



Crédit photo: ADAR-CIVAM

Porte-à-porte des fermes à céder :

un outil pour construire une stratégie foncière agricole adaptée aux enjeux locaux

En 2024, la communauté de communes Eguzon-Argenton Vallée de La Creuse a fait le choix d'initier une stratégie foncière agricole. Pour cela, elle a fait appel aux associations Terre de Liens, ADEARI et ADAR-CIVAM pour être accompagnée dans la mise en place d'un plan d'actions au service de la maîtrise du foncier agricole sur son territoire. À travers quatre ateliers participatifs, les enjeux ont été précisés, des objectifs de travail identifiés et des pistes d'actions imaginées.

Le maintien du nombre de fermes, qui passe par la transmission des exploitations, est au cœur de cette stratégie puisque l'installation-transmission en constitue l'objectif principal.

Cet article revient sur la méthode et les étapes par lesquelles sont passées les associations mandatées par les élus intercommunaux. Il explicite comment elles se sont organisées pour faire un état des lieux en impliquant les acteurs du territoire lors d'ateliers, puis en allant rencontrer directement sur leurs fermes les agriculteurs en âge de céder. Il présente enfin le cadre relationnel que cette démarche a permis de créer, ainsi que les résultats, limites et recommandations, pour d'autres collectivités territoriales qui souhaiteraient se lancer dans la démarche.

Le Porte à Porte Transmissibilité : Pourquoi ? Comment ?

Aborder le sujet de la transmission agricole n'est pas chose facile. Les implications patrimoniales, socio-économiques, affectives s'entremêlent pour expliquer que de nombreux agriculteurs tardent à réaliser les démarches liées à la transmission de leur ferme.

De la bouche des élu-e-s locaux, le plus fréquemment, il-elle-s sont informé-e-s des transactions sur les biens agricoles une fois que celles-ci ont été réalisées. De leur côté, les organismes qui accompagnent les transmissions agricoles, peinent la plupart du temps à mobiliser les agriculteurs approchant de l'âge de la retraite. Le foncier est vu comme un sujet sensible, souvent tabou.

Comment arriver à briser la glace autour de ces questions pour engager un dialogue à travers lequel les premiers concernés se sentiront en confiance pour exprimer leurs questionnements, leurs préoccupations, leurs doutes, leurs craintes, mais aussi leurs souhaits ou leurs pistes de réflexions ? Comment déconstruire l'idée, que beaucoup d'entre eux se sont fait, que leur ferme n'est pas transmissible ? Comment s'y prendre pour savoir ce qui sous tend leurs représentations sur le métier, leurs attentes sur les repreneurs potentiels, leur vision de l'évolution de la profession dans le contexte du territoire où ils évoluent et auquel ils sont viscéralement attachés ?

En faisant du porte-à-porte !

Aller au-devant des agriculteurs concernés (55 ans et plus) en se rendant sur leur ferme pour engager un dialogue spontané : en voilà une idée originale ! Expérimentée par le **CIVAM35** en **Ille-et-Vilaine**, la méthode a ensuite été formalisée pour la transmettre à d'autres.

Dans les faits, la méthode se révèle très efficace et constructive, puisque rares sont les fois où l'on trouve porte close. En outre, l'accueil est bon. Même si ces visites impromptues peuvent les surprendre, la grande majorité d'entre eux engagent volontiers la conversation, trouvant une occasion de parler de leur quotidien, de leurs convictions ou de leurs doutes, d'autant plus volontiers qu'ils se sentent pris en compte dans leur situation à travers le fait même qu'on leur rende visite.

Ils ont été prévenus de ces démarches par un courrier envoyé en amont par la communauté de communes. Elle les y informait qu'elle avait missionné des animateurs pour mieux identifier leurs questions et besoins, mais aussi les freins qu'ils-elles rencontrent dans les parcours à la transmission, afin que les outils d'accompagnement soient mieux mobilisés.

Pour comprendre quelles conditions sont à réunir pour que la démarche aboutisse aux résultats attendus, il n'est pas inutile de revenir en amont pour expliquer quelle place occupent ces entretiens dans la démarche globale de mise en place d'une stratégie foncière territoriale et comment ils ont été préparés.

Retour d'expérience : le porte-à-porte dans le cadre de l'élaboration d'une stratégie agricole pour la Communauté de communes Eguzon Argenton Vallée de La Creuse. Des entretiens de terrain au service d'un état des lieux partagé.

La première étape de ce travail collectif a consisté à mettre en commun des informations sur l'agriculture et le foncier qu'elle mobilise à l'échelle du territoire intercommunal. Pour cela, la constitution d'un **groupe de travail rassemblant élu-e-s, agriculteur-trice-s, technicien-ne-s** a été le premier pas. Le diagnostic conjoint du territoire, qui s'est déroulé sur les deux premiers ateliers, avait pour objectif d'affiner la compréhension des principaux enjeux liés au foncier agricole, puis de repérer les terres mobilisables.

