

# Formation Église verte

## “gestion des terres agricoles” du 20 novembre 2023

### Mot d'introduction de Jacqueline de Bourgoing, présidente du label Église verte

*Jacqueline de Bourgoing - Nouvelle présidente déléguée d'Église Verte, représente la Conférence des évêques de France. Géographe de formation, elle a enseigné puis travaillé douze ans au Secours catholique comme responsable Asie et Europe orientale.*

Cette formation donne suite à la fiche [pratique n°15 “ gestion responsable des terres d'Église ”](#). Historiquement, l'Église a été, de longue date, un important propriétaire terrien, aujourd'hui l'enjeu est de réinvestir ces terres pour en faire un levier d'action de la transition agroécologique. Après un état des lieux de l'agriculture actuelle et une présentation des nouveaux modèles pour rendre les sols vivants, seront présentées des problématiques liées à cette transition agroécologique, en particulier l'installation des nouveaux acteurs et les différents partenariats possibles.

### Quel état des lieux de l'agriculture, quels nouveaux modèles agricoles ?



*Intervention de Vincent Kraus, l'un des trois fondateurs de Fermes en Vie (<https://www.feve.co/>). FEVE existe depuis trois ans et a pour double ambition d'essayer d'accélérer la transition agro-écologique et de répondre au renouvellement des générations. La création d'une foncière permet d'aider des jeunes à s'installer en agroécologie.*

Quelques chiffres importants pour commencer : le secteur de l'agriculture émet environ 20% des gaz à effet de serre en France, c'est le deuxième secteur après les transports. On constate une baisse de 70% des populations d'insectes en trente ans en Europe. Les terres agricoles représentant 50% des terres en France, de nombreuses analyses montrent que l'agriculture a un impact assez significatif sur cette perte de biodiversité, même s'il est difficile de connaître précisément l'apport de chaque cause. Dernier élément, 58% de la consommation d'eau douce concerne l'agriculture en France. Au niveau des sols, 60% des sols cultivables sont considérés comme dégradés en Europe. Un sol dégradé, c'est un sol qui a perdu sa capacité et ses fonctions pour produire de l'alimentation. Ces éléments sur le réchauffement climatique, la perte de biodiversité, l'utilisation de l'eau et l'état des sols permettent de situer le débat et constituent les principaux problèmes liés au modèle agricole d'aujourd'hui, fondé sur la monoculture, une hyperspécialisation des régions et l'utilisation d'intrants chimiques qui peuvent avoir des conséquences sur les sols.

Beaucoup de solutions sont mises en avant pour inverser les choses : on parle d'agro-écologie, de permaculture, d'agriculture régénérative et ces nombreuses notions ne sont pas exactement définies. L'unique label avec cahier des charges qui existe est celui de l'agriculture biologique, qui pour simplifier, n'utilise aucun intrant de synthèse pour produire. Malgré cela, on lui fait certains reproches, par exemple qu'il ne cherche pas à diminuer l'impact carbone de l'agriculture ou ne s'intéresse pas à la préservation du sol. Par exemple, l'agriculture régénérative se focalise sur la limitation du travail du sol, le couvert permanent, les rotations longues de culture qui permettent de recréer la fertilité naturelle du sol. Il faut essayer de récupérer les bons éléments de chaque type d'agriculture plutôt que de les opposer. Cela est complexe, car il faut beaucoup de connaissances et de compétences, par exemple pour faire de l'agriculture de conservation des sols en bio.

Voici maintenant quelques principes et éléments de l'agro-écologie. Tout d'abord, limiter les impacts sur l'environnement et l'usage de ressources non renouvelables (les intrants chimiques, carburants pour les machines...). Pour limiter cela, il s'agit d'avoir une réflexion systémique, pour créer des synergies entre différentes cultures, les unes à côté des autres ou qui se suivent dans les rotations, avec l'objectif de diversifier les cultures, pour limiter les risques liés aux aléas climatiques, de marché, à la propagation de ravageurs. Il s'agit aussi d'utiliser les processus naturels au maximum, de boucler les cycles de l'azote, du carbone et de l'eau, trois cycles très importants dans l'agriculture. Enfin, essayer de créer des équilibres entre ravageurs et auxiliaires de culture, grâce à une meilleure biodiversité autour des terres agricoles.

