



OPEANA
OBSERVATOIRE
PARTENARIAL
DES ESPACES
AGRICOLES,
NATURELS ET DE
L'ALIMENTATION

OCTOBRE
2025

Passer la clef des champs
Accompagner la
transmission du foncier
agricole dans l'aire
métropolitaine de Lyon



Sommaire

Une question de génération	4
----------------------------	----------

Gouvernance de la transmission du foncier agricole	6
---	----------

Difficultés partagées et disparités	9
-------------------------------------	----------

Les enjeux d'une meilleure transmission	14
---	-----------

Des initiatives remarquables	21
------------------------------	-----------

Le portage foncier pour faciliter l'accès	23
---	-----------

Le logement, des murs et un toit pour soutenir les exploitations	27
---	-----------

Coordonner les acteurs	31
------------------------	-----------

Pérenniser les installations	34
------------------------------	-----------

Vers des collectivités mobilisées	37
-----------------------------------	-----------

Bibliographie	43
---------------	-----------

Une question de génération

La transmission agricole n'est plus un simple passage de témoin entre générations : elle cristallise des tensions économiques, sociales, foncières et territoriales. Elle détermine qui aura l'accès à la terre, dans quelles conditions et avec quel accompagnement.

En 2020, parmi les exploitations concernées par un départ à la retraite,

2/3 ont un avenir incertain

Entre 2010 et 2020

6 installations sur 10 sont familiales

Une lente hémorragie

En France, aujourd'hui, seulement sept départs en retraite sur dix sont compensés. En Auvergne Rhône-Alpes, la situation est similaire, avec deux départs sur trois compensés par une reprise. Une grande partie des agriculteurs en France s'approche de l'âge de la retraite. D'ici 2030, environ 166 000 agriculteurs et agricultrices cesseront leur activité à l'échelle nationale. Il s'agit presque de la moitié des exploitants actifs à ce jour.

Renouveler les générations en agriculture est un enjeu de taille : les exploitants âgés de 55 ans ou plus sont déjà ou pourront être concernés par l'ouverture des droits à la retraite dans la décennie à venir. Dans l'aire métropolitaine lyonnaise, ils représentent désormais 35 % des effectifs, soit 5 points de plus qu'en 2010. Parmi les exploitants concernés par un départ à la retraite dans les années à venir, un tiers ne sait pas ce que va devenir son exploitation et un tiers n'envisage pas de partir dans l'immédiat.

Reprise sans reproduction

L'agriculture demeure un secteur d'activité dans lequel le recrutement endogène reste prééminent. En France, 82 % des chefs d'exploitation sont fils d'agriculteurs et c'est le cas pour 52 % des cheffes d'exploitation.

Dans l'aire métropolitaine lyonnaise, ce phénomène est de moins en moins majoritaire : alors qu'environ huit installations sur dix étaient en cadre familial dans les années 1980, ce sont six installations sur dix entre 2010 et 2020.

C'est aussi le secteur où les descendants s'écartent un peu plus fréquemment du domaine d'activité et du mode de vie de leurs parents.

Une simple désignation du successeur ne suffit pas pour qu'il y ait reprise ou transmission agricole. Les repreneurs sont souvent les héritiers d'une dette symbolique lourde et significative.

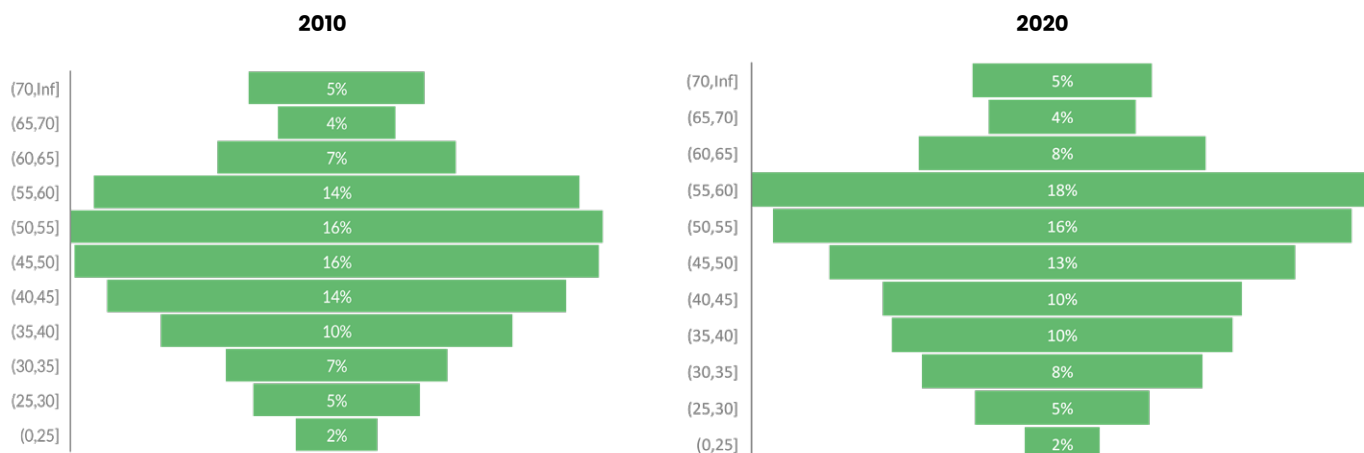
Les sociologues des mondes ruraux, François Purseigle et Bertrand Hervieu évoquent les « reprises sans reproduction » pour désigner des situations où le repreneur en cadre familial porte un projet distinct, parfois en rupture avec les pratiques ou les valeurs de générations précédentes. Ce souhait de faire évoluer les pratiques professionnelles et les modèles d'organisation du travail ou même de commercialisation n'a rien de nouveau et ces « conflits de générations » ont toujours façonné la dynamique des mondes agricoles.



► Pour aller plus loin : dans leur ouvrage de synthèse, les auteurs offrent un panorama analytique des mutations modernes du monde agricole.



Pyramides des âges



Plus de la moitié des porteurs de projet se présentant aux PAI n'est pas issue du milieu agricole

De nouveaux profils

Les profils des candidats à l'installation évoluent. Aujourd'hui, plus de la moitié des personnes qui s'informent sur le métier d'agriculteur auprès des Points d'accueil installation (PAI), tenus par les Chambres d'agriculture n'est pas issue du milieu agricole. Pendant que la moyenne d'âge à l'installation des porteurs de projet augmente, **les installations dans un cadre familial diminuent pour atteindre 61 % en 2020**. Les exploitants Non-issus du milieu agricole (Nima) occupent une part de plus en plus importante.

Ces nouveaux installés se tournent davantage vers des productions légumières et maraîchères, de plantes aromatiques, l'élevage de petits ruminants ou de champignons, ainsi que vers la production biologique ou les circuits courts. Ces modèles d'exploitations portent une charge symbolique et un imaginaire forts, souvent associés à une valeur ajoutée importante.

La part grandissante des agriculteurs non issus du milieu agricole et hors cadre familial contribue à l'évolution des caractéristiques des repreneurs avec un niveau plus élevé de formation, d'expérience professionnelle, de type de projet portés, de capital social, etc.

Ces nouveaux profils **mettent en exergue la possibilité d'une inadéquation entre les projets d'installation et les offres d'exploitations sur le marché de la transmission**.

Une place pour les collectivités ?

Dans un contexte de difficulté du renouvellement générationnel, la transmission des exploitations devient une urgence pour maintenir une agriculture dans les territoires. Il s'agit aussi d'un moyen de lutter contre la déprise agricole.

Pourtant, de nombreux freins continuent d'en-traver ce processus. L'accessibilité au foncier, les départs non-anticipés, l'absence de solution de logement ou même l'accueil sur le territoire constituent des problèmes qui brident le renouvellement générationnel.

Face à ces enjeux, des collectivités territoriales s'emparent de plus en plus de ces sujets, mais leur rôle n'est pas défini. Certaines parviennent à agir, notamment **dans les interstices laissés par les acteurs et dispositifs existants**, d'autres manquent d'outils de compétences, d'ingénierie voire de ressources.



© Adobe Stock

Gouvernance de la transmission du foncier agricole

La transmission agricole s'inscrit dans une multitude d'acteurs, foisonnant de ressources et de compétences. Chaque structure joue un rôle précis, que de nouveaux entrants doivent connaître.

10 ans
sont
nécessaires
pour
préparer une
transmission

Dix ans pour transmettre

Transmettre son exploitation ne se décrète pas du jour au lendemain. Les structures institutionnelles d'accompagnement estiment que **dix ans sont nécessaires pour une transmission réussie**. Cette temporalité implique la mobilisation progressive d'un éventail d'acteurs, selon les besoins et les profils des cédants comme des repreneurs.

Elle s'inscrit aujourd'hui dans un écosystème d'acteurs élargi. Longtemps portée par des acteurs historiques tels que les Chambres d'agriculture et les Safer, la transmission et l'installation sont désormais accompagnées par une multitude d'acteurs, publics, associatifs et privés. François Purseigle et Bertrand Hervieu, sociologues des mondes agricoles, qualifient cette situation nouvelle de « **kaléidoscope d'institutions d'appui** ».

À l'échelle régionale Le préfet de région

Le préfet de région, représentant de l'État au niveau régional, délivre les **autorisations ou refus d'exploiter des terres agricoles**. Ce processus est encadré par le Schéma directeur régional des exploitations agricoles (SDREA). Ce dernier, révisé en 2022, définit les grandes orientations en matière d'attribution du foncier agricole soumis à autorisation d'exploiter.

Conformément à l'article L.331-1 du Code rural, le SDREA vise notamment à :

- favoriser l'installation et la transmission d'exploitations agricoles viables et pérennes ;
- préserver le foncier agricole en évitant son démembrement ou sa consommation excessive. Toute installation ou agrandissement conduisant à une surface agricole utile pondérée à 54 hectares (seuil régional, avec des spécificités locales comme 47 hectares pour les Monts du Lyonnais et du Jarez et bassin houiller stéphanois) nécessite une autorisation préalable d'exploiter ;

- soutenir les filières locales à haute valeur ajoutée (Bio, SIQO) ;
- maintenir une agriculture diversifiée et ancrée dans les territoires ruraux ;
- limiter les agrandissements excessifs et les concentrations qui nuisent à la diversité et à l'emploi agricole ;
- encourager l'agriculture de montagne, en prenant en compte ses spécificités (pastoralisme...).

Ainsi, toute installation, agrandissement ou réunion d'exploitations dépassant les seuils fixés nécessite une autorisation préalable d'exploiter. Les demandes sont instruites par les DDT et soumises à la Commission départementale d'orientation de l'agriculture (CDOA) en cas de concurrence.

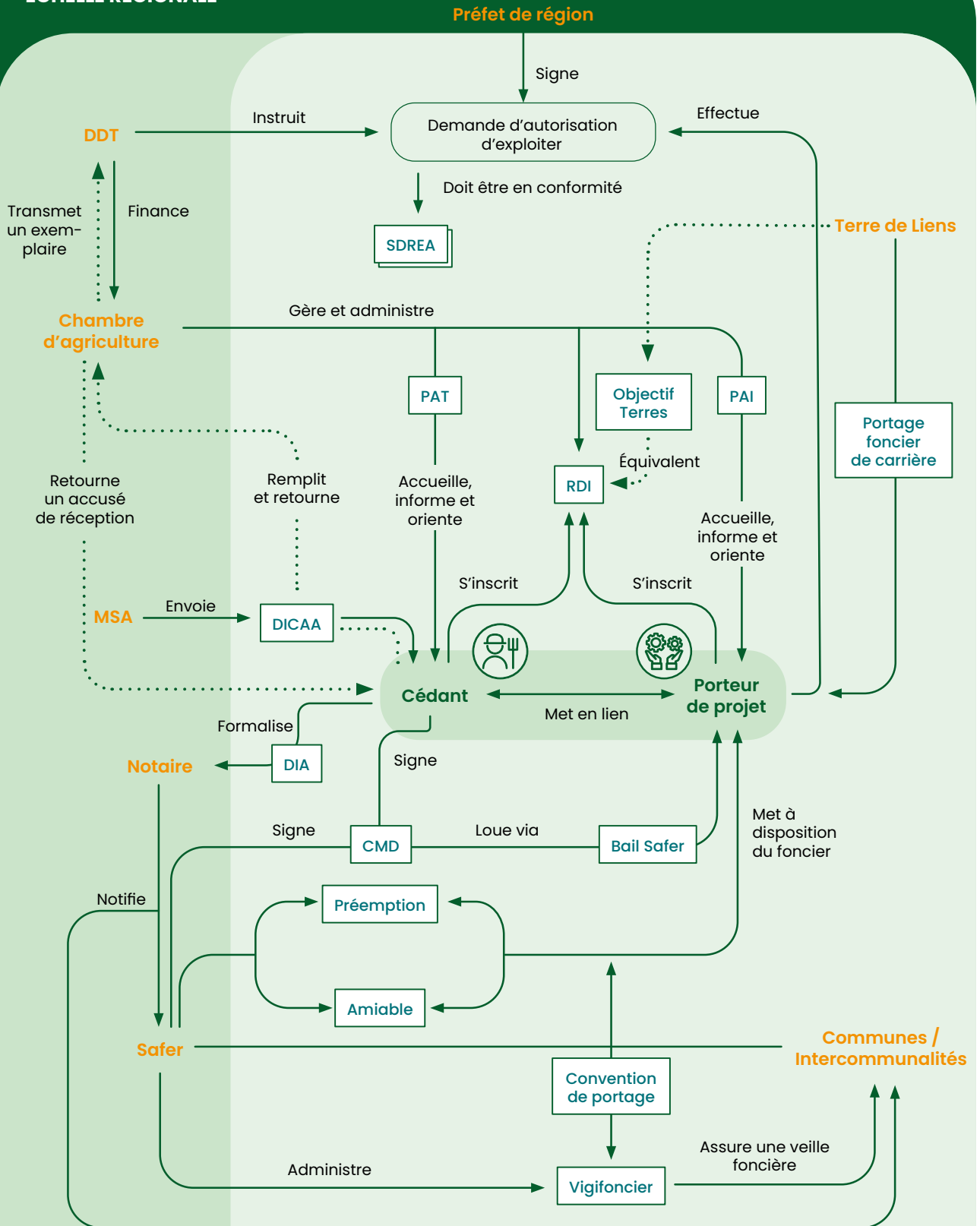
À l'échelle départementale La DDT

La Direction départementale des territoires (DDT) est la porte d'entrée sur les sujets agricoles. Elle joue un rôle d'interface entre l'État et les dynamiques locales agricoles. Elle intervient à plusieurs niveaux clés dans la transmission. Sur l'accès au foncier, elle joue un rôle de régulation par l'instruction des autorisations d'exploiter dans le cadre du contrôle des structures, en lien avec le SDREA.

