

<p>Année universitaire : 2019-2020</p> <p>Spécialité : Paysage</p> <p>Spécialisation (et option éventuelle) :</p> <p>Politique et Marchés de l'Agriculture et des Ressources</p>	<p>Mémoire de fin d'études</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> d'ingénieur de l'École nationale supérieure des sciences agronomiques, agroalimentaires, horticoles et du paysage (AGROCAMPUS OUEST), école interne de l'institut national d'enseignement supérieur pour l'agriculture, l'alimentation et l'environnement</p> <p><input type="checkbox"/> de master de l'École nationale supérieure des sciences agronomiques, agroalimentaires, horticoles et du paysage (AGROCAMPUS OUEST), école interne de l'institut national d'enseignement supérieur pour l'agriculture, l'alimentation et l'environnement</p> <p><input type="checkbox"/> d'un autre établissement (étudiant arrivé en M2)</p>
--	---

Attentes sociétales et nouvelles formes de relation propriété-usage du foncier agricole.

Mathilde FROMAGE

Soutenu à Rennes

le 14 septembre 2020

Devant le jury composé de :

Président : Catherine Laidin

Maître de stage : Christine Léger-Bosch

Enseignant référent : Philippe Le Goffe

*Les analyses et les conclusions de ce travail d'étudiant n'engagent que la responsabilité de son auteur et non celle d'AGROCAMPUS
OUEST*



Ce document est soumis aux conditions d'utilisation

« Paternité-Pas d'Utilisation Commerciale-Pas de Modification 4.0 France»

disponible en ligne <http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/deed.fr>

REMERCIEMENTS

Je tiens tout d'abord à remercier Christine Léger-Bosch pour son encadrement tout au long de ce stage et son accompagnement attentif. J'ai apprécié la manière avec laquelle elle a su me guider dans un axe de recherche solide et rigoureux, tout en accompagnant mes écarts et mes réflexions personnelles. Nos discussions approfondies m'ont beaucoup apportée tant sur les plans théoriques, méthodologiques que humains. Un grand merci aussi pour ses relectures exigeantes et constructives.

Je remercie Philippe Le Goffe et Christophe Moning qui ont toujours répondu avec promptitude à mes sollicitations.

Je remercie chaleureusement l'ensemble des interlocuteurs qui m'ont accordé de leur temps. Leurs retours d'expériences ont donné lieu à des échanges extrêmement enrichissants qui suggèrent de nouvelles pistes de réflexions.

Je remercie Michel Pech pour avoir attiré mon attention sur les questions foncières et être resté à mon écoute tout au long de ce stage, Thomas Coisson pour les compléments d'information qu'il m'a apportés. Plus largement, je souhaite vivement remercier l'ensemble de l'équipe pédagogique de la spécialisation POMAR pour leur disponibilité et les enseignements de qualité.

Enfin, au terme de mes études, c'est vers mes parents et mes sœurs que se tourne toute ma gratitude. Ces années 'nomades' n'auraient pas pu se construire sans leur présence, leur confiance et ce 'chez-soi' familial solide, attentif, généreux.

J'exprime aussi une vive pensée à tous ceux, de l'INHP et d'ailleurs, sans qui ces années n'auraient pas été si colorées, parmi eux : Eléonore pour avoir supporté mes indécisions, Lucie pour son accueil chaleureux et nos vagabondages au gré des vents, Clara pour notre légèreté partagée, Lucas pour sa présence attentive et patiente.

TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION.....	1
1. CADRE CONTEXTUEL.....	2
1.1. Enjeux du foncier agricole en France.....	2
1.1.1. Ambivalence de la nature et du statut du foncier.....	2
1.1.2. Faits et dynamiques d'évolution du foncier agricole en France.....	3
1.2. Nouvelles attentes sociétales et usage agricole des terres.....	4
1.3. De nouvelles formes de relations propriétaires-usagers.....	9
1.3.1. Le statut du fermage, mode de faire-valoir traditionnel.....	9
1.3.2. Emergence de nouvelles formes de faire-valoir indirect.....	9
2. CADRE THEORIQUE ET METHODOLOGIQUE.....	10
2.1. Une approche par l'économie néo-institutionnelle.....	10
2.1.1. Le foncier agricole, un bien économique particulier.....	10
2.1.2. Le cadre théorique de l'économie néo-institutionnelle.....	11
2.1. L'objet d'étude : les relations propriété-usage du foncier.....	12
2.1.1. La relation propriété-usage, un arrangement institutionnel.....	12
2.1.2. Une approche par le bouquet de droits.....	13
2.2. Méthodologie.....	14
2.2.1. Un travail de recherche basé sur des études de cas.....	14
2.2.2. Une approche compréhensive grâce à une grille d'analyse.....	14
3. RESULTATS.....	15
3.1. Résultats généraux.....	16
3.2. Le contexte foncier et l'usage agricole des terres.....	16
3.2.1. Le contexte foncier.....	16
3.2.2. Le contexte agricole.....	17
3.3. Typologie des usagers et des usages agricoles.....	21
3.3.1. Situation de l'utilisateur.....	21
3.3.2. Dotation en facteur: quel poids des PUR dans le capital foncier des systèmes agricoles ?.....	23
3.3.3. Besoin de coordination des usagers : une recherche de foncier ?.....	23
3.4. Typologie des propriétaires.....	24
3.4.1. Situation du propriétaire.....	24
3.4.1. Besoin de coordination des propriétaires : quelles attentes en présence ?.....	27
3.5. Rencontre des acteurs : convergence ou divergence des objectifs ?.....	29
3.5.1. Des propriétaires volontaristes à l'origine de la relation propriétaire-usager. ...	29

