



Formation 2023

"Gestion des terres agricoles"





Formation 2023  
"Gestion des terres agricoles"

---

# Ouverture

## Prière d'ouverture

Dieu, notre Père et notre créateur,  
par ton Fils Jésus, envoie sur nous le souffle de ton Esprit.  
Donne-nous un esprit de sagesse et de discernement,  
un esprit de conseil et de force.

Nous nous réunissons aujourd'hui parce que nous croyons  
qu'agir pour préserver la Création est une façon d'aimer notre  
prochain et d'agir pour la justice.

Que notre esprit, notre âme et notre cœur soient entièrement  
tournés vers toi, afin d'accueillir la parole de chacun avec  
bienveillance.

Que nos oreilles se fassent attentives aux fragilités, aux  
faiblesses ou aux réticences des uns et des autres afin que  
nous avançons ensemble, en respectant le rythme de chacun  
mais conscients de l'urgence du cri de la terre et des pauvres.  
Nous nous remettons entre tes mains, Seigneur, confiants dans  
ta bonté de Père.

Amen.





Le label des communautés chrétiennes  
engagées pour le soin de la Création

# Ordre du jour

## Ouverture

- I. Sondage sur l'agriculture
- II. Etat des lieux de l'agriculture, nouveaux modèles agricoles
- III. Installation des nouveaux acteurs
- IV. Diversités des partenariats possibles entre les propriétaires et les exploitants
- V. L'exemple du Châtelard
- VI. Temps de partage et de questions

## Conclusion

---

Surface des terres agricoles qui  
disparaissent chaque année :  
55 00 hectares

Le nombre des exploitations  
agricoles :  
diminue

Quel est l'âge moyen des  
exploitants agricoles en 2020 ?  
51,4 ans

Volume de fruits et légumes  
importés de l'étranger (2019) :  
70% - fruits et 30% - légumes

Nombre d'années pour qu'une terre  
agricole dégradée retrouve sa  
fertilité naturelle :  
Entre 3 et 5 ans

L'église catholique dans le monde :  
Est l'un des plus gros propriétaires  
fonciers