Dans ce cadre, son objectif est de **freiner les agrandissements excessifs**, lorsqu'ils dépassent un seuil de Surface agricole utile (SAU) par Equivalent temps plein (ETP) estimé au regard des moyennes départementales.

Elle rend un avis sur toutes les acquisitions par préemption ou à l'amiable réalisées par la Safer dépassant 180 000 euros. Elle anime également la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), assurant le suivi et rendant des avis sur toutes les procédures d'élaboration des documents d'urbanisme type Scot, PLU ou PLUi.

ÉCHELLE RÉGIONALE



ÉCHELLE DÉPARTEMENTALE

ÉCHELLE INTERCOMMUNALE



PAI et PAT

sont les portes d'entrée uniques pour les candidats à l'installation et les agriculteurs cédants

Le RDI

permet aux porteurs de projet d'identifier les offres de reprise

16 fermes

sont louées par Terre de Liens dans l'aire métropolitaine lyonnaise

La Chambre d'agriculture

Ancrée localement, la Chambre d'agriculture (CA) est **centrale dans l'accompagnement à l'installation et à la transmission**, par son travail de terrain auprès des cédants mais aussi des porteurs de projet puis des repreneurs. Elle accompagne les cédants dans la préparation de leur départ en retraite, par la réalisation de diagnostics de transmissibilité de leurs exploitations, des entretiens de fin de carrière, ou encore des conseils fiscaux et juridiques. Elle a une mission de service public en matière d'installation et de transmission agricole. Elle dispose d'outils pour assurer cet accompagnement.

Le **Point d'accueil installation (PAI)** est une structure d'accueil, d'information et d'orientation spécifiquement **destinée aux porteurs de projets**. Il sert de premier contact pour les futurs agriculteurs. C'est la **porte d'entrée unique** pour les porteurs de projets souhaitant s'installer. Ses principales missions sont :

- accueillir et informer tous les porteurs de projets sur la réglementation, les formalités, les différents statuts d'emploi en agriculture, ainsi que les aides financières disponibles ;
- orienter les porteurs de projet vers les structures compétentes en fonction de besoins spécifiques du projet ;
- aider à l'élaboration de l'auto-diagnostic des compétences nécessaires pour l'installation.

Le conseiller renseigne les porteurs de projet sur les différentes étapes nécessaires à la concrétisation d'un projet d'installation en agriculture. Ce rôle englobe également l'orientation et l'accompagnement sur mesure des porteurs de projets à chaque phase de leur parcours.

Le **Point d'accueil transmission (PAT)** est un **service dédié à l'accompagnement des agriculteurs souhaitant transmettre leur exploitation**. Il constitue une porte d'entrée unique pour les cédants. Ces derniers seront informés, à l'image du PAI, sur les démarches à entreprendre, les personnes ressources à contacter, les dispositifs d'aides et d'accompagnement (annexe).

Le **Répertoire départ installation (RDI)** est tenu par la Chambre d'agriculture. C'est un outil de mise en relation entre cédant et repreneur potentiel, destiné à faciliter la transmission et l'installation en agriculture. **Il permet ainsi aux porteurs de projet d'identifier des opportunités de reprise.**

Enfin, les CA accompagnent les porteurs de projet tout au long de leur parcours d'installation. Elles réalisent les études et stimulations nécessaires à la sécurisation de leur installation y compris à terme.

La Safer

Les Safer sont des acteurs historiques de l'aménagement foncier agricole en France.

Elles exercent quatre missions de service public inscrites dans le Code rural :

- dynamiser l'agriculture et la forêt,
- accompagner le développement local,
- préserver l'environnement,
- réguler et garantir la transparence du marché foncier rural.

Pour accomplir ces missions, les Safer disposent de plusieurs moyens d'action tels que **l'acquisition, la rétrocession et le stockage de biens ruraux, ou encore l'accompagnement technique de collectivités** dont les modalités sont définies par le Code rural.

Elles sont au cœur du dispositif foncier **en repérant les cessions à venir, conseillant les exploitants et ayant la possibilité d'acquérir des biens pour ensuite les rétrocéder à de nouveaux installés**. Pour ce faire, elles disposent d'outils exclusifs, permis par leur statut.

Elles peuvent acquérir des terres **à l'amiable ou par préemption**. Elles peuvent ainsi se substituer à un acquéreur **pour maintenir la vocation agricole des terres**. Elles ont enfin la capacité d'exercer un **portage foncier**, afin de faciliter l'installation des porteurs de projets en allégeant leur investissement initial dans l'acquisition des terres.

Les structures alternatives associatives

De nombreuses associations jouent aujourd'hui un rôle de plus en plus reconnu dans l'accompagnement à l'installation et à la transmission, notamment pour des publics moins familiers des dispositifs classiques. Ces structures comme Terre de Liens, Eloi ou le réseau des Associations départementales pour le développement de l'emploi agricole et rural (Addear) proposent souvent des parcours sur mesure.

Terre de Liens

Terre de Liens est une structure associative. Elle œuvre à faciliter l'accès au foncier agricole à des porteurs de projet engagés dans des formes d'agriculture durable. Les bénéficiaires sont généralement non issus du milieu agricole et hors cadre familial, sans capital suffisant pour acquérir des terres.

L'action de Terre de Liens repose sur la mobilisation de l'épargne citoyenne pour acheter des terres agricoles. Une fois acquis, **le foncier devient la propriété de la Foncière Terre de Liens. Il est alors loué à long terme à des agriculteurs** via des baux sécurisés, en garantissant l'usage agricole sur le long terme.

Pour faciliter la transmission, Terre de Liens a recours à plusieurs outils, notamment **la plateforme Objectif Terre**, très proche du modèle des PAI et PAT des CA : un espace où les cédants peuvent publier des annonces pour trouver des repreneurs ou faciliter l'installation de jeunes agriculteurs.

Difficultés partagées et disparités

Dans l'aire métropolitaine lyonnaise émerge un constat global : les exploitants proches de la retraite peinent à transmettre leur ferme. Il existe néanmoins des différences entre les territoires et les spécialisations agricoles.

1/4 des exploitations concernées par une cession dans la décennie dispose d'un projet de reprise connu

Incertitude sur le devenir des exploitations

En 2020, selon le recensement agricole, 2 721 exploitations agricoles de l'aire métropolitaine étaient concernées par une cession dans la décennie. Pour un tiers d'entre elles, leur chef déclare ne pas savoir encore ce que va devenir leur exploitation après leur retraite. Un peu moins d'un autre tiers ne prévoit pas de départ pour l'instant et **moins d'un quart seulement dispose d'un projet de reprise connu**.

L'incertitude sur le devenir des exploitations à céder varie également selon les spécialisations de production, répertoriées sous la forme d'Orientation technico-économique des exploitations (Otex) par le recensement agricole.

Moins d'incertitudes pour les maraîchers

Les exploitations spécialisées dans les productions végétales, à l'exception du maraîchage, forment la majorité du contingent d'exploitations à l'avenir incertain. Les exploitations spécialisées en grandes cultures ou en cultures permanentes, vignes et vergers, occupent 56% des effectifs des exploitations à céder mais encore dans l'incertitude.

Sept exploitations céréalières concernées sur dix affirment rester dans l'incertitude. Pour les exploitations arboricoles et viticoles concernées par une cession à venir, la proportion d'incertitude est légèrement inférieure (67 %), mais reste élevée.

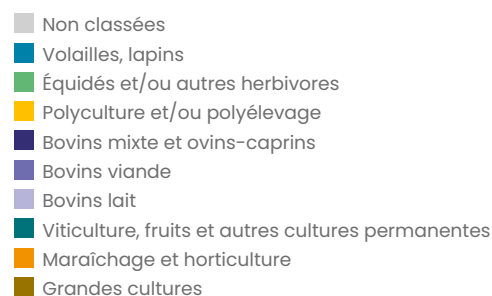
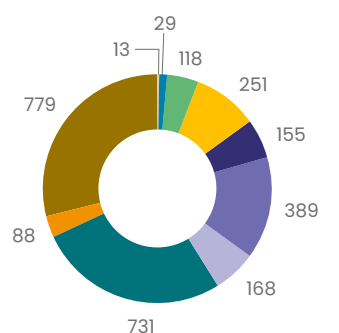
Les laitiers moins touchés

Parmi les élevages, les bovins laitiers affichent un peu moins d'incertitudes que les bovins allaitants ou les élevages mixtes, comprenant entre autres les ovins et caprins.

Pour les élevages bovins allaitants ou mixtes, le taux d'incertitude parmi les exploitations concernées par une cession à venir **dépasse 70 %**. Il s'agit des catégories d'exploitation traditionnelles parmi lesquelles l'incertitude est la plus élevée, même s'ils ne comptent que pour 20 % des effectifs concernés.

Seule une exploitation concernée par une cession à venir sur seize est un élevage bovin laitier. Ils sont peu concernés par cette question, alors qu'ils représentent une exploitation sur huit dans l'aire métropolitaine. Parmi les élevages bovins laitiers concernés par une cession à venir un peu moins d'un sur six restait sans solution de reprise en 2020.

Exploitations concernées par une cession à venir, par Otex



Source : Recensement agricole 2020

56 % des exploitations sans projet de reprise connu sont en grande cultures, arboriculture ou viticulture

72 %
des
exploitations en
bovin allaitant
concernées
par une
cession à
venir n'ont pas
de projet de
reprise connu

Disparités territoriales

L'Ouest lyonnais et les plaines alluviales de l'Ain et du Rhône semblent moins concernés par l'incertitude des exploitations à céder dans la décennie 2020. Même dans ces territoires moins touchés par le phénomène, ce sont un peu moins de trois exploitations concernées sur cinq qui demeurent à ce jour sans solution de reprise.

Il demeure des secteurs où l'incertitude est la plus forte sur le devenir des exploitations à céder dans la décennie. Dans la Loire, entre sept et huit exploitations concernées sur dix sont sans solution connue, à l'exception du Forez et du Pilat rhodanien où elles sont entre six et sept.

Dans le nord-Isère, la Dombes et le bassin de Bourg-en-Bresse, entre sept et huit exploitations concernées sur dix n'ont pas de projet de transmission connu à ce jour.

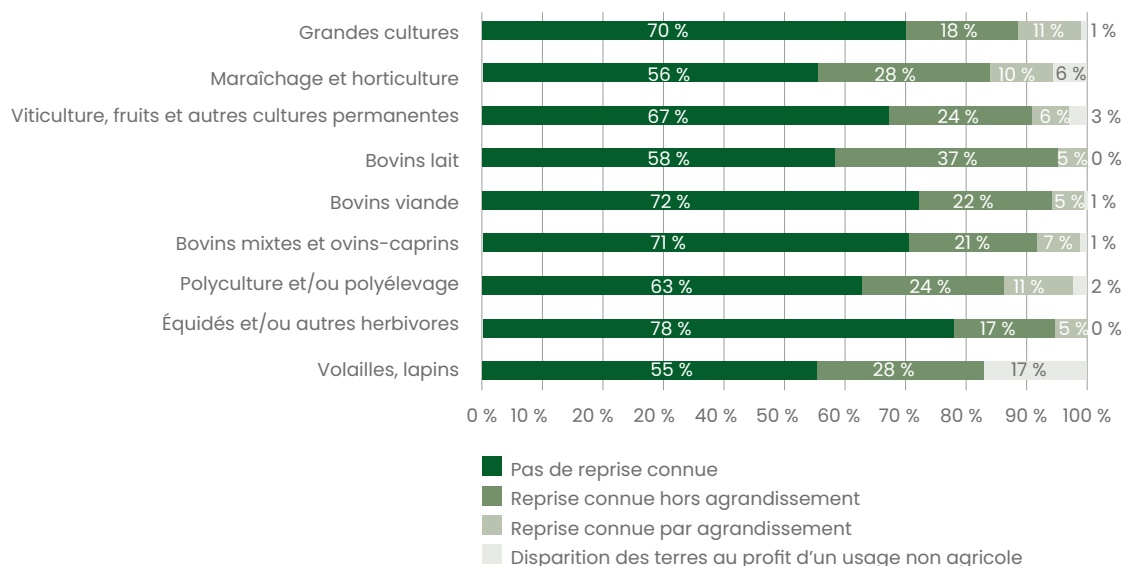
Trois collectivités de l'aire métropolitaine montrent des incertitudes sur le devenir des exploitations à céder particulièrement élevées : la Communauté d'agglomération Annonay Rhône Agglo (80%), la Communauté de communes Vallée du Garon (88 %) et la Communauté de communes Rives de l'Ain-Pays du Cerdon (90 %).

