MILIEUX AGRICOLES OU NATURELS : LES FONDAMENTAUX DU FONCIER

L'acquisition via une foncière citoyenne

Life Biodiv'Est est piloté par la Région Grand Est et financé par l'Union européenne et ses partenaires

Life Biodiv'Est

Conservatoire des Sites Alsaciens
Conservatoire d'espaces naturels Alsace

Conservatoire d'espaces naturels Champagne-Ardenne

Conservatoire d'espaces naturels Lorraine

La Région Grand Est

3 février 2026

BIENVENUE SUR CE WEBINAIRE

Ce webinaire est enregistré et sera disponible en replay !

Les micros sont coupés pour éviter les bruits parasites

Posez vos questions directement avec la fonctionnalité "Questions"

Life Biodiv'Est est piloté par la Région Grand Est et financé par l'Union européenne et ses partenaires

LES INTERVENANTES

Aintzane MARBOEUF
Animatrice Stratégie Foncière Régionale
Conservatoire d'espaces naturels Champagne-Ardenne

Marie BALTHAZARD
Coordinatrice
Terre de Liens Alsace

Zoé MÜNCH
Chargée de mission prairies-pollinisateurs
Région Grand Est

Il n’existe que des Foncières de droit public ?

Vrai ✅ ou Faux ❌ ?

Life Biodiv’Est est piloté par la Région Grand Est et financé par l’Union européenne et ses partenaires

Est-ce que toutes les Foncières sont à but non lucratif ?

Vrai ✅ ou Faux ❌ ?

Life Biodiv'Est est piloté par la Région Grand Est et financé par l'Union européenne et ses partenaires

LE DÉROULÉ

Introduction du cycle de webinaires	L'intention Les sujets abordés Le calendrier
Pourquoi parle-t-on des foncières aujourd'hui ?	Tensions et spéculations sur le foncier Disparition des agriculteurs et difficultés du renouvellement des actifs Limites des outils publics classiques
Panorama des types de foncières	Les catégories Quelques exemples
La Foncière citoyenne Terre de Liens	Missions Fonctionnement Exemples de projets réalisés
Questions & Réponses	

Life Biodiv'Est est piloté par la Région Grand Est et financé par l'Union européenne et ses partenaires

Introduction

UN CYCLE DE WEBINAIRES DÉDIÉ AUX TECHNICIEN.NES

- Organisés dans le cadre du programme européen LIFE Biodiv'Est
- **Gratuits** et tous les mois
- De **novembre 2025** à **décembre 2026**
- Construits pour les animateurs de contrats **Natura 2000**, de **Plans Herbe** ®, les animateurs **mission eau**, les responsables d'aménagements,...
- Des intervenants du **Grand Est** pour partager leurs expériences
- Infos et inscriptions 👉biodiversite.grandest.fr
- Replays et ressources complémentaires accessibles 👉biodiversite.grandest.fr

Abonnement à la newsletter Biodiv'Est

Pourquoi parler des foncières aujourd’hui ?

POURQUOI PARLER DES FONCIÈRES AUJOURD'HUI ?

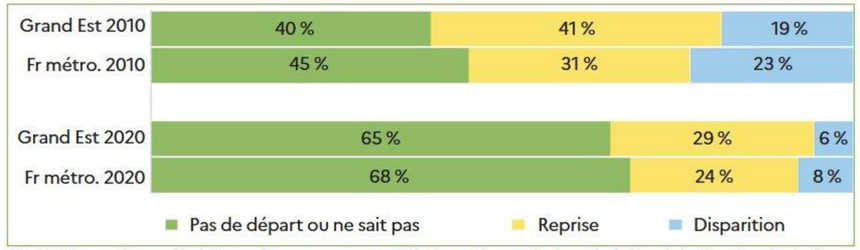
Disparition du foncier agricole :

- 9% des terres du territoire français ont été artificialisées en 2018, c'est 0,7 ha toutes les 8 min (bas de données Terruti-Lucas)
- 24 273 ha (~34 k terrains de foot) d'espaces naturels, agricoles et forestiers urbanisés entre 2010 et 2021 en Grand Est (OCS Grand Est 2021)
- 33 600 ha de terres et prés vendus pour être urbanisés (Prix des terres SAFER, 2021)

Disparition des exploitations

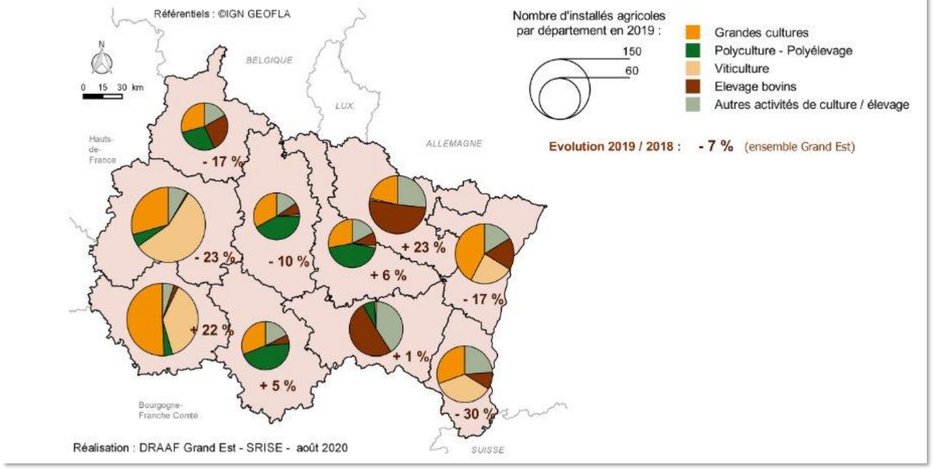
- 58% des exploitants avaient + 50 ans en 2023 (AGRESTE, 2023)
- 65% des exploitations gérées par un agriculteur de +60 ans n'avaient pas d'idées sur le devenir de leur ferme (AGRESTE, 2010-2020)
- - 16,8% du nombre d'exploitations en 10 ans (Chambre Régionale d'agriculture du Grand Est, 2019-2023)
- Les installations de nouveaux agriculteurs ne compensent pas les départs à la retraite

Graphique 1
Devenir de l'exploitation envisagé lorsque le chef d'exploitation a plus de 60 ans



[1] En 2010, question sur l'existence d'un successeur, en 2020 question sur le devenir de l'exploitation dans les trois ans
Champ : Grand Est - Hors structures gérant des pacages collectifs
Source : Agreste - Recensements agricoles 2010 et 2020

Carte 1
Installations en 2019 selon les départements du Grand Est



Life Biodiv'Est est piloté par la Région Grand Est et financé par l'Union européenne et ses partenaires

POURQUOI PARLER DES FONCIÈRES AUJOURD'HUI ?