Comme énoncé plus haut, l'installation-transmission s'est vite révélée être l'enjeu prioritaire : à l'échelle de la communauté de commune, 108 chef-fe-s d'exploitation sont en âge de transmettre ! Des objectifs secondaires se sont articulés autour de ce dernier : préserver/valoriser des ressources locales (eau, bocage), mais également affecter le foncier à sa vocation nourricière vis-à-vis de la montée en puissance d'activités concurrentielles (production d'énergies renouvelables : photovoltaïque et méthanisation).

La connaissance du territoire (expertise d'usage des élus et agriculteurs), couplée aux apports des techniciens associés (SAFER, chambres d'agriculture, associations locales intervenant en appui au monde agricole et rural...) ont vite été mis à profit à l'occasion d'un atelier participatif pour assurer le repérage des parcelles mobilisables.



*Un travail sur cartes a permis de repérer différentes catégories de biens fonciers : friches, parcelles publiques ré-affectables, fermes à transmettre... avec leurs localisations précises et les contacts des propriétaires ou des exploitants. **Axelle Gouthier, coordinatrice de Terre de Liens** et animatrice de cet atelier*



Ainsi, 19 contacts d'agriculteur-ice-s proches de l'âge de la retraite et/ou concernés par la transmission de leur ferme ont pu être collectés en vue du porte-à-porte. Pour compléter cette liste, les animateurs de l'**ADEARI** et **ADAR-CIVAM** sont allés rencontrer les élus communaux (maires, conseillers municipaux) et d'autres personnes ressources. D'autres cédants ont ainsi été identifiés et une multitude d'informations a été collectée, permettant une compréhension fine et sensible du terrain : zones fortement concernées par la déprise (enfrichement), fermes où un repreneur est envisagé, ou au contraire sans perspectives de reprise, existence d'entraide/de coopération ou d'oppositions/de conflits, phénomènes de spéculation échappant à la maîtrise de la collectivité, morphologie du parcellaire (regroupé versus morcelé, taille des parcelles...), niveau de mise en valeur général, biens présumés sans maître, projets agri-photo voltaïques, etc.



Fort de cette liste de contacts, 2 animateurs de l'**ADEARI** et **ADAR-CIVAM** ont fait du porte à porte auprès de **35 cédants, entre avril et juillet 2025**. Une trame d'entretien, fournie par le **CIVAM 35** et adaptée aux spécificités du territoire, leur a servi de guide.

Le but de cette démarche était de recueillir le positionnement de chaque agriculteur rencontré concernant la transmissibilité de sa ferme et, le cas échéant, les démarches déjà entreprises dans ce sens. Les résultats ont été anonymisés avant la diffusion.



- *Est-ce que vous avez commencé à penser à la transmission ?*
- *Quand est-ce que vous envisagez de quitter le métier ?*
- *Comment envisagez-vous la suite de la ferme ?
Ce serait quoi l'idéal pour vous ?*



*En fonction des réponses, si des pistes pour une reprise sont identifiées, nos interlocuteurs étaient invités à préciser les étapes ultérieures qu'ils vont entreprendre et guidés pour situer les interlocuteurs et leurs outils. Si, au contraire, la question de la transmission n'est pas abordée, ou la réflexion peu avancée, notre rôle consistait à comprendre les freins : quels sont les nœuds qui empêchent le cédant de voir sa ferme comme transmissible ou reprenable ? **Olivier Benelle de l'ADAR-CIVAM** qui a réalisé le porte-à-porte*



Le cœur de l'entretien est donc basé sur la perception par les futurs cédants de la transmissibilité de leur ferme. Ces derniers sont amenés à expliciter les différents éléments qu'ils considèrent comme des obstacles :

- **freins techniques** (taille de la ferme, structure du parcellaire, devenir de la maison d'habitation, résultats économiques...),
- **freins liés à la vision du métier ou à son avenir** (pénibilité, dynamique de la filière...),
- **freins liés à la vision du-des repreneur-s potentiel-s** (capacité à être opérationnels, convergence et/ou adéquation des projets de reprise déjà testés le cas échéant avec la volonté et le projet de transmission du cédant...),
- **freins liés à la vision du territoire** (contexte pédo-climatique, dynamique d'installation et/ou d'attractivité...)

Quand des impasses sont décelées, elles sont approfondies pour identifier des leviers : expériences réussies de transmissions, possibilités de restructuration ou d'évolution du système, propositions d'outils pour approfondir les sujets problématiques.

Que nous ont appris ces entretiens sur la transmission? Existe-t-il des clés que l'on peut activer pour faire avancer, au cas par cas, les situations, ou créer une dynamique collective de territoire favorable?

Si transmettre sa ferme est globalement perçu comme difficile, dans un contexte où le métier d'agriculteur est conditionné par un nombre croissant de facteurs leur échappant et dont ils se sentent fortement tributaires, des possibilités d'agir localement existent.

Celles-ci sont de plusieurs ordres :



L'existence d'une **relation de travail**, du **dialogue entre agriculteurs habitant d'un même territoire**.