Concrètement, que donne l'agro-écologie ? Voici quelques notions pour mieux produire : premièrement, la diversification des cultures et la rotation des cultures qui y est liée. Plus les rotations sont longues, moins il y a de pression des ravageurs et moins il y a besoin de protéger les cultures de ces ravageurs ou des adventices, les « mauvaises herbes », qui reviennent plus souvent quand on enchaîne les mêmes cultures au même endroit. Le couvert permanent, c'est-à-dire qu'entre deux cultures on remet une culture intermédiaire, permet de ne pas laisser les sols à nu et de limiter l'érosion par l'eau ou le vent. L'usage de l'arbre dans des haies ou en intra-parcellaire (agroforesterie) permet à la fois d'abriter la biodiversité et de mieux stocker l'eau. Ces différents éléments peuvent se compléter les uns les autres, de plus en plus d'agriculteurs essayent de mettre en place ces différents aspects.

L'agro-écologie a un impact positif sur les émissions de gaz à effet de serre, la biodiversité, l'eau et l'état des sols, pour faire les liens avec les chiffres évoqués au début. On peut stocker entre une et trois tonnes d'équivalent CO<sub>2</sub> par an et par hectare en suivant certaines pratiques (travail du sol réduit, agroforesterie...). Sur la biodiversité, un sol en agriculture biologique contient beaucoup plus d'organismes vivants et plus divers (vers de terre, insectes) qu'un sol en agriculture conventionnelle. Il « grouille de vie » ! Concernant l'eau, des terres agricoles nues ne résistent pas bien aux inondations, qui lessivent le sol et causent l'érosion. Selon les pratiques, on peut permettre à l'eau de s'infiltrer entre deux et huit fois plus que sur les terres conventionnelles. Quand le sol est plus riche en carbone, le sol devient une « éponge » et l'eau s'infiltrer mieux.



Formation 2023  
"Gestion des terres agricoles"

### Agir pour le changement de modèle



*Sarah Foxx est salariée de la fondation Terre de liens, en tant que chargée de mission du foncier des institutions religieuses (<https://terredeliens.org/>). Cette structure existe depuis vingt ans et a pour objectif la préservation des terres agricoles en qualité (sols vivants, agriculture biologique) et en quantité (lutter contre la spéculation foncière et l'accaparement). Son mot d'ordre : "faire de la terre un bien commun". Sarah Foxx est par ailleurs engagée à titre personnel et bénévole au sein d'Eglise verte en Alsace où elle réside.*

Voici quelques chiffres révélateurs du point de bascule dans lequel se trouve le monde agricole. Aujourd'hui, la taille moyenne des exploitations est de 69 hectares contre 24 hectares à la fin des années 80. Ainsi, en une quarantaine d'années, la surface des fermes a presque triplé. Par ailleurs, le prix moyen de l'hectare agricole a doublé en l'espace de vingt ans. L'augmentation de la taille des exploitations combinée à l'augmentation du prix du foncier font qu'aujourd'hui les fermes sont très chères.

Concernant le nombre d'actifs agricoles, il est en diminution nette puisque plus de 300 000 emplois agricoles ont été perdus en trente ans. De plus, dans les dix prochaines années, la moitié des paysans en place partira à la retraite. Quelle sera la suite ? Qui va reprendre et sur quels modèles agricoles va se faire la transition ? On estime que d'ici 2030, environ cinq millions d'hectares vont changer de main. L'enjeu est énorme quant à l'orientation qui sera donnée à ces terres. Même s'il y a 14 000 installations agricoles par an, cela reste très faible par rapport au nombre de départs à la retraite et crée un déséquilibre important.

Dernier point : 55 000 hectares de terres sont artificialisés chaque année ; soit cinq fois la surface de Paris de terres nourricières qui se retrouvent sous le béton et ce rythme s'accélère de plus en plus.

A ces chiffres assez préoccupants s'ajoutent le fait que les terres sont sujettes à des spéculations. Cette ressource limitée attire la convoitise et devient une monnaie d'échanges comme une autre, alors même que c'est la base de notre alimentation.