Prix du foncier agricole :

- ↑ 7,4% sur les prix des terres agricoles libres de location du Grand Est vs 2023 (Prix des terres SAFER 2024) :
  - surtout dans l'ouest et Haut-Rhin poussé par engouement des terres céréalières, pression urbanisation en Alsace

Transformation du modèle de transmission et sur-endettement

- + 200 000 € de dettes en moyenne/exploitation (Agreste, septembre 2025)
- 40% de taux d'endettement moyen en 2011 (Lucile Chartie Solidarité Paysans,) soit 4x plus qu'en 1980
- 35% des installations aidées en 2022 sont des « Hors Cadre Familiaux » ou « nouvel actif » (IGF, 2024)
- Ces « nouveaux installés » HCF bénéficient moins souvent d'un capital de départ qui facilite l'emprunt

Pour aller plus loin : « Les installés « non issus du milieu agricole » : des producteurs comme les autres ? », Analyse n°218, juin 2025 , les rapports de Terre de Liens

Life Biodiv'Est est piloté par la Région Grand Est et financé par l'Union européenne et ses partenaires

Panorama des types de foncières

PANORAMA DES FONCIERES

Définition d'une société foncière

ACQUISITION **GESTION** **VALORISATION**

PATRIMOINE IMMOBILIER

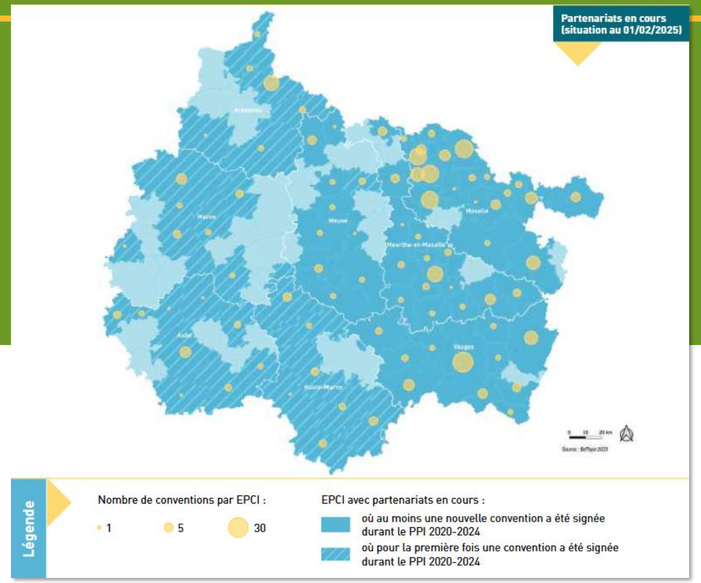
Foncières publiques
Art. L.321-1 — Code de l'urbanisme

Foncières privées
Plusieurs références juridiques, soumises au droit commun

Life Biodiv'Est est piloté par la Région Grand Est et financé par l'Union européenne et ses partenaires

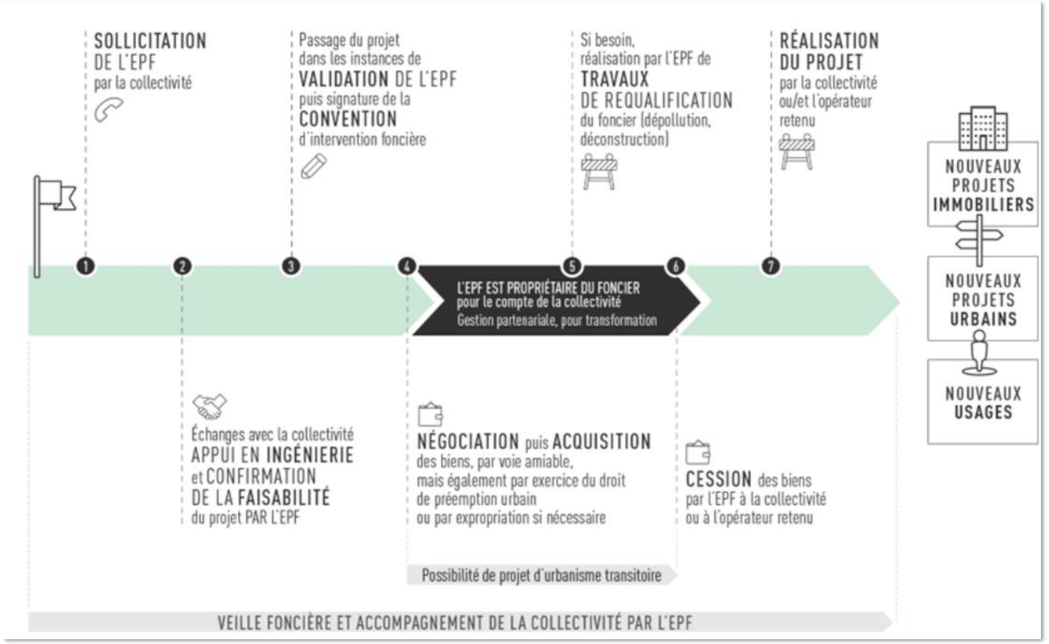
PANORAMA DES FONCIÈRES

Les Foncières de droit public



Les Etablissements Publics Fonciers d'Etat — ex. EPF Grand Est

- Gouvernance : conseil d'administration @Etat et collectivités
- Périmètre d'intervention : le Grand Est SAUF l'Alsace
- Enjeux : constituer des réserves foncières pour les grands projets de l'Etat production de logements, restructuration de zones d'activités, sobriété foncière, recyclage foncier (friches et biens dégradés), redynamisation des centres-bourg, renaturation, prévention des risques naturels
- Projets financés : étude, acquisition, portage de biens, travaux (déconstruction, dépollution, désamiantage,..), opérations de renaturation d'espaces
- Un projet de rétrocession de terres agricoles en Lorraine @SAFER → https://www.epfge.fr/reserves-foncieres-historiques/
- Un projet d'achat de terres en milieu naturels pour la préservation de tourbières @CEN Lorraine

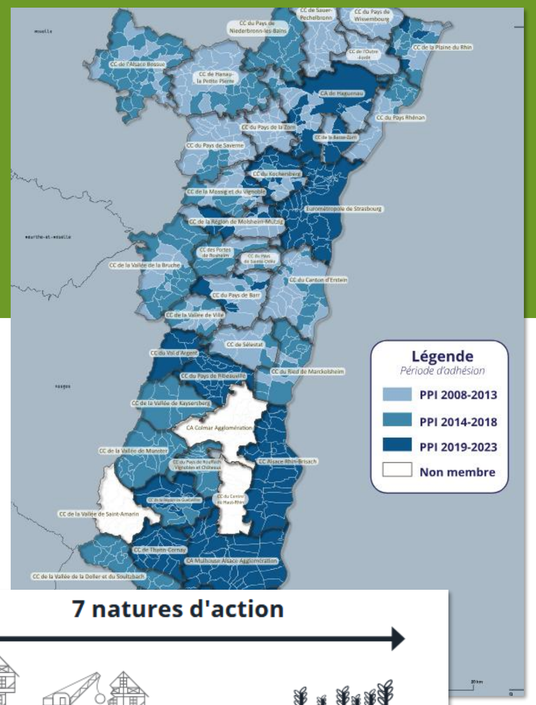


Source : www.epfge.fr, janvier 25

Life Biodiv'Est est piloté par la Région Grand Est et financé par l'Union européenne et ses partenaires

