



Étude de l'utilité sociale de Terre de Liens

Quels effets du portage
conservatoire pour les fermiers ?



octobre 2025

Évaluer l'utilité sociale est une volonté largement partagée au sein de Terre de Liens, en témoigne les précédents travaux de la MUSE (Mission d'Utilité Sociale et Environnementale¹). Néanmoins, ces rapports thématiques traitent la question de l'impact de façon générale, sans se concentrer directement sur les répercussions pour les fermiers.

En plus d'actualiser certains résultats, cette étude évalue principalement l'impact du mouvement sur les fermiers exploitant du foncier Terre de Liens. Ce choix a été motivé par la volonté de revenir à ce qui fait l'essence même de Terre de Liens, soit le fait de porter le foncier² pour installer des agriculteurs, tout en le soustrayant des logiques marchandes.

Méthodologie

Ce travail repose sur une approche combinant une approche qualitative, à travers des entretiens semi-directifs menés auprès de fermiers, et une approche quantitative, à travers un questionnaire qui a été envoyé à tous les fermiers cultivant sur des terres appartenant à Terre de Liens et dont les réponses ont fait l'objet d'un traitement statistique.

Les entretiens menés auprès des fermiers en amont de l'envoi du questionnaire ont permis d'inclure la vision des fermiers au processus méthodologique : d'une part en permettant de construire un questionnaire plus pertinent

à envoyer à l'ensemble des fermiers et d'autre part en permettant de mieux interpréter les résultats statistiques de certaines réponses issues de ce questionnaire.

Une étude préliminaire de 6 mois a été menée par un stagiaire (Côme Rojas) en 2024, et a ensuite été approfondie et élargie par un chargé d'évaluation d'impact (Sébastien Lecq). Le suivi et l'analyse des résultats ont été assurés par un Comité de pilotage, en plus de multiples réunions avec des chercheurs, des salariés Terre de Liens et des partenaires, mobilisés sur leurs sujets d'expertise.

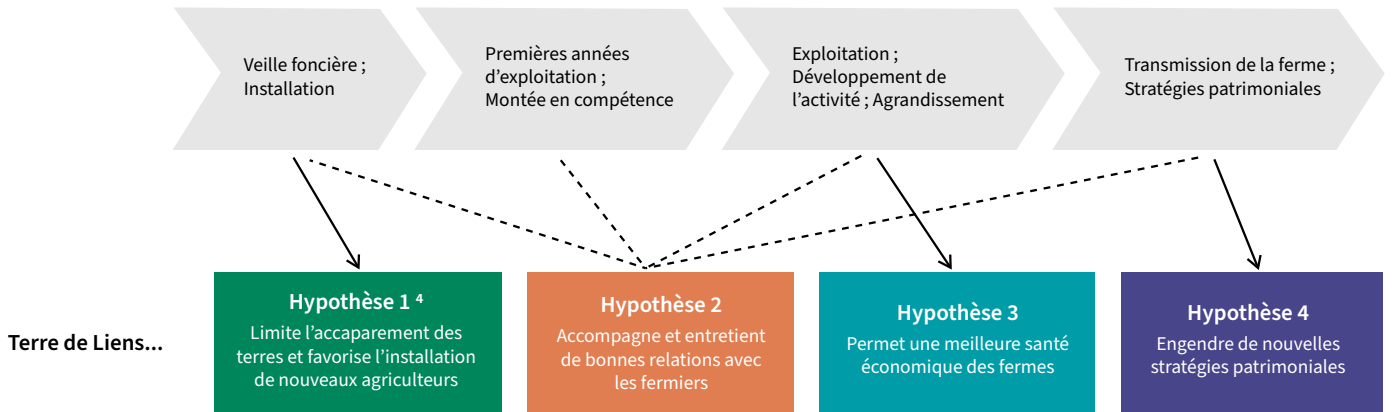


¹ Voir : <https://ressources.terredeliens.org/les-ressources/mission-d-utilite-sociale-et-environnementale-de-terre-de-liens-bilan-du-cycle-2013-2020>

² Nous définissons le portage foncier comme une propriété foncière agricole « active » (acquisition ou mobilisation de foncier), par laquelle une personne morale, publique ou privée, développe un projet dont découlent des modalités de mise à disposition de terres agricoles à une personne pour son activité agricole. Dans le cas de Terre de Liens, les terres acquises sont louées à travers un bail rural comprenant des clauses environnementales (telles que le respect du cahier des charges de l'agriculture biologique).

³ Nous avons fait le choix de ne pas utiliser l'écriture inclusive dans ce document mais des termes comme « fermiers », « salariés », « bénévoles », etc., se réfèrent bien à des femmes et des hommes qui composent le mouvement Terre de Liens.

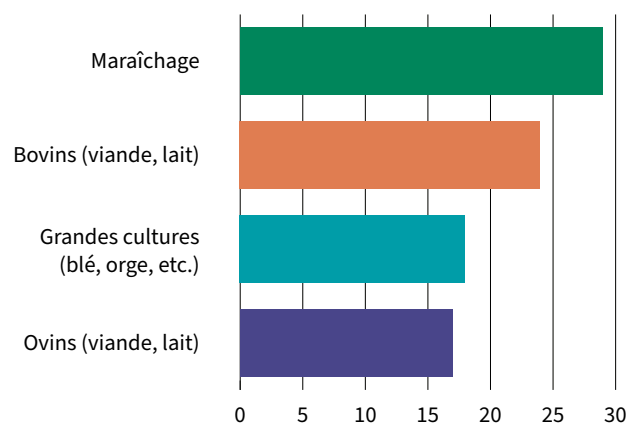
Lors des entretiens et du questionnaire, les fermiers ont été interrogés sur 4 dimensions spécifiques, constitutives d'une carrière agricole. Chacune de ces thématiques est associée à une hypothèse sur l'impact de Terre de Liens, que ce travail a cherché à vérifier.