C'est l'un des enjeux de cette transition : comment lutter contre cette spéculation foncière et préserver la vocation agricole et nourricière des terres qui sont de plus en plus inaccessibles, notamment pour ceux qui ne sont pas issus de familles agricoles, les NIMA. Ces personnes, qui représentent 60% des candidats à l'installation, n'ont pas le réseau, le prêt des banques ni le soutien familial pour les aider. Pourtant, ce sont souvent des personnes qui ont un vrai désir de cultiver la terre, de nourrir les hommes et de prendre soin de la terre.

La préoccupation de Terre de liens est de rendre possible les installations des personnes issues de cette nouvelle génération, garante d'une agriculture paysanne de qualité, respectueuse des sols et de la biodiversité. *“Les terres agricoles sont au carrefour d'usages et d'intérêts multiples, parfois contradictoires, et font donc l'objet de choix de société”* (extrait du Guide de la propriété foncière agricole responsable éditée par Terre de liens).

Un des pivots de la transition agricole est donc les “proprié-terres”, ceux qui possèdent ces terres. Plusieurs leviers d'actions sont possibles pour les propriétaires soucieux d'une gestion responsable de leur biens fonciers :

- En choisissant l'acquéreur ou le locataire de leurs terres.
- En contribuant à en définir les conditions d'usage.
- En privilégiant certains types de projets et d'agriculture responsables socialement et écologiquement.
- En rendant possible une agriculture nourricière et locale (contrairement à l'exploitation des terres pour nourrir le bétail ou produire du biocarburant).
- En favorisant l'installation d'une nouvelle génération de paysans et de paysannes.
- En participant à la préservation des ressources naturelles, l'eau notamment et de la biodiversité.
- En veillant à un meilleur équilibre ville-campagne, en créant du lien entre producteurs et consommateurs.

### Zoom sur les institutions religieuses

En premier lieu, on peut souligner que la trajectoire du monde agricole et celle des institutions religieuses sont sur une pente un peu similaire. Les institutions et communautés religieuses sont des propriétaires fonciers historiques avec des chiffres qui parfois donnent le vertige.

Au niveau mondial, l'Église catholique romaine possède environ 8% des terres. Au niveau national, les chiffres sont un petit peu plus imprécis mais ceux qui émergent montrent qu'il existe des disparités régionales importantes. Voilà un premier constat auquel s'ajoute celui d'une crise vocationnelle et donc d'une difficulté de renouvellement des membres de ces communautés et par conséquent aussi d'un vieillissement. Aussi, les questionnements sur l'avenir de ces communautés et de leur patrimoine sont-ils légitimes. Par ailleurs, ces communautés peuvent être la cible de promoteurs immobiliers dont les projets ne sont pas toujours en accord avec leurs valeurs ou leurs charismes.

Au regard de ces constats, il faut souligner la prise de conscience, au sein des communautés religieuses, de l'urgence écologique et du rôle important qu'en tant que propriétaires, elles peuvent jouer dans cette transition agro-écologique. Elles ont aussi conscience du moment opportun (le *kairos*) que représente ce point de bascule qui se vit à la fois dans le monde agricole et dans le monde religieux, et qui peuvent leur permettre de se lancer dans des projets collectifs qui valorisent à la fois les terres agricoles et le bâti. Ces choix demandent une certaine réflexion et un certain courage qui sont autant de témoignages d'espérance dans cette situation de crise. Alors que peut-on faire ? Que peut faire concrètement un propriétaire terrien, une institution religieuse par exemple ?

Il y a trois points qui sont plus ou moins engageants, mais la chose la plus importante est de s'informer sur son bien. Pour s'informer, on peut faire un état des lieux des terres possédées, notamment avec Géoportail, un outil facile d'accès qui permet de rechercher ses terres et de retrouver les différentes natures du sol, de les comparer au plan local d'urbanisme et surtout, de voir si elles sont toujours agricoles ou non. Il est également possible de faire une demande à la matrice cadastrale des impôts pour avoir toute la cartographie des terres.