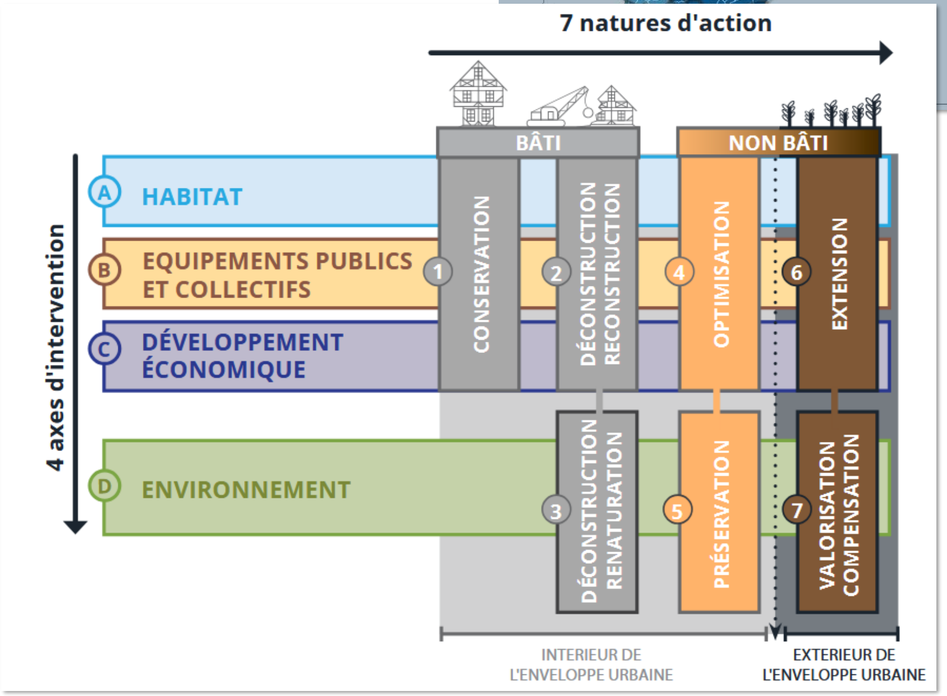
PANORAMA DES FONCIÈRES

Les Foncières de droit public



Les Etablissement Publics Fonciers Locaux — ex. EPF Alsace

- Gouvernance : un conseil d'administration de collectivités adhérentes
- Périmètre d'intervention : les départements Bas-Rhin et Haut-Rhin SAUF 3 CC et CA (voir carte ci-contre)
- Enjeux : production d'habitations, recyclage des friches, production d'équipements publics et collectifs, développement économique
- Projets financés : réhabilitation/sécurisation du bâti, travaux de démolition/dépollution, projets de logements, de développement économique ou d'équipement publics et collectifs, désartificialisation des sols,..
- Un projet d'acquisition de terrains agricoles en construction @SAFER, Mulhouse Agglomération



Source : programme pluriannuel d'intervention 2024-2028, EPF Alsace

Life Biodiv'Est est piloté par la Région Grand Est et financé par l'Union européenne et ses partenaires

E-R-C
Compensation volontaire et obligatoire
SNCRR
Kezako ?

🗓️ 3 mars à 10h

👉 Inscription par ici :
https://lnkd.in/esTyZ-Xr

➕ Plus d'infos :
https://lnkd.in/e9VzMtg3

Un webinaire co-organisé par la DREAL Grand Est et la Région Grand Est

Life Biodiv'Est est piloté par la Région Grand Est et financé par l'Union européenne et ses partenaires

PANORAMA DES FONCIERES

Les Foncières de droit privé

Type	Exemples	Caractéristiques principales	Objectifs poursuivis
Initiatives de portage locales	GFA mutuels	Propriété collective entre actionnaires Baux ou portage pour exploitation des terres	Faciliter l'accès au foncier Mutualiser le capital et les risques
	GFA familiaux	Propriété collective entre membres d'une même famille	Maintenir le patrimoine familial Bénéficier d'avantages fiscaux liés à la transmission
	Passeurs de terres Pays de la Loire	Sociétaires variés : citoyens, collectivités, agriculteurs Capital partagé	Impliquer des acteurs d'un même territoire (agris, citoyens, collectivités)
Portage conservatoire	Terre de Liens	Foncier détenu pour l'intérêt collectif Mobilisation épargne citoyenne Sans but lucratif	Sécuriser le foncier pour l'installation Faire reposer le poids de l'acquisition sur le collectif et non sur le fermier
Portage temporaire	Hectarea, Fermes en Vie (FEVE), Eloi	Épargne citoyenne orientée vers investissement	Mobiliser citoyens qui veulent que leur épargne ait de l'impact positif

Life Biodiv'Est est piloté par la Région Grand Est et financé par l'Union européenne et ses partenaires

PANORAMA DES FONCIÈRES

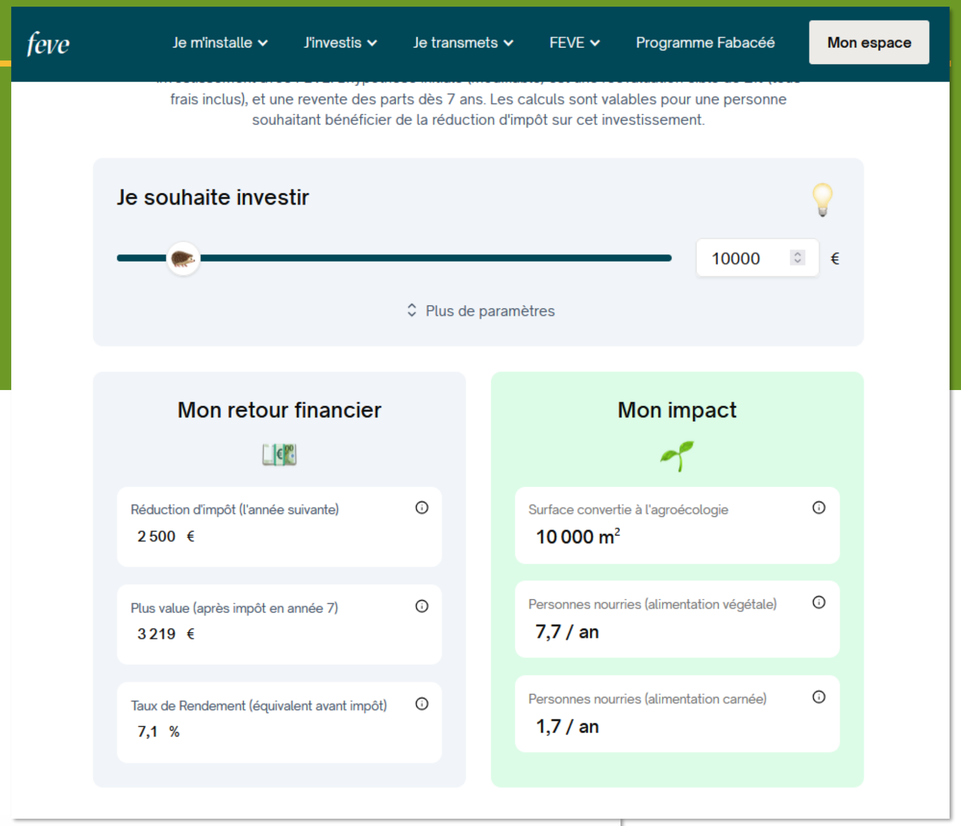
La Foncière coopérative « Passeurs de terres »

- Une Société Coopérative d'Intérêt Collectif : associe personnes physiques ou morales autour d'un projet commun alliant « efficacité économique, développement local et utilité sociale »
- Une gouvernance partagée : 1 personne = 1 voix, des associations, des paysans, des collectivités représentés. Dans les prises de décisions, les paysans pèsent ++
- Une société commerciale @ agrément « Entreprise Solidaire d'utilité sociale (ESUS) »
- Une lucrativité limitée : les bénéfices sont prioritairement mis en réserve
- Un public : pour les paysans qui souhaitent s'installer en bio et qui ne souhaitent **PAS** devenir propriétaire
- Passeurs de terres acquiert la ferme, qui devient « *un bien commun confié aux générations de paysans. Passeurs de terres s'engage à ne jamais revendre les fermes acquises* »
- Pour en savoir plus : le bail à domaine congéable