Composition de l'échantillon quantitatif

Notre échantillon (71 retours)	Population nationale des agriculteurs ⁵
Âge moyen : 41 ans	Âge moyen : 51 ans
75% de BAC+2 ou plus	26% de BAC+2 ou plus
60% de NIMA ⁶	23% de NIMA
44% de GAEC ⁷	11% de GAEC
Sexe : 50%H / 50%F	Sexe : 73%H / 27%F
Ferme moyenne : 57 hectares	Ferme moyenne : 69 hectares

4 principales productions



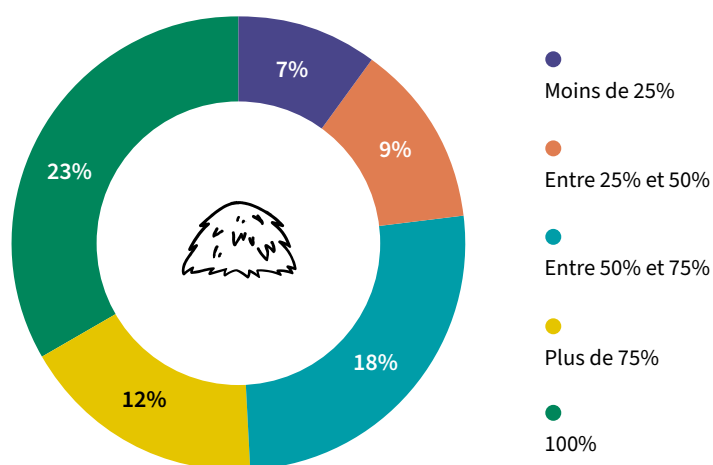
⁴ Notons qu'à travers le portage conservatoire (les terres sont portées au-delà de la carrière d'un agriculteur), cette hypothèse concerne également le moment de la transmission de la ferme.

⁵ Agreste, Recensement agricole 2020 ; Insee (2020), Les agriculteurs : de moins en moins nombreux et de plus en plus d'hommes ; Enquête Agrinovo (2025)

⁶ Non issus du milieu agricole, c'est-à-dire n'ayant pas de parents ni de grands-parents agriculteurs.

⁷ Groupement agricole d'exploitation en commun.

Répartition des fermes selon le % de la surface agricole utilisée (SAU) portée par Terre de Liens



Représentativité et biais

Même si notre échantillon est relativement faible vis-à-vis de la population totale des fermiers Terre de Liens (71 retours complets, soit 11% de la population réelle), celui-ci semble représentatif pour plusieurs raisons :

- ▶ Des données de notre échantillon comme l'âge moyen, la répartition des productions, ou encore la surface agricole utilisée (SAU) moyenne, sont comparables aux données réelles de la population globale des fermiers Terre de Liens (recueillies annuellement en interne).
- ▶ Les pourcentages de fermes collectives et de fermes bénéficiant d'un portage du bâti sont similaires à ceux d'une autre étude interne.

Cependant, une attention doit être portée à certains biais potentiels : la surreprésentation de fermiers en bon termes avec le mouvement ; la sous-représentation de fermiers en situation critique (économique, sociale, etc.).



Coopérative paysanne de Belètre (Centre)

Installer, préserver, sécuriser

Les 3 apports du portage foncier de Terre de Liens

Ne pas se limiter à l'installation

Nous pouvons distinguer **3 types d'acquisitions** réalisées par Terre de Liens, répondant à des logiques différentes :

1.

Les acquisitions permettant l'installation (61%) : elles concernent des unités foncières suffisantes pour permettre l'installation d'un ou plusieurs fermiers.

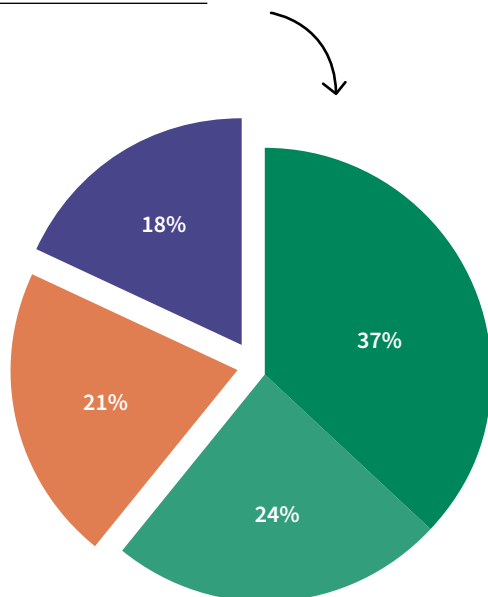
2.

Les acquisitions de sécurisation (21%) : elles concernent du foncier déjà exploité par des agriculteurs Terre de Liens en place, mais dont la pérennité n'est pas assurée (potentielle mise en vente par le propriétaire, statut précaire, etc.).

3.

Les acquisitions d'agrandissement (18%) : elles concernent des opportunités foncières autour de la ferme sur lesquelles Terre de Liens se positionne afin de pérenniser l'activité, ou de permettre l'accueil de nouveaux associés.

Qu'a permis l'acquisition de Terre de Liens ?



