

Séminaire du Réseau des PAT d'Occitanie

Atelier

Installation-transmission et enjeux du foncier agricole

Mercredi 3 décembre
Albi

Déroulé

1. D'où l'on parle ? - *15 min*
2. Mise en situation - *45 min*
3. Poursuivre - *15 min*

Des paysan.nes demain

Leviers pour les TRansmissions et transitions agricoles en OCCitanie (TR'OCC)

- Le recensement 2020 fait état de la perte de 100 000 exploitations agricoles en France entre 2010 et 2020...
- Cette problématique touche aussi l'Occitanie où le renouvellement des générations agricoles n'est plus assuré par les installations actuelles - aidées ou non (on compte environ 1600 installations par an sur la région) : près de 4 départs sur 10 ne sont pas remplacés en Occitanie.
- Cette baisse du nombre d'exploitation s'accompagne d'une augmentation de 8 ha de la taille moyenne des exploitations agricoles d'Occitanie (+ 25 % pour les grandes exploitations et +10 % pour les petites exploitations).
- La Région Occitanie est également confrontée au vieillissement de la population des chefs d'exploitation (39% ont plus de 55 ans) ⇒ **dans les dix années à venir, près de la moitié des agriculteurs vont ainsi prendre leur retraite**

Des enjeux majeurs pour notre territoire

- Renouvellement des générations agricoles, intégration de personnes non issues du milieu agricole, maintien des emplois et d'un tissu de services socio économiques sur le territoire
- Production locale d'une alimentation de qualité diversifiée, répondant aux attentes de la société avec des modes de production durables, résilients faces aux changements climatiques et respectueux des ressources
- Préservation du foncier et patrimoine agricole face à la pression foncière, à l'urbanisation de certains territoires et à l'agrandissement des fermes qui constituent autant de freins à leur future transmission

Des leviers pour la transition agroécologique et pour la dynamique territoriale

La transmission est un moment clé ! Les évolutions possibles sont multiples et peuvent impulser une dynamique locale bénéfique à tous

- évolution des pratiques agricoles (réduction des impacts environnementaux, adaptations aux dérèglements climatiques) et diversification de la production (amélioration de la résilience des fermes, consolidation des revenus, contribution au développement d'une alimentation territorialisée)
- la relocalisation de la production alimentaire (développement de la vente directe et du lien aux consommateurs, amélioration du revenu des producteurs)
- innovation sociale (nouvelles formes d'installations collectives améliorant les conditions de vie et de travail, dynamisation de zones rurales, développement de l'entraide)
- orientation de la propriété et de l'usage du foncier (non bâti et bâti) vers des projets agricoles qui génèrent de la plus-value et de l'emploi.

Les partenaires du projet



Objectif général du projet

Favoriser le renouvellement des générations et les transitions agroécologiques via **l'accompagnement** de la transmission et **l'action collective** sur le devenir du patrimoine foncier et bâti

=> focus sur les fermes inscrites dans des filières peu attractives et présentant des équipements et capitaux difficiles à transmettre

Axe 1

Faciliter les transmissions en donnant accès à des ressources, outils, témoignages /trajectoires de fermes

Axe 2

Accompagner les transmissions, y compris dans des situations particulières pour favoriser la transition agroécologique

Axe 3

Permettre des initiatives de collectivités en faveur de la transmission via l'action collective et des initiatives de portage foncier

Axe 4

Piloter le projet et assurer la diffusion des résultats



Atelier 1.1

Réussir la phase transmission-installation : j'entame des actions dans le cadre de mon PAT

Objectifs :

- S'approprier les problématiques concrètes de la transmission agricole
- Envisager l'accompagnement adéquat
- Repérer les acteurs·rices et ressources

Déroulé :

1. En 4 sous-groupe de 4-5 personnes, appropriation de la situation
2. Vous êtes un acteur de l'installation transmission, que faites vous et dans quel pas de temps? quelle démarche partenariale mettre en place ?
3. Partage au reste du groupe

Situation 1

Des éleveurs ovins lait dans le sud Aveyron sont à 2 ans de la retraite. Ils souhaitent favoriser une installation au moment de leur départ. Ils sont propriétaires de 60ha et accèdent à 40 ha par bail auprès de 5 propriétaires différents dont une indivision familiale. Le bâti agricole leur appartient et ils veulent le vendre. Il est composé de 2 hangars de stockage, d'une bergerie et d'une grange ancienne. Sur un des hangars ils ont un contrat pour encore 8 ans pour des panneaux photovoltaïques. Les cédants souhaitent conserver leur habitation sur la ferme. Ils ont repéré un repreneur qui souhaite développer une activité de plantes aromatiques et ne pourra pas reprendre seule l'activité ovin lait.