*Etat des lieux de  
l'agriculture -  
Nouveaux modèles  
agricoles*



# Les enjeux environnementaux de l'agriculture

CARBONE

**1/5**

Des émissions de gaz à effet de serre en France <sup>1</sup>

BIODIVERSITE

**>70%**

de baisse des populations d'insectes en Europe depuis 30 ans <sup>2</sup>

EAU

**58%**

de la consommation d'eau douce en France <sup>3</sup>

# La dégradation des sols

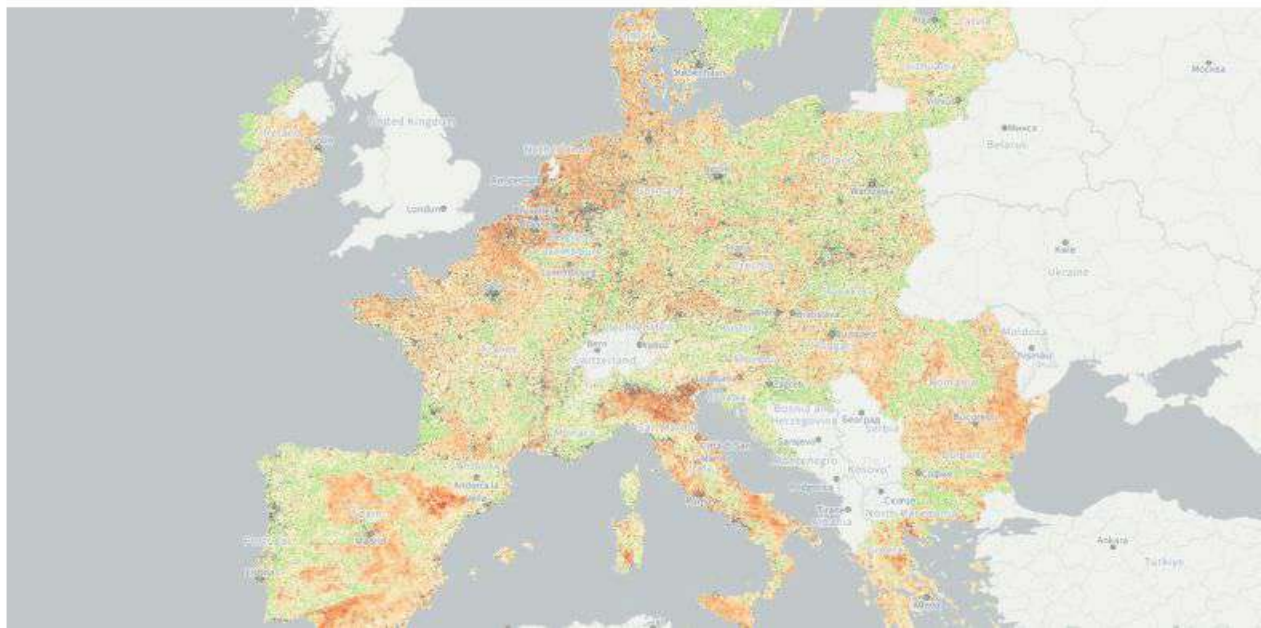
**Définition :** Un sol est jugé dégradé lorsqu'il a perdu une partie de ses fonctions, comme celle de nourrir les plantes ou les animaux, celle de filtrer les eaux ou encore celle d'abriter une importante biodiversité.

>60%

des sols cultivables sont  
considérés comme  
dégradés <sup>1</sup>

*Erosion hydrique*  
*Erosion éolienne*  
*Salinisation*  
*Déforestation*

<sup>1</sup> EUSO : Observatoire européen  
des sols





# *Quelles solutions pour mieux produire ?*

Agroécologie

Permaculture

Agriculture paysanne

Agriculture Bio

Agriculture de conservation des sols

Agriculture durable

Agriculture régénératrice

Agriculture raisonnée

Biodynamie

# *Les principaux principes de l'agroécologie*

- Limiter les impacts sur l'environnement et les ressources non renouvelables
- Réflexion **écosystémique**
- Promotion de la **diversité**, des **processus naturels** et des **cycles** (azote, carbone, eau...)
- Equilibres biologiques entre organismes ravageurs et auxiliaires de cultures

# *Concrètement cela donne quoi ?*

Diversification des productions

Valorisation des co-produits

Couverts permanents

Réduction du travail du sol

Limitation voire éradication de  
produits de synthèse

Agroforesterie

Synergie entre cultures végétales et animales

Rotations longues des cultures

Lutte biologique contre les ravageurs

Viser l'autonomie des  
troupeaux

# *L'agroécologie pour :*

## *Lutter contre le réchauffement climatique*

**1 à 3** tonnes par an et par hectare

de CO<sub>2</sub> équivalent séquestrés dans les sols  
en suivant certaines pratiques spécifiques  
(couverture du sol, agroforesterie, travail du  
sol réduit...)



# *L'agroécologie pour :*

## *Favoriser la biodiversité et la santé des sols*

**Agriculture  
conventionnelle**



**Agriculture en  
AB**



*L'agroécologie pour :*

*Préserver la ressource en eau*



**x2 à x8**

des capacités d'infiltration par  
la mise en place de pratiques  
agroécologiques<sup>1</sup>

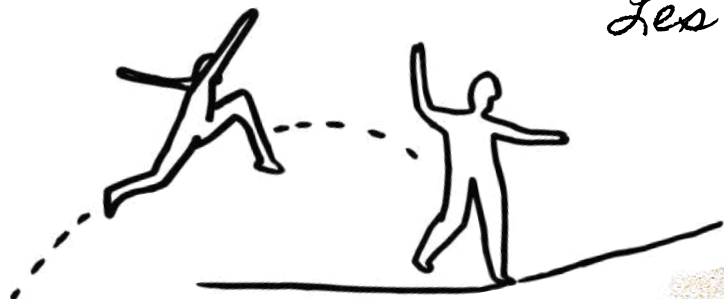


Formation 2023

"Gestion des terres agricoles"

