà, comme le **RDI (Répertoire Départ Installation)**, géré par les **chambres d'agriculture**. Cependant, l'inscription au RDI n'est pas systématique et elle est peu efficace si elle se fait dans les derniers mois ou années avant le départ.

D'autre part, chaque structure impliquée dans l'installation-transmission (chambre d'agriculture, ADEAR, Safer, Terre de Liens, etc.) connaît et accompagne peut-être de futur-es cédant-es ou des porteurs-euses de projet, de son côté. La collectivité a rarement **accès à ces informations**, qui relèvent de données personnelles, et **les informations circulent mal** - ou pas du tout - entre les structures, au détriment de l'efficacité de l'accompagnement, et de la réussite des transmissions.

- Il y a donc un intérêt, au niveau territorial, à anticiper les transmissions de manière plus coordonnée.

Quel intérêt à ce que la collectivité anime le dispositif ?

Pour la collectivité

- + Avoir accès plus facilement aux données existantes ou mobiliser les partenaires pour collecter de nouvelles données
- + Faire valoir auprès des partenaires ses enjeux propres (alimentation locale, qualité de l'eau sur un captage, dynamisme du territoire...)

Pour les partenaires

Extérieure à la profession agricole, la collectivité joue un rôle d'animation territoriale. Elle peut orchestrer la coopération entre une diversité de structures qui ont trop rarement l'occasion de travailler ensemble, en proposant un cadre où les différentes structures sont mises sur un pied d'égalité en facilitant la transparence et la confidentialité dans les échanges d'informations.

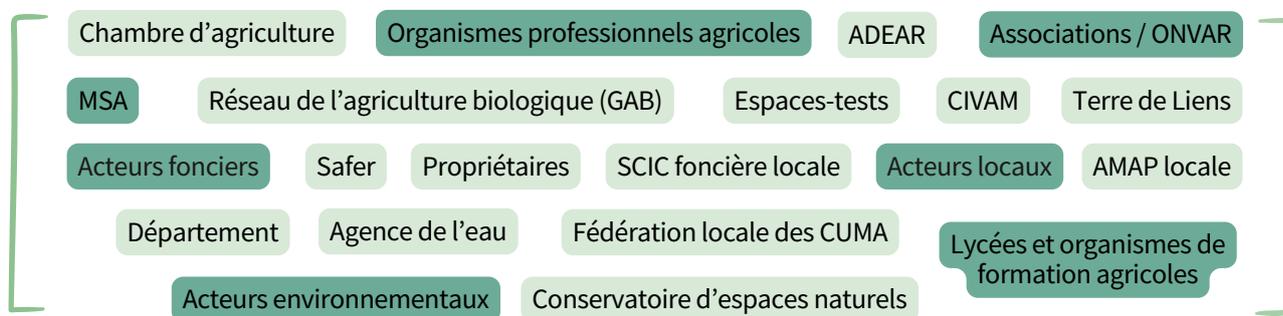
UN OUTIL POUR LA TRANSMISSION : CRÉER UN OBSERVATOIRE FONCIER MULTIACTEURS SUR MON TERRITOIRE

MONTER UN OBSERVATOIRE : QUELQUES CONSEILS PAS À PAS

Nous partageons ici quelques éléments utiles pour se lancer dans la création d'un observatoire : pas une méthodologie unique, mais des idées tirées de retours d'expériences, à adapter selon les réalités de chaque territoire.

1. Choisir les partenaires à mettre autour de la table

Chaque collectivité détermine les partenaires pertinents en fonction du contexte local et des enjeux prioritaires. La démarche est d'autant plus intéressante qu'elle réunit des partenaires représentant la diversité des modèles agricoles. Voici un panorama non exhaustif des types d'acteurs que l'on peut retrouver :



Apprendre à travailler ensemble et à se faire confiance entre structures prend du temps. Un tableau partagé des fermes à transmettre est un bon début mais ne suffira pas. **Des réunions régulières**, animées par la collectivité, sont essentielles pour faire vivre le dispositif : faire le point oralement sur les enjeux fonciers du moment, sur les futur·es cédant·es ou porteurs·euses de projets rencontrés, sur les cas de transmissions urgents arrivés aux oreilles des uns et des autres...