Une incertitude généralisée

Au-delà des disparités, l'incertitude sur les transmissions à venir reste partout élevée. Peu importe la catégorie ou le territoire observés, il y a toujours plus de la moitié des exploitations concernées par une cession à venir qui ne dispose pas d'offre de reprise.

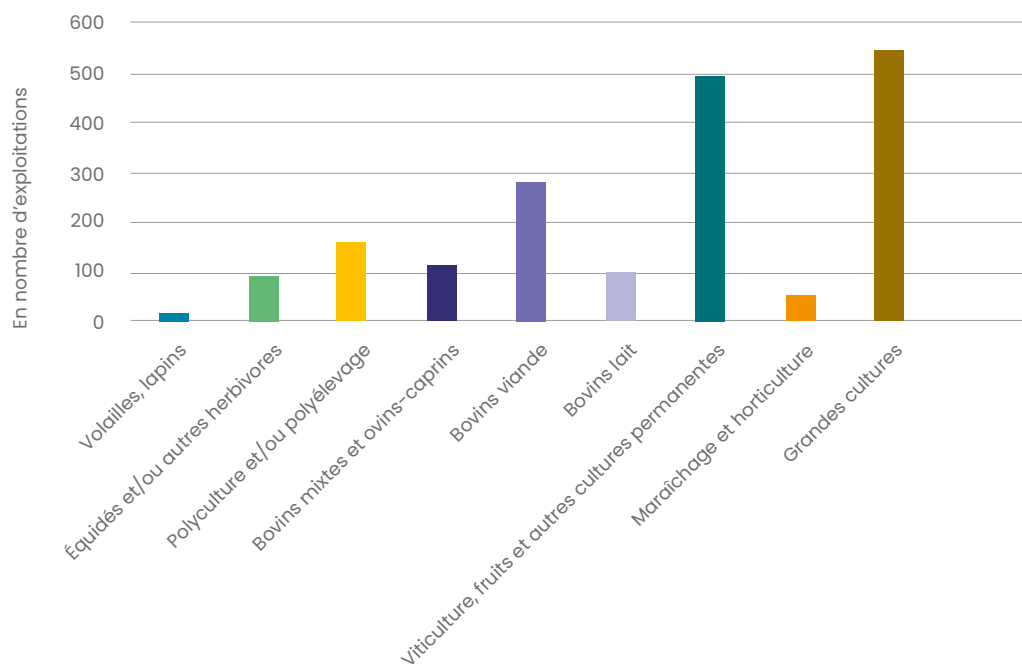
Devenir des exploitations concernées par une cession

Source : Recensement agricole 2020



Exploitations dont le devenir est inconnu

Source : Recensement agricole 2020



Incertitudes sur le devenir des exploitations dans les intercommunalités

LÉGENDE

Nombre et taux d'exploitations dont le devenir est incertain par EPCI



31
Nombre d'exploitations concernées par un départ à la retraite du chef ou de la cheffe d'exploitation dans la décennie



Part des exploitations concernées dont le devenir est à ce jour incertain

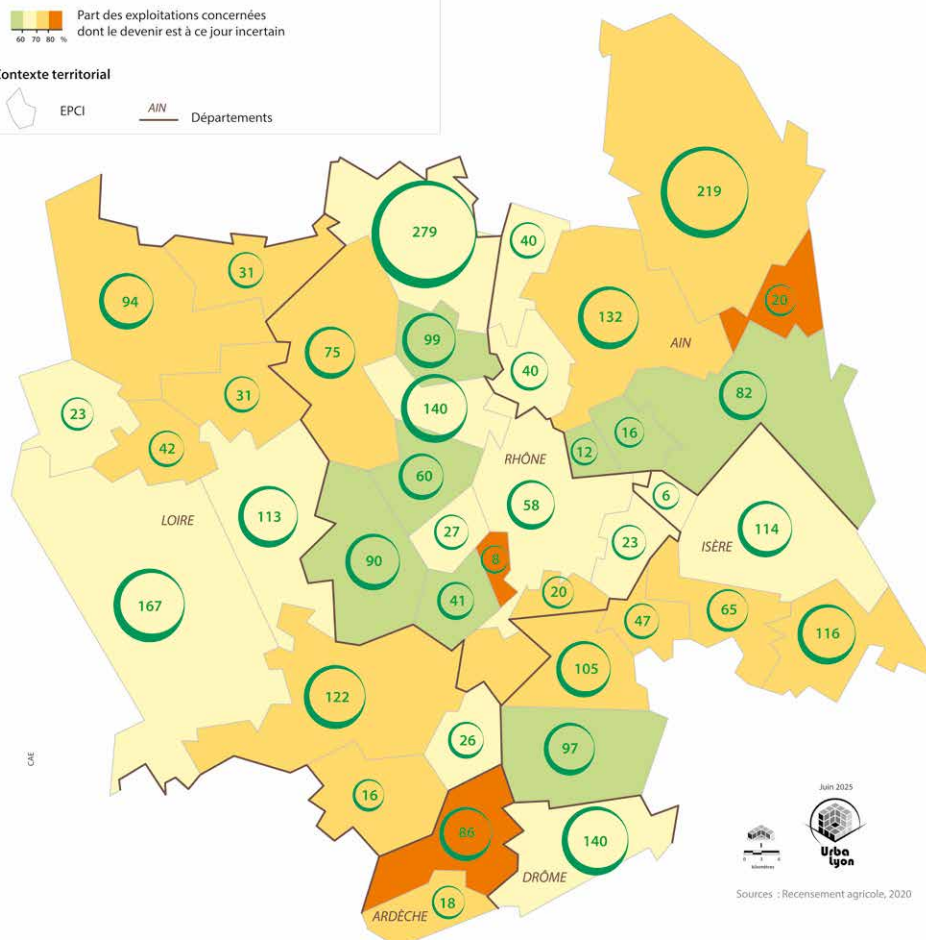
Contexte territorial



EPCI

AIN

Départements



x2 entre
1980 et 2020
la part des
installations
HCF a doublé

De 2010 à 2020

38 % des
installations
agricoles sont
hors cadre
familial



► Pour aller plus loin :
www.urbalyon.org/fr/observatoire-partenarial-des-espaces-agricoles-naturels-et-de-la-limentation-o-peana/etude-socio

Mutation du monde agricole

Les installations Hors cadre familial (HCF) prennent de plus en plus de place. Le phénomène est notoire dans l'aire métropolitaine.

Leur progression est continue au fil des décennies depuis les années 1980. À cette époque elles concernaient une installation sur cinq. Entre 2011 et 2020, leur part a doublé pour toucher **deux installations sur cinq**.

Ces profils ne disposent parfois ni de l'ancrage local, ni du réseau, ni du capital foncier familial qui facilitent l'entrée dans le métier. Cette situation accentue les inégalités d'accès à la terre.

Ce phénomène est particulièrement notable sur cette dernière décennie où la progression s'accélère, alors que le nombre total d'installations décroît. Durant la même période, les

installations en cadre familial ont stagné, voire légèrement reculé.

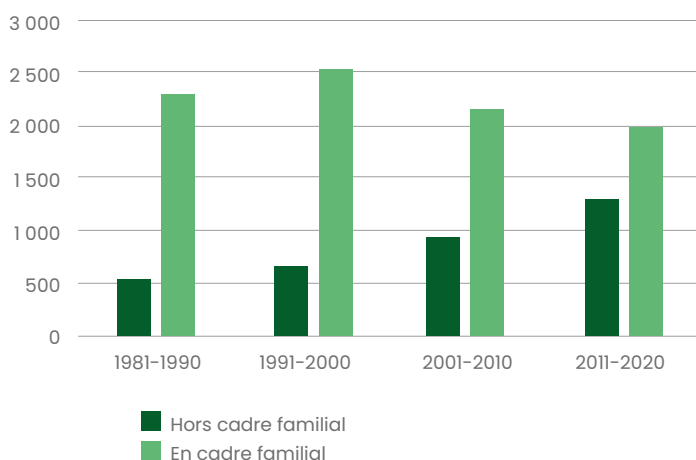
En synthèse, **le modèle traditionnel d'installation familial s'essouffle, alors que la voie HCF prend une importance croissante, démontrant une mutation dans les profils des agriculteurs, ainsi que dans leurs attentes vis-à-vis de leur métier.**

Ainsi, les agriculteurs contemporains attendent que leur mode de vie se rapproche de celui de la société dans laquelle ils vivent. Ils souhaitent pouvoir disposer de congés, séparer leurs vies professionnelle et personnelle. Ils sont aussi de plus en plus nombreux à percevoir l'exercice du métier d'agriculteur comme une étape professionnelle parmi d'autres. Aussi, les agriculteurs estiment de plus en plus qu'il est possible pour eux de changer de métier, et se voient de moins en moins attachés à leur exploitation.

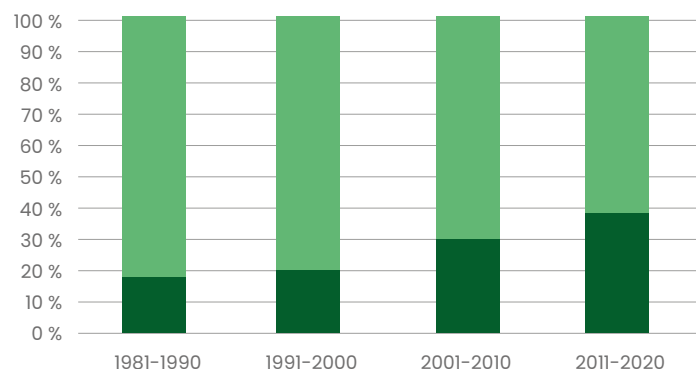
Répartitions des installations en cadre familial et hors cadre familial

Source : Recensement agricole 2020

En nombre d'installations

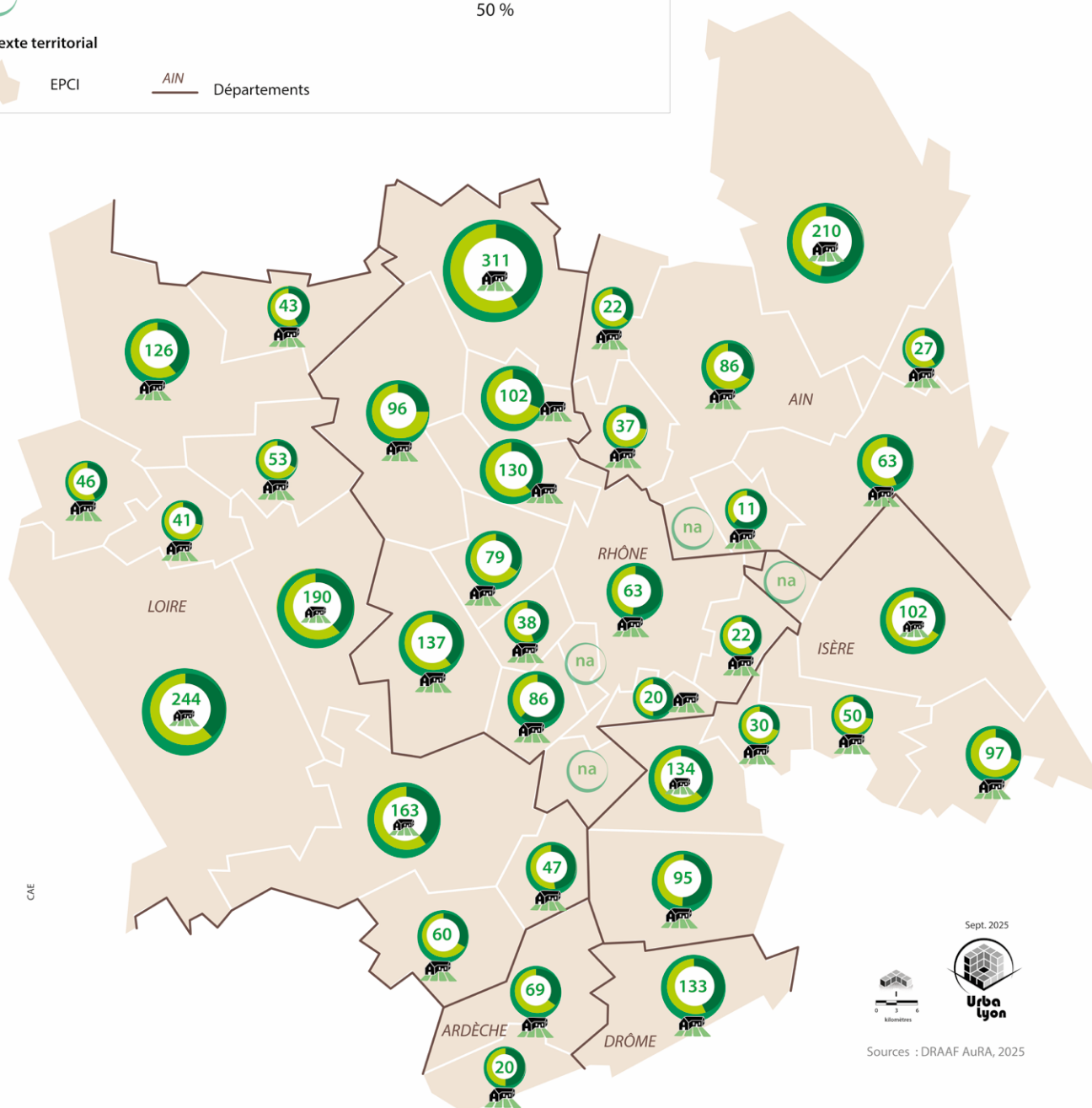
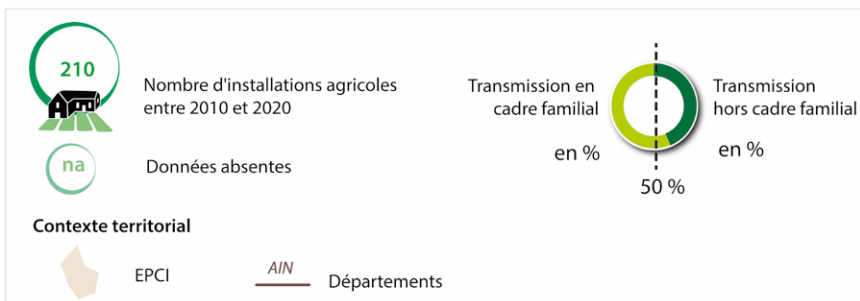