Life Biodiv'Est est piloté par la Région Grand Est et financé par l'Union européenne et ses partenaires

PANORAMA DES FONCIÈRES

La foncière à capitalisation "Fermes en Vie (FeVe)



- Société commerciale @agrément ESUS et Label Finansol
- Un public : pour les paysans avec un accès aux crédits bancaires compliqué et qui n'ont pas forcément la capacité agricole (source : https://www.feve.co/installation-agricole)
- FEVE mobilise l'investissement citoyen pour acquérir des fermes et les proposer aux agriculteurs avec :
  - un **bail environnemental et rural renouvelable de 25 ans** (pratiques encadrées par une charte agro-écologique)
  - **avec option d'achat** dès la 7ème année

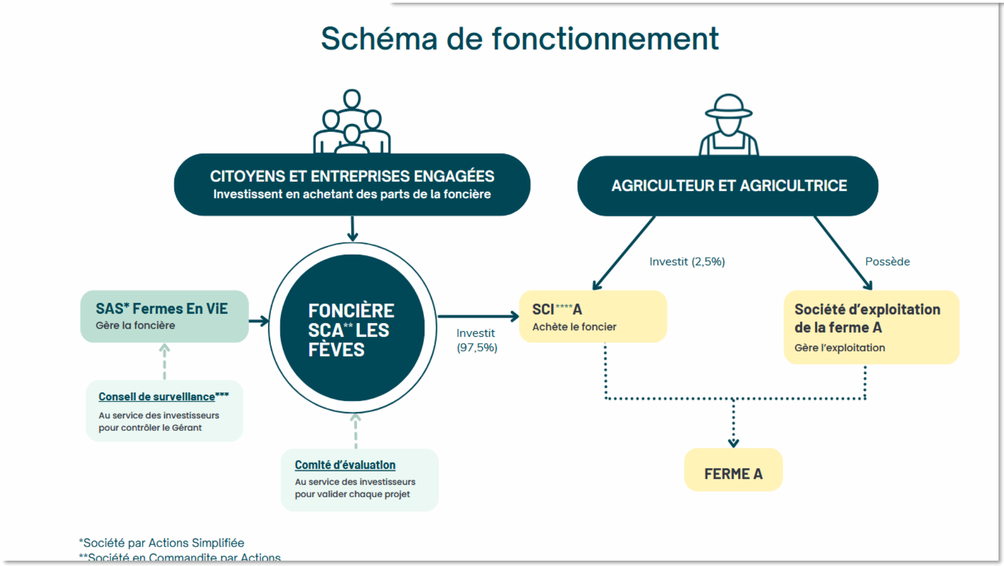
Le citoyen investit un montant de son épargne

FEVE place cet argent et/ou l'utilise pour acheter des fermes.

Les fermes sont proposées en location à des agriculteurs

L'agriculteur paie un loyer + un % forfaitaire pour le fonctionnement de FEVE

L'investisseur obtient un retour sur investissement grâce à la revente des fermes, des loyers payés et réinvestis



Capture d'écran du site internet feve.co, janv 2026

La Foncière Terre de Liens

L'ACTION DE TERRE DE LIENS EN CHIFFRES

58 000
personnes
nous soutiennent financièrement

1 700
bénévoles et une centaine de salarié·es à l'oeuvre

700
paysannes & paysans
travaillent sur des fermes Terre de Liens

environ
1 600
porteurs & porteuses de projets agricoles
sont accueilli·es par an

plus de
90 collectivités territoriales
accompagnées par Terre de Liens

plus de
450
fermes acquises

Environ 40 nouvelles acquisitions par an

13 900
ha préservés en agriculture biologique

LE PROJET TERRE DE LIENS

Chaque ferme acquise par Terre de Liens est un outil de transformation sociale et environnementale.
En agissant sur le foncier, Terre de Liens entend transformer notre modèle agricole et alimentaire:

- Sortir les terres agricoles de la spéculation et garantir leur vocation sur le très long terme
- Multiplier l'installation de paysans et paysannes respectueux de l'environnement
- Montrer qu'une agriculture paysanne, biologique et de proximité est possible
- Impliquer les collectivités et les acteurs de la société civile dans le changement agricole et alimentaire

L'ACQUISITION DE FERMES PAR TERRE DE LIENS

A travers l'épargne solidaire, les dons, les legs et donations Terre de Liens acquiert des fermes partout en France métropolitaine

Engagement de non-revente, garantie pour les citoyen·nes, sécurité pour les paysan·nes

Bail rural environnemental, un levier qui oriente les pratiques agricoles

Les fermes Terre de Liens, des vitrines de notre projet de société:

- Agriculture bio et autres certifications exigeantes
- Des actions de préservation de la ressource en eau, de la biodiversité et lutte contre le changement climatique
- Commercialisation en circuits court et création d'emplois

ACCOMPAGNER LES PORTEURS DE PROJET ET LES CÉDANTS

Accueillir et appuyer les porteurs de projet “non issus du milieu agricole”, un enjeu de taille pour le renouvellement des générations

Accompagner les propriétaires privés et les cédants pour faciliter les transmissions agricoles

Faire rencontrer l’offre et la demande avec “objectif-terres”

Insérer les porteurs de projet dans un réseau professionnel avec les partenaires d’InPACT

FAIRE ÉVOLUER LES POLITIQUES PUBLIQUES À TOUTES LES ÉCHELLES

Agir avec les collectivités territoriales: les élu·es ont un rôle à jouer sur la maîtrise et l'orientation de l'usage des terres

Mobiliser les décideurs nationaux pour mieux préserver et partager les terres agricoles

Peser sur les décisions européennes.
Terre de Liens anime le réseau "Access to land", constitué de diverses organisations européennes qui travaillent à proposer des solutions concrètes et politiques aux enjeux d'accès à la terre en Europe.

RESSOURCES ET PLAIDOYER

> Guide et ouvrages thématiques sur le foncier

> Rapport annuel Terre de Liens

> Centre de ressources Terre de Liens : **https://ressources.terredeliens.org/**

> Parcel : **https://parcel-app.org/**

> Récolte : **https://ressources.terredeliens.org/recolte**

Le réseau associatif Terre de Liens

Les 19 associations régionales sont constituées en fédération, et mettent en oeuvre le projet de Terre de Liens en région

- Mise en réseau de partenaires,
- Sensibilisation du grand public et des institutions,
- Conseil aux collectivités territoriales,
- Accompagnement des candidat·es à l'installation et des cédants

La Fédération Terre de Liens

- Coordonne et accompagne l'action des associations
- Capitalise et diffuse des ressources et outils
- Tisse des partenariats avec le monde de la recherche et des acteurs de terrain
- Porte la parole politique de Terre de Liens

La Fondation Terre de Liens

La Fondation Terre de Liens préserve les terres agricoles en faisant vivre les fermes qu'elle acquiert ou reçoit par donation et legs.

Reconnue d'utilité publique par l'État elle gère ce patrimoine de manière désintéressée avec pour seuls objectifs de pérenniser la vocation agricole des terres sur le très long terme, de prendre soin de leur valeur environnementale et d'encourager l'agriculture biologique et de proximité.