Votre installation

● Je n'aurais pas pu m'installer si Terre de Liens n'était pas intervenu

● J'aurais pu/cherché à m'installer autrement si Terre de Liens n'était pas intervenu

● La sécurisation de terres que vous cultiviez déjà

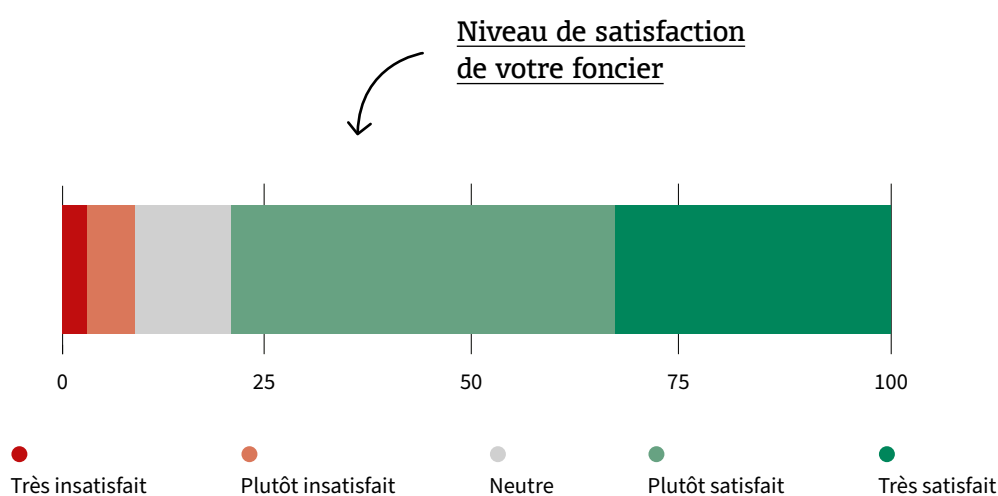
● L'agrandissement de votre ferme

**37% des acquisitions
foncières de Terre de Liens
sont indispensables
à l'installation d'agriculteurs**

À travers ces déclinaisons, nous constatons que les acquisitions du mouvement ne se limitent pas exclusivement à l'installation (même si elles sont majoritaires), mais concernent également des enjeux de pérennisation de l'activité agricole et d'évolution des fermes (accueil d'un nouvel associé, développement d'un atelier de production, etc.).

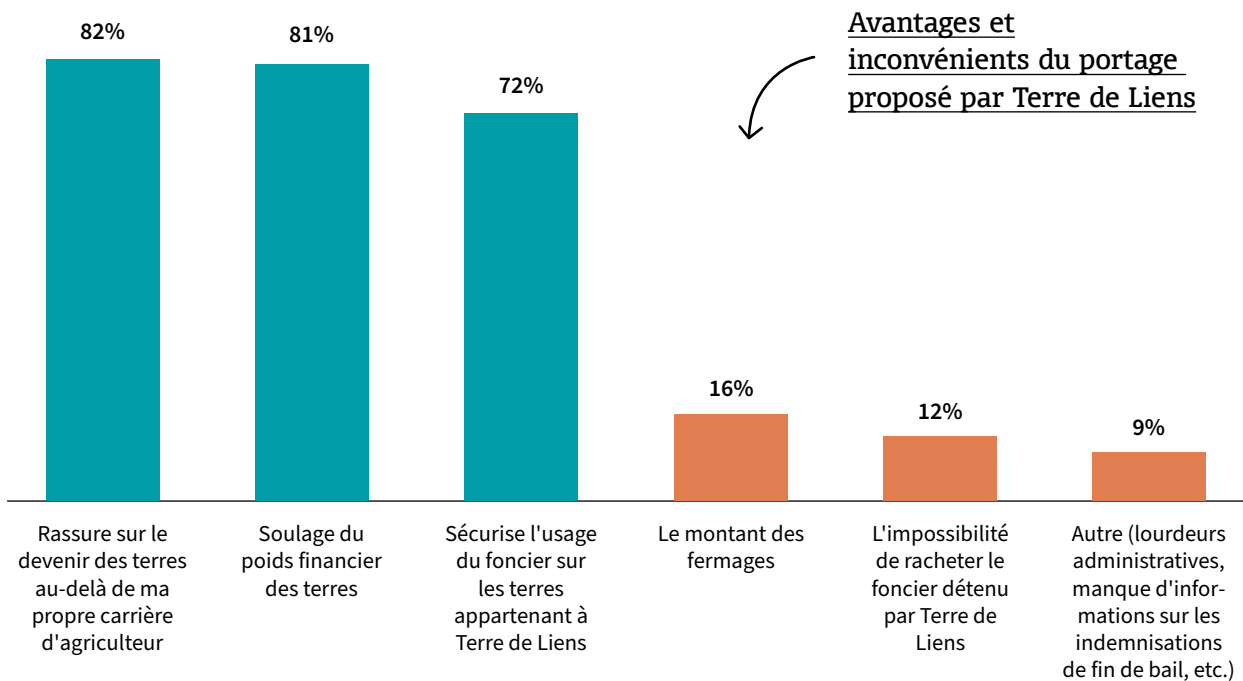
Une large satisfaction du foncier exploité

Très peu de fermiers manifestent une insatisfaction quant à la qualité de leur foncier (<10%). Terre de Liens arrive à se positionner sur des terres de qualité, qui ne sont pas un frein à la viabilité économique des exploitations (aussi bien au niveau de la taille, de l'agencement, ou encore de la qualité agronomique des parcelles).

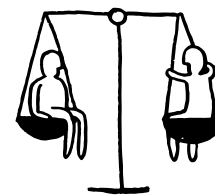


La spécificité du portage foncier proposé par Terre de Liens, qui est de nature conservatoire⁸, est largement perçue comme un avantage par les fermiers (82%), et très peu comme un inconvénient (12%). Cela est d'autant plus marquant que cet argument compte autant

pour eux que la principale vertu conférée habituellement au portage, soit le fait de soulager l'exploitation du poids financier des terres (81%). Cela met en avant une certaine adéquation entre le projet politique porté par Terre de Liens et la vision des fermiers.