Un autre état des lieux intéressant en tant que propriétaire consiste à regarder l'état d'exploitation des terrains : des baux ont-ils été signés avec des agriculteurs ? Quels types, pour combien de temps, à quelle échéance ? On peut aussi mener une enquête plus sociologique concernant les fermiers, les agriculteurs en place, etc.

Enfin, se renseigner et regarder autour de soi : y a-t-il aussi un réseau composé d'acteurs du monde agricole, d'acteurs du monde écologique dont on pourrait s'entourer pour mener à bien un projet ?

Le deuxième point est celui de l'engagement en se mettant en lien avec des structures expertes. Il y a Terre de liens bien sûr, la Ligue de protection des oiseaux, le réseau InPACT, les CIVAM. Centres d'Initiatives pour Valoriser l'Agriculture et le Milieu rural, les CIVAM sont des groupes d'agriculteurs et de ruraux qui travaillent ensemble à la transition agro-écologique, pour des campagnes vivantes. Il y en a encore beaucoup d'autres. Ces structures accompagnent des propriétaires et les entourent pour créer une "communauté de projet" autour de la préservation des terres agricoles et de la biodiversité.

Favoriser l'installation de paysans, plutôt que de privilégier l'agrandissement est aussi une façon de s'engager. Ainsi quand quelqu'un part à la retraite, il est important de vérifier s'il n'y a pas un porteur de projet qui souhaiterait s'installer. En exploitation directe, l'adoption de pratiques agricoles vertueuses et durables est encore un autre moyen.

Enfin, le dernier niveau d'engagement est celui de la projection vers l'avenir. C'est un travail d'anticipation qui mérite qu'on s'y intéresse dès aujourd'hui et qui passe par une réflexion globale sur l'orientation que l'on veut donner à ses terres. Veut-on maintenir une dimension nourricière ? Comment intégrer une dimension sociale, écologique ? Comment le faire en cohérence avec les valeurs qui sont celles de la communauté ?

Enfin, dernier levier d'action possible, l'ORE, Obligation Réelle Environnementale, qui sera présentée plus en détail par la suite. Pour information, la Fondation Terre de Liens est habilitée à mettre en place des ORE sur ses terres en tant que structure engagée pour la protection de l'environnement. Elle peut également se porter co-contractante de projets d'ORE sur des terres qui respectent les critères de mise en place.

### Elles l'ont fait : les sœurs de la Croix

Terminons par l'exemple concret d'une communauté apostolique, les sœurs de la Croix, qui ont mené un véritable projet de conversion écologique sur leurs terres. La ferme Saint-André a une histoire qui remonte à la fin du 19e siècle. Créée par une jeune bourgeoise alsacienne, Adèle de Glaubitz, qui avait à cœur l'éducation des jeunes femmes et la lutte contre la pauvreté et la précarité, la congrégation des sœurs de la Croix a eu très vite le projet d'un orphelinat agricole diocésain dans la ville de Cernay (Haut Rhin, près de Mulhouse). Cet orphelinat avait pour objectif d'accueillir des personnes démunies, notamment en situation de handicap.

Les terres autour de l'institut étaient avant tout exploitées pour l'alimentation et pour les besoins directs de la communauté par les sœurs et les résidents de l'institut. Et puis, au fil du temps, le secteur médico-social s'est professionnalisé avec l'accueil de personnes salariées. Les sœurs ont donc progressivement laissé leur place. La dimension agricole s'est réduite avec la mise à bail à des agriculteurs qui ont décidé de planter du maïs sur les 140 hectares de l'institut. Paysage désolant d'une monoculture alors que c'était le lieu de vie de tous les résidents.

En 2018, les aides de la PAC diminuant, la partie agricole était devenue un trou financier et la situation ne convenait plus du tout aux sœurs. Un vrai travail a alors été initié et aujourd'hui, en 2023, les 140 hectares de la communauté sont restaurés écologiquement. Cela a commencé en 2019 par une conversion en bio et une diversification des activités agricoles : maraîchage, culture de plantes médicinales, céréales, fourrage, poules pondeuses, chèvres, vaches, etc. Différentes choses ont permis de faire revivre le paysage de l'institut Saint-André qui accueille toujours 500 résidents et qui offre aussi par son Esat 270 postes adaptés, dont des postes agricoles.