En part des installations



Installations agricoles en et hors cadre familial durant la décennie 2010

LÉGENDE





Les enjeux d'une meilleure transmission

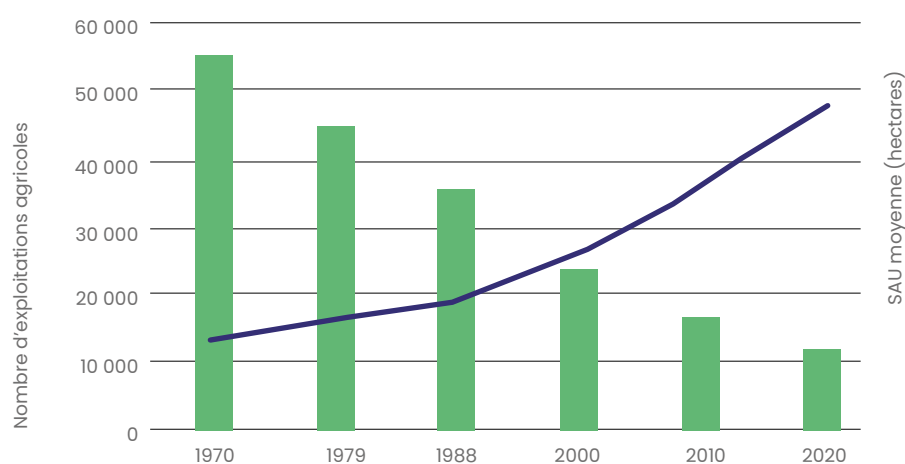
Pour sécuriser le renouvellement générationnel de la population agricole, plusieurs leviers sont mobilisables par les collectivités.

La transmission agricole cristallise des enjeux multiples. Ils s'entrecroisent et dessinent un paysage complexe où chaque facteur influence les autres. Il s'agit de :

- l'accessibilité au foncier, premier verrou à lever pour tout projet d'installation, particulièrement HCF,
- le logement et sa proximité à l'exploitation, problématique de plus en plus centrale,
- la coordination entre acteurs, indispensable pour fluidifier les parcours de transmission,
- l'accueil dans les territoires, façonnant l'intégration des nouveaux installés.

Évolution du nombre d'exploitations et de la surface agricole moyenne de 1970 à 2020

Source : Recensement agricole



► Le logement, un besoin fondamental

Habiter sur ou à proximité de l'exploitation

Il peut être difficile d'envisager la vente d'un logement pour un cédant qui y a vécu toute sa vie

La question du logement émerge aujourd'hui parmi les freins de premier plan, notamment dans les projets de reprise hors cadre familial, qui sont de plus en plus nombreux.

Habiter sur ou à proximité de l'exploitation reste essentiel, tant pour des raisons pratiques que pour assurer un ancrage territorial au porteur de projet. Cet enjeu est exacerbé pour les activités nécessitant une surveillance quotidienne.

Dans les zones périurbaines ou rurales de l'aire métropolitaine, les freins sont multiples : coût, pression concurrentielle, rigidité réglementaire. Le logement se retrouve ainsi au croisement de trois réalités.

Pour les cédants, une question affective légitime

Pour les cédants, le logement est rarement considéré comme un simple bien. Il soulève des enjeux affectifs, identitaires et patrimoniaux complexes.

Pour beaucoup, la ferme est un lieu dont ils ont hérité, où ils ont vécu, travaillé, élevé leurs enfants et construit leur vie. Comme il nous l'a été souligné lors d'un entretien, les cédants bien souvent « ne se voient pas habiter ailleurs ». Le logement devient alors une prolongation d'eux-mêmes, **difficile à envisager comme un bien à transmettre**, plus encore à un inconnu.

De surcroît, le coût d'achat d'un nouveau logement pour les cédants est devenu prohibitif, se répercutant sur le prix de la cession et empêchant la reprise.

Au-delà de l'attachement, il existe aussi un décalage de perception entre les cédants et les porteurs de projet, notamment sur la valeur des biens. Certains cédants surestiment la valeur de leur bien, par leur attachement affectif. Pourtant, beaucoup de porteurs de projet ne veulent pas reprendre des bâtiments qu'ils estiment vétustes ou inadaptés à leur projet.

Ce décalage traduit parfois **une forme d'incompréhension mutuelle**. Là où le cédant voit une opportunité de continuité, le repreneur perçoit un surcoût.

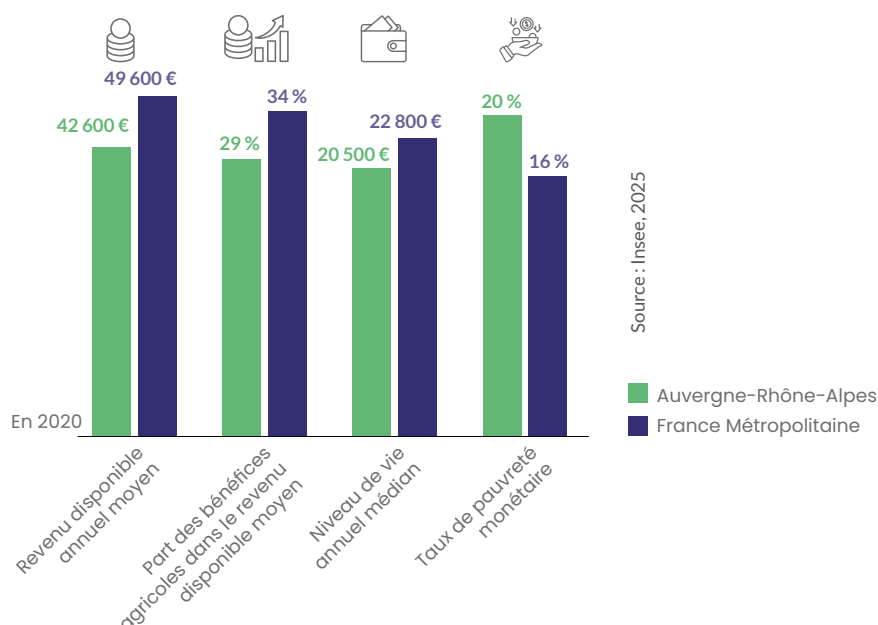
Réalités économiques

L'analyse conjointe du niveau de vie des ménages agricoles et de la capacité d'accès à la propriété révèle un **double verrou** qui pèse sur le logement des agriculteurs. Ce verrou s'enracine dans une tension profonde entre, d'une part, la faiblesse de ressources économiques de nombreux ménages agricoles et, d'autre part, la dynamique des marchés immobiliers.

En 2020, parmi les ménages agricoles de France, ceux d'Auvergne Rhône-Alpes affichaient le niveau de vie médian le plus bas, selon l'Insee.

L'aire métropolitaine lyonnaise affiche des prix de l'immobilier très élevés dans la plupart de ses territoires, notamment dans la métropole de Lyon et aux alentours. Cette situation rend l'achat d'un logement extrêmement difficile pour des porteurs de projet agricole.

L'activité agricole est minoritaire dans le revenu disponible des ménages agricoles



Auvergne Rhône-Alpes est la région où le niveau de vie des ménages agricoles est le plus bas

► Un foncier rare, fragmenté et verrouillé

Les porteurs de projet HCF constituent une part de plus en plus importante des installations, en comptant deux sur cinq durant la décennie 2010. Ils rencontrent des freins à l'accès au foncier, répartis en trois grandes dimensions :

- les freins endogènes, propres aux porteurs de projet,
- les freins exogènes, relatifs au marché foncier et à la concurrence,
- les freins structurels, liés aux politiques agricoles.

Même si ces obstacles peuvent aussi s'imposer aux porteurs de projet en cadre familial, ils sont exacerbés hors cadre familial.

Les freins endogènes : tout est à bâtir

Un capital à acquérir

Les exploitations agricoles peuvent constituer des capitaux extrêmement conséquents à mobiliser pour s'installer. Parallèlement, les cédants comptent bien souvent sur la vente de ce capital pour compléter leur retraite.

Pour les porteurs de projets, l'acquisition de l'outil de travail constitue une marche gigantesque à gravir. Bien souvent, ils ne peuvent ni s'appuyer sur un patrimoine familial, ni sur un soutien générationnel. Par conséquent, acquérir ou même louer des terres dans ces conditions implique de mobiliser des fonds conséquents dès le départ.

Un déficit d'ancrage territorial

Le manque de ressources informationnelles constitue un facteur endogène influencé par des éléments externes. Là où les repreneurs familiaux s'inscrivent dans une trajectoire prévisible, les HCF naviguent dans un environnement souvent inconnu et à comprendre, avec peu de repères et une légitimité sociale fragile.

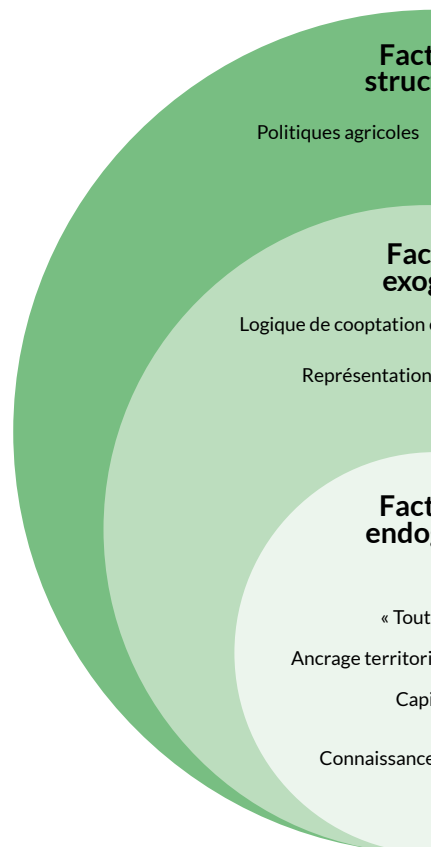
Ce déficit d'ancrage local, de capital relationnel ou de reconnaissance professionnelle renforce les inégalités d'accès au foncier. L'accès à l'information pour les porteurs de projet s'avère plus complexe dans la mesure où il est conditionné en partie par les ressources relationnelles et réticulaires dont ils peuvent manquer.

Cette situation rend plus difficiles le repérage de foncier agricole disponible, l'entrée en contact avec des cédants ou l'insertion dans des dispositifs d'accompagnement adaptés. Ce déficit crée une asymétrie avec les porteurs de projet plus ancrés et l'impression d'un marché opaque, réservé à ceux qui en maîtrisent les codes.

Freins à l'accès au foncier des porteurs de projets

S'installer
c'est mobiliser
un capital
conséquent

Pour les porteurs
de projet **une**
légitimité
à construire



Les freins exogènes : au cœur de la compétition

Le recrutement endogène reste prévalent

Au-delà des obstacles personnels, les candidats à l'installation sont confrontés à un environnement professionnel fortement structuré par des logiques de proximité et de confiance. Non seulement les porteurs de projet HCF sont moins insérés dans les réseaux agricoles locaux, mais ils sont de surcroît aussi perçus moins positivement par les cédants que leurs homologues issus du monde agricole.

L'accès au foncier ne dépend pas seulement de l'offre disponible, mais aussi de la manière dont l'information qui lui est relative circule. Au sein du monde agricole, les porteurs de projet Nima ou HCF sont souvent exclus. Comme le souligne le géographe Adrien Baysse-Lainé, ils peuvent être perçus comme « étranges et étrangers ».

Les cédants, soucieux de bien transmettre, ont tendance à privilégier un repreneur issu du milieu agricole, dont ils connaissent et reconnaissent les codes sociaux. Cette prévalence du recrutement endogame restreint cependant les opportunités des profils perçus comme extérieurs au monde agricole.

Installations vs agrandissement

Pour des porteurs de projet à la recherche d'une exploitation, la concurrence sur le foncier disponible avec des agriculteurs installés peut être rude.

Les exploitations en activité font face à un marché agricole qui exige d'elles une réduction des coûts par l'agrandissement. Ainsi, dans la compétition entre exploitations agricoles, les exploitations les plus grandes ou s'agrandissant sont valorisées.

Cette tendance est observable de manière continue depuis le choc de modernisation des années 1960 et contribue à élever toujours plus la SAU moyenne des exploitations.

Ce phénomène d'agrandissement est facilité par certaines règles de priorité d'attribution, les logiques économiques dominantes, voire certains arbitrages institutionnels et réduit mécaniquement la part du foncier accessible à de nouveaux entrants. Toutefois, le SDREA privilégie les installations sur les agrandissements.