# Agir pour le changement de modèle

*Les acteurs de la transition agroécologique*



## UN ÉTAT DES LIEUX PRÉOCCUPANT !

...Disparition des fermes

...Concentration des terres

...Prix des exploitations en augmentation



- La **spéculation foncière** rend les prix de la terre inaccessibles. Avec le rythme de l'artificialisation des terres, les parcelles disponibles se font de plus en plus rares.
- L'accès à la terre s'avère plus difficile encore pour celles et ceux qui ont choisi le métier de paysan **sans être issus d'une famille d'agriculteurs** (60 % des candidat·es à l'installation). Pourtant, ils partagent plus souvent la préoccupation de nourrir les hommes en prenant soin de la terre.
- Ultraspécialisées, surdimensionnées, et chères, les fermes ne correspondent plus aux **attentes et aux capacités financières** des nouvelles générations paysannes.

Comment faciliter l'installation agricole de ceux qui sont les garants d'une agriculture paysanne de qualité, respectueuse des sols et de la biodiversité ?



# QUELQUES CHIFFRES

69 hectares

la taille moyenne d'une ferme  
(contre 24ha en 1988)  
soit une augmentation de +183% !



+ 50 %

l'augmentation, en 20  
ans, du prix moyen des  
terres



14 000

installations  
agricoles  
en moyenne par an

Plus de

300 000

emplois agricoles

ont disparu en 30 ans

D'ici 2030...

100 000

actifs agricoles vont partir à la retraite,  
sans garantie de repreneurs

plus de

5 millions d'hectares

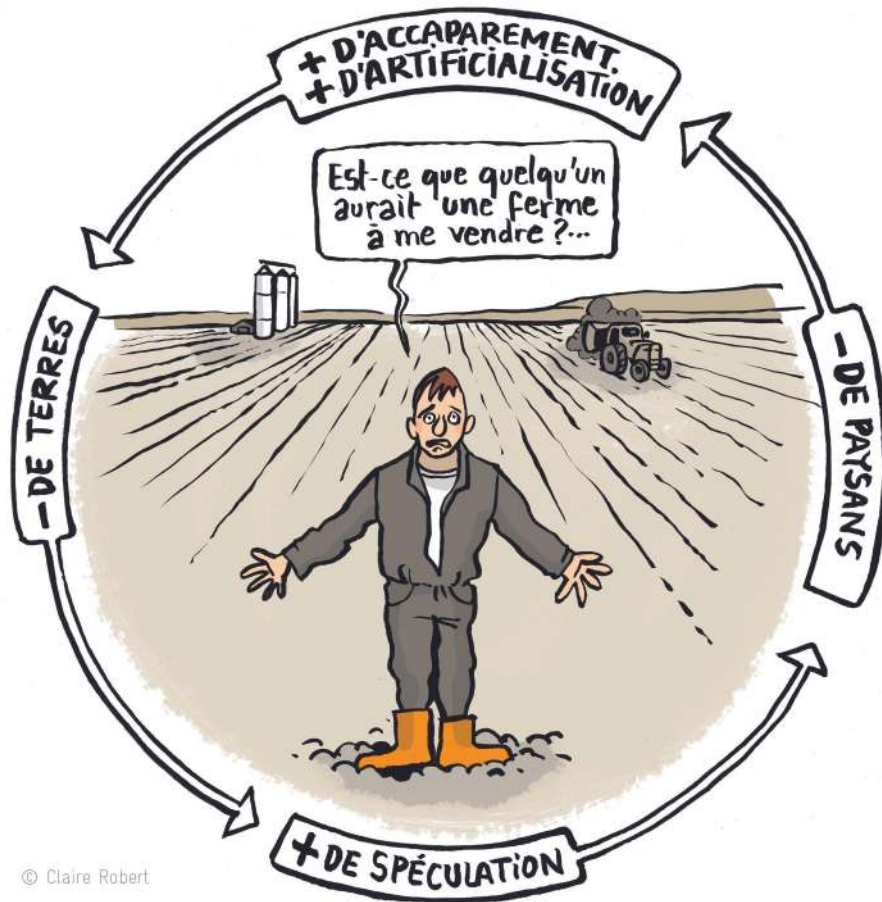
vont changer de mains dans les 10  
prochaines années

55 000

hectares sont artificialisés par an  
(soit 5 x la surface de Paris !)