Situation 2

Une ferme de 100 ha et ses bâtiments sont à vendre. Elle était dédiée à une activité volailles et céréales. Le cédant n'a pas souhaité transmettre son activité et l'a clôturé progressivement. Il a mis à disposition par bail une partie du foncier (40 ha) à un couple de jeunes installés en céréales/boulangerie-pâtes. Le reste du foncier est entretenu sommairement (fauche). Les bâtiments ne sont pas utilisés par le couple car leur siège d'exploitation est à proximité et ils n'ont pas besoin de stockage supplémentaire. Les bâtiments sont composés d'un hangar de stockage fermé de toutes parts avec une toiture amiantée, d'une grange quercynoise et d'un hangar ouvert. Une maison est libre sur place mais elle nécessite une entière rénovation (état insalubre).

Situation 3

Une ferme de 70 ha en céréales est à vendre alors que l'exploitant actuel doit partir à la retraite dans 1 ans. Le GFA propriétaire souhaite favoriser l'installation sur cette ferme. Le prix est de 630 000 euros uniquement pour le foncier. Les bâtiments (en propriété individuelle à des membres du GFA) seront aussi en vente 140 000 euros. Il s'agit de bâtiments principalement anciens (à rénover) et de deux hangars de stockage plus récents. Il n'y a pas de maison disponible sur la ferme.

Situation 4

~~Une activité maraîchère en AB qui fonctionne tourne bien, avec un salarié à temps plein ainsi qu'avec un enfant du maraîcher qui assure la vente sur les marchés en tant qu'aide familial. Le foncier est composé de 2 lots séparés de la maison : avec 2 fermages et 2 commodats pour un total de 2,3 ha.~~
~~Côté bâtiment, il y a un hangar avec chambre froide adossés à la maison. A l'occasion du départ en retraite du maraîcher, le fils veut habiter le hangar et veut garder la partie commercialisation.~~
~~Le cédant veut garder la maison et quelques oliviers.~~
~~Reste à transmettre l'activité. A noter que la ferme se situe dans une zone très difficile pour se loger (avec aussi des difficultés pour obtenir des permis de construire pour des agriculteurs).~~

Restitution

Que faites vous et dans quel pas de temps? quelle démarche partenariale mettre en place ?



Atelier 1.2

Se saisir des transmissions agricoles pour concilier usages du foncier, enjeux environnementaux et dynamiques territoriales.

Objectifs :

1. Mesurer la diversité et la complexité du partage et de l'accès à la terre agricole
2. Identifier les enjeux transversaux et les acteurs·rices facilitant·es

Déroulé :

3. En 4 sous-groupe de 4-5 personnes, appropriation de la situation
4. Vous êtes un acteur de l'installation transmission, que faites vous et dans quel pas de temps? quelle démarche partenariale mettre en place ?
5. Partage au reste du groupe

Situation 1

L'Ariège est un territoire qui n'a pas su conserver une filière lait robuste. Malgré l'existence d'entreprises de transformation fromagère (industrielles, artisanales et fermières), les producteurs laitiers non transformateurs ont diminué au fil des années. Sur le territoire du PNR, pour une qualité lait cru nous en comptons au plus une vingtaine (probablement moins). Les fromageries peinent à trouver leur lait en local. Deux fromageries artisanales du territoire réussissent à jouer le jeu du local et à valoriser le fromage. Cependant, suite à une transmission de père à fils, l'une de ces fromageries se trouve en difficulté pour se développer mais également pour stabiliser ses volumes. En effet, en plus du faible nombre de producteurs, elle se retrouve confrontée aux départs en retraite de certains d'entre eux avec un risque de transformation des fermes vers de l'élevage viande.