La Fondation Terre de Liens est l'unique fondation abritante en France dans le domaine de la préservation du patrimoine foncier agricole

La Foncière Terre de Liens

La Foncière Terre de Liens achète des fermes pour lutter contre la disparition des terres agricoles et réduire les difficultés d'accès au foncier pour les futures paysans et paysannes.

La Foncière Terre de Liens est à ce jour la seule foncière agricole bénéficiant d'un "mandat SIEG" (service d'intérêt économique et social) octroyé par l'Etat , en plus d'avoir l'agréement ESUS (entreprise solidaire d'utilitité sociale).

Une structure d'investissement solidaire

Achète des terres et des bâtiments et les met à bail à des fermiers et fermières qui y développent une agriculture biologique, paysanne et de proximité

RECONNAISSANCE ET LABELS

Agrément d'État ESUS, Entreprise Solidaire et d'Utilité Sociale : l'objectif principal poursuivi par la société doit servir l'utilité sociale

Label Finansol : l'unique garantie de solidarité et de transparence de l'épargne solidaire et permet de distinguer les produits d'épargne solidaire des autres placements.

Mandat SIEG, service d'intérêt économique général : permet à la Foncière de faire bénéficier aux épargnants d'une réduction fiscale

Contrôles de l'Autorité des Marchés Financiers qui accorde le droit à la Foncière de lancer des OPTF, des offres au public de titres financiers.

Acheter des fermes...

Les fermes sont la concrétisation la plus visible de notre projet et ces lieux, ainsi que les paysans et paysannes qui y travaillent, permettent de démontrer que notre idéal est réalisable, ancré dans le réel, les deux pieds dans la terre.

...et ne pas les revendre

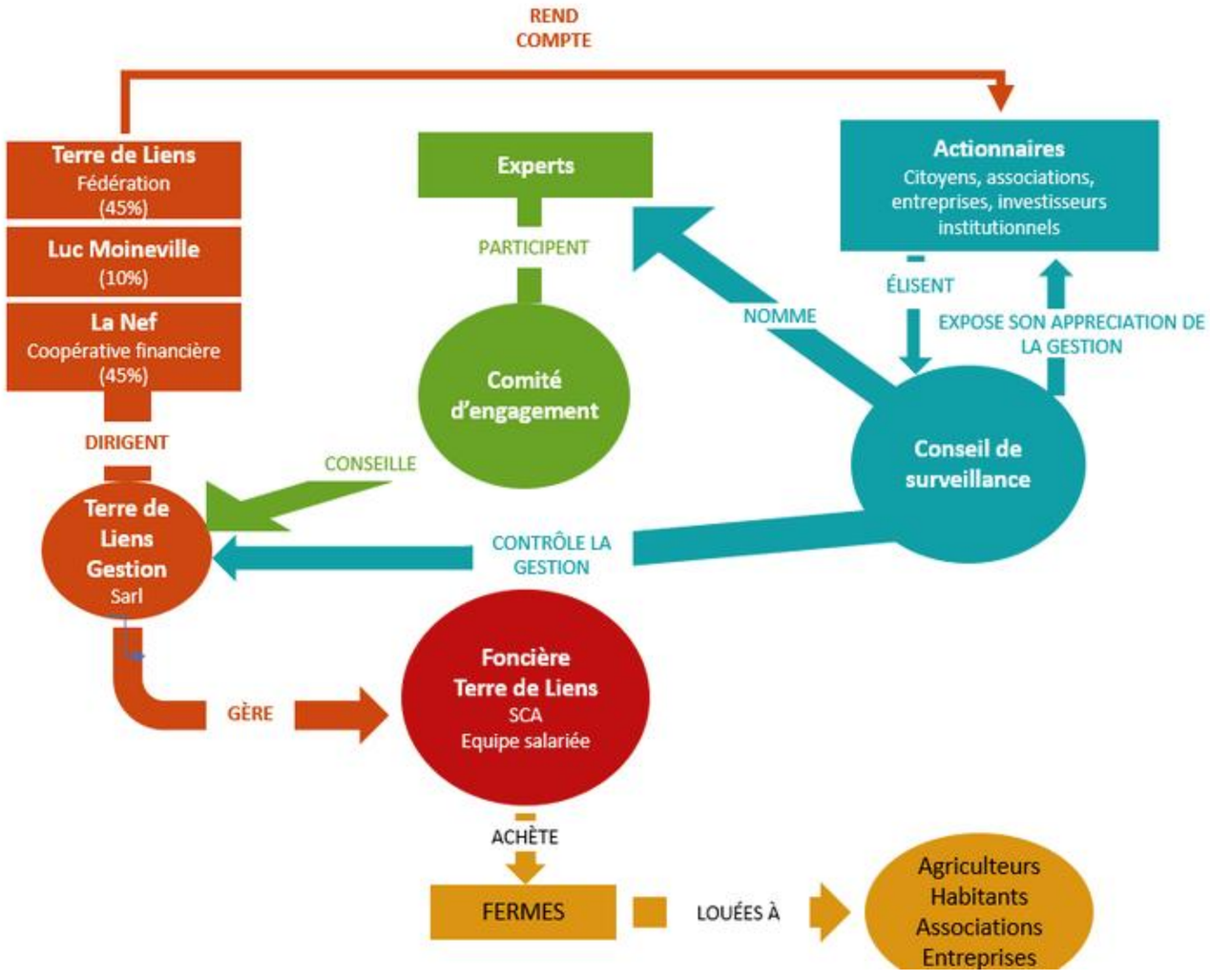
- Une garantie pour les citoyens et citoyennes que leur argent préservera les biens acquis de la spéculation foncière sur le long terme
- Une sécurité aux paysans et paysannes qui jouissent de la mise à disposition du bien jusqu'à leur départ