# LE PARCOURS DU COMBATTANT





Les terres agricoles sont au carrefour d'usages et d'intérêts multiples, parfois contradictoires, et font donc l'objet de choix de société.

**Ces choix sont aujourd'hui urgents et cruciaux.**

*Guide de la propriété foncière agricole responsable*

# LES "PROPRIÉ-TERRES", DES LEVIERS DE LA TRANSITION AGROÉCOLOGIQUE

*Les propriétaires de terres agricoles ont aujourd'hui un rôle clé en :*

- **Choissant l'acquéreur** ou le locataire de leurs terres.
- 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**.
- En favorisant **l'installation d'une nouvelle génération** de paysans et de paysannes.
- En participant à la **préservation des ressources naturelles** et de la biodiversité.
- En veillant à un meilleur **équilibre ville-campagne**.



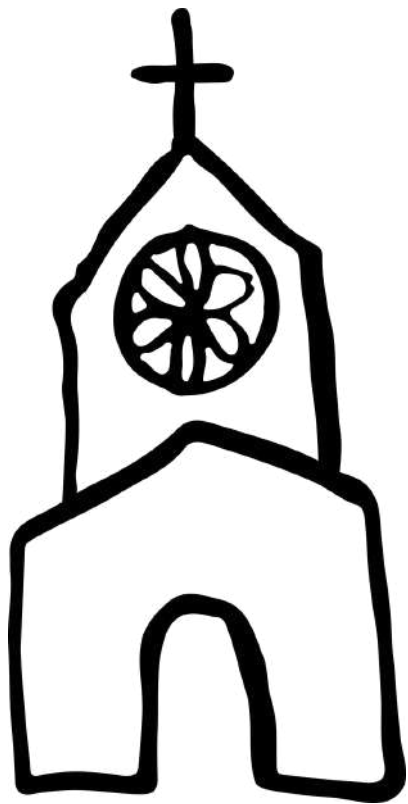
# ZOOM SUR LES INSTITUTIONS RELIGIEUSES

## *Du constat...*

- Les Églises sont des **propriétaires foncier historiques**. A elle seule, l'Église catholique posséderait près de 8% des terres arables dans le monde. En France, les chiffres sont imprécis et des disparités régionales importantes existent.
- Dans un contexte de crise vocationnelle et de vieillissement de leurs membres, les communautés se questionnent quant à **leur avenir et à celui de leur patrimoine**.
- Certaines communautés sont déjà approchées par des **promoteurs immobiliers** dont les projets ne sont pas toujours en cohérence avec leurs charismes.

*...à la mobilisation joyeuse !*

- La **prise de conscience de l'urgence écologique** et du rôle très particulier que peuvent jouer les communautés ecclésiales dans ce temps sont de plus en plus partagés.
- Des communautés se saisissent déjà du kairós en imaginant des **projets collectifs** qui valorisent la terre agricole et le bâti pour des nouveaux usages.
- Les institutions religieuses peuvent contribuer positivement aux défis actuels en orientant leurs biens agricoles de manière responsable et être ainsi des **témoignages d'espérance**.



# QUE PEUT-ON FAIRE CONCRÈTEMENT ?

## *S'informer*

- **Situer géographiquement** vos terres grâce à Géoportail ou en demandant une matrice cadastrale aux impôts.
- Se renseigner sur **l'état d'exploitation des terrains** en faisant une requête à la MSA (mutuelle sociale agricole). Pensez à vérifier si des baux ont bien été signés avec les agriculteurs et, si oui, de quelle nature, leur date d'échéance etc...
- Identifier un réseau favorable à la transition agroécologique.