Les freins structurels : les politiques agricoles et foncières

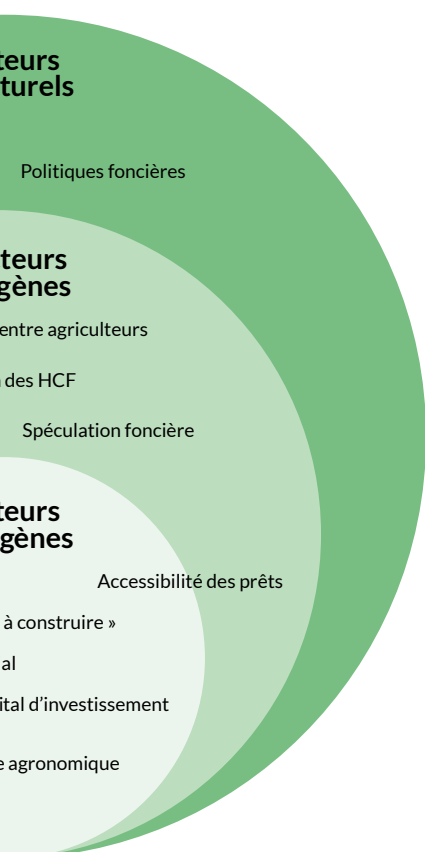
À ces facteurs individuels et relationnels, s'ajoutent les orientations structurelles de la Politique agricole commune (PAC) qui contribuent également à complexifier les installations à la faveur des agrandissements. C'est notamment le cas des aides découplées à l'hectare, subventions proportionnelles à la surface exploitée.

Ce mode de distribution tend à **conforter les grandes exploitations déjà en place au détriment des petites structures et des nouveaux entrants**. Ce mécanisme encourage l'agrandissement des fermes existantes. Il est à noter que la PAC impose une dégressivité des aides au-delà de 60 000 par an et par exploitation, puis un plafonnement à 100 000 €.

Toutefois, la moyenne des aides est autout de 32 000 € par an en France, et seulement 5% des exploitations sont concernées par le plafonnement de 100 000 €, montrant les limites du système de dégressivité puis de plafonnement.

Ces aides à l'hectare contribuent à augmenter la valeur des terres agricoles, car elles garantissent un revenu supplémentaire à chaque hectare. Cela crée un effet de rente qui profite aux propriétaires fonciers et freine l'accès à la terre pour les HCF.

L'effet est double pour les porteurs de projet souhaitant s'installer. D'abord, les aides découplées encouragent l'agrandissement des exploitations en activité, renforçant mécaniquement la compétition sur le foncier agricole disponible lors de la cession d'une exploitation. Ensuite, lorsque ces grandes exploitations seront elles-mêmes cédées, elles constitueront un **capital conséquent à investir pour d'éventuels repreneurs**, freinant l'installation.



► Coopérer : des acteurs institutionnels très sollicités

Transversalité

La transmission agricole mobilise une chaîne d'acteurs très divers, intervenant à différentes échelles, et selon des logiques, des temporalités et des cultures professionnelles souvent distinctes.

L'installation et la transmission touchent des champs multiples : urbanisme, habitat, attractivité territoriale, services publics, économie locale. Or, ces dimensions relèvent pour une large part des compétences des collectivités, et plus largement de la capacité des acteurs à coopérer à l'échelle locale.

Accompagner sur le temps long

Le succès d'une transmission suppose un accompagnement continu. En amont de la transmission : il est nécessaire d'opérer un repérage des cédants, leur sensibilisation, et leur accompagnement dans la démarche. La seule sensibilisation à la nécessité de préparer la transmission une décennie avant qu'elle n'ait lieu reste centrale à ce jour.

Quand la cession est actée par l'agriculteur partant en retraite, les acteurs ont alors pour mission non seulement de l'accompagner dans sa démarche, mais aussi de trouver des porteurs de projet. Ils doivent alors s'assurer que le projet de ces derniers est viable.

Pour les repreneurs, la transmission présente des enjeux de construction d'un projet viable et d'acquisition de compétences. Les acteurs institutionnels, et notamment la CA, ont alors pour mission de les aider à construire leur projet et dispenser les formations adéquates.

Enfin, quand la transmission est effectuée, il peut être nécessaire de s'assurer de la bonne intégration des nouveaux installés.





► Accueillir des nouveaux venus pour pérenniser l'installation

Ancrer au-delà de l'accès au foncier

Pérenniser les installations implique des actions, structures et dynamiques mises en place localement pour permettre à des candidats, souvent en reconversion professionnelle ou en recherche d'installation agricole, de s'approprier le territoire, de tester leur projet et d'intégrer un réseau d'acteurs susceptibles de les soutenir. Cela dépasse la question de l'accès au foncier.

Attractivité territoriale

Face à la déprise agricole et en réponse au renouvellement générationnel, renforcer l'accueil des nouveaux agriculteurs ne revient pas uniquement à offrir un outil de sécurisation professionnelle, mais bien à favoriser leur ancrage et à travers lui, la pérennisation de l'activité agricole.

L'accueil suppose de prendre en compte l'ensemble des dimensions de la vie quotidienne et de l'intégration sociale des nouveaux arrivants. Cette approche traduit un changement de paradigme : l'accueil des agriculteurs est aussi une question de qualité de vie, d'attractivité territoriale. Les diverses filières agricoles sont plus ou moins attractives, notamment aux yeux de repreneurs qui s'engagent pour une durée indéterminée. Elles peuvent alors nécessiter un soutien économique au démarrage pour assurer la pérennité de l'installation.



© Adobe Stock



© Adobe Stock



DES INITIATIVES REMARQUABLES



Vers des politiques publiques de la transmission agricole

Face à l'immanence du renouvellement générationnel, des collectivités s'impliquent de plus en plus pour favoriser le succès des transmissions agricoles.

Du projet d'installation à la politique publique, et vice-versa

Des années 1950 à 1980, le monde agricole a bénéficié d'un soutien fort de l'État pour assurer sa propre modernisation vers des modèles productivistes. Cette révolution a entre autres été permise par les jeunes agriculteurs de l'époque, fortement structurés, qui portaient une vision de l'agriculture en rupture avec les modèles traditionnels dont ils ont hérité.

Ces dernières années, un nouveau décalage a progressivement émergé entre les porteurs de projet agricole, de plus en plus HCF, et les agriculteurs cédants. Les nouveaux venus dans le monde agricole, mais pas seulement, intègrent des objectifs de diversification, d'ancrage local, de transition agroécologique. Ces installations soulèvent des questions que les collectivités se posent dans leurs stratégies de développement local.

Le foncier agricole, à la croisée des politiques publiques

L'agriculture devient un vecteur de politique publique territoriale, et la transmission foncière un levier d'action pour les collectivités. En contribuant à sécuriser les transmissions agricoles, les collectivités périurbaines assurent la lutte contre l'artificialisation et la volonté de maintenir un paysage agricole.

Dans les territoires ruraux, la crainte d'une déprise démographique ou d'une perte d'attractivité peut conduire à soutenir l'installation d'agriculteurs. Dans les territoires à fortes valeurs paysagère et environnementale, ce sont la gestion des milieux et le maintien des écosystèmes agropastoraux qui justifient l'intervention des collectivités.

© Adobe Stock





Le portage foncier, pour faciliter son accès

Acquérir pour lui rendre du sens et de la valeur, le portage foncier peut permettre aux collectivités de sécuriser la viabilité d'exploitations agricoles à venir.

Un stockage
foncier dure
moins de

5 ans

Un portage
foncier dure
entre

**5 et
30 ans**

**Les
Scic**
peuvent
mobiliser
des capitaux
publics et
privés

900 k€
constituent le
capital de la
Foncière

Longtemps l'apanage de quelques acteurs institutionnels, le portage foncier est désormais un outil mobilisé par de nombreuses et diverses structures :

- les structures publiques et institutionnelles,
- les structures de filières,
- les structures bancaires et financières,
- les initiatives foncières agricoles citoyennes,
- les start-ups.

Le portage foncier peut ainsi prendre différentes formes.

Le stockage foncier

Le stockage correspond à une forme de portage de court terme, durant moins de cinq ans. Il consiste à mettre en réserve le foncier agricole, bâti ou non.

L'objectif est de gagner du temps lors des cessions d'exploitation, entre la cessation d'activité et la reprise par un nouvel agriculteur, souvent pour garantir la vocation agricole d'une terre.

Il s'agit souvent d'une intervention partenariale entre une collectivité et la Safer. La collectivité finance les frais de stockage : frais d'acquisition, rémunération de la Safer, frais financiers, impôts fonciers. La Safer achète et gère les terres jusqu'à leur revente à un repreneur ou à un bailleur agricole.

Le stockage permet d'intervenir pour préserver les terres des dynamiques spéculatives et les orienter vers des projets qui répondent aux besoins du territoire.

Le portage de moyen terme

Le portage de moyen terme, entre cinq et trente ans, a pour vocation d'assurer la propriété de la terre à un agriculteur s'installant.

Il permet au futur agriculteur d'investir prioritairement dans son outil de production. Ce modèle, très utilisé aujourd'hui, répond à la nécessité de sortir l'investissement foncier immédiat du parcours d'installation. C'est le cas de la Foncière agricole Occitanie qui fait du portage de 5 à 9 ans selon les projets.

Le portage conservatoire

Le portage conservatoire est adossé à une logique de très long terme. Il vise un effet double : foncier d'abord, pour garantir l'usage agricole des terres et prévenir toute spéculation, écologique ensuite, pour préserver les fonctions écosystémiques des sols et des paysages concernés.

La terre est considérée ici comme une ressource commune. Ce type de portage est moins courant dans les opérations de transmission agricole que les deux types précédents.





► La Foncière agricole de Savoie, une gouvernance partagée

Les portages durent de

5 à 15 ans

Un capital de

900 k€

20 à 150 k€

par opération

Un **pilotage partagé** avec la CA

Parties prenantes

11 EPCI

et l'**EPFL** Savoie

En Savoie, la moitié des agriculteurs a plus de 50 ans. Le renouvellement générationnel constitue donc un enjeu fort pour le maintien des productions locales. En dix ans, la Savoie a perdu en moyenne 275 hectares de terres agricoles par an.

Coopération entre acteurs

L'idée émerge d'abord dans le cadre de la démarche « De la terre à l'assiette », lancée en 2018 par le Département de Savoie. Ce programme a notamment pour objet de renforcer certaines productions alimentaires déficitaires dans le territoire, comme les cultures maraîchères.

La question foncière, en particulier pour les nouvelles installations, s'est rapidement imposée comme un obstacle évident. Trois facteurs principaux expliquent cette situation : la rareté du foncier cultivable à faible pente, donc plutôt en vallée, l'enchérissement du capital agricole à investir pour une installation et les enjeux de voisinage.

Face à ces freins, le Département a initié la création de deux outils de portage foncier : la Ceinture verte de Savoie et la Foncière agricole de Savoie. Les deux structures sont complémentaires et copilotées par une diversité d'acteurs, en tête desquels la Chambre d'agriculture Savoie Mont-Blanc et le Département de Savoie.

Équilibre de gouvernance

La Foncière agricole de Savoie a été fondée en 2023 sous le statut de Scic, permettant de mobiliser à la fois des capitaux publics et privés, tout en garantissant une gouvernance partagée.

Elle réunit le Conseil départemental, l'Établissement public foncier local (EPFL) de la Savoie, onze intercommunalités et la Chambre d'agriculture Savoie Mont-Blanc. Le capital de la Scic est ainsi constitué de 900 000 €, dont 400 000 € sont publics et 500 000 € sont privés.

La Foncière intervient sur des projets ciblés concernant essentiellement du foncier nu ou des bâtiments liés à l'activité agricole, parfois en coordination avec la Scic Ceinture Verte de Savoie, elle-même spécifiquement orientée sur le maraîchage.

La gouvernance a été soigneusement calibrée pour assurer un partage équitable du pouvoir entre les acteurs, notamment entre la Chambre d'agriculture, qui détient la présidence de Ceinture verte, et le Département, qui dispose de la présidence de la Foncière agricole. Les deux structures ont des organisations sensiblement similaires.

Une surveillance des transmissions

La Foncière acquiert des terres agricoles et les met à disposition des agriculteurs via un bail rural pour une durée de 5 à 15 ans. Pendant cette période, l'agriculteur peut développer son activité sans supporter immédiatement le coût d'achat du foncier. Une fois l'exploitation consolidée, les terres peuvent être rétrocédées à l'exploitant en priorité, ou, s'il ne le souhaite pas, à un bailleur privé ou à une collectivité.

La durée des portages est adaptée à la capacité de remboursement du porteur de projet. Ainsi, un mécanisme de provisionnement est prévu, à partir de 3 ans, pour sécuriser l'opération directement auprès de la Scic ou via un compte bloqué.

À ce jour, les opérations menées ont mobilisé des montants allant de 20 000 à 150 000 €. Il est à souligner que la Scic n'identifie pas elle-même les opportunités foncières. Elle repose sur les Comités locaux fonciers installation (Clif), qui assurent un suivi des installations et transmissions dans le territoire et identifient les cédants et repreneurs ou les partenaires agricoles pour faire remonter le besoin. L'animation des Clif est assurée par des techniciens mis à disposition par la Chambre d'agriculture, le Département et la Foncière.

Un équilibre délicat

La Foncière agricole de Savoie est forte de sa gouvernance pluripartenaire. L'adhésion de la Chambre d'agriculture et des intercommunalités, combinée à l'engagement du Conseil départemental et de l'EPFL, a permis d'éviter les blocages tout en garantissant un portage politique fort.

L'efficacité de la Scic repose sur le travail de terrain, une réactivité face à des délais souvent très courts quand des dossiers de transmission sont émis, et un jeu de gouvernance sensible et délicat. Le modèle reste fragile et coûteux en ingénierie.

Pour autant, cette expérience offre des perspectives. Elle repose sur un portage politique clair, une entente avec la profession agricole, une structure d'animation capable de naviguer entre institutions, et une volonté réelle de coopération territoriale.

► La Foncière Occitanie, un partenariat avec le privé

La moitié
des
agriculteurs
d'Occitanie
prendra sa
retraite dans
la décennie
à venir

Un capital de
1,6 M€

150 k€
constituent
le capital
maximal que la
Foncière peut
mobiliser dans
un portage

Les portages
durent de
4 à 9
ans

En Occitanie, près de la moitié des chefs d'exploitations prendra sa retraite dans la décennie à venir. La région Occitanie est marquée par la dureté du changement climatique et les difficultés d'accès au foncier pour les porteurs de projets, notamment HCF.