2. Constituer une base de données des futur·es cédant·es

Le travail de veille commence par un repérage des agriculteurs·ices prochainement concernées par la transmission. Anticiper les départs **plusieurs années à l'avance** (dès 55 ans) est un facteur clé pour favoriser les transmissions.

- ▶ S'appuyer sur les **données existantes** : diagnostic territorial, RDI, enquêtes de la chambre d'agriculture... La chambre, tout comme la MSA, ne peuvent pas toujours communiquer leurs données (conformité au règlement général de protection des données (RGPD))
- ▶ S'appuyer sur **les élu·es municipaux** : identifier un·e référent·e "foncier agricole" ou "installation transmission" par commune, inviter les élu·es à participer à l'observatoire, les solliciter pour établir la liste des exploitant·es de plus de 55 ans sur leur commune
- ▶ Compléter la liste des cédant·es par des **informations "chaudes" de terrain** : caractéristiques de la ferme, projet de transmission identifié ou non, situation familiale, attentes des cédant·es, etc. On peut s'appuyer sur les acteurs de terrain, les élu·es, mettre en place une démarche de **porte-à-porte**, ou encore désigner **un groupe de travail** ciblé sur une ferme ou une zone précise, pour recueillir plus d'informations.



Le format de la base de données

Le format peut varier, du simple tableur partagé à l'outil cartographique détaillé, croisant diverses sources de données (informations personnelles, parcellaire, données administratives etc.)

Découvrir par exemple la démarche de [porte-à-porte transmission de Redon Agglomération](#)

→ voir page 4

UN OUTIL POUR LA TRANSMISSION : CRÉER UN OBSERVATOIRE FONCIER MULTIACTEURS SUR MON TERRITOIRE

3. Veille et réactivité

Face à un cas urgent (un départ mal anticipé, une vente à l'agrandissement ou pour un projet non-agricole), la **capacité de réactivité** découle, avec le temps, de l'habitude de travailler ensemble : réunions régulières, échanges spontanés par mail et téléphone.

- + La collectivité peut conventionner avec la Safer pour bénéficier de l'outil de veille **VIGIFONCIER** et être alertée sur les transferts de propriété foncière.

Lorsque la collectivité ou un des partenaires alerte l'observatoire d'un cas urgent, les partenaires peuvent être mobilisés rapidement pour :

- ▶ Solliciter une **préemption** (par la Safer ou le département si PAEN)
- ▶ **Proposer un·e porteur·euse de projet** connu·e de l'observatoire
- ▶ **Mettre la ferme en réserve** (stockage ou portage foncier de court terme)

Lire un exemple
Portage temporaire de la Ferme de la Moricière par la commune de Pont-Saint-Martin (44).

4. Des actions pour l'installation-transmission

Le repérage est un point de départ pour penser des actions à destination des futur·es cédant·es : **sensibilisation** (trop de cédant·es pensent à tort que leur ferme n'est pas transmissible), **accompagnement** personnalisé ou collectif (sur les aspects économiques, administratifs, humains, relationnels), visites de fermes, **rencontres avec des porteurs·euses de projet...**

Lire la fiche
Dans les bottes des cédant·es : comprendre les moyens d'action des collectivités dans la transmission des fermes

+ Conseils de bon fonctionnement

- ▶ Un format de **cellule technique** : réunir des technicien·nes et chargé·es de mission des différentes structures (plutôt que des élu·es, des représentant·es ou des administrateurs·ices)
- ▶ **Rassurer les instances existantes** : par exemple, l'observatoire foncier ne se substitue pas à un comité technique Safer, il permet plutôt des échanges entre technicien·nes et une veille foncière dynamique
- ▶ Réfléchir à une rémunération ou compensation du **temps de participation des partenaires** au dispositif, sur un pied d'égalité
- ▶ Fréquence des **réunions : tous les trois mois** environ, et des échanges spontanés par mail ou téléphone au fil de l'eau, se donner du temps pour construire une relation de confiance
- ▶ Une **charte de confidentialité** pour encadrer et sécuriser les échanges d'informations
- ▶ Un poste à la collectivité avec du temps salarié fléché sur l'**animation de l'observatoire**

Découvrir les exemples

Fiche expérience :
Le comité TRAJECTOIRE de la Communauté de communes Erdre-et-Gesvres (44).