## *S'engager*

- Se mettre en lien avec des structures expertes (comme TDL, la LPO, les CIVAM...) pour créer une **"communauté de projet"** unie autour de la préservation des terres agricoles et de la biodiversité.
- Favoriser autant que possible **l'installation à l'agrandissement**.
- Adopter des **pratiques agricoles vertueuses** et durables.
- Engager, le cas échéant, une discussion avec les agriculteurs en place et **identifier les leviers d'actions possibles**.



## *Se projeter*

- **Engager une réflexion globale** sur l'orientation des biens agricoles et le projet derrière (quelle dimension écologique, sociale, nourricière ?) en cohérence avec les valeurs de la communauté.
- **Anticiper** les transitions (vente et départ à la retraite par exemple).
- Imaginer mettre en place une **ORE**.
- **Partager** ses bonnes pratiques avec d'autres !



# ELLES L'ONT FAIT : L'EXEMPLE DE LA FERME SAINT ANDRÉ



**Adèle** ASSOCIATION  
DE GLAUBITZ



*Vivre une espérance*

# L'AGRICULTURE AU COEUR DE L'INSTITUT

## *Hier*

- Communauté créée par Adèle de Glaubitz, une noble Strasbourgeoise, en **1848**.
- Projet d'un "**orphelinat agricole diocésain**" à Cernay (68) pour accueillir les plus démunis.
- **Activités agricoles vivrières** avant tout pour les besoins de la communauté et des résidents.
- Terres ingrates de la vallée de Thann, **exploitées en monoculture de maïs jusqu'en 2018** (salariés puis prestataires de service).



## *Aujourd'hui*

- **140 ha restaurés** écologiquement depuis la conversion en bio en 2019.
- **Activités agricoles diversifiées** : maraîchage, PPAM, poules pondeuses, céréales, ovins viande, bovins viande, productions de fourrages
- L'institut médico-social accueille **500 résidents** (2 250 repas/jours).
- L'institut compte un ESAT offrant **270 postes** adaptés.

Comment passer d'une agriculture conventionnelle à une restauration du paysage hébergeant des activités agricoles diversifiées, nourricières, biologiques et incluant les publics de l'institut ?



# LES ÉTAPES D'UNE CONVERSION



2018

- Premier contact et construction du collectif
- Phase diagnostic : conversion Bio, diagnostic foncier, réflexion sur les objectifs

2019

- Co-construction d'une vision adaptée au lieu
- Etude impact sur le territoire

2020

- Lancement de l'appel à projet



2021-2022

- Phase de conception collective et jury
- Contractualisation d'un bail à co-preneurs avec des clauses environnementales
- 8 agriculteurs bio installés

# LES FORCES DU PROJET

## Ouverture

- **Capacité d'ouverture** de la congrégation à d'autres structures pour continuer à faire vivre le site.
- Projet qui permet de **recréer des liens** les résidents et les agriculteurs, entre la vie de l'Institut et le monde extérieur.

## Vision

- Proposition en accord avec **les valeurs** de la congrégation et qui permet de perpétuer la tradition agricole de l'institut.
- Projet écologique et social, avec une dimension collective forte : **tout est lié!**

## Coopération

- **Co-construction du projet** avec les soeurs et toutes les parties prenantes.
- Travail en consortium d'accompagnement fructueux et capacité d'engagement sur le **temps long**.