Terre de Liens a également un impact sur la préservation des terres, en limitant les logiques d'accaparements et d'agrandissements excessifs. 37% des fermiers interrogés mentionnent que les terres qu'ils exploitent seraient parties à l'agrandissement si Terre de Liens n'était pas intervenu.



⁸ Cela veut dire que les terres détenues par Terre de Liens ne pourront à aucun moment être rachetées par les fermiers, ni une quelconque autre personne/entité, pérennisant ainsi leur usage en agriculture biologique au-delà de la carrière de la personne qui les cultive.

Environ 22% des fermiers exploitant du foncier non détenu par Terre de Liens sont inquiets quant à son avenir, la principale crainte étant de perdre l'usage des terres. Grâce à sa qualité de personne morale non-exploitante, ainsi qu'à son engagement à ne pas revendre les terres

acquises, Terre de Liens propose des baux qui sont indirectement plus protecteurs pour les fermiers. Cela leur permet de mieux anticiper le développement de l'exploitation⁹.

« T'es toujours suspendu à l'idée de savoir si ça va durer ou pas (en parlant des terres qu'il exploite en fermage). Sauf que moi j'en ai besoin pour travailler [...], c'est le souci d'avoir autant de fermages (6-7), ça met la pression, t'es toujours là à te le dire... »

Fermier depuis 2018 sur une ferme Terre de Liens



Ferme Au Marais sage - Derrière le jardin (Nord-Pas-de-Calais)

⁹ Notons que dans le monde agricole, la part des terres en fermage détenues par des propriétaires privés est d'environ 65%. Les fermiers en place sont ainsi exposés à un risque de reprise des terres par une personne de la famille, ou à une obligation de se positionner pour racheter les terres si elles sont mises en vente.

Le portage du bâti

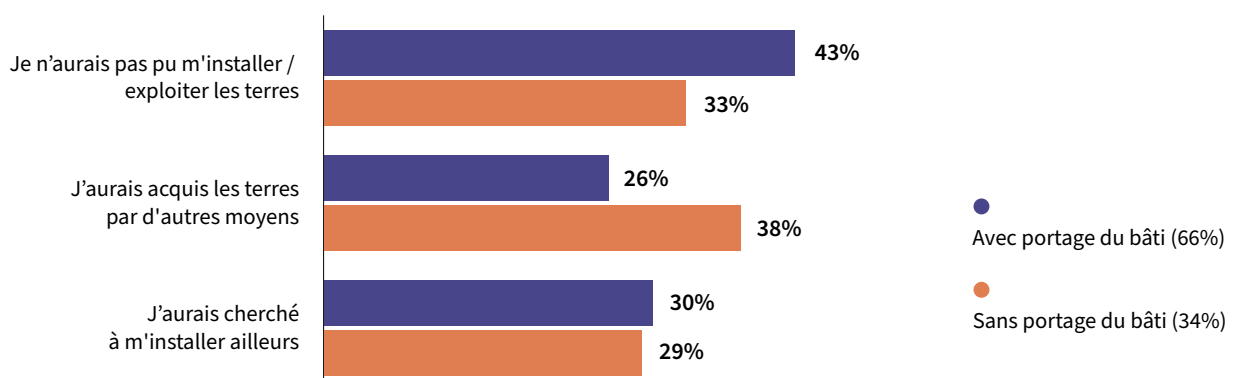
Ouvrir l'agriculture à une nouvelle population de non-issus du milieu agricole (NIMA)

Une plus grande accessibilité du métier

Les bâtiments agricoles sont une composante nécessaire pour l'activité agricole d'une exploitation. Une des spécificités de Terre de Liens est de proposer un portage du bâti, au même titre que celui des terres. Le fait de porter le bâti est un véritable défi sur deux aspects : tant sur le plan de la gestion des travaux que sur le plan de la gestion financière (pour que la prise en charge économique des travaux et des coûts de gestion trouvent leur équilibre). Ce portage du bâti a toutefois un effet réel sur l'ouverture de l'agriculture à un public... En plus d'avoir un ancrage local souvent faible, ces non-issus du milieu agricole ont un capital économique initial moins important que les autres. Ainsi, 19% des fermiers bénéficiant d'un portage du bâti se sont installés sans aucune ressource économique personnelle (en excluant les emprunts bancaires), contre seulement 8% pour les autres.

Comme nous l'avons vu, 61% des acquisitions de Terre de Liens permettent l'installation de nouveaux agriculteurs. Cela est d'autant plus vrai quand il y a un portage du bâti, et d'autant plus déterminant pour les fermiers qui n'auraient pas pu acheter les terres en dehors de Terre de Liens (43%).

Selon si le bâti est porté ou non, qu'auriez-vous fait sans le portage foncier de Terre de Liens ?

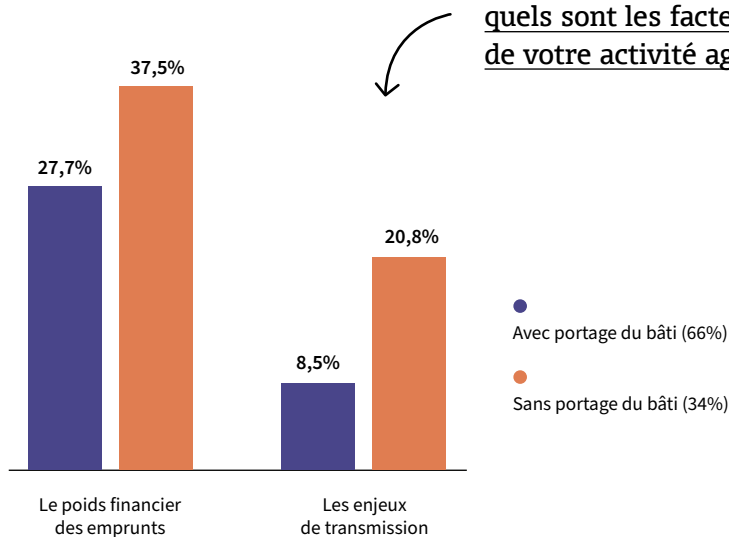


Lorsque nous analysons les effets du portage du bâti sur les facteurs de stress de l'activité agricole des fermiers, nous nous rendons compte que celui-ci les soulage du poids financier des emprunts (+10 points de pourcentage) et des enjeux de la transmission (+12 points de pourcentage).