Cela ne s'est pas fait du jour au lendemain. Différentes structures, dont Terre de liens Alsace, ont été consultées pour construire un collectif autour d'un nouveau projet qui corresponde aux objectifs poursuivis par les sœurs et par l'institut à Saint-André et, en 2019 toutes ces personnes se sont réunies plusieurs fois pour essayer de co-construire une vision qui soit adaptée au lieu, et qui puisse aussi intégrer les résidents.

Diagnostic pour une conversion en bio, étude de la qualité des sols et des terres, étude d'impact sur le territoire pour savoir combien de foyers pourraient être alimentés si la ferme se mettait à vendre ses produits, et combien de personnes pourraient être salariées et employées : autant d'étapes avant d'arriver en 2020 à un appel à projet. Cela s'est conclu en juin 2022 avec la mise à bail à co-preneur qui a permis à huit agriculteurs de s'installer sur la nouvelle ferme Saint-André : un bail signé par plusieurs personnes qui portent ensemble le projet avec, bien sûr, l'intégration de clauses environnementales.

Pour résumer, voici les forces du projet et les éléments qui ont permis cette transition et cette conversion de la ferme Saint-André :

- La capacité d'ouverture de la communauté qui a pu travailler avec d'autres structures.
- Une vision forte en accord avec les valeurs de la congrégation.
- Une vision d'écologie intégrale qui intégrait à la fois les éléments écologiques et sociaux.
- La coopération, une co-construction du projet porté par plusieurs.
- Le temps long : quatre ans se sont passés entre le moment où les sœurs ont formulé un projet, et celui où des personnes ont pu s'installer. Il fallait pouvoir s'engager dans la durée et faire preuve de patience.

## Diversité des partenariats possibles entre les propriétaires et les exploitants

*Vincent Kraus*

Il existe différentes possibilités de mise à disposition des terres agricoles : les deux éléments les plus intéressants sont le bail rural et prêt à usage ou commodat. Cependant il existe trois autres types de contrats, utilisés de manière plus spécifique : les contrats de vente d'herbe, la convention SAFER de mise à disposition, et la convention d'occupation précaire. Enfin l'Obligation Réelle Environnementale, l'ORE, qui n'est pas un moyen de mise à disposition des terres mais qui présente quelques avantages.

### Les baux

Il y a deux types de baux : des baux à ferme ou des baux à métayage. Les baux à ferme sont une mise à disposition de terre en échange d'un paiement de loyer. Le bail à métayage est une mise à disposition en échange d'un partage des ventes de la culture en place. Les baux à ferme sont les plus fréquents.

Concernant la durée, le plus classique et celui utilisé par défaut, est le bail de 9 ans. Mais il existe aussi des baux de 18 ans qui ressemblent beaucoup au mécanisme du bail de 9 ans, puis deux baux un peu différents que sont les baux de 25 ans ou les baux de carrière. La différence principale entre ces différents baux est que les baux de 9 ans et 18 ans peuvent être prorogés de manière unilatérale par le locataire. Ainsi le preneur du bail peut continuer sur 9 ou 18 années supplémentaires et, en cas de d'arrêt d'activité ou de décès, ce bail peut être repris par les descendants et continuer de la même manière qu'il a été commencé.

En revanche, les baux de 25 ans et les baux carrière s'arrêtent en fin de bail par défaut. Le bail s'arrête et le propriétaire peut décider, soit de renouveler avec la même personne, soit de récupérer la propriété de la terre, et signer un nouveau bail avec une autre personne. Au-delà de 10 ans, les baux doivent être notariés, avec des frais incluant des taxes, et toutes modifications entraînent de nouveaux coûts.

Les loyers, ou fermages, sont fixés par des arrêtés départementaux selon les caractéristiques des terres. Ils sont relativement faibles, l'objectif étant, en tout cas historiquement, de protéger les agriculteurs et donc de leur permettre d'avoir des loyers qui n'ont pas un impact trop important sur leur activité. Cela concerne tant les terres que le bâti, puisqu'un bail rural permet de mettre à disposition à la fois des terres, mais également des bâtiments.