- ▶ Un comité multiacteurs pour une veille foncière dynamique et réactive

Fiche expérience :
L'Observatoire du foncier agricole du PÉTR Cœur Entre-deux-Mers (33).

- ▶ Un travail de cartographie et d'enquête approfondie à échelle locale

UN OUTIL POUR LA TRANSMISSION : CRÉER UN OBSERVATOIRE FONCIER MULTIACTEURS SUR MON TERRITOIRE

LES DIFFÉRENTS TYPES DE DONNÉES SUR LES FERMES À TRANSMETTRE

Les données partagées doivent permettre de recouper **les enjeux du territoire** avec la **liste des fermes à transmettre** et des informations individuelles **détaillées** concernant ces fermes.

La **cartographie** est un support utile pour animer un observatoire de la transmission, repérer des opportunités foncières, et partager efficacement les données entre partenaires. Les collectivités peuvent même intégrer des données surfaciques et "fiches" ponctuelles sur les fermes grâce à des logiciels spécifiques (tels ArcOpole), à condition d'avoir des compétences et du temps salarié dédié.

Cartographie locale

- ▶ **Zonages** SCOT et PLUi, aires d'alimentation de captages, PAEN
- ▶ **Cadastré** (propriété) et **registre parcellaire graphique** (données PAC)
- ▶ Carte des pesticides, carte du parcellaire en agriculture biologique
- ▶ **Prix des terres** par commune (Safer et DVF)

Retrouvez les liens vers les sources de données cartographiques et leur utilisation dans la fiche ressource [La recherche d'informations sur le foncier](#)



Liste des agriculteurs·ices de plus de 55 ans

Le plus souvent, cette liste n'existe pas ou est incomplète. C'est la première mission de l'observatoire de la constituer, en s'appuyant, par exemple, sur les remontées de terrain des élu·es de commune.

Caractéristiques pour chaque ferme à transmettre

La chambre d'agriculture et les structures comme le GAB ou l'ADEAR connaissent bien les fermes qu'elles accompagnent. Toutefois un travail d'enquête est souvent nécessaire pour compléter ces informations : **questionnaire large, porte-à-porte**, ou groupe de travail ciblé sur une ferme pour proposer un suivi. Il s'agit de caractériser la ferme à transmettre pour anticiper d'éventuels **blockages** à la transmission et faciliter la **recherche de repreneurs·euses**.

- ▶ **Données administratives** de l'exploitation : raison sociale, statut juridique, certifications, baux (parts en propriété et en fermage sur la SAU totale)
- ▶ **Caractéristiques techniques et pratiques** : orientation de production, pédologie, surfaces mécanisables, équipement pour l'irrigation, bâtiments (surface et destination) et équipements (transformation...), logement sur la ferme ou non (désir des cédant·es de rester y vivre ou non), situation économique de la ferme
- ▶ **Informations sur le projet de transmission** : date prévue de cessation d'activité, repreneurs·euses identifié·es ou non, vente à l'agrandissement envisagée ou non, attentes des cédant·es concernant la transmission (aspects financiers, aspects humains, attachement à un mode de production...)



Conformité RGPD

Les données concernant les cédant·es sont des données personnelles soumises au RGPD. Avant tout recueil et partage d'informations entre structures, la collectivité doit s'assurer des procédures de récolte du consentement des personnes, de gestion des données, et de l'indication claire des responsabilités en cas de recours. Ces procédures sont à suivre :

- ▶ dans le cas d'un recueil de données ad hoc (démarche de porte à porte auprès des agriculteurs·ices de plus de 55 ans du territoire, formulaire sur le site internet de la collectivité ou d'un partenaire...)
- ▶ dans le cas de la mobilisation de données existantes, notamment pour les données issues de l'activité des chambres d'agriculture (base de données administratives et commerciales, enquêtes) : par exemple, par une case de consentement supplémentaire à cocher autorisant le partage des données aux partenaires

Dans tous les cas, les échanges au sein de l'observatoire gagnent à être encadrés par une charte de confidentialité et par un règlement spécifiant notamment un·e référent·e en cas de recours RGPD.