En portant à la fois le foncier et le bâti d'exploitation (et même dans certains cas le logement), Terre de Liens permet aux fermiers de s'installer sans avoir à dépenser d'importants montants initiaux, ceux-ci étant lissés tout au long de leur carrière.

Le portage du bâti permet également d'avoir des « unités de production » fonctionnelles, qui favorisent la transmissibilité de la ferme. Le risque de non-valorisation des bâtiments est désormais supporté par Terre de Liens, dont l'objectif sera de trouver des projets adaptés aux caractéristiques de la ferme.

Selon si le bâti est porté ou non, quels sont les facteurs de stress de votre activité agricole ?

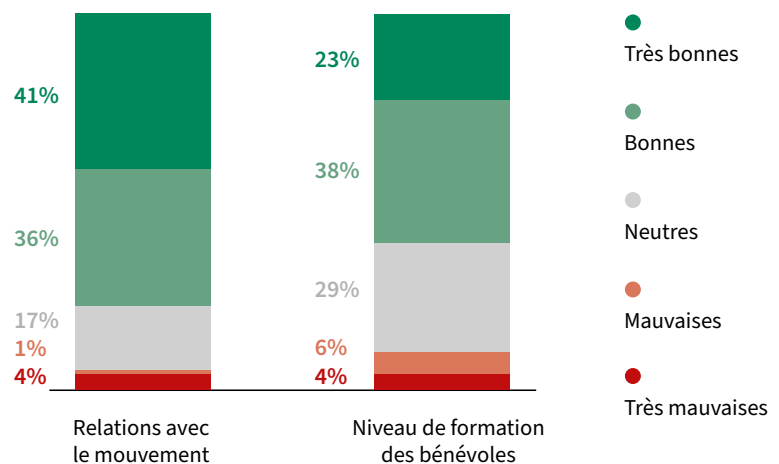


Les liens entre le mouvement et les fermiers

Des relations avec les bénévoles et les salariés très positives

Les contacts qu'entretiennent les fermiers avec le mouvement sont très positifs, puisque 77% d'entre eux affirment avoir de bonnes ou de très bonnes relations. Les fermiers sont également satisfaits du niveau de formation des bénévoles, avec 61% d'entre-eux estimant qu'ils sont bien, voire très bien formés.

Comment évaluez-vous la qualité de vos relations avec le mouvement et le niveau de connaissance du monde agricole des bénévoles ?



En plus d'être très bonnes, certaines relations sont indispensables à l'installation et au suivi de la situation des fermiers. La mobilisation des bénévoles sur des chantiers spécifiques est également quelque chose de très appréciée par les fermiers.

Cela illustre bien toute l'importance du travail des bénévoles dans le suivi et l'accompagnement des fermes, apport qui est tout sauf négligeable pour les fermiers.

“Pour moi Terre de Liens, ce sont les bénévoles, tellement humains, compétents, et toujours présents.”

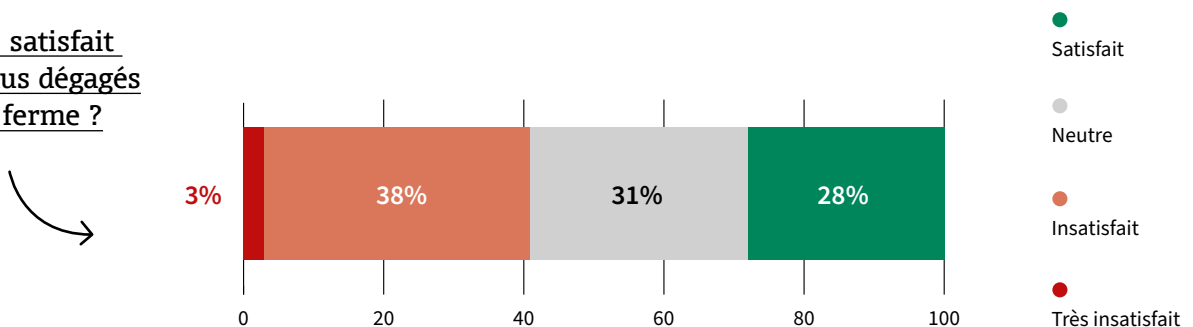
Fermière depuis 2022 sur une ferme Terre de Liens

Une influence assez limitée de Terre de Liens sur la santé économique des fermes

Les limites de l'action de Terre de Liens

À l'image du reste de la profession, le revenu des fermiers Terre de Liens est une problématique importante. En effet, seulement 28% s'estiment satisfaits des revenus dégagés par leur ferme, contre 41% d'insatisfaits.

Êtes-vous satisfait
des revenus dégagés
par votre ferme ?



Pour autant, ces chiffres sont comparables avec ceux du reste de la population agricole¹⁰, et sont symptomatiques du contexte institutionnel actuel, défavorable à une agriculture biologique dont la rentabilité économique repose plus sur la qualité que sur les quantités écoulées. Avec la crise du monde agricole, et plus particulièrement la crise de la bio, la question du revenu dépasse largement les leviers d'actions mis en place par Terre de Liens.