Autre point important : ces baux sont en général incessibles. Mis à part pour les descendants, ils sont incessibles. Il n'est donc pas possible de les céder à un tiers et pas possible non plus de faire de sous-location. Cela dit, il y a une exception avec le bail dit cessible qui est de plus en plus utilisé et qui donne la possibilité à l'exploitant de pouvoir céder son bail sans que le propriétaire n'ait rien à dire. En échange de cette possibilité le propriétaire peut majorer les loyers par rapport aux arrêtés départementaux. Il peut les majorer de 50% en échange de ce droit qui donne de la valeur au bail pour l'agriculteur.

Enfin, dans tous les types de baux il est possible d'insérer des clauses environnementales. La liste des types de clauses est définie par un décret, et est assez large. Par exemple, dans les clauses possibles, on peut demander à ce que les terres soient cultivées en bio ou que des prairies ne soient pas retournées. Le non-respect de ces clauses environnementales peut donner lieu à la résiliation du bail.

### Le prêt à usage ou commodat

Le prêt à usage ou commodat est une mise à disposition gratuite de terres qui donne une liberté totale contractuelle, notamment sur la durée des délais de préavis. Cela permet au propriétaire d'être certain que son bien va être cultivé et ne va pas se transformer en friche du jour au lendemain. En revanche l'exploitant n'a pas une grande visibilité puisque ces commodats peuvent s'arrêter du jour au lendemain, et mettre ainsi en péril son activité. C'est la raison pour laquelle ces prêts à usage sont utilisés de manière temporaire, par exemple dans le cadre de tests pour démarrer une activité.

C'est le cas de la ferme des Bouriettes qui est une ferme acquise avec notre foncière FEVE en 2022. Sur cette ferme a été mis en place à la fois des baux ruraux et un commodat. Historiquement, cette ferme était tout à fait conventionnelle avec une centaine d'hectares et 4000 m<sup>2</sup> de bâtiments. Pierre, la personne qui désirait s'installer sur cette ferme, voulait reprendre l'activité mais n'avait pas besoin de tous les bâtiments, ni de la totalité des cent hectares. Il y avait des prairies permanentes et des terres cultivables. Son projet était de nourrir ses vaches quasi exclusivement à l'herbe. Nous l'avons donc aidé à trouver des personnes pour venir s'installer avec lui. Une première personne, David, pour développer une activité de production de grande culture, des céréales et des légumineuses. David et Pierre peuvent développer leur activité de façon complémentaire car, lorsque David cultive des céréales ou des légumineuses dans ses rotations de culture, il installe de temps en temps des prairies temporaires qui sont potentiellement un bon moyen d'alimenter les animaux de Pierre.

Dans le cas présent, Pierre et David ont tous les deux la possibilité de faire des échanges de parcelles sans qu'il s'agisse de sous-location. Cela fait partie des choses possibles quand on est locataire de terres agricoles, dans un certain cadre. Par rapport à leur activité, cela leur permet de travailler en synergie. Puis Basile et Hugo, qui font du maraîchage et de la culture de fraises, se sont aussi installés. Un commodat a été mis en place avec l'association locale « Graine de paysans » pour leur permettre de se lancer et de se tester. Pour leur activité ils n'ont pas besoin de grands espaces. Deux hectares ont été mis à leur disposition, mais ils ne les utilisent pas en intégralité.

Le commodat leur laisse donc une certaine flexibilité, et leur permet de se tester pendant deux ans avant que, peut-être, il ne se transforme en un bail rural plus classique. Voilà un exemple de synergie entre différents projets, sachant que les effluents d'élevage de Pierre permet aussi de fertiliser les terres des deux maraîchers.

## La vente d'herbe

La vente d'herbe permet à quelqu'un qui serait propriétaire de prairies, de pouvoir les faire faucher par un tiers en partageant les fruits de la récolte. Toutefois il faut être prudent car ces contrats peuvent rapidement être requalifiés en baux ruraux. Il faut donc veiller en particulier à ce que ces contrats ne portent que sur une récolte, et qu'ils ne soient pas reconduits tous les ans. Cela exclut donc tout pâturage.