Ressources complémentaires

- [Enregistrement](#) et [synthèse](#) du séminaire Récolte 2024 "Transmettre les terres agricoles, un enjeu territorial"
- La [plateforme Récolte](#) qui documente sous forme de fiches des initiatives foncières de collectivités territoriales

TRANSMETTRE LES TERRES AGRICOLES, UN ENJEU TERRITORIAL

DANS LES BOTTES DES CÉDANT·ES: COMPRENDRE LES MOYENS D'ACTION DES COLLECTIVITÉS DANS LA TRANSMISSION DES FERMES

EN BREF

Cette fiche présente les obstacles souvent rencontrés au fil des **étapes de la transmission** d'une ferme. Elle propose des **pistes d'action** dont une collectivité peut s'emparer pour soutenir les transmissions sur son territoire.

Les collectivités évoquent souvent les mêmes problématiques sur leur territoire : par exemple, on ne trouve pas de porteurs·euses de projet pour les fermes à transmettre, quelques agriculteurs·ices rachètent systématiquement les terres pour s'agrandir, les fermes à transmettre sont trop chères... Sous ces grandes dynamiques, on peut repérer **un ensemble de freins (fonciers, économiques, administratifs, humains)** qui se jouent à l'échelle des fermes elles-mêmes.

UN ENSEMBLE DE RÔLES POSSIBLES POUR LA COLLECTIVITÉ

S'il n'est pas toujours évident de s'y retrouver dans le tissu des acteurs locaux de l'installation-transmission, une collectivité a de précieuses "cordes à son arc" qui peuvent rendre son rôle décisif :



Facilitation territoriale
coopération entre les acteurs
veille et circulation des informations

Règlementation

urbanisme et zonages agricoles
outils règlementaires de lutte
contre les terres incultes



Sensibilisation et accompagnement
des cédant·es (proximité géographique
et sociale) mené en propre ou en
finançant des structures

Maîtrise foncière

mobilisation de foncier public
accès à la propriété foncière dans le but
d'installer : portage ou mise en réserve



AU SOMMAIRE : QUELQUES ÉLÉMENTS CLÉS D'UN PARCOURS DE TRANSMISSION



Quels blocages potentiels à chaque étape ?

Que peut faire la collectivité ?

DANS LES BOTTES DES CÉDANT·ES: COMPRENDRE LES MOYENS D'ACTION DES COLLECTIVITÉS DANS LA TRANSMISSION DES FERMES

Anticiper

Les cédant·es commencent à se préoccuper de leur transmission, dans l'idéal au moins cinq ans avant l'âge de leur départ à la retraite. L'anticipation est une des clés pour une transmission aboutie et sereine.

Quels blocages?

Une forme de **tabou autour de la transmission**, et des **freins dits « psychosociaux »** peuvent bloquer cette anticipation : il est difficile de se projeter hors d'un métier aussi prenant que le métier d'agriculteur·ice, et la retraite est parfois appréhendée comme une « mort sociale ».

Les futur·es cédant·es peuvent craindre de s'exposer à des pressions de la famille, du voisinage, voire à des conflits en ce qui concerne l'avenir de leur ferme.

Ils et elles pensent parfois que la transmission se fera facilement au dernier moment, ou à l'inverse, sont parfois résigné·es et convaincu·es que leur ferme n'est pas transmissible (trop petite, pas assez moderne ou rentable).

Que peut faire la collectivité ?

Aller à la rencontre des agriculteurs·ices de plus de 55 ans pour discuter de leur projet de transmission et amorcer une réflexion (par exemple par du porte-à-porte), offrir des espaces de dialogue à l'échelle territoriale (groupes de parole entre cédant·es, ateliers de théâtre forum, cafés transmission).