Situation 2

Un viticulteur en système coopératif souhaite transmettre son exploitation rapidement. Le prix de vente est proposé entre 400 à 600 K € pour le foncier et le matériel de récolte. Il y a 60 ha de vignes plutôt éclatées et imbriquées avec d'autres parcelles. La production est vendue à une cave qui propose de l'AB. Le contrat avec la coopérative est fonction des apports (mensualisé sur l'année N+1). Une négociation est donc à prévoir avec le repreneur suivant la date de transmission. Il y a un hangar de stockage détaché de la maison (mais il n'est pas à transmettre car le cédant va en garder une partie pour lui). La maison n'est pas à vendre. L'exploitation se situe dans une plaine viticole où il n'est pas facile de se loger. Se greffe un enjeu collectif au niveau de la cave pour maintenir du volume : la cave a intérêt à garder les 60 ha sinon elle va être en difficulté. Le cédant étant le président de la cave, il cherche à vendre à quelqu'un qui reproduira ce modèle pour préserver la cave.

Situation 3

Des cédants identifient des porteurs de projet qui reprennent 32 ha pour y développer de maraîchage, des grandes cultures pour une transformation en boulangerie et brasserie.

Durant la phase d'installation, les porteurs de projets fermiers, repèrent une potentielle zone humide sur le foncier sur 5 ha (zone de prairie). A dire d'experts, il y a un intérêt à restaurer ce milieu prairial que le collectif agricole prévoyait initialement de dédier à la culture de céréales pour de la transformation en pain et bière.

Les fermiers acceptent de sortir cette zone humide de la rotation de cultures, et de la gérer par le pâturage ou la fauche pour restaurer son fonctionnement naturel et les services écosystémiques qu'elle pourrait assurer. Cependant, cette décision impacte le prévisionnel économique de la ferme, et entraîne un manque à gagner pour les agriculteur-rices.

Cela a engendré de nombreuses discussions avec le propriétaire des parcelles, sur le montant des fermages payés par le collectif, le besoin de retrouver des surfaces de cultures permettant de compenser les surfaces agricoles perdues pour les activités de boulangerie et brasserie.

Situation 4

La vente de 68 hectares de terres agricoles a été une opportunité pour la ville et la Communauté d'agglomération de travailler ensemble à un projet d'Agriparc pour la préservation des terres, l'installation de pratiques agricoles plus vertueuses et un lieu d'accueil du public. L'annonce de la vente de ces terres met la commune au travail. Les terres sont exploitées par un agriculteur qui n'en est pas le propriétaire. La pression immobilière est forte et le prix très élevé des terres (près de 20 000€/ha). La mairie a conscience de l'enjeu et veut éviter une opération de spéculation foncière mais n'a pas les moyens financiers de se porter acquéreuse de l'ensemble : plus d'un million d'euros.

Beaucoup de questions se posent : Quelles sont précisément les terres que la mairie souhaite conserver? Quelles productions sont possibles sur ces terres? Quel est le potentiel agronomique de ces terres exploitées ? Quelle est la disponibilité en eau?

La collectivité acquiert la totalité des terres et lance une étude agronomique et une recherche d'eau : entre la faiblesse agronomique des terres, les pentes et l'absence de ressource en eau, la production maraîchère sera impossible.

Restitution

Que faites vous et dans quel pas de temps? quelle démarche partenariale mettre en place ?



Poursuivre avec Tr'Occ ?

- Un espace de capitalisation
<https://trocc.fr/?TroccAccueil>



- Des ressources mises à dispositions
- Des temps de partages d'expériences, de pratiques
- Des temps d'apprentissage (webinaire)
- Une formation dédiée à la stratégie foncière