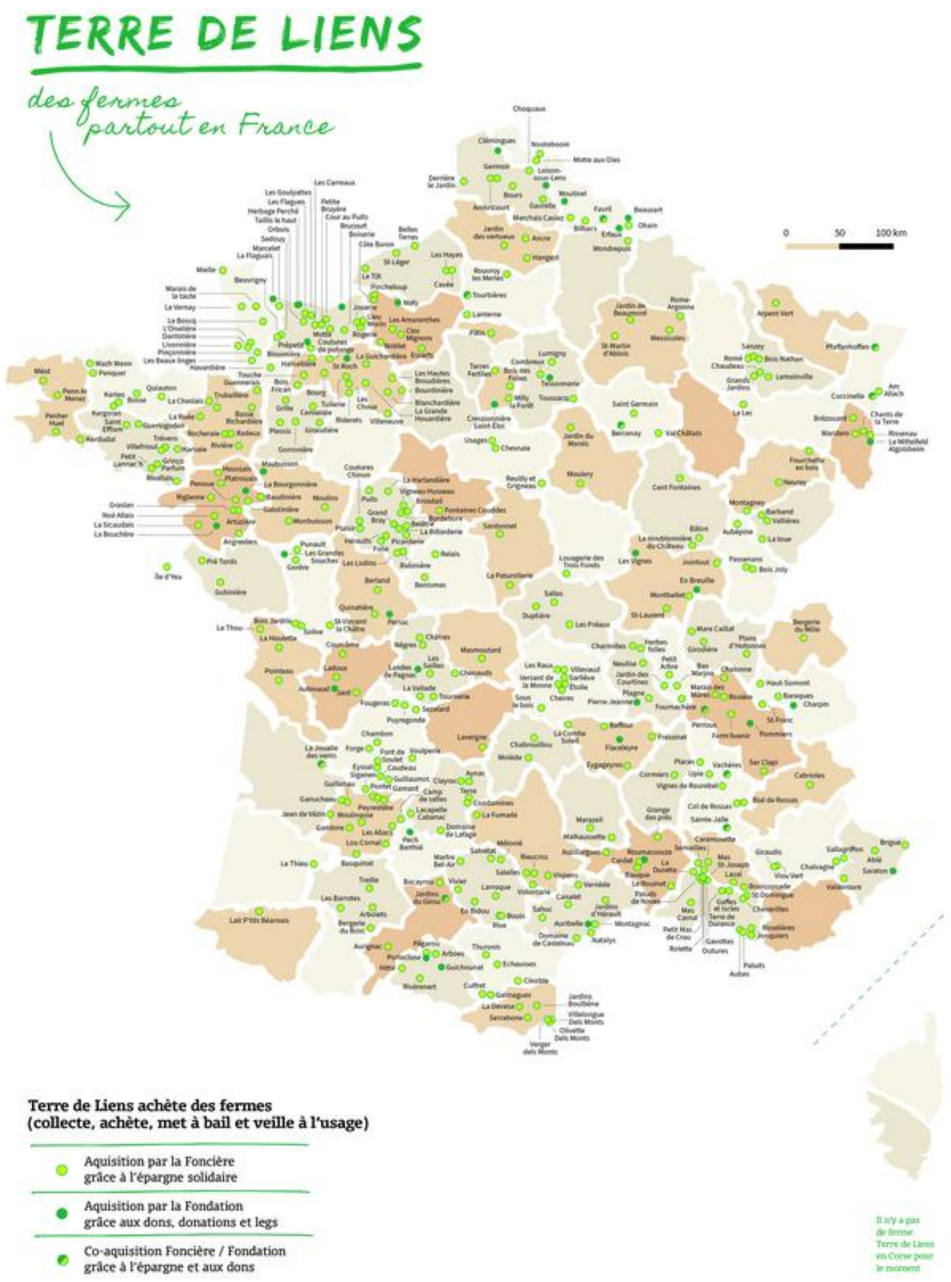
Protéger les terres agricoles

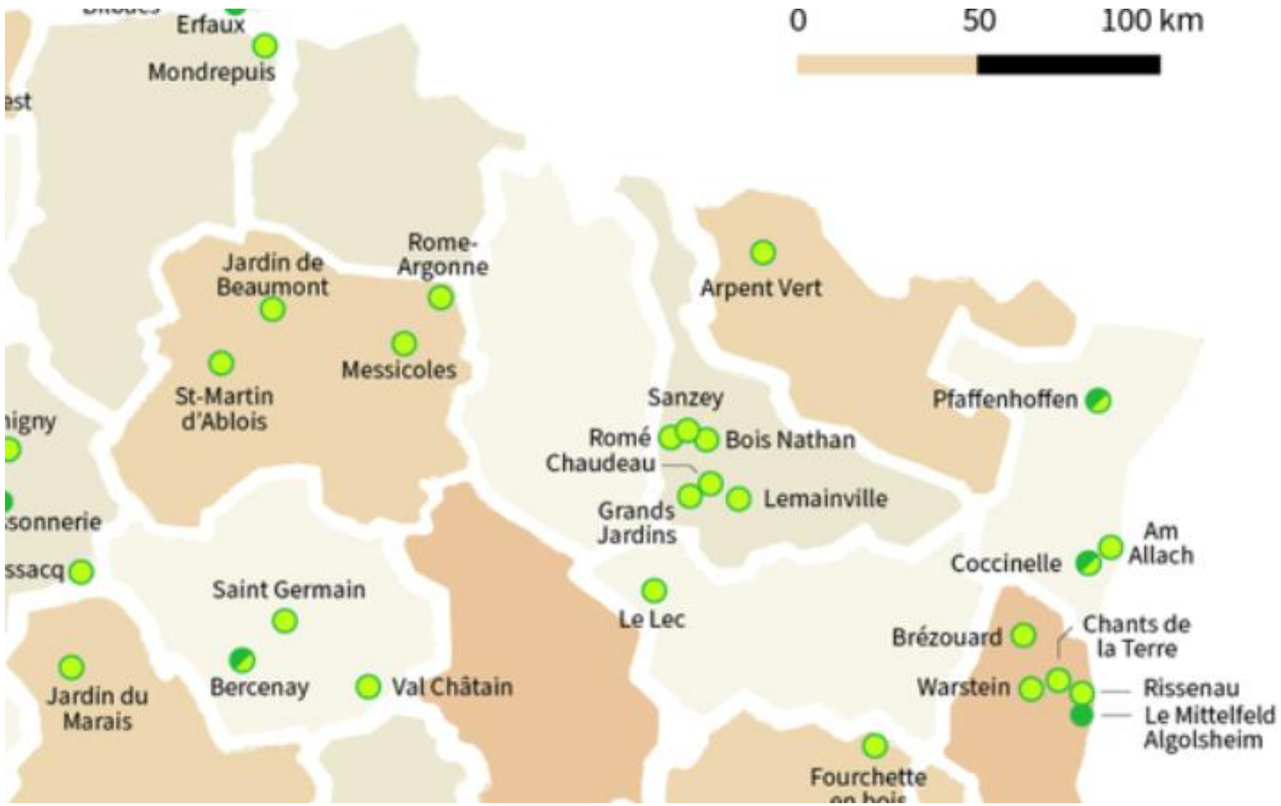
- maintenir la vocation agricole des terres sur le long terme
- favoriser des pratiques agricoles vertueuses avec : des productions en agriculture biologique, la mise en place d'un BRE (bail rural à clauses environnementales) et la préservation de la biodiversité sur les fermes

La Foncière est une SCA (société en commandite par actions)

Objectif : séparer le capital d'un côté et la gestion de l'autre







En Grand Est : 24 fermes Terre de Liens (8 Alsace, 7 Champagne Ardenne, 9 Lorraine)

- 700 ha acquis (surface total des fermes 1 500 ha)
- 86 actifs agricoles concernés
- 9 M d'€ d'épargne et de dons issus de la société civile mobilisés

Le processus d'acquisition

- Porteur de projet
- Futur cédant
- Collectivités
- Propriétaire privé

Sollicitation → Instruction avec l'ensemble des parties → Comité d'Engagement ou d'Expertise → Collecte de fonds : dons et/ ou épargne → Acquisition

1. Analyse du bien : parcellaire, organisation, prix
2. Motivation du vendeur
3. Le porteur de projet et son projet : adéquation au lieu
4. Le bâti : adéquation, état des lieux, travaux
5. Calcul du montant des fermages
6. Calcul de la capacité d'entretien de TdL
7. Plan de financement de l'acquisition

Louer du foncier : ça vaut vraiment le coût ?