Lire un exemple : [la démarche de "porte-à-porte transmission" déployée par l'Agglomération de Redon \(35 et 56\)](#).

Financer de **l'accompagnement** individualisé ou collectif pour amorcer cette réflexion (premier bilan sur les aspects à la fois techniques et humains).

Lire un exemple : [Les "chèques-conseils transmission/reprise" de la Communauté de Communes du Pays d'Olmes \(09\)](#).

Se signaler

Les futur·es cédant·es renseignent la DICA (déclaration d'intention de cessation d'activité). La Chambre d'agriculture reçoit la DICA et propose aux cédant·es d'être inscrit·es au RDI (répertoire départ installation) pour être mis en relation avec des porteurs·euses de projet, en l'absence d'une reprise déjà identifiée.

La plateforme de petites annonces [Objectif Terres](#) gérée par Terre de Liens permet aussi de mettre en lien les offres de fermes à transmettre avec les porteurs·euses de projet.

Quels blocages?

Bien qu'obligatoire, la DICA n'est remplie que dans 20% des cas environ, et **le RDI est incomplet**.

Beaucoup d'agriculteurs·ices n'en voient pas l'utilité, ou **ne souhaitent pas que leur projet de transmettre soit connu** de leurs collègues (demande forte de nouvelles surfaces pour des exploitations existantes, se traduisant par une forme de pression du milieu professionnel).

Que peut faire la collectivité ?

Opérer un **repérage et suivi des futur·es cédant·es** du territoire en s'appuyant sur un ensemble de partenaires au contact de différents publics d'agriculteur·ices (élu·es de commune, Chambre d'agriculture, Safer, ADEAR, réseau Bio etc.)

Ainsi, faciliter la **mise en lien** entre cédant·es et porteurs·euses de projet sur son territoire, en prenant soin de la confidentialité des données.

Lire un exemple : [Le comité Trajectoire de la Communauté de Communes Erdre-et-Gesvres](#)

DANS LES BOTTES DES CÉDANT·ES: COMPRENDRE LES MOYENS D'ACTION DES COLLECTIVITÉS DANS LA TRANSMISSION DES FERMES

Prendre en compte les aspirations des porteurs·euses de projet

Trouver des repreneurs·euses peut s'avérer long. Faute de candidatures spontanées ou dans leur entourage, les cédant·es sont mis·es en lien avec des porteurs·euses de projet par les structures de l'installation-transmission (chambre d'agriculture, ADEAR etc.). Les cédant·es peuvent participer à des cafés-transmission, ouvrir leurs portes à des visites de leur ferme, accueillir des apprenti·es en formation.

Quels blocages?

Il n'y a parfois sur le territoire aucun·e candidat·e à l'installation qui correspond à la ferme à transmettre. Au-delà de l'obstacle du prix, les profils des fermes à transmettre (grandes, spécialisées) sont en effet **de moins en moins en adéquation avec ce que recherchent les porteurs·euses de projets**, en particulier celles et ceux non issu·es du milieu agricole (projets en agriculture diversifiée, écologique, sur de petites surfaces).

Que peut faire la collectivité ?

Accompagner la **restructuration des grandes fermes** : la collectivité peut accompagner l'installation de repreneurs·euses, seul·es ou en collectif, qui installeront de nouvelles activités diversifiées sur le périmètre de la ferme. La collectivité peut par exemple faciliter l'**aménagement** des infrastructures nécessaires aux nouveaux ateliers (irrigation, reconversion du bâti). Dans le cas des collectifs, ces derniers peuvent avoir besoin d'un **accompagnement** adapté à leurs problématiques : statuts juridiques, fonctionnement économique, aspects relationnels.



Lire un exemple : [Accompagnement à la transmission-restructuration d'une grande ferme sur le territoire de Valence Romans Agglo \(26\)](#).

Faciliter l'**optimisation du parcellaire** pour rendre possible ce nouveau projet, par exemple avec l'animation d'un AFAFE (Aménagement foncier agricole et forestier et environnemental) ou en prenant en charge les frais notariés en cas d'échanges de foncier à l'amiable.