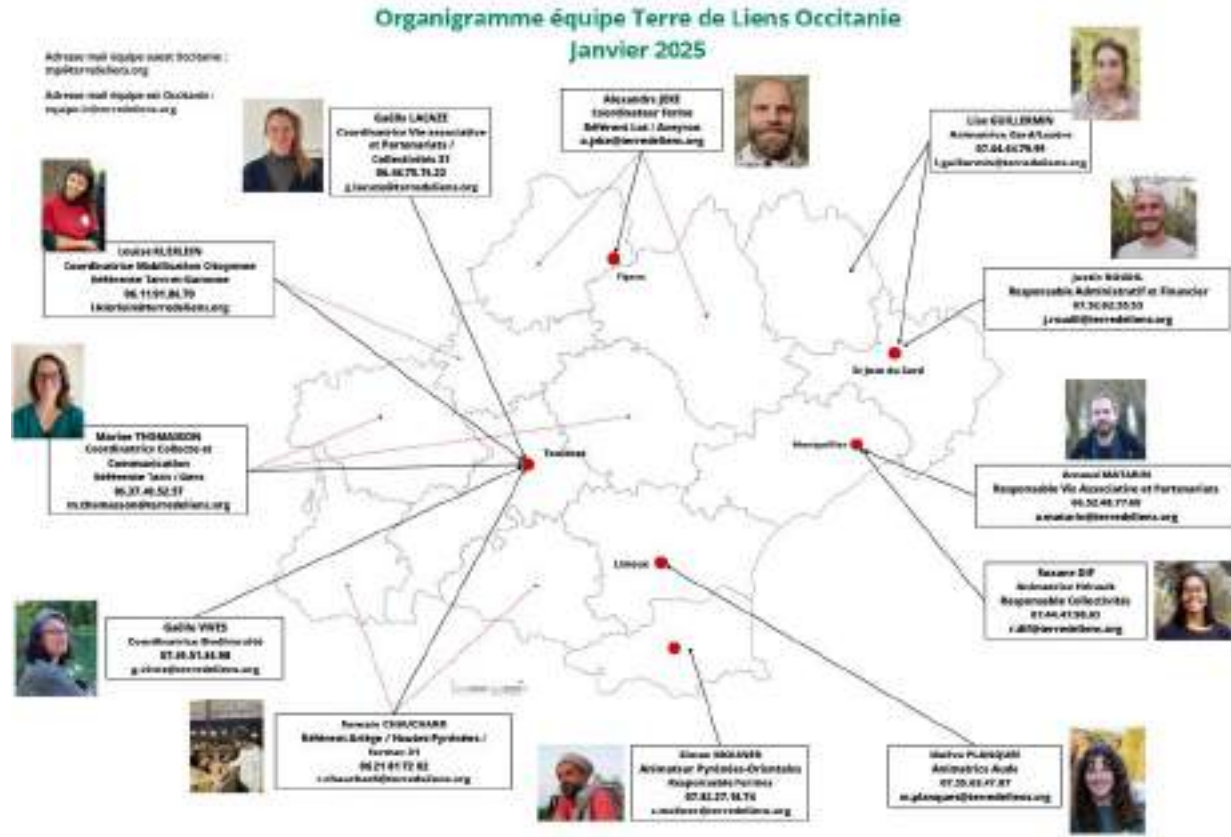


De quoi auriez-vous besoin ?

Echange

Poursuivre avec Tr'Occ ?

Tous les contacts de Terre de Liens Occitanie , ici :
<https://trocc.fr/?ContactsTerreDeLiensOccitanie2025/iframe>



Poursuivre avec Tr'Occ ?



Tous les contacts des
ADEAR en Occitanie, ici :
<https://www.agriculturepaysanne.org/Nous-contacter>

Nous contacter

L'équipe de l'ARDEAR Occitanie est répartie autour de deux antennes.

Antenne régionale Est | Site de Montpellier (siège social)

Mas Saporta, bât B, 34875 Lattes cedex

- Carlos Leguizamón | Coordinateur financements & vie associative
carlos.leguizamon@jemininstallapaysan.org
06 22 17 20 96 / 04 67 06 23 66
- Jody Winterhalter | Coordinatrice formation et installation
jody.winterhalter@jemininstallapaysan.org
06 58 88 88 49
- Valérie Aguilera | Chargée de mission administrative et comptabilité
admin@jemininstallapaysan.org
06 16 97 04 40 / 04 67 06 23 67

Antenne régionale Ouest | Site de Foix

Maison de l'agriculture

32 avenue du Général de Gaulle 09000 Foix

- Fanny Thuault | Coordinatrice plaidoyer & transmission
fanny.thuault@jemininstallapaysan.org
06 56 89 09 90

Voici les contacts des **associations départementales** :

- **ADEAR de l'Ariège**
32 avenue du Général de Gaulle 09000 Foix
Tél : 05 34 14 61 78
Mail : adear.09@orange.fr
Site internet de l'ADEAR 09
- **ADEAR de l'Aude**
La Maison Paysanne - 1 avenue Salvador Allende, 11300 Limoux
Tél : 04 68 31 09 05
Mail : adear11@jemininstallapaysan.org
Site internet de l'ADEAR 11
Site internet de la Maison Paysanne de l'Aude :

Poursuivre avec
Tr'Occ ?

Tous les contacts des
Safer en Occitanie, ici :
<https://trocc.fr/?FacetteRessource#q=safers+contact>