Le Brézouard

Achat TDL : 3 000 €/ha en moyenne
Location : 35 €/ha/an
Investissement valorisé sur 85 ans

Chant de la terre – parcelle dite « Le jardin »

Achat TDL : 32 000 € /ha
Location 330 €/ha
Investissement valorisé sur 97 ans

Chant de la terre – parcelle dite « Mott »

Achat TDL : 11 500 € /ha
Location 270 €/ha
Investissement valorisé sur 42,5 ans

LA CHAUDEAU

- Localisation : Pierre La Treiche
- 3,8 ha - 3 bâtiments
- Maraîchage et apiculture Bio

FERME DE LA COCCINELLE

- Localisation : Witternheim
- 55 ha - 3 bâtiments
- Bovin lait et viande, porcins, volaille Bio en transformation et vente directe
- Signature de deux ORE eau et biodiversité

LES MESSICOLES

- Localisation : Somme-Tourbe
- 24 ha
- Grandes cultures diversifiées et PPAM en Bio

AUTRES PROJETS ACCOMPAGNÉS

> Reiningue : mise en exploitation maraîchère d'une parcelle en zone de captage

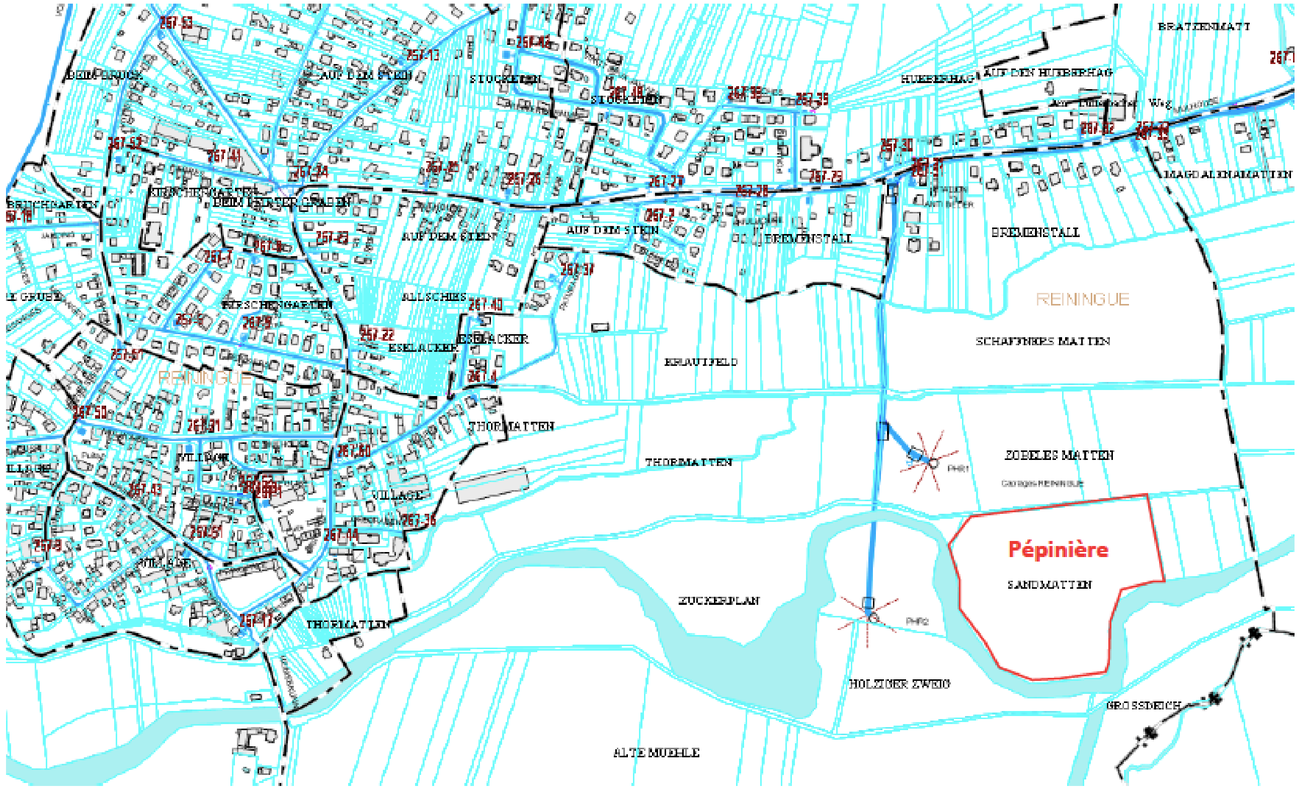
> Le CLIT Pays Welche, Val d'Argent : un espace de dialogue et d'action local en faveur de l'installation transmission

Ancienne pépinière du Service Jardins Publics et Espaces Verts de la Ville de Mulhouse

- Commune de Reiningue
- A proximité immédiate des 2 puits
- Bordée par la Doller, zone inondable

Caractéristiques de la parcelle

- 5,6 hectares de SAU
- Surface cultivable estimée : 2,5 – 3,5 ha
- Clôturée
- Système d'irrigation enterré, branché sur le réseau ville
- 3 930 végétaux (inventaire 2017 JPEV)



Le Comité Local Installation Transmission Pays Welche et Val d'Argent

Grâce à l'engagement des communautés des communes et de la CeA

Création du Comité Local : élus, agriculteurs, associations locales, citoyens

Soutien technique : SAFER, PNR BV

4 axes :

- Développement de l'attractivité agricole de la vallée
- Facilitation des transmissions des fermes
- Développement d'une stratégie foncière intercommunale
- Animation du Comité Local Installation Transmission (C.L.I.T.) en Pays Welche et Val d'Argent

+ DE 100 FERMES

25% À L'AVENIR INCERTAIN

4920 HA AGRICOLES

> Faire connaître le contexte agricole et de renouvellement des générations

Devenez paysan.nes dans le Val d'Argent

15 décembre 2023

* 30aine d'étudiants de **BPREA** - accueil par les **élus**

* **Visites** : Cornes et Carottes, ferme Amberg, les Jardins de la fourmi dans le Val d'Argent

* **Plénière et témoignages** : Brebis en folie, Patrimoine paysan de montagne, PNR Ballons des Vosges

-> **Intérêt** confirmé pour le territoire

-> Article dans les **DNA**

-> Mise en valeur du potentiel agricole du territoire, mais aussi du **cadre et de l'environnement de vie**