Dans ce contexte, la Région a mobilisé ses partenaires pour construire une foncière agricole innovante. Cette initiative met en lumière les enjeux de montage, de gouvernance et de viabilité économique autour d'un outil pensé comme un outil public à la gestion entrepreneuriale.

Initiative publique, entreprise privée

En 2019 à l'initiative de la région Occitanie, émerge une réflexion sur les freins à l'installation et à la transmission. Un groupe de préfiguration est alors constitué, réunissant les structures agricoles, Chambre régionale d'agriculture, Safer, la Coopération agricole, les Jeunes agriculteurs, ainsi que le monde bancaire : Crédit agricole, Banque populaire et Caisse d'épargne.

Après deux ans de maturation, la Foncière Occitanie voit le jour en 2022 sous la forme d'une **Société par action simplifiée (SAS) à capital mixte**, comptant 50 % de fonds propres et 50 % de dette.

La SAS réunit aujourd'hui **seize actionnaires** : la Société d'économie mixte Agence régionale aménagement et construction Occitanie (SEM ARAC Occitanie), Safer Occitanie, Chambre d'agriculture d'Occitanie, Coopération agricole Occitanie, Jeunes agriculteurs d'Occitanie, Crédit agricole (Languedoc, Sud-Méditerranée, Nord Midi-Pyrénées, Toulouse, Pyrénées Gascogne), Banque populaire (Occitanie et du Sud), Caisse d'épargne Midi-Pyrénées.

L'ambition de la Foncière est d'intervenir en **complémentarité des dispositifs d'accompagnement classiques**, sur des dossiers complexes que ces derniers ne prennent pas complètement en charge. La Foncière assure un soutien pour équilibrer le plan de financement du foncier ou du bâti.

Mobiliser un réseau de partenaires

Les projets sont repérés par plusieurs canaux : bouche-à-oreille, réseaux de conseillers bancaires, Chambres d'agriculture, Safer, mais aussi des porteurs de projets qui prennent contact directement avec la Foncière.

L'acquisition du foncier est ensuite effectuée par l'intermédiaire de la **Safer**, opérateur systématiquement sollicité. La Safer a la possibilité d'acquérir puis de sécuriser le foncier par la signature d'un bail Safer, bail dérogatoire au statut de fermage.

Des opérations de portage sur mesure

La Foncière intervient exclusivement pour soutenir le financement du foncier de projets d'installation qu'elle estime viable. Elle peut soutenir des opérations **jusqu'à 150 000 €**, dont un maximum de **50 000 € sur le bâti**.

Le portage est assuré sur une durée de **quatre à neuf ans**. À l'issue de cette échéance, le bien est vendu, avec une priorité accordée au porteur de projet. La Foncière lui demande de constituer une **épargne transparente** pour être en mesure d'assurer le rachat le moment venu.

Le critère de viabilité de la Foncière suit une logique « **rentable, vivable et durable** ». Cette grille d'analyse des projets à soutenir répond à des enjeux de viabilité économique, sociale et environnementale. En conséquence, à ce jour, **près de la moitié des dossiers soutenus sont en agriculture biologique**.

La Foncière revendique toutefois un ciblage précis des projets soutenus. Chacun d'entre eux est traité comme un cas particulier, avec ses spécificités, ses temporalités et ses contraintes économiques.

Un rôle discret mais structurant des collectivités

Même si la Région ne peut juridiquement pas entrer dans le capital de la Foncière, elle en reste à l'initiative stratégique. En revanche, **la SEM ARAC Occitanie porte majoritairement le capital** de la Foncière. Ce choix permet à la Région de rester en retrait juridiquement, tout en conservant une influence grâce au poids de la SEM.

Les autres collectivités ou intercommunalités n'entrent pas non plus au capital, mais elles financent jusqu'à **40 % des frais de portage** sur des projets locaux qui les concernent plus directement. Cette participation volontaire permet aux collectivités de soutenir des installations agricoles, tout en bénéficiant du soutien de la Foncière dans leur développement local.

Les besoins en capitaux de l'arboriculture met cette activité hors des capacités de financement de la Foncière

La force du partenariat

La Foncière est forte de son **modèle économique, stable, ni spéculatif ni déficitaire**. Le partenariat public et privé, dans une entreprise non lucrative, contribue à cette fiabilité.

Toutefois, le maillage territorial de la Foncière reste à développer : certains territoires d'Occitanie restent mal couverts par les divers partenaires. Certains projets ne sont ainsi pas connus, et donc pas soutenus.

Par ailleurs, le soutien de la Foncière reste **impossible pour des projets à fort besoin capitalistique**, notamment en **arboriculture**, dépassant largement les plafonds établis.

Public-privé

L'intérêt d'une SAS est de permettre la mobilisation facile de **capitaux privés**, tout en maintenant une gouvernance au service de **l'intérêt général** par un contrôle indirect. Les collectivités peuvent financer une partie des frais de portage, sans nécessairement entrer au capital, et ainsi garantir que les objectifs de l'activité agricole, d'aménagement du territoire, de transition alimentaire sont respectés.



© Adobe Stock

Le logement, des murs et un toit pour soutenir les exploitations

Sujet montant des préoccupations en termes de transmission agricole, le logement reste difficile d'accès pour les collectivités. Pourtant, elles disposent d'outils, de leur propre prérogative ou en partenariat.

Rénover ou bâtir

En réponse à la difficulté que les agriculteurs rencontrent à se loger, les collectivités peuvent activer deux leviers : la construction ou la réhabilitation.

Les deux voies sont coûteuses et nécessitent un portage politique fort. Toutefois, les contraintes en matière d'urbanisation deviennent de plus en plus prégnantes, et il peut s'avérer plus judicieux d'opter pour la réhabilitation de bâti existant.

Par ailleurs, il peut être perçu comme une contradiction de construire des logements pour les agriculteurs, sur des espaces agricoles et naturels, au prétexte de préserver l'activité agricole et son renouvellement générationnel.

Jamais seules

Pour les accompagner dans des projets de création de logement pour les agriculteurs, les collectivités disposent de partenaires prêts à les accompagner. Les Safer constituent un socle dans la gestion du foncier agricole, notamment pour garantir sa vocation alimentaire.

Des associations, comme l'exemple de ReNouveau Paysan le démontrent, s'efforcent de structurer ce nouveau champ, en mettant en lien collectivités et bailleurs sociaux dans des projets géographiquement éloignés. Enfin, il pourrait être envisageable pour une collectivité de solliciter un Etablissement public foncier (EPF) pour l'accompagner dans la création de logements agricoles.

Une vision d'artiste du projet à la ferme Mouliac (ReNouveau Paysan)



© Clara Lang



► Plaine et Monts d'Or, réhabiliter une ferme

Une
renovation
étalée
sur **5 ans**

Une
enveloppe
de **900 k€**

dont
340 k€
subven-
tionnés par
ailleurs

3 logements
5 ateliers

Les Monts d'Or sont fortement soumis aux pressions foncière et urbaine. Le Syndicat mixte Plaines Monts d'Or (SMPMO) a identifié dès les années 2000 l'importance de permettre à ses agriculteurs de se loger à proximité de leur exploitation.

En mobilisant le foncier existant, en menant des opérations d'acquisition et en s'appuyant sur des partenariats institutionnels, le SMPMO montre qu'une collectivité peut jouer un rôle central dans le logement des agriculteurs.

Immobilier inaccessible

Le besoin de mettre à disposition des logements pour l'agriculture est apparu avec évidence dans les Monts d'Or. Atteignant des prix très élevés, **l'immobilier est inaccessible** pour des porteurs de projet agricole.

Pour des agriculteurs ne disposant pas déjà d'un bien immobilier dans le territoire, il est bien souvent **impossible de concilier une activité agricole et une résidence à proximité**. C'est dans ce contexte que le Syndicat mixte a finalisé en 2016 l'acquisition de la ferme de la Morelle.

Une opération en partenariat avec la Safer

Dans le cadre d'une **veille foncière partenariale**, la Safer a informé la Commune de Curis-au-Mont-d'Or et le SMPMO de la vente d'une propriété agricole. À l'origine, un promoteur immobilier souhaitait y bâtir une quinzaine de logements. Cette propriété bâtie est située en zone A et N.

La Commune et le SMPMO souhaitent que le bien conserve sa vocation agricole, le site pouvant répondre aux besoins d'agriculteurs en matière de logements et de bâtiments d'exploitation. Cette vocation s'oppose à l'opération privée projetée.

En parallèle, la Safer engage une négociation avec les vendeurs, pendant plus d'une année.

La Safer obtient l'abandon de la vente au promoteur et recueille une promesse de vente sur la totalité du bien en sa faveur.

La Safer achète la propriété, constitue des lots et organise leur répartition. Deux lots sont attribués à des tierces personnes, comprenant un cahier des charges environnemental de 18 ans. La Safer assure le stockage pendant un an d'une partie des biens, notamment les bâtiments agricoles, pour revendre au SMPMO une fois son plan de financement finalisé. Le projet est monté en partenariat avec la Safer pour la mobilisation foncière, et avec le concours financier de plusieurs institutions, notamment la région AuRA et la Métropole de Lyon.

Au total, **près de 900 000 € ont été mobilisés**, dont 340 000 € en subventions. Le SMPMO a pris en charge la réhabilitation des 600 mètres carrés de bâtiments agricoles, avec le soutien de financeurs, pour créer **trois logements agricoles et quatre ateliers de transformation agricole**.

Assurer l'intérêt général

Cette démarche est perçue comme exemplaire dans un contexte où peu de collectivités s'emparent aussi directement de la question du logement agricole. Elle a permis d'ancrer des exploitants dans un territoire difficile d'accès, de renforcer la cohérence entre lieu de vie et lieu de production, et de lever un frein majeur à l'installation et à la transmission notamment pour les HCF.

Néanmoins, **le coût de l'opération reste élevé**, et les loyers fixés demeurent faibles pour rester accessibles et répondre à la vocation du projet : loger des agriculteurs. **L'équilibre financier ne pourra être atteint qu'à très long terme**, au moins quarante ans. Cela nécessite un portage politique fort, capable d'assumer une rentabilité quasiment nulle à l'échelle d'un mandat.

► ReNouveau Paysan : une association pour rénover des fermes et loger les agriculteurs

Mobiliser les bailleurs sociaux

Un pilotage sur mesure pour chaque projet

Une piste : la résidence sociale

La Mouliaa : 6 logements

Dans les Pyrénées-Atlantiques, ReNouveau Paysan investit la réhabilitation de bâti en logement accessible. Face à la difficulté d'accès au logement des porteurs de projets agricoles, cette association, créée en 2018, propose une solution innovante.

Faire émerger la question

En 2018, un constat de terrain a d'abord donné naissance à ReNouveau Paysan : la difficulté d'accès au logement pour les porteurs de projet voulant s'installer. A ce diagnostic s'est cumulé celui du **cloisonnement entre les acteurs de l'agriculture et du logement**.

L'association a alors posé comme objectif de faire émerger cette problématique comme un objet de politique locale, en documentant les freins liés à l'accès au logement, en animant des coopérations entre ces acteurs et en expérimentant des projets concrets.

Les bailleurs sociaux en pivot

Pour ReNouveau Paysan, il est central d'impliquer les **bailleurs sociaux** dans la réponse au besoin de logement agricole. Ces derniers disposent de ressources et de compétences particulièrement adaptées et difficilement mobilisables par d'autres acteurs.

Les bailleurs sociaux disposent d'une ingénierie immobilière, une capacité à porter des projets complexes, un accès à des financements à long terme et à des taux préférentiels. Ces atouts facilitent la réhabilitation des fermes, souvent coûteuse et difficilement viables pour d'autres acteurs.

Dès que Renouveau Paysan repère une ferme, l'association mobilise un bailleur social pour porter le projet. C'est le cas dans les deux projets pilotes (la ferme Mouliaa et le Chêne et la charrette).

La Mouliaa en exemple

La ferme Mouliaa, située à Espiute, se compose d'une maison et d'un hangar (640 mètres carrés) et de trois hectares de terres agricoles. Le projet visait à aménager **six logements sociaux dont deux destinés à des familles d'agriculteurs** et quatre à des familles non-agricoles.

La ferme a été achetée par le bailleur social Office 64 de l'Habitat en mars 2021, une opération jusqu'alors inédite en France. Cette acquisition a été facilitée par une forte dynamique locale avec, notamment la mobilisation de plusieurs acteurs, formant un comité de pilotage partenarial.

Expérience incomplète

L'association avait sollicité dès 2020 le service **France Expérimentation** pour obtenir une dérogation afin d'expérimenter :

— l'attribution spécifique de logements sociaux réservés aux agriculteurs,

— **Le bail social paysan** qui lie juridiquement le logement social à la mise en production effective des terres agricoles attenantes.

Cependant ce concept innovant se heurte au **droit au maintien** des occupants : à ce jour, il n'est pas possible de flécher un logement à une catégorie socio-professionnelle spécifique. Ainsi, si un locataire venait à quitter la profession agricole, il est impossible de lui demander de quitter le logement.

Une solution : la résidence sociale

L'un des leviers mobilisés par ReNouveau Paysan est celui de la **reconnaissance du besoin en logement social pour les agriculteurs**. L'association défend une idée centrale : **les agriculteurs sont souvent en situation de précarité et par conséquent, répondent aux critères d'accès aux logements sociaux**.

Cette approche vise à légitimer leur accès à des résidences sociales tout en respectant le cadre juridique du droit au maintien.