## La convention SAFER de mise à disposition

Cette convention permet de mettre ses terres à disposition de la SAFER qui va les faire mettre en valeur par un agriculteur, c'est-à-dire qu'elle va les mettre à disposition d'un agriculteur en sortant du cadre du bail rural. En général on ne sort pas de ce cadre en termes de prix et de fermage car c'est la même chose que le bail rural, mais il est possible de choisir une durée un peu différente. Cela est souvent utilisé en attente d'orientation définitive des terres, par exemple en attente d'une session de terre, ou encore en attente de l'arrivée d'une personne qui va s'installer dans le cadre d'un bail à plus long terme.

## La convention d'occupation précaire

Il s'agit d'une convention assez libre d'un point de vue contractuel. Elle permet de sortir complètement du cadre du bail rural, mais n'est possible uniquement que dans certains cas très spécifiques et de manière très temporaire. Par exemple dans le cadre d'une succession en cours, d'un bail non renouvelé mais que l'on voudrait tout de même renouveler pour une durée très courte avec l'agriculteur. Il est possible aussi de l'utiliser dans le cadre d'un changement de destination des terres, par exemple lorsque des terres vont être artificialisées, une convention d'occupation précaire est possible avant cette artificialisation.

## L'Obligation Réelle Environnementale - ORE

L'ORE n'est pas vraiment une mise à disposition de terre mais un dispositif intéressant qui permet de mettre en place une protection environnementale sur un bien. Cette protection environnementale peut être liée à un bois, une forêt, une zone humide, une prairie, etc...

Une ORE est un contrat entre un propriétaire et un cocontractant qui en sera le garant, dans le long terme. En général, le cocontractant est une collectivité publique, un établissement public ou, souvent, une association qui va agir pour la protection de l'environnement. Les conservatoires des espaces naturels s'intéressent beaucoup à ces ORE et en mettent en place dans différents départements. Ces ORE sont une sorte de servitude : elles sont attachées aux biens immobiliers et elles vont perdurer après la vente d'une propriété. Ainsi par exemple, si vous êtes propriétaire de terres agricoles avec zone humide sur cinq ou dix hectares que vous voulez protéger parce que vous n'êtes pas certain de rester propriétaire de l'ensemble des terres agricoles, vous pouvez décider de mettre en place une ORE sur cette zone humide. Vous décidez également du cocontractant avec qui vous signez cette ORE, et vous décidez de la durée qui peut être jusqu'à 99 ans. Cela vous permet de vous assurer de la pérennité de cette zone humide.

## L'exemple du Châtelard par Sophie Janin

Sophie Janin fait partie d'un groupe bénévole qui épaulé le centre spirituel jésuite du Châtelard en région lyonnaise, dont l'objectif est de devenir un éco-centre spirituel. (<https://www.chatelard-sj.org>)

Le centre spirituel jésuite du Châtelard, situé dans la banlieue ouest de Lyon (Rhône), propose des formations, des retraites et des stages, dispensés par des religieux et des laïques. Idéalement situé aux portes de Lyon, accessible en transport en communs et à la lisière de la campagne, c'est une grande bâtisse bourgeoise plantée au sommet d'une colline, sur un domaine de 35 hectares, dont 26 hectares de bois.

En 2022, la Province des Jésuites a confié au Châtelard la mission de devenir un éco-centre spirituel qui met en pratique les exhortations du Pape dans son encyclique *Laudato Si'* ». Le projet a démarré en 2022 par une phase exploratoire pour définir les transformations qu'entraîne une conversion écologique profonde dans tous les domaines d'activité du Châtelard.

C'est dans ce contexte que s'est mis en place un questionnement sur la vocation des terres du domaine. En tant que bénévole, j'ai cherché à entrer en contact avec des porteurs de projets agricoles en recherche de foncier. J'ai contacté différents organismes et communiqué avec Terre de Liens à ce sujet. Nous avons finalement sélectionné Lucile, ingénieure agricole, ayant une expérience en fermes urbaines, et prête à s'installer pour créer une micro ferme maraîchère pédagogique sur un hectare seulement.