3. Développement d'une stratégie foncière intercommunale

> **Veille agricole par la cartographie**

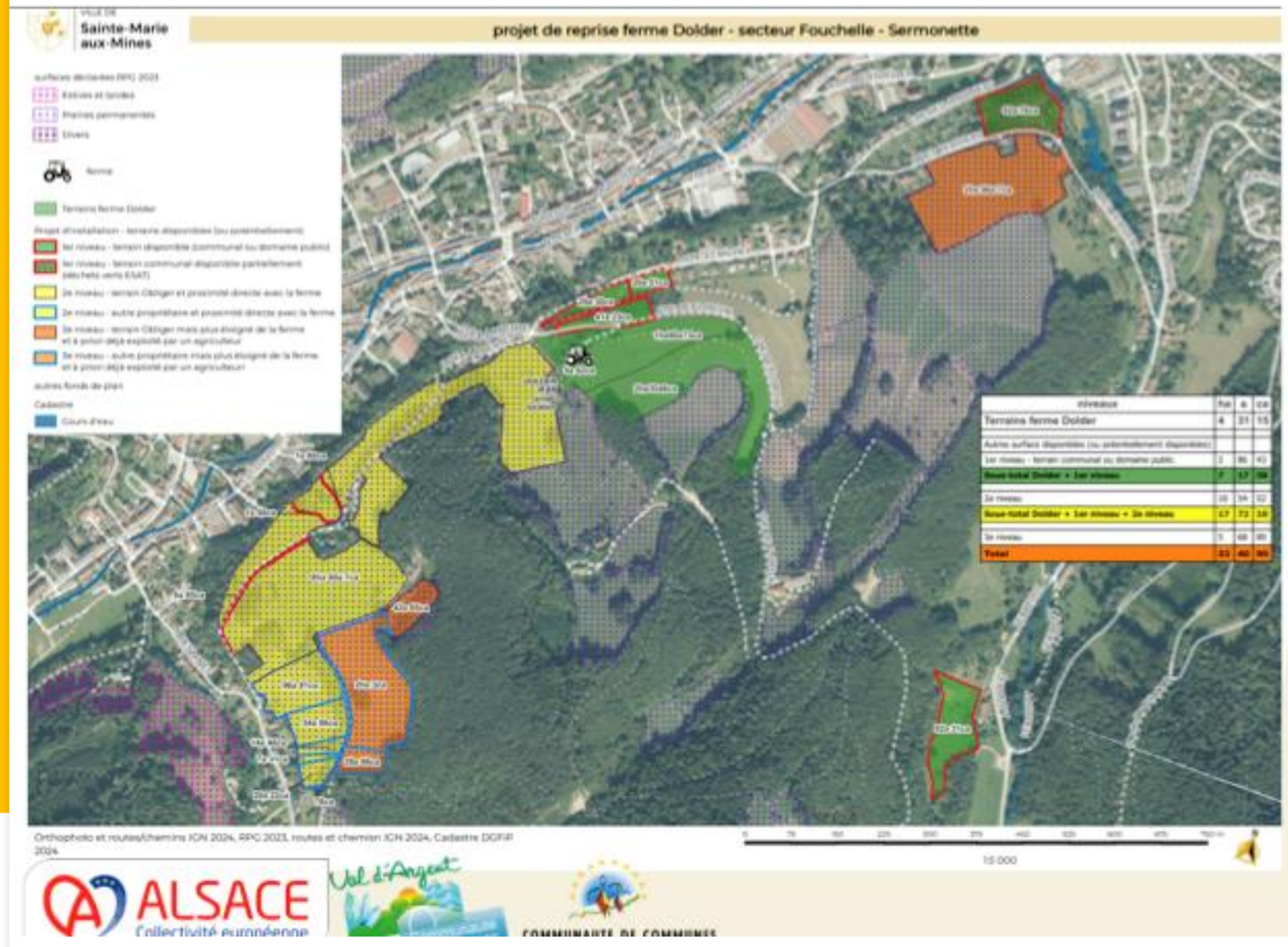
Depuis janvier 2025 : 12 réunions de travail, dont 4 sur le terrain
Présentations en Commissions
Expérimentations sur secteurs précis

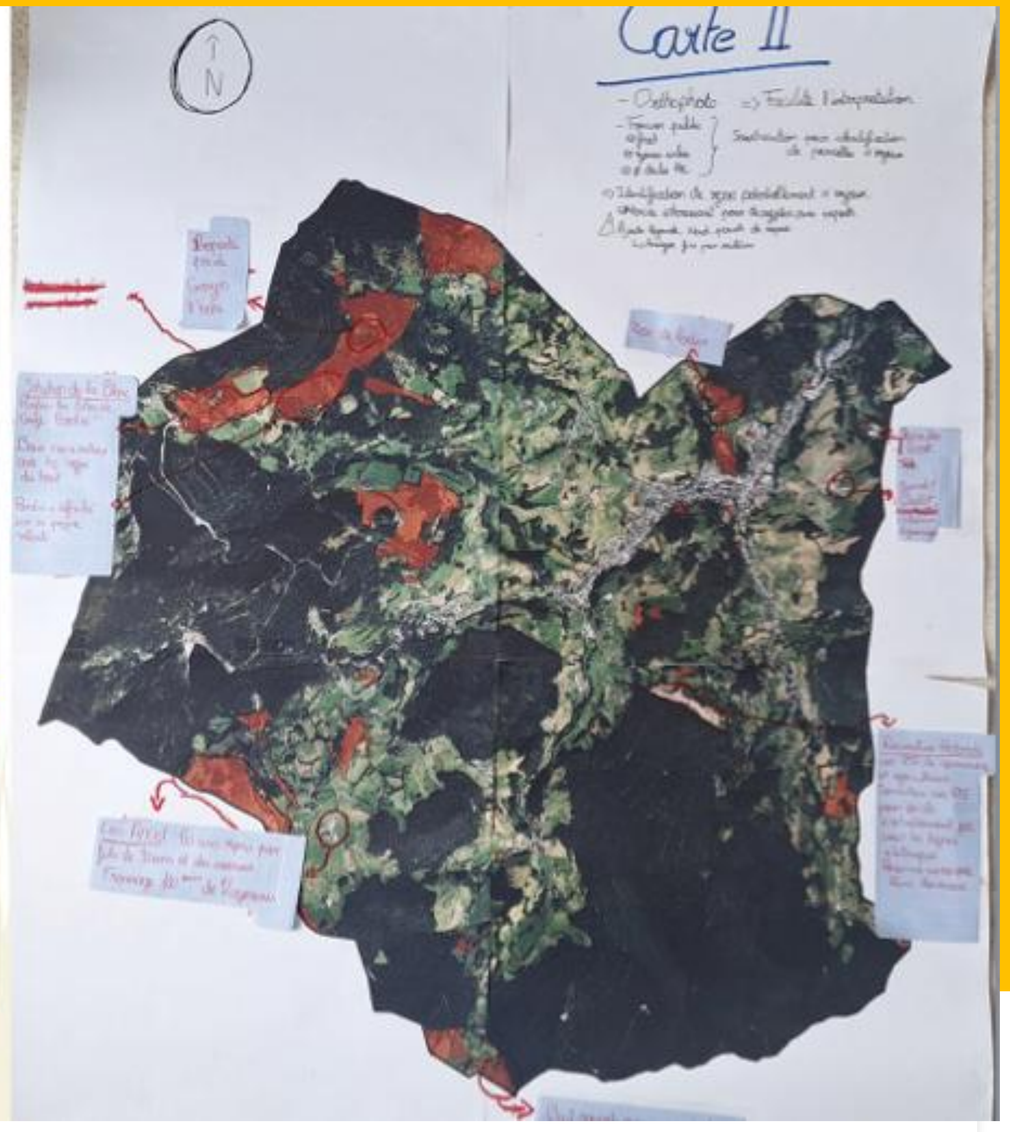
1. Création d'un kit à destination des communes :

- Observatoire des surfaces agricoles : connaissance et évolution du foncier agricole, du paysage et de la dynamique agricole
- Support cartographique : interpréter, caractériser et s'approprier les enjeux du foncier agricole
- Gestion du foncier agricole : se projeter sur l'avenir du paysage agricole et le transcrire dans une vision/stratégie politique, maitriser le foncier en mobilisant les outils de gestion

2. Focus sur des ilots à enjeux d'enfrichement précis

> Veille agricole par la cartographie





CONTACTS TERRE DE LIENS

Alsace :
alsace@terredeliens.org

Champagne-Ardenne :
ca@terredeliens.org

Lorraine :
lorraine@terredeliens.org

Life Biodiv'Est est piloté par la Région Grand Est et financé par l'Union européenne et ses partenaires

C’est l’heure des questions ?

Life Biodiv’Est est piloté par la Région Grand Est et financé par l’Union européenne et ses partenaires

Life Biodiv'Est est piloté par la Région Grand Est et financé par l'Union européenne et ses partenaires

Equipe LIFE Biodiv'Est

life.biodivest@grandest.fr

Life Biodiv'Est

biodiversite.grandest.fr