De ce fait, un autre projet est en cours à Lugasson, en Gironde. Il vise la réhabilitation des bâtisses de la ferme pour créer des logements sociaux paysans et des espaces collectifs ou tiers-lieux.

Ce projet s'appuie sur un collectif technique appelé « Le Charron » qui réunit le bailleur social **Comité ouvrier du logement (Col)**, très volontariste pour l'acquisition du bâti, des partenaires agricoles et architectes, ainsi que les habitants du site.

Pour contourner le droit au maintien dans les logements sociaux, l'association devrait opter pour une option juridique alternative : **le modèle de résidence sociale**. La résidence sociale est connue des bailleurs sociaux. C'est une typologie juridique permettant de **cibler une population spécifique avec un loyer modéré**.

Mobiliser des partenaires

L'association, assurant une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage, réussit à fédérer autour de chaque projet un **collectif technique ad hoc** mêlant bailleurs sociaux, architectes, partenaires agricoles et collectivités territo-



riales. Cette mobilisation régulière permet de mutualiser les compétences et d'ancrer les projets dans leur territoire.

L'association se positionne également au croisement d'une **exigence environnementale**, la réduction de l'artificialisation des espaces agricoles et naturels, et d'un **impératif social**, loger les agriculteurs en cours d'installation. Cela suppose d'inventer des modèles architecturaux de réhabilitation des fermes soutenables économiquement.

Néanmoins, cette démarche bien que prometteuse, manque encore de **portée au niveau national**. Le logement social agricole reste une problématique **peu prise en compte dans les politiques publiques** à grande échelle.

Consciente de l'urgence de faciliter l'accès au logement pour les agriculteurs, l'association compte publier **une boîte à outil dédiée à la réhabilitation des fermes**.

La ferme Mouliac



© ReNouveau Paysan

Coordonner les acteurs

Acteurs institutionnels et alternatifs se croisent pour assurer le renouvellement générationnel de la population agricole. Selon les territoires, ils possèdent parfois une scène d'échange, dont les collectivités peuvent s'emparer pour les renforcer.

L'outil SIG est une base pour construire la stratégie

La commune comme maillon fondamentale

Huiler les rouages

La transmission d'une exploitation agricole, étant un processus long, souvent amorcé dix ans avant la cessation effective d'activité, mobilise une diversité d'étapes, de la prise de conscience à la mise en lien, en passant par la valorisation du projet transmissible, l'accompagnement juridique et humain, ou encore la recherche de repreneur. À chacune de ces étapes, des acteurs spécifiques interviennent, avec souvent des outils, des sensibilités et des logiques propres. Ce maillage d'interventions, aussi riche soit-il, peut manquer de lisibilité ou de coordination.

C'est précisément dans cette articulation que les collectivités territoriales peuvent jouer un rôle très important. En tant que figure de proximité, disposant de compétences transversales (aménagement, développement économique...), elles possèdent une connaissance fine de l'ensemble des composantes d'une transmission : les familles, les structures

d'accompagnement, les attentes du territoire. Ce lien humain confère aux collectivités une capacité d'intervention dans la relation avec les cédants. Elles sont des pivots légitimes pour la transmission à leur échelon local, ayant la possibilité de s'associer avec les acteurs institutionnels.

En chef d'orchestre

Une collectivité peut coordonner les actions autour de la transmission et de l'installation en agriculture. Elles peuvent animer un diagnostic partagé avec les acteurs accompagnateurs, mettre en lisibilité les dispositifs et les financements existants et susciter des espaces de mutualisation entre structures.

Dans cette perspective, leur rôle ne consiste pas à se substituer aux accompagnateurs, mais à créer les conditions d'un écosystème cohérent, lisible pour les agriculteurs comme pour les porteurs de projet.



► Le Puy-de-Dôme, un maillage territorial ancien et ancré

À l'échelle de la **commune**

Plus de la moitié des futurs cédants sans solution de reprise

Un SIG pour mettre en adéquation les fermes à céder et les projets des candidats

Entre déprise et pression foncières, face au vieillissement de la population agricole, le Département du Puy-de-Dôme a développé un réseau d'animation foncier agricole.

Le dispositif vise à coordonner les acteurs locaux, structurer la connaissance foncière, et anticiper les risques de déprise. Il s'appuie sur une forte articulation avec les communes et les acteurs institutionnels du monde agricole.

Généraliser une initiative locale

Le réseau foncier agricole du Puy-de-Dôme s'ancre dans une prise de conscience progressive, dès les années 2000, du manque de visibilité sur les cessions d'exploitations agricoles à venir. A cette même période, une première démarche a été mise en place par le Parc naturel régional du Livradois-Forez. C'est à partir de 2018 que le Conseil départemental du Puy-de-Dôme propose d'élargir l'initiative. L'objectif est alors triple :

- anticiper les départs à la retraite des exploitants,
- éviter l'agrandissement systématique, dans la plaine, ou la déprise, en montagne, en l'absence de repreneur,
- bâtir une vision partagée et centralisée du foncier agricole à l'échelle départementale.

Un maillage territorial fin

La relation entre le Département et les communes est au cœur du dispositif.

Chaque commune désigne un élu référent agricole. Il assure une veille locale, remonte les informations et identifie les situations à risque. Le Département joue un rôle de coordination et d'animation, en assurant le lien entre les différents niveaux d'acteurs. Il est prévu qu'au moins une rencontre ait lieu chaque année entre le coordinateur départemental et chaque élu municipal référent agricole.

Le Département travaille également en lien étroit avec les EPCI pour identifier les productions et les secteurs en tension, notamment l'élevage ou l'arboriculture.

Un SIG dédié à la veille

Pour outiller le dispositif, le Département s'est doté d'un Système d'information géographique (SIG). Il cartographie finement les structures agricoles et leur parcellaire, et identifie le foncier agricole à enjeu, c'est-à-dire les exploitations sans repreneur identifié à dix ans. La base de données ainsi mobilisée est alimentée directement par les deux coordinateurs départementaux, sur les informations des élus municipaux référents.

Il s'agit d'une véritable boussole pour le Département, lui permettant d'anticiper les situations problématiques.

Identifier et accompagner les porteurs de projet

Le lien étroit avec les Communes et les EPCI favorise l'émergence de porteurs de projet. Il les sensibilise aux besoins en renouvellement, afin de mieux structurer ces filières et renforcer leur attractivité.

Le Département propose enfin une aide directe aux porteurs de projets, via un financement des équipements de l'activité agricole. Cette aide modulée entre 3 000 et 12 000 €, s'ajuste en fonction de critères prédéfinis, comme la situation du candidat, le système de production, la viabilité environnementale du projet etc.

Un positionnement en complémentarité

Le réseau s'appuie, notamment sur la volonté politique claire du Département, qui dédie deux coordinateurs à l'animation du réseau foncier. Il repose par ailleurs sur les relais locaux identifiés dans chaque commune, qui fournissent l'information nécessaire à l'anticipation des futurs cessions.

Une autre force du modèle réside dans la clarté du positionnement du Département. Il ne s'est nullement substitué aux acteurs existants. Au contraire, il a conventionné un partenariat avec la Chambre d'agriculture.

Il s'est placé en facilitateur, en contribuant à l'identification des fonciers à céder, et en soutenant l'installation de porteurs de projet.

► Le comité Trajectoire, un dispositif de coordination complet

Une instance
pour réunir
tous les
acteurs

Un **SIG**
pour localiser
les enjeux

Un **observatoire**
pour nourrir
l'action

Une capacité
à mobiliser
des **groupes**
locaux

À proximité de Nantes, la Communauté de communes Erdre et Gesvres (CCEG) connaît un contexte de fortes tensions foncières. Il s'agit pourtant d'un territoire à l'économie rurale, très agricole, marqué par le vieillissement des exploitants et la transformation des profils des candidats à l'installation.

En réponse, la collectivité a mis en place un dispositif innovant : le comité Trajectoire. Véritable instance de coordination, il fédère l'ensemble des acteurs concernés par la transmission-installation.

Une situation alarmante

Le comité a été initié par la vice-présidente de la CCEG déléguée à l'agriculture et l'alimentation, elle-même issue du monde agricole. Dès 2023, le territoire fait face à une situation alarmante, plus d'un quart des exploitants sont âgés de plus de 55 ans et une majorité demeure sans solution de reprise. L'intercommunalité décide de structurer un réseau d'acteurs autour de l'enjeu de la transmission.

Situé dans une zone périurbaine, la CCEG fait face à une forte spéculation sur le bâti agricole. Un autre problème s'impose : les projets des candidats à l'installation sont foncièrement différents des fermes à reprendre, bien souvent laitières. Cette nouvelle génération d'agriculteurs se projette plus volontiers dans des élevages modestes ou en maraichage.

Le comité a alors pour objet d'apporter une réponse collective à cette désarticulation, en réunissant tous les acteurs-clefs du territoire.

Un réseau, des partenaires

Le comité Trajectoire repose sur une logique d'écosystème local, où chaque acteur conserve son rôle propre, en agissant dans un cadre collectif coordonné.

Le comité rassemble tous les acteurs de la transmission : la Chambre d'agriculture départementale, la Safer, les réseaux associatifs de l'agriculture paysanne, Terre de Liens, la Scic Nord Nantes, le Département, la Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM).

Un SIG en commun

La CCEG a mis en place une base de données SIG pour faciliter la mise en adéquation du foncier à transmettre avec les projets des candidats à l'installation.

Elle comprend d'une part les exploitations en cession et, d'autre part, les porteurs de projet. Elle est alimentée via un formulaire disponible sur son site web ; il peut être rempli directement par les agriculteurs cédants ou les

porteurs de projet, ou par les partenaires, avec l'autorisation de ces derniers. Les partenaires sont toutefois invités à orienter les porteurs de projet et les cédants vers ce formulaire, afin qu'ils puissent s'inscrire eux-mêmes, pour dynamiser la base de données.

Un observatoire de l'agriculture

En complément de cette base, la CCEG a développé un observatoire agricole, nourri par plusieurs sources : diagnostic agricole, données issues du PLUi, études Safer, etc.

Cet outil permet d'identifier les secteurs de vulnérabilité, les zones de tension ou de déprise potentielle, et de visualiser les mutations foncières. Il est aussi mobilisé pour préparer, alimenter et rationaliser les échanges lors des comités Trajectoire, avec une approche ciblée sur les cas concrets.

Si nécessaire, la maille communale

La CCEG organise, lorsqu'un cas de transmission ou d'installation particulièrement difficile le nécessite, un travail au plus près du terrain.

Un groupe opérationnel local est monté *ad hoc*, avec la commune concernée, les agriculteurs de la commune, et les partenaires les plus désignés pour répondre à ce besoin spécifique et ponctuel. Ils élaborent et suivent ensemble une stratégie de transmission ou d'installation adaptée.

Cette approche permet de sortir des blocages particuliers en mobilisant des réponses collectives, souvent impossibles à mettre en œuvre indépendamment pour un partenaire.

En chef d'orchestre

Le succès du dispositif repose sur la volonté politique d'une élue capable de fédérer les partenaires et de porter la démarche.

Le comité Trajectoire repose sur une connaissance fine des acteurs du monde agricole et de son territoire. L'observatoire de l'agriculture et le SIG partenarial constituent des clefs de voûte pour accompagner les cessions-transmissions et disposer d'un socle commun à toutes parties prenantes du comité.

Le comité se positionne en chef d'orchestre de l'accompagnement, sans se substituer aux acteurs en place. Il coordonne, met en lien, avec une logique de complémentarité. La CCEG peut ainsi se permettre d'expérimenter, en misant sur la proximité avec les porteurs de projet, les cédants, les élus locaux et les structures accompagnatrices.





Pérenniser les installations

Accompagner une installation agricole peut nécessiter d'aider de nouveaux venus à s'ancrer dans un territoire. Avec les arrivées toujours plus nombreuses des candidats HCF, installer peut rimer avec accueillir.

Parent pauvre de la transmission

Permettre aux installations agricoles de durer dans le temps reste à ce jour un sujet peu traité par les politiques publiques. La transmission en elle-même est suffisamment complexe et le renouvellement générationnel assez préoccupant pour que les acteurs en place se concentrent sur ces questions.

Pourtant, la mutation du profil des candidats à l'installation et de leur appropriation des métiers de l'agriculture pourrait à terme imposer une action publique. Ils sont deux fois plus souvent installés HCF qu'auparavant, moins ancrés dans leur territoire quand ils démarrent. Ils n'ont par ailleurs plus le même rapport fusionnel avec leur exploitation agricole, qu'ils estiment pouvoir quitter pour embrasser d'autres parcours professionnels, à l'occasion.

Une porte d'entrée

Les collectivités ayant expérimenté des politiques d'accompagnement sur le long terme ont fait le choix d'opter pour une position de tête de pont de l'installation.

Elles s'ancrent dans le paysage des acteurs de l'installation, institutionnels et alternatifs, en faisant reconnaître leur capacité d'orientation à chacun d'entre eux. Elles déploient une ingénierie territoriale dans l'objectif de s'offrir une visibilité au regard des candidats à l'installation, notamment en s'appuyant sur des élus communaux.

Dans une telle posture, ces collectivités peuvent acquérir une légitimité au regard de leurs partenaires et des candidats pour ensuite déployer un suivi plus rapproché des installations, éventuellement en coopération avec d'autres acteurs si nécessaire.

© Adobe Stock



► « Beaujolais vers votre avenir »

20 à 25 %
des porteurs de
projet sont en
agriculture

50 000
vues pour une
annonce de
reprise postée
sur un RS

Un **partenariat**
avec la CA69

Le dispositif « Beaujolais vers votre avenir » est né d'un constat simple : comme beaucoup de territoires ruraux, le Beaujolais peine à renouveler ses actifs et a besoin de dynamiser ses activités économiques.