“ J’étais chez Biolait, et là en termes de prix c’était trop fluctuant et trop faible, et aujourd’hui donc, je vends mon lait bio en conventionnel [...]. Dans le coin, on est 5 bio à avoir fait ça...”

Fermier depuis 2023 sur une ferme Terre de Liens

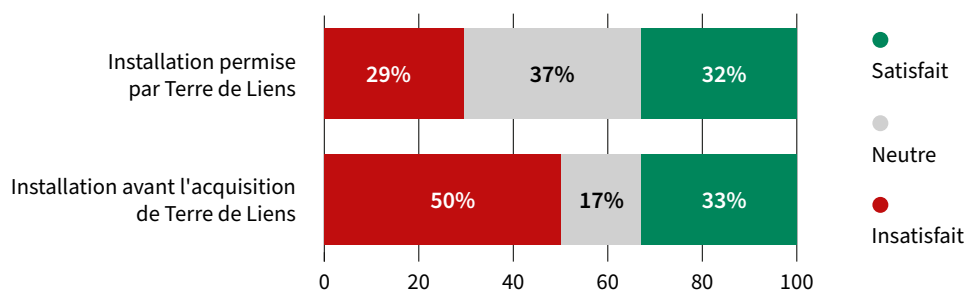
¹⁰ Un rapport d'étude du Shift Projet intitulé 'La grande consultation des agriculteurs' (2024), laisse entrevoir des chiffres comparables, même si la méthodologie diffère.

Le portage conservatoire : pas de répercussions négatives visibles sur la santé économique

Scénario contre-factuel au sein de l'échantillon

Les fermiers installés grâce à Terre de Liens ne sont pas plus en difficulté que les autres, qui étaient déjà agriculteurs avant l'acquisition. Cela semble même être le contraire, puisque leur niveau d'insatisfaction est inférieur de 21 points de pourcentage¹¹.

Selon ce qu'a permis l'acquisition de Terre de Liens, niveau de satisfaction du revenu



¹¹ Ce résultat est toutefois à relativiser, puisque cette différence pourrait s'expliquer par la date d'installation relativement plus récente des fermiers installés grâce à Terre de Liens. Même si la date moyenne d'installation des fermiers satisfaits et insatisfaits est la même : 2016.



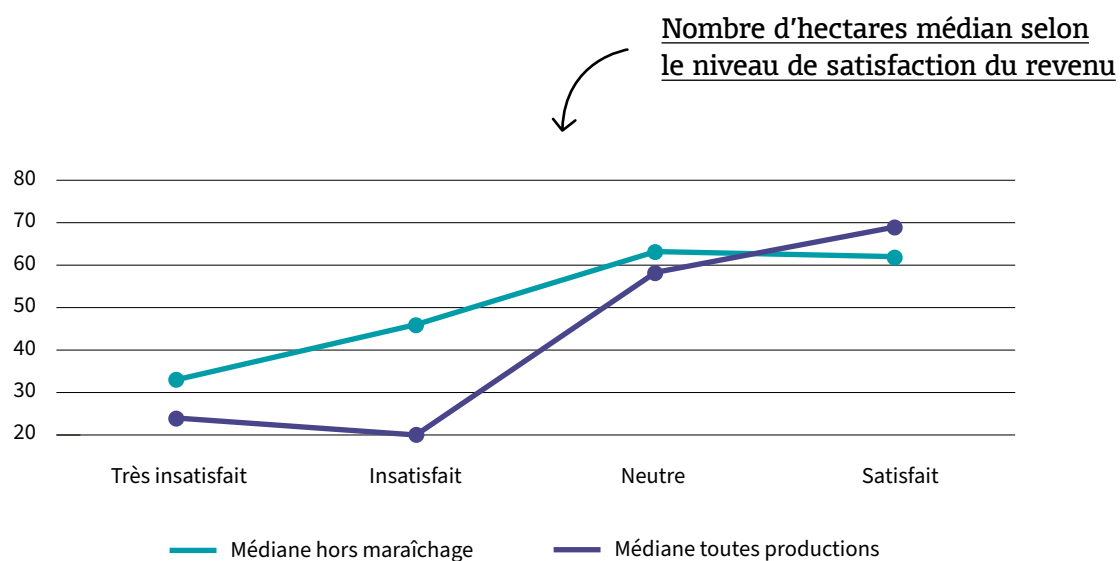
Ferme du Brézouard (Alsace)

Les acquisitions complémentaires

Un levier mobilisable pour pérenniser les fermes ?

L'importance des acquisitions complémentaires

La qualité de propriétaire foncier de Terre de Liens limite de fait son influence sur la situation économique des fermes, il s'avère que les acquisitions complémentaires sont certainement le meilleur moyen de pérenniser leur viabilité économique.