Se (re) loger

Si la maison d'habitation se trouve sur la ferme, les cédant·es peuvent choisir de déménager, mais peuvent aussi désirer rester y vivre.

Quels blocages?

Si la maison est vendue avec la ferme, son prix peut s'avérer trop élevé pour que les porteurs·euses de projet l'acquière, surtout si la pression immobilière est forte.

Si les cédant·es restent vivre dans leur maison, les repreneurs·euses pourront avoir **du mal à trouver où se loger à proximité**, avec le peu de revenus qu'ils et elles dégageront pendant leurs premières années d'activité.

Que peut faire la collectivité ?

Portage de la maison d'habitation

Faciliter le logement des repreneurs·euses ou le relogement des cédant·es dans des logements communaux ou en travaillant avec des **bailleurs sociaux** (identifier des logements sociaux dédiés dans le parc existant, convertir du bâti rural en logement social)



Voir l'[expérimentation de bail social paysan portée par Renouveau Paysan](#)

Établir un PLUi favorable à l'**habitat léger agricole**

Le prix de vente de l'exploitation

Lorsque les futur·es cédant·es procèdent à l'évaluation économique de leur ferme, le prix de vente peut être déterminé :

- soit par la valeur patrimoniale, la somme de la valeur des actifs qui la composent : fonciers, bâti, machines etc. (valeur souvent très élevée, notamment sous pression foncière) à quoi s'ajoute une valeur non économique, affective ou symbolique (attachement au lieu de vie...)
- soit comme la valeur de capitalisation, qui reflète la richesse que la ferme permet de retirer pour l'agriculteur·ice (souvent bien moins élevée)

Quels blocages?

Pour **compléter une retraite souvent très faible**, les cédant·es doivent compter sur la vente au prix fort du capital accumulé sur la ferme tout au long de leur carrière. Le prix auquel ils et elles espèrent vendre repose donc souvent sur une estimation de la valeur patrimoniale. Les porteurs·euses de projet et leur banque s'intéressent plutôt au produit qui pourra être dégagé de leur travail sur la ferme.

Les fermes sont donc souvent **trop chères pour la capacité d'emprunt des porteurs·euses de projet**.

Du point de vue des cédant·es, il sera plus intéressant de **vendre à l'agrandissement** (pour vendre plus au meilleur prix et plus rapidement) afin de s'assurer une retraite correcte, même quand l'envie de transmettre est présente.

Que peut faire la collectivité ?

Portage de moyen ou long terme des terres et/ou du bâti (> 5 ans) : la collectivité devient propriétaire, ou soutient une acquisition par une structure de portage : (EPF, foncière régionale ou foncière citoyenne)



Lire un exemple : [Portage temporaire de la Ferme de la Moricière par la commune de Pont-Saint-Martin \(44\)](#).

Limiter la spéculation foncière et donc la hausse des prix de la terre : jouer sur les règles d'urbanisme, **sanctuariser la vocation agricole** de certaines zones dans le PLUi et le SCOT, par des Zone agricoles protégées (ZAP) ou périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN). Favoriser la remise en culture des terres que les propriétaires laissent en friche dans l'attente d'une hypothétique valorisation urbaine.



Découvrir les 8 fiches Récolte sur des [initiatives territoriales mobilisant la ZAP ou le PEAN](#)

Lire le [kit Récolte "Mobiliser les propriétaires à l'échelle d'un territoire"](#) ou voir en replay [le séminaire Récolte 2023 "Propriétaires privés, comment les mobiliser?"](#)

Accompagner les cédant·es leur réflexion sur un prix juste, en lien avec la préparation de leur retraite et avec la situation des repreneurs·euses.