Porté initialement par une association, puis repris par le Syndicat mixte du Beaujolais, cette démarche s'inscrit aujourd'hui dans une logique d'attractivité territoriale globale. Elle s'adresse à tout porteur de projet, qu'il s'agisse d'un artisan, d'un commerçant, ou d'un futur agriculteur. Bien que le dispositif ne soit pas sectoriel, l'agriculture représente environ tout de même 20 à 25 % des situations suivies.

Occuper le terrain

Le dispositif repose sur une logique d'orientation et de mise en lien, centrée sur la relation humaine. Les deux animateurs du dispositif proposent un accompagnement souple et individualisé. Il n'y a pas de parcours standardisé, chaque porteur de projet est reçu selon ses besoins, et l'entretien permet de clarifier ses attentes, et de l'orienter vers les bons interlocuteurs.

La présence sur le terrain est essentielle dans ce dispositif : les animateurs sont connus et reconnus dans les communes du Beaujolais, ont des relais dans chacune d'entre elles. Le contact avec les porteurs de projet se fait essentiellement par bouche-à-oreille.

Site web et réseau social

Il existe cependant un site internet et une page Facebook. Bien qu'elle ne soit pas le principal canal de relation vers l'équipe d'animation, la présence en ligne permet de diffuser plus largement les annonces de transmission d'activités.

Dans le cadre d'un partenariat, la Chambre d'agriculture du Rhône transmet à « Beaujolais vers votre avenir » les offres de transmission publiées au RDI. L'équipe les diffuse à son tour en ligne pour en améliorer la visibilité. Un budget marketing est alloué à cette diffusion : quand une annonce est ainsi postée sur le Réseau social (RS) du dispositif, elle cumule environ 50 000 vues et entre 5 000 et 10 000 clics. Ainsi, le dispositif capte des profils variés, souvent en reconversion professionnelle.

Un pont vers les dispositifs institutionnels

L'équipe assure également une fonction de médiation territoriale. Elle peut être un pont entre les porteurs de projet et les institutions agricoles.

Toutefois, ces relations avec les partenaires sont à ce jour informelles, elles s'appuient sur une connaissance fine du territoire. Pour certains porteurs de projet, l'équipe d'animation est un interlocuteur plus évident que les acteurs institutionnels de l'installation agricole, car elle est profondément ancrée dans le territoire et clairement identifiée.

L'équipe se positionne comme facilitatrice de parcours, en complément des autres acteurs. Elle travaille également avec les quatre intercommunalités du Syndicat mixte par l'animation d'un comité de rencontre. Il se réunit tous les trois à quatre mois pour aborder des exemples concrets de cession-installation avec les acteurs de la transmission et de l'installation.

« Beaujolais vers votre avenir » s'appuie également sur un réseau de villages d'accueil, où chaque commune partenaire désigne un référent local. Ce maillage territorial offre un ancrage direct sur le terrain, facilitant la détection des besoins, le repérage des porteurs de projet.

Proximité et ancrage territorial

« Beaujolais vers votre avenir » montre que l'accueil peut être efficace sans être lourdement structuré. Dans ce cas, il peut reposer sur une posture : écouter, être disponible mettre en confiance, orienter. Les atouts de ce dispositif reposent sur sa souplesse, son ancrage local ancien et le lien humain.

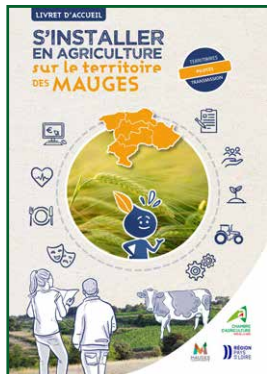
Du fait de l'effectif limité de l'équipe d'animation, seulement deux personnes, il n'y a pas de suivi après l'installation, ni de coordination formelle avec les acteurs de la transmission.

« Beaujolais vers votre avenir » ouvre des pistes pour penser une ingénierie de l'accueil fondée sur la relation et la proximité à l'échelle des projets de vie.





Un livret comme tête de pont



► **Un livret adossé à un plan d'accueil plus large**

Issu de la **coopération** entre les acteurs de la transmission

Offrir une **portée d'entrée** aux porteurs de projet

Le livret est mis à jour **2 fois par an**

Dans un territoire rural où l'agriculture demeure la principale activité économique, Mauges Communauté a évidemment identifié l'enjeu du renouvellement des générations.

A travers un livret intitulé « S'installer en agriculture sur les Mauges », l'EPCI propose un outil pour orienter les porteurs de projets. Cet outil est conçu avec les partenaires agricoles et s'inscrit dans une stratégie plus large d'accueil, d'animation et de coordination. Une démarche qui montre comment une intercommunalité peut se positionner comme un relais visible et facilitateur.

Une démarche expérimentale

Le livret a été conçu dans le cadre d'un programme régional intitulé « Territoire Pilote Transmission ». Cette démarche, initiée par le Conseil régional Pays de la Loire, visait à expérimenter localement des approches innovantes pour accompagner la transmission agricole.

L'intercommunalité, composée de six communes nouvelles, regroupant 64 communes historiques, a rapidement endossé le pilotage du projet, en s'appuyant sur sa commission Agriculture-alimentation.

Un Groupe d'appui local collaboratif (Galc) a été constitué réunissant divers acteurs, comme la Chambre régionale d'agriculture, le Gabb Anjou et Vivre au Pays. Son ambition est d'instaurer une approche partagée, non clivée, sur un sujet souvent réservé à la profession agricole.

C'est dans ce cadre qu'est née l'idée d'un livret simple et accessible, capable de répondre aux besoins des porteurs de projets, notamment non issus du territoire. L'objectif était double : donner de la visibilité à l'écosystème local d'accompagnement à l'installation et inscrire l'installation dans une logique plus large d'accueil au territoire, afin d'assurer l'arrivée de ces nouveaux venus.

Réunir les acteurs

La dynamique d'accueil s'est d'abord appuyée sur la mise en place d'un Galc, réunissant tous les acteurs concernés par la transmission et l'installation agricole. Ce groupe associe tous les syndicats agricoles, Chambres d'agriculture, Safer, les centres de gestion, les banques, les centres de formation, les syndicats de propriété agricole, les collectivités.

Un plan d'accueil plus large

Construit de manière participative à partir d'un diagnostic partagé avec la Chambre d'agriculture, le livret recense les étapes d'un parcours d'installation, les interlocuteurs-clefs, les aides disponibles, mais aussi les informations sur le territoire, la vie locale, le logement ou l'urbanisme. Pensé dans une logique de pédagogie, il doit permettre à une personne extérieure, non issue du territoire ou du milieu agricole, de s'orienter rapidement. Le livret est ainsi utilisé comme support de base lorsque des porteurs de projet se présentent.

L'intérêt de ce support réside dans le fait qu'il est adossé à un plan d'actions plus large, issu de la dynamique « Territoire Pilote ». Il accompagne l'organisation de cafés transmission, le coaching de futurs cédants, la réalisation de visites collectives des exploitations.

Le livret dispose de sa propre animation. Il est mis à jour tous les six mois et diffusé en ligne et dans les mairies. Il est utilisé à la fois comme un outil de premier contact et comme un support de rendez-vous. D'ailleurs, l'animatrice du dispositif est rattachée au service Attractivité économique de l'EPCI.

Lien étroit avec les communes

Ce dispositif d'accueil repose sur une volonté politique claire, un temps dédié, une démarche collective et une capacité à relier les échelles locales.

Il est pensé comme un levier au service d'une stratégie d'ensemble. Le livret ne peut suffire s'il n'est pas adossé à une animation continue. La mise à jour régulière, la visibilité auprès des bons publics, et la coordination avec les partenaires, nécessitent du temps et des moyens humains. Les projets hors radar, c'est-à-dire les porteurs qui s'installent sans passer par les aides ou les dispositifs officiels, posent des défis de fond.



Vers des collectivités mobilisées

Les collectivités territoriales n'ont historiquement pas de rôle prescrit dans la transmission agricole. Pourtant, ce sujet traverse les fondamentaux des politiques publiques locales.

L'approche partenariale est un atout

Toutes ces initiatives démontrent d'abord qu'une approche multipartenariale est essentielle. Les dispositifs de transmission classique sont fortement structurés par les prérogatives institutionnelles des acteurs qui les constituent. Il est nécessaire pour toute collectivité voulant porter une action publique de composer avec eux.

Une telle approche permet de comprendre une diversité d'échelles d'action et mobilise différentes compétences et prérogatives institutionnelles.

Les expérimentations révèlent enfin que l'innovation se situe à l'intersection de secteurs d'actions publiques bien souvent séparés : agriculture, aide sociale, habitat, urbanisme, développement économique, attractivité territoriale. C'est dans ces interstices que les solutions émergent, du portage foncier à la réhabilitation des fermes pour assurer le logement des porteurs de projets agricoles, ou de la mise en réseau autour d'observatoire de foncier agricole.

L'importance des observatoires territoriaux

Le succès de plusieurs des initiatives étudiées repose sur la coordination par la collectivité d'un observatoire territorial dédié aux questions agricoles.

Un tel dispositif permet de connaître et suivre au plus près les dynamiques foncières du territoire, mais aussi repérer les agriculteurs concernés par la transmission avant leur départ à la retraite.

Les observatoires de l'agriculture rencontrés reposent sur des dynamiques partenariales, dans lesquelles collectivités, Chambre d'agriculture et Safer coopèrent pour partager la donnée. D'autres acteurs peuvent être associés, selon les besoins. La relation avec l'échelon municipal, souvent représentée par un élu référent, émerge aussi comme un point central.

Vers une nouvelle révolution agricole ?

Les nouvelles installations agricoles, de plus en plus portées par des HCF, ne se contentent plus de reprendre les modèles productivistes classiques. Même quand elles sont dans le cadre familial, les transmissions ont de plus en plus tendance à remettre en question les modèles d'exploitation conventionnels, exactement comme le firent en leur temps les jeunes agriculteurs des années 1950 et 1960, lors de la modernisation que connut la France.

Ces nouvelles conceptions de l'agriculture intègrent des objectifs de diversification, d'ancrage local, de transition agroécologique. Ces installations soulèvent alors des questions que les collectivités doivent intégrer à leurs stratégies de développement local.

L'humain avant tout

Stratégie pour l'avenir agricole des territoires, la transmission d'une ferme s'inscrit avant tout dans des chaînes humaines, entre cédants et porteurs de projet.

Pour les cédants particulièrement, il s'agit d'une étape difficile et pourtant essentielle. Elle nécessite une préparation sur le temps long dont les acteurs institutionnels tiennent compte.



Bibliographie

Baysse-Lainé, A., 2022. *Vers un accès au foncier plus inclusif pour les néo-agriculteurs ? Informations, réseaux et autochtonie*. Espaces et sociétés 186187, 191–210.

<https://doi.org/10.3917/esp.186.0191>

Baysse-Lainé, A., 2020. *Une géographie relationnelle de l'accès au foncier agricole en France*. L'Espace géographique 49, 193–212.

<https://doi.org/10.3917/eg.493.0193>

Blanc, J.L., 2011. *Installation agricole : nouveaux profils, nouvel accompagnement*. Pour 212, 137–143.

<https://doi.org/10.3917/pour.212.0137>

Coly, B., 2020. *Entre transmettre et s'installer, l'avenir de l'agriculture !* CESE, Paris, France.

Détang-Dessendre, C., Piet, L., Hostiou, N., Purseigle, F., Foucaud-Scheunemann, C., 2025. *Quels agriculteurs pour quelles agricultures demain ?* Institut National de Recherche pour l'Agriculture, l'Alimentation et l'Environnement.

Hervieu, B., Purseigle, F., 2022. *Une agriculture sans agriculteur*. Presses de Sciences Po, Paris.

Jacques-Jouvenot, D., 2014. *Le paradoxe de la transmission du métier : le cas des éleveurs*. SociologieS.

<https://doi.org/10.4000/sociologies.4566>

Jacques-Jouvenot, D., Sposito-Tourier, M., Casagrande, C., 2021. « *Parce qu'il le vaut bien !* ». Études rurales 124–145.

<https://doi.org/10.4000/etudesrurales.27899>

Jeanneaux, P., Enjolras, G., Desjeux, Y., Latruffe, L., 2018. *Transmission et évaluation de la valeur des exploitations agricoles : la crise du renouvellement des générations en agriculture et les limites du modèle actuel*. Cahiers du Développement Coopératif 3, np.

Jeanneaux, P., Latruffe, L., 2023. *Les enjeux de la transmission agricole en France: Regards croisés sur l'économie* n° 33, 113–121.

<https://doi.org/10.3917/rce.033.0113>

Lataste, D., 2022. *Difficultés de transmission des exploitations agricoles : les facteurs psychosociaux sont largement sous-estimés*. Pour 244, 40–47.

<https://doi.org/10.3917/pour.244.0040>

Richard-Frève, É., Cardona, A., Ollivier, G., 2024. « *Transmission Sud* » : État des lieux et enjeux de transmission agricole en région Sud (Rapport). INRAE.

© Adobe Stock



Crédit photo de couverture : © Adobe Stock





Agence d'**Urbanisme** de l'aire
métropolitaine **lyonnaise**

Tour Part-Dieu, 23^e étage
129 rue Servient
69326 Lyon Cedex 3
Tél. : +33(0)4 81 92 33 00
www.urbalyon.org

Directeur de publication : **Natalia Barbarino**
Réfèrent : **Damien Massaloux** - d.massaloux@urbalyon.org
Ce rapport résulte d'un travail associant les métiers
et compétences de l'ensemble du personnel de l'Agence d'urbanisme

La réalisation de ce rapport a été permise par la mutualisation
des moyens engagés par les membres de l'Agence d'urbanisme