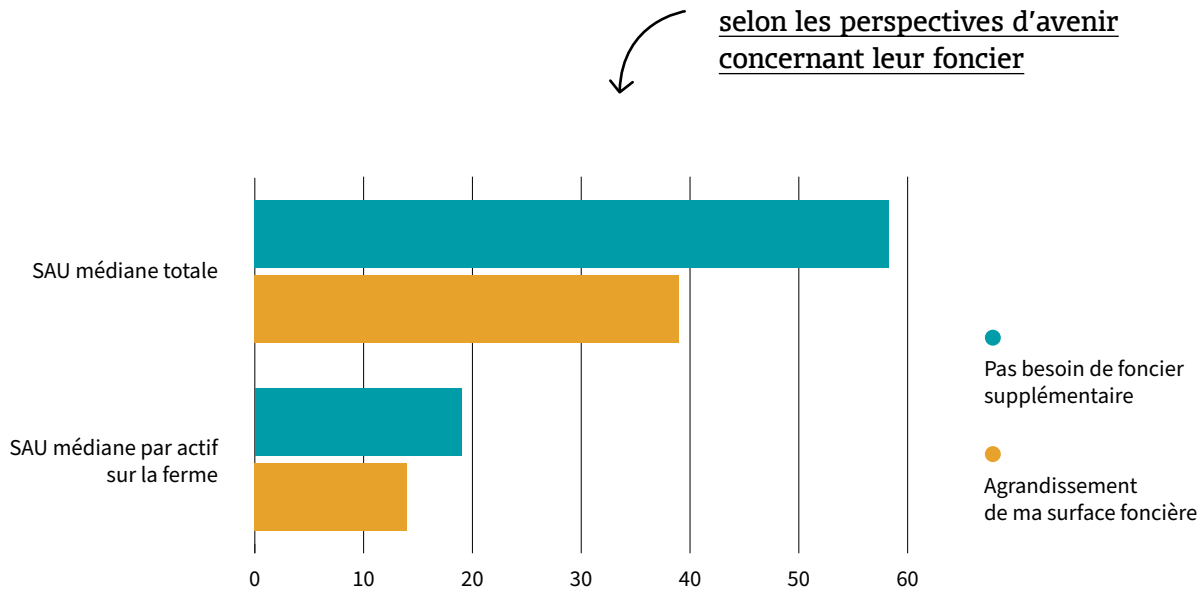
Même en excluant le maraîchage, qui se compose par nature d'exploitations bien plus petites que les autres OTEX¹², cette relation entre taille de la ferme et satisfaction du revenu reste inchangée. La surface médiane exploitée par les fermiers satisfaits de leur revenus se situe autour de 60 hectares, alors qu'elle diminue à environ 40 hectares pour les fermiers insatisfaits (hors maraîchage)¹³.

¹² Orientation Technico-Economique des Exploitations

¹³ Cette relation se vérifie également quand on prend le nombre d'hectares médian par actif sur la ferme. Avec une médiane de 13 hectares pour les insatisfaits, 17 hectares pour les neutres, et 21 pour les satisfaits.

Les stratégies futures des fermiers concernant leur foncier semblent confirmer ce constat. Les fermiers qui n'expriment pas le besoin de foncier supplémentaire ont une SAU médiane de 60 hectares, alors que ceux désirant s'agrandir dans les années à venir ont une SAU médiane de 40 hectares. Cette tendance se vérifie même lorsque nous prenons la SAU médiane par actif sur la ferme (19 hectares contre 14 hectares).

Nombre d'hectares médian selon les perspectives d'avenir concernant leur foncier



Une interprétation possible de ce résultat est qu'il existerait une tendance générale entre une taille optimale de SAU et un niveau de satisfaction du revenu positif. Il faut toutefois nuancer ce propos, puisque cette 'SAU optimale' est très circonstancielle selon la nature du foncier, le mode de commercialisation, les coûts et le type de production, le taux d'endettement, ou encore la diversification des activités sur la ferme.



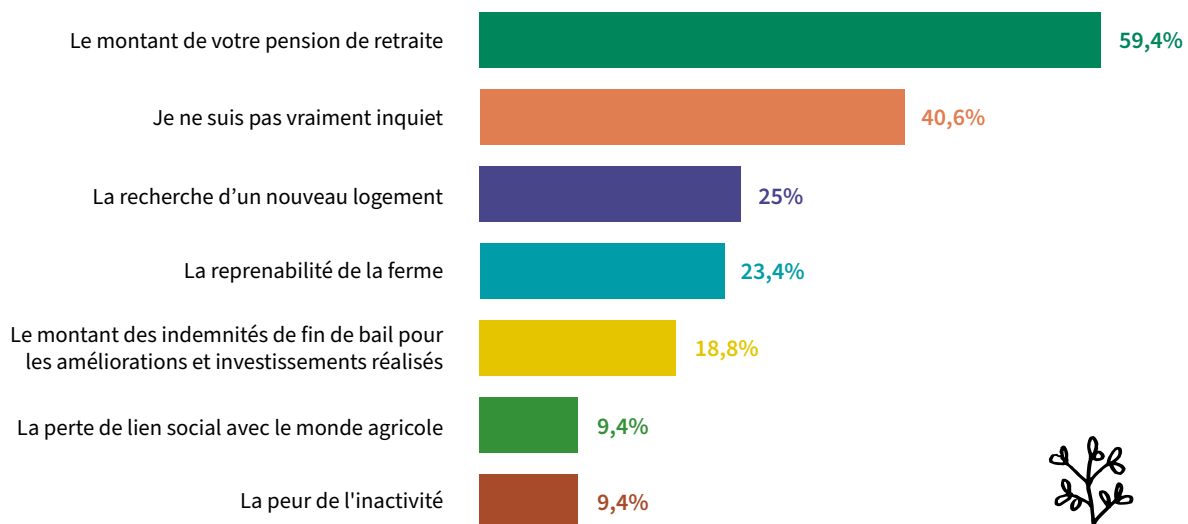
Les fermiers Terre de Liens et leur fin de carrière

De nouvelles stratégies patrimoniales ?

Plusieurs inquiétudes vis-à-vis de la retraite

En s'intéressant désormais aux sources d'inquiétude des fermiers sur leur retraite future, on constate que, comme pour le reste de la population agricole, c'est le montant de leur pension de retraite qui est la préoccupation numéro 1 (concerne 59% des fermiers).

Quels sont les facteurs qui peuvent être une source d'inquiétude vis-à-vis de votre retraite future ?



La problématique du montant des retraites agricoles concerne toute la profession, et explique l'existence de certaines stratégies patrimoniales annexes.

Des stratégies patrimoniales spécifiques au portage de Terre de Liens ?