Différents types de portage des terres et/ou du bâti pour faciliter financièrement la transmission

Type de portage	Portage de long terme <i>durée indéterminée</i>	Portage à moyen terme <i>de 5 à 15 ans</i>
Montage	Achat du bien par un propriétaire porteur (GFA, Terre de Liens...) + mise à bail aux repreneurs·euses, éventuellement avec des clauses environnementales	Achat du bien par une structure de portage publique ou privée (Etablissement public foncier, SCIC ou foncière) + mise à bail aux repreneurs·euses pour quelques années
Issue	Pas de rachat, mise à bail du bien aux repreneurs·euses	Rachat différé par les repreneurs·euses
Objectifs	Soulager les repreneurs·euses de l'investissement foncier, garantir la vocation agricole et/ou écologique des terres à long terme	Différer l'investissement de départ, faciliter le lancement de l'activité
Rôles possibles de la collectivité	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Subventionner ou prendre part à des structures de portage ✓ Co-acquisition de fermes avec ces structures ✓ Poser des critères pour le choix des repreneurs·euses 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Impulser la création d'une SCIC, y prendre des parts ✓ Appuyer le recrutement de partenaires financiers ✓ Garantir de bonne fin pour la structure porteuse
	+ Faciliter l'intégration locale de la ferme portée (logement, débouchés...)	

Les temporalités contrariées de la transmission

Même si un projet de reprise se manifeste, il sera toujours plus long de transmettre que de vendre à un·e voisin·e désireux·se de s'agrandir. D'où l'importance de l'anticipation plusieurs années à l'avance.

Quels blocages ?

La temporalité des cédant·es et celle des repreneur·euses ne coïncident pas toujours : les cédant·es peuvent vouloir vendre rapidement pour prendre leur retraite, alors qu'ils n'ont pas encore identifié de repreneurs·euses, ou que les repreneurs·euses doivent finir de se former, déposer un dossier d'installation, obtenir un accord avec la banque, composer avec les délais administratifs pour l'octroi des aides...

Là encore, une vente à l'agrandissement pourra se présenter comme une solution plus rapide et plus simple aux yeux des cédant·es.

Que peut faire la collectivité ?

Portage temporaire ou stockage (<5 ans) : il s'agit d'acheter et de « stocker » la ferme, le temps qu'un projet d'installation émerge et se consolide. La collectivité peut solliciter la Safer ou (plus rarement) l'EPF pour acheter et stocker la ferme, par exemple en offrant de prendre en charge les frais financiers du stockage, et en se portant garante de la bonne fin du processus.

Découvrir des exemples :

[Une convention de partenariat entre l'Ille-et-Vilaine et la Safer Bretagne \(35\).](#)

[Le portage temporaire de la ferme de la Moricière par la commune de Pont-Saint-Martin \(44\).](#)

La mise en réserve de terres et le portage d'activité pour réconcilier les temporalités

Dans certaines régions, comme en Pays de la Loire avec la SCIC Nord Nantes, il existe des acteurs qui peuvent temporairement porter l'activité agricole des fermes à céder (maintien des pratiques culturelles, des baux, des aides...). La collectivité peut faire appel à ces acteurs, rémunérer le travail d'ingénierie qu'ils effectuent et prendre en charge certains frais. Quand ces structures n'existent pas, la collectivité peut soutenir des solutions d'exploitation temporaire des terres, par exemple par des voisins (via une intermédiation locative de la Safer et/ou des conventions de mise à disposition temporaire).

L'attribution des terres

Dans le cas où la Safer intervient (acquisition et rétrocession, et plus rarement par préemption), la vente fait l'objet d'une publicité légale. Des porteurs·euses de projet, mais aussi des agriculteurs·ices voisin·es, peuvent se porter candidat·es à l'attribution des terres. Les critères pour départager les candidat·es sont fixés par un document régional (le SDREA), et l'aquéreur est choisi par le comité technique Safer, où siègent des représentant·es de la profession agricole, de l'Etat et des collectivités territoriales, et parfois des organisations environnementales, de la société civile (sociétés de chasse...), des propriétaires fonciers, etc.

Quels blocages ?

Le délai de la publicité légale Safer est de 2 semaines (article R142-3 du Code rural), ce qui est souvent trop court pour monter un dossier de candidature.

La Safer peut rejeter les dossiers de candidat·es à l'installation si le projet n'est pas jugé suffisamment avancé ou solide (en l'absence d'un accord déjà obtenu auprès de la banque, par exemple).