*Mise à  
disposition  
de terres  
agricoles*

---

# *Les principaux moyens de mettre des terres agricoles à disposition d'un tiers*

- Baux ruraux
- Prêt à usage (ou commodat)
- Contrat de vente d'herbe
- Convention SAFER de mise à disposition
- Convention d'occupation précaire
- Focus sur l'ORE (Obligation Réelle Environnementale)

# Baux ruraux

- Deux types de baux : bail à ferme et bail à métayage
- Durée : 9 ans (classique), 18 ans, 25 ans ou bail de carrière
  - si plus de 12ans, il doit être notarié (-> coût)
  - le bail de 25 ans ou de carrière peut être résilié par le bailleur en fin de bail
- Loyers (fermages) fixés par des arrêtés départementaux
- Incessible (sauf le bail cessible - loyers majorés en échange d'un droit de céder son bail à un tiers) et sous-location non autorisée
- Possibilité d'insérer des clauses environnementales (liste définie par un décret)

# Prêt à usage - *Commodat*

- Mise à disposition gratuite
- Intérêts :
  - liberté contractuelle laissée par le contrat (durée, délai de préavis)
  - être certain que son bien ne se transforme pas en friche
- Inconvénients : manque de visibilité pour l'exploitant



Intéressant dans le cas d'un test

# Cas d'usage



## La ferme Les Bouriettes



**Localisation :** Fraise-Cabardès - Aude (11) - 20min de Carcassonne

**Porteur de projets :** Pierre (32 ans), ingénieur agronome passionné de vaches laitières, fils d'agriculteur souhaitait développer sa propre exploitation et s'entourer. Hugo, Basile et David l'ont rejoint sur des activités complémentaires (maraîchage et grandes cultures)

**La Ferme :** Sur une surface de 98 hectares de terres + 13 ha de bois :

- Élevage de Jersiaises bio nourries à l'herbe
- Transformation (fromage ou yaourt) envisagée
- Production de céréales en bio par David
- Mise en place d'un espace-test maraîchage avec GRAINES DE PAYSANS pour Hugo et Basile



**Contractuellement :**

Bail rural avec Pierre et avec David (qui font des échanges de parcelles)  
Commodat avec Hugo et Basile pendant 2 ans sur l' "Espace Test".

# *Autres moyens de mise à disposition*

## **Vente d'herbe**

L'acheteur de l'herbe sur pied y accède juste le temps du fauchage, du fanage et du ramassage. Le contrat peut ne porter que sur une récolte ou s'étendre aux regains. Il exclut tout pâturage.

## **Convention SAFER de Mise à disposition**

Un propriétaire met à la disposition de la SAFER ses terres afin qu'elles soient mises en valeur par un agriculteur. La durée de cette convention ne peut excéder six ans, renouvelable une fois (souvent utilisé en attente d'orientation définitive des terres)

## **Convention d'occupation précaire**

Très importante liberté contractuelle pour le loueur et le preneur : prix, durée du bail et diverses conditions fixés librement. Possible que dans certains cas précis : succession, bail non renouvelé, exploitation temporaire en attente de changement de destination



# *Obligation réelle environnementale*

- Le dispositif ORE permet aux propriétaires de biens immobiliers qui le souhaitent de mettre en place une **protection environnementale** sur leur bien (exemples : bois, zone humide...)
- Contrat entre le propriétaire et **un cocontractant**, garant de l'ORE dans le long terme (collectivité/établissement public ou personne morale agissant pour la protection de l'environnement : exemple : Conservatoire des Espaces Naturels)
- Les ORE sont **attachées au bien immobilier** et continuent à s'appliquer malgré une vente.



Formation 2023  
"Gestion des terres agricoles"

---

Conclusion

## Prière de clôture

Père, nous te rendons grâce et nous te bénissons d'avoir été à nos côtés le temps de cette rencontre.

Accompagne-nous sur notre chemin de conversion, ainsi que toutes les communautés engagées dans la démarche Église verte.

Que nos échanges de ce jour portent du fruit, et qu'ils consolident notre foi et notre espérance.

Suscite de par le monde, chez les communautés chrétiennes et au cœur de toute personne de bonne volonté, le désir d'entrer en chemin de conversion écologique.

Merci Père, de nous donner des frères et des sœurs à aimer, une création à contempler et à protéger, un Sauveur à glorifier et à louer.

Et que ta bénédiction repose sur nous à jamais, par Jésus le Christ notre Seigneur.

Amen.