Les placements des fermiers en vue de s'assurer un complément de retraite concernent principalement des placements financiers traditionnels (livret d'épargne, plan d'épargne retraite, etc.) : 72% ; des investissements immobiliers non-agricoles (résidence principale, bien en location) : 59% ; et très marginalement du foncier agricole : 6%. L'impossibilité de racheter le foncier en vue de capitaliser dessus est perçue comme une contrainte par une très faible proportion de fermiers (12%).

À côté de cela, d'autres décident d'investir en priorité dans du matériel d'exploitation mobile (clôtures mobiles, four mobile, etc.), et ce, soit pour pouvoir le valoriser financièrement en dehors de l'exploitation, soit pour pouvoir continuer à le valoriser directement en continuant une certaine activité après le départ en retraite :

“Ça c'est le problème quand t'es fermier Terre de Liens, c'est que tu consacres ta vie, tu investis tout sur un lieu, et quand tu pars ça vaut rien car tout le matos est amorti. Du coup ce qui se profile, c'est que je vais conserver une activité minimum [...], ça fait un complément de revenu et tu gardes ton matos qui est déjà amorti pour pouvoir l'exploiter jusqu'au bout.”

Fermière depuis 2015 sur une ferme Terre de Liens



Ferme La Billarderie (Centre)

Toute la question est de savoir si une telle stratégie est spécifique au portage conservatoire, ou se retrouve plus généralement chez l'ensemble des agriculteurs en fermage.

Le modèle de Terre de Liens

Une solution à la problématique du renouvellement des générations ?

Une capitalisation limitée...

La transmission de l'exploitation est aussi un moyen pour les fermiers de compléter leur retraite. Pour autant, ce montant est assez limité pour les fermes Terre de Liens, en raison d'un niveau de capitalisation moins important, car adapté à des unités foncières à taille humaine. Le mode d'agriculture prôné restreint de fait la possibilité de réaliser d'importantes économies d'échelle.

La possibilité d'investir pour compléter sa retraite repose ainsi bien plus sur les marges dégagées par l'activité, que sur le réinvestissement perpétuel dans le développement du capital d'exploitation. C'est pour cette raison que seulement 27% des fermiers de l'échantillon comptent sur les revenus de la transmission pour compléter leur retraite.

... qui permet d'inscrire les fermes dans le temps long

Cela met en exergue le fait que la majorité des fermes Terre de Liens sont dans un schéma de développement économique qui tend à favoriser leur reprenabilité (37% des fermiers limitent leurs investissements pour faciliter la transmission future).

Il y a une cohérence entre le fait d'installer des fermiers sur un foncier préservé des logiques marchandes, et d'y voir se développer dessus des fermes à taille humaine, qui pourront survivre à plusieurs générations de fermiers sans être démembrées, ni absorbées.

Un tel mode de développement de l'exploitation agricole va à l'encontre de la stratégie habituelle des fermiers « vivre pauvre et mourir riche »¹⁴, dont la surcapitalisation successive dans l'outil de production constitue un frein à la reprise de fermes. Le modèle porté par Terre de Liens peut être vu comme un moyen de répondre à cette problématique, en inscrivant les fermes dans le temps long, ce qui permet de les penser au-delà du simple horizon temporel des agriculteurs qui les exploitent.

¹⁴ Kerveno, Y. (2022). [Exploitations agricoles] Comment cesser de battre en retraite ? *Sesame*, 12(2), 34-39.

Conclusion

Afin de conclure cette étude sur l'impact social de Terre de Liens sur ses fermiers, nous allons revenir sur nos 4 hypothèses présentées en introduction, et les confronter à nos résultats.

1

Terre de Liens limite l'accaparement des terres et favorise l'installation de nouveaux agriculteurs.

- ▶ Oui, grâce au portage conservatoire des terres, qui permet d'extraire le foncier des logiques marchandes, et confère une certaine stabilité aux fermiers.
- ▶ Les fermiers Terre de Liens sont, pour la plupart, alignés avec le projet politique derrière ce portage.
- ▶ Les acquisitions foncières contribuent à limiter les dynamiques d'agrandissement excessif et d'accaparement.

2

Terre de Liens accompagne et entretient de bonnes relations avec les fermiers.

- ▶ Oui, la majorité des fermiers sont satisfaits de la qualité des relations avec le mouvement, et du niveau de formation des bénévoles.
- ▶ L'implication des bénévoles est une composante indissociable de l'action de Terre de Liens pour beaucoup de fermiers.

3

Terre de Liens permet aux fermes d'être en meilleure santé économique.

- ▶ Non, des problématiques structurelles à la profession et à la filière biologique jouent un rôle déterminant dans la santé économique des fermes. Le métier de Terre de Liens ne concernant pas directement l'exploitation, il est difficile d'identifier un impact spécifique du portage proposé par Terre de Liens.
- ▶ Néanmoins, les acquisitions complémentaires semblent être un levier mobilisable par le mouvement pour pérenniser les exploitations.

4

Terre de Liens engendre de nouvelles stratégies patrimoniales.

- ▶ Oui, la retraite repose moins sur la capacité à fortement capitaliser sur la ferme, que sur la possibilité de se dégager un revenu de son activité, et ce, afin de réaliser des placements extérieurs à l'exploitation.
- ▶ Des stratégies patrimoniales originales, comme des investissements mobiles, pourraient être spécifiquement liées au modèle de Terre de Liens.



Ferme La Motte (Normandie)



Travail réalisé par Sébastien Lecq
Contributeurs Damien Roumet, William Loveluck,
Côme Rojas, Benjamin Duriez et Emmanuel Raison
Mise en page chouette-studio.fr
Photographies Terre de Liens © Sandrine Mulas - Alain Gauthier



Cofinancé par
l'Union européenne