Que peut faire la collectivité ?

Impliquer la Safer dans la politique foncière portée par la collectivité (inviter la Safer à prendre part à un observatoire foncier animé par la collectivité, conventionner avec la Safer pour bénéficier d'une veille VIGIFONCIER). Développer des **habitudes de communication** en amont pour éviter d'être pris au dépourvu.

Lire un exemple : [Le comité Trajectoire de la Communauté de Communes Erdre-et-Gesvres](#)

Afficher une **intention politique** forte en faveur de l'installation et soutenir les candidatures des porteurs·euses de projet face aux candidatures à l'agrandissement. Faire peser cette intention par des positionnements de collectivités en réseaux à l'échelle régionale auprès de la DRAAF au moment de l'**établissement du SDREA**, et dans le comité technique Safer.

Passer la main

Dans le cas d'une exploitation sous forme sociétaire (GAEC, EARL...) la transmission passe souvent par une association et un transfert progressif des parts sociétaires, souvent après une période de salariat. Dans d'autres cas, la ferme est vendue et change de mains. Dans l'idéal, cédant·es et repreneurs·euses prennent le temps de nouer une relation de confiance, par exemple en passant par une phase de « parrainage ».

Quels blocages ?

Les repreneurs·euses doivent comprendre les attentes de celles et ceux qui transmettent. Les cédant·es doivent accepter, de leur côté, de passer la main à un nouveau projet, différent du leur.

Manque de confiance, divergence sur la manière de travailler, problèmes relationnels entre cédant·es et repreneurs·euses peuvent empêcher une transmission d'aboutir, ou rendre le processus douloureux.

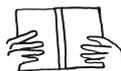
Que peut faire la collectivité ?

Financer **l'accompagnement humain de la relation cédant·es-repreneurs·euses**, depuis la rencontre jusqu'à cette phase de « parrainage »

Par exemple, la collectivité peut financer des dispositifs comme le "Contrat Emploi Formation Installation" (CEFI) en Occitanie, ou le « Droit à l'essai » porté par GAEC&Sociétés dans plusieurs départements. Ces dispositifs permettent de tester une association pendant une durée donnée, avant de décider de se lancer ensemble ou de se retirer sans avoir pris de risques, et sans en faire un échec.

La collectivité peut aussi proposer de passer par un format "espace-test".

Dans le parcours de transmission de leur ferme, les cédant·es rencontrent de nombreux obstacles. Les collectivités ont des outils pour y répondre, en agissant auprès des cédant·es pour proposer de l'accompagnement, mais aussi à l'échelle du territoire pour créer les coopérations nécessaires, adopter une réglementation vertueuse, ou encore en intervenant directement sur le foncier.



POUR ALLER PLUS LOIN

- Les autres ressources du kit Récolte "Transmettre les terres agricoles : un enjeu territorial" à destination des collectivités et de leurs partenaires :

Lire la fiche
["Transmettre les terres agricoles : les raisons d'agir des collectivités"](#)

Lire la fiche
["Un outil pour la transmission : créer un observatoire foncier multi-acteurs sur mon territoire"](#)

[Replay et synthèse](#)
du séminaire Récolte 2024
["Transmettre les terres agricoles, un enjeu territorial"](#)

- Les initiatives en faveur de la transmission portées par des collectivités documentées dans Récolte :

[Portage temporaire de la Ferme de la Moricière par la commune de Pont-Saint-Martin \(44\)](#)

[Démarche de porte-à-porte transmission de Redon Agglomération \(35 et 56\)](#)

[Comité "Trajectoire" de la Communauté de communes Erdre-et-Gesvres \(44\)](#)

[Les chèques conseils transmission / reprise de la Communauté de communes du Pays d'Olmes \(09\)](#)

- Pour en savoir plus sur les outils de portage foncier :
 - le rapport Terre de Liens [Le portage foncier agricole, levier pour une agriculture en transition](#) (2024)
 - [la vidéo explicative sur le portage d'activité de Cap44](#) (2024)

La [plateforme Récolte](#) documente les initiatives foncières portées par des collectivités territoriales.