La forme juridique adoptée pour la mise à disposition des terres a été celle du prêt à usage gratuit. Il a été formalisé par un document. Il a été précisé que le prêt courait pour 9 ans, renouvelable par tacite reconduction tous les 3 ans. Si le Châtelard voulait mettre fin à ce prêt, il est tenu à un préavis de 18 mois.

Cette forme engage moins la congrégation religieuse que le bail agricole classique qui protège plus l'agriculteur, mais il a été rendu possible par la bonne volonté réciproque des deux partis qui ont fondé une relation de confiance. En effet, Lucile tenait à travailler en lien avec le Châtelard, en adhérant concrètement à la transformation du lieu, car sa vision de nourrir les hommes, prendre soin de la terre, et favoriser les rencontres pour partager les savoirs était en parfaite adéquation avec la vocation de l'Écocentre. Elle profite des démarches de l'Écocentre pour protéger la biodiversité (plantations de haies, refuge de la LPO, création de mares sur le domaine, projet de récupération des eaux de pluies pour son irrigation, aide de bénévoles pour certaines tâches, chantiers participatifs organisés par l'Écocentre).

En retour, elle présente son exploitation lors des portes ouvertes, accepte de figurer sur les panneaux de présentation des réalisations de l'Écocentre, pourra permettre à des stagiaires de retraites éco-spirituelles de mettre les mains dans la terre, etc.

Cette installation s'est clairement située sur le terrain d'une mutuelle bonne volonté d'entraide réciproque, parce que les parties prenantes ont senti être sur la même longueur d'onde. C'est pourquoi Lucile a accepté un bail plus précaire ; en retour, le Châtelard facilite autant qu'il le peut son installation.

En résumé, l'installation d'agriculteurs sur des terres de domaines religieux doit se faire dans un climat de confiance, de vision partagée du devenir de notre « maison commune », et d'une démarche donnant-donnant où chacun est conscient de l'intérêt d'une telle transaction. A noter que les congrégations religieuses ont une éthique, et que la période de transition qu'elles subissent ne va pas les pousser à faire du profit au dépens des autres. Les porteurs de projet agricole ont tout intérêt à s'engager avec de tels partenaires.

## Quelques mots sur la récupération de terres occupées par un agriculteur sur le domaine du Châtelard

Depuis deux générations, un exploitant agricole occupait deux hectares de terres pour une plantation de sapins de Noël. Étant données nos nouvelles perspectives, et sachant que c'était une monoculture polluante (plusieurs traitements d'herbicides et de pesticides par an), cette activité devenait incompatible, d'autant plus que nous avons besoin de surfaces pour offrir des pâtures à un petit troupeau (venu du Carmel de la Paix de Mazille).

Cet agriculteur n'avait pas de bail, mais occupait les terres, et dans ce cas de figure, le rapport de force ne joue pas en faveur du propriétaire. La démarche a été menée avec souplesse par Xavier de Bénazé, SJ, porteur du projet de l'Écocentre, qui n'a rencontré aucune opposition de la part de l'agriculteur, qui ne tenait pas à prolonger son activité au Châtelard. Il a été entendu que dans un délai de trois ans les parcelles seraient libérées.

Il est important de rappeler que les pratiques agricoles se situent sur un temps long, et qu'ainsi le Châtelard a respecté cette nécessité.

### Mot de conclusion de Jacqueline de Bourgoing

Parmi tout ce qui a été dit, je voudrais souligner deux points : le premier c'est le changement de paradigme. La transition agroécologique nécessite un profond changement de mentalité, une volonté d'anticiper l'avenir et de travailler en réseau. Le deuxième point, c'est la responsabilité des propriétaires de terres agricoles. Pour l'Église, en tant que grand propriétaire agricole, la période actuelle est un moment tout à fait particulier, toute proportion gardée assez comparable à ce qui s'est passé au Moyen-Âge quand l'Église, sous l'impulsion des Cisterciens, a révolutionné l'agriculture à partir de l'an 1000. Aujourd'hui, la conversion écologique des terres agricoles afin de prendre soin de la Création, permet à l'Église de montrer la voie. Les expérimentations de certains monastères sont étudiées de près et répliquées ailleurs, ce sont des exemples à suivre. A l'Église de montrer toute sa richesse et sa cohérence dans ce domaine.

---