Ceux-ci facilitent grandement l'identification de solutions dans la mesure où les idées circulent et où l'intelligence collective peut être mobilisée. Il faut noter que les conditions de travail du monde agricole (agrandissement des exploitations, mécanisation...) ont conduit à des phénomènes d'individualisation croissants, allant parfois jusqu'à des situations d'isolement extrême.



Anticiper les **situations d'abandon** pour orienter la **mise en valeur des terres vers une vocation nourricière**.

Dans la vallée de la Creuse, de nombreuses parcelles qui autrefois étaient pâturées (brebis, chèvres...) sont aujourd'hui sujettes à la déprise et se voient gagnées par la friche. Cela occasionne une fermeture du paysage, une régression en termes de qualité visuelle, d'attractivité, mais aussi de biodiversité. Comment en est-on arrivé là et peut-on inverser la tendance?

Les entretiens nous ont fournis de précieuses indications à ce sujet. En effet, les héritiers de terres agricoles habitent loin désormais et ont de moins en moins d'attache avec le territoire où vivaient leurs aïeux. Par conséquent, ils semblent moins se préoccuper d'assurer la continuité des baux de fermage pour les agriculteurs qui exploitent ces terres parfois depuis plusieurs générations. Ce relâchement des liens sociaux (et peut être affectifs) se traduit par une tendance à vendre au plus offrant. Les nouveaux acquéreurs ne mettent pas forcément en valeur ces biens (les parcelles plus difficiles à exploiter sont les premières abandonnées à la friche).

Parallèlement, ces phénomènes conduisent également à un gonflement des prix sur le marché du foncier, occasionnant des difficultés supplémentaires pour ceux qui souhaiteraient s'installer.

Ces situations semblent échapper aux possibilités de régulation de l'ensemble des acteurs en présence. Face à ce constat, on ne peut que se réjouir des volontés locales de comprendre l'évolution de la propriété foncière, et d'identifier les moyens de se réapproprier un pouvoir d'agir pour orienter les ventes vers une mise en valeur.



Plusieurs fois dans les entretiens, l'idée est revenue qu'une **concertation entre communes voisines** permettrait de **réaffecter des terres communales**.

Parmi les pistes évoquées : étudier au cas par cas les possibilités d'échange de parcelles, pour recréer des unités géographiques. Identifier les situations précises et creuser le sujet avec les élus et les agriculteurs. Cette réorganisation peut contribuer à faciliter des installations et/ou rendre le travail plus confortable (en cas de parcellaire très dispersé pour une même exploitation).



Les formules qui permettent d'**apprendre à se connaître mutuellement entre cédant et futur repreneur** favorisent la **mise en confiance** et, à terme, facilitent grandement les transmissions.

Donner davantage de visibilité aux propositions existantes (stages, parrainage, tutorat...) auprès des jeunes, des personnes en projet de reconversion, mais aussi agriculteurs futurs cédants est donc un levier important.

En conclusion

S'il n'existe pas de solution clef en main, la dynamique autour de la transmission agricole se construit par le dialogue et la concertation. Le fait d'aller à la rencontre des cédants permet de mieux connaître leur réalité, de situer des stades de maturation en vue de mobiliser ou d'adapter les outils d'accompagnement.

Surtout, quand à l'échelle locale, un territoire et ses acteurs se mobilisent autour des enjeux agricoles, un bruit de fond se crée et permet d'ouvrir le champ des possibles.

Agir sur les représentations, n'est-ce pas déjà un moyen de transformer les choses ?



Merci à **Olivier Benelle**, chargé de mission création d'activités et développement rural de l'**ADAR-CIVAM** pour la rédaction de cet article.



En savoir plus sur la stratégie foncière de la communauté de communes d'Eguzon-Argenton Vallée de la Creuse

Une **série de trois vidéos** suit le travail d'élaboration de cette stratégie foncière.

Accédez aux vidéos via le QR code ci-contre ou en allant directement sur la [chaîne Youtube d'InPACT Centre](#).



Crédit photo: InPACT Centre



Le projet CONNECTE



Ce travail s'inscrit dans le projet « **CONNECTE (COopérer, iNNover, Essaimer et Capitaliser pour TransmettrE)** », écrit à trois voix par **Terre de Liens Centre**, l'**ARDEAR Centre** et **InPACT Centre**, a pour ambition de répondre aux défis du renouvellement des générations agricoles.



Pour cela, ce projet vise à lever les verrous de la transmissibilité pour faciliter les processus d'installation via une coopération multi-partenariale et multi-modale et à la capitalisation, la diffusion et l'essaimage des pratiques.

Ce projet bénéficie de la contribution du compte d'affectation spéciale développement agricole et rural (CASDAR).

Avec la contribution financière du compte d'affectation spéciale développement agricole et rural CASDAR



MINISTÈRE DE L'AGRICULTURE ET DE L'ALIMENTATION
Liberté
Égalité
Fraternité



Pour en savoir plus, rendez-vous sur www.inpact-centre.fr