3.5.2.	Des propriétaires reconnus et sollicités.....	30
3.5.3.	Des usagers ancrés sur le territoire.....	30
3.6.	L'arrangement institutionnel, une coordination d'acteurs.	31
3.6.1.	Les acteurs en présence	31
3.6.2.	La place du gestionnaire.....	31
3.6.3.	Relation bipartite, tripartite ou multi-acteurs	32
3.7.	Partage du faisceau de droits	34
3.7.1.	Les droits de transfert des droits attribués au propriétaire	34
3.7.2.	Le droit de transformation, des droits de propriété mais une gestion partagée..	35
3.7.3.	Le droit d'administration, premier vecteur d'expression des attentes du propriétaire.	36
3.7.4.	Les droits d'utiliser et le droit aux fruits : des droits d'usage par évidence.....	37
3.7.5.	Droit d'accès : un partage informel, une mise en œuvre modulable.....	38
3.7.6.	Forme de relation et partage-type du faisceau de droits.....	38
3.8.	Condition d'enforcement : Du suivi formalisé à la relation informelle.	41
3.8.1.	Modalités de suivi du contrat et de l'usage	41
3.8.2.	Sanction et modification du contrat	42
3.8.3.	Conflits ou défaut de communication ?.....	43
3.8.4.	Sentiment d'injustice et incompréhension chez l'utilisateur : un manque de communication ?	43
3.8.1.	Regard sur la valeur monétaire : écarts entre propriétaire et usager ?	44
3.9.	La nature de l'arrangement institutionnel : un équilibre entre documents réglementaires et conventions.	44
3.9.1.	La dimension réglementaire : le contrat juridique, cadre formalisé de la relation	44
3.9.2.	La dimension contractuelle : les droits de transformation, espace de négociations	45
3.9.3.	La dimension tacite : évidences ou valeurs communes.....	46
3.10.	Vers des profils de relation selon les objectifs des propriétaires ?.....	47
3.10.1.	Les objectifs sectoriels, relation cadrée et limitative ?.....	47
3.10.2.	Les objectifs intégrateurs, ouverture et souplesse de la relation ?.....	47
4.	DISCUSSION	48
4.1.	Discussion sur la méthode.....	48
4.1.1.	Echantillonnage et données de recherche.....	48
4.1.2.	Regard sur les outils d'analyse.....	49
4.1.3.	Ouvertures théoriques	51

4.2.	Discussion sur les résultats.....	51
4.2.1.	Dans quelles mesures le contexte territorial et les attentes sociétales participent-ils à l'émergence de RPU ?	51
4.2.2.	Dans quelles mesures les attentes sociétales façonnent-elles la forme des RPU ? 54	
4.3.	Arrangements fonciers : quels freins et leviers ?	55
4.3.1.	Conséquences pour l'utilisateur : précarisation, coût, transformation du modèle économique.	55
4.3.2.	Conséquences pour le propriétaire : sécuriser les objectifs, gérer son bien.	57
4.3.3.	RPU, des relations humaines avant tout.	59
	CONCLUSION	60
	BIBLIOGRAPHIE	61
	ANNEXES	1

Liste des abréviations

AB	Agriculture Biologique
AMAP	Association de Maintien d'une Agriculture Paysanne
AOP	Appellation d'Origine Protégée
CAPV	Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais
CC	Communauté de Communes
CEN	Conservatoire des Espaces Naturels
DDT	Direction Départementale des Territoires
DRAC	Direction Régionale des Affaires Culturelles
DREAL	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
EARL	Exploitation Agricole à Responsabilité Limitée
EPL	Etablissement Public de la Loire
ETA	Espace Test Agricole
GAEC	Groupement Agricole d'Exploitation en Commun
HCF	Hors Cadre Familial
IGP	Indication Géographique Protégée
OTEX	Orientation Technico-Economique d'une Exploitation
PAEN	Périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains
PENAP	Périmètre de Protection des Espaces Naturels et Agricoles Périurbains
PDIPR	Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée
RPU	Relation Propriété-Usage
SAFER	Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural
SAU	Surface Agricole Utile
SIQO	Signes d'Identification de la Qualité et de l'Origine
SMMO	Syndicat Mixte des Monts d'Or
TdL	Terre de Liens

Liste des annexes

- Annexe 1. Organisation méthodologique du stage de recherche
- Annexe 2. Travaux scientifiques antécédents sur lesquels se base ce travail de recherche.
- Annexe 3. Trame d'entretien auprès des structures propriétaires
- Annexe 4. Schéma d'interprétation des pratiques contractuelles (Colin, 2002b)
- Annexe 5. Grille d'analyse adaptée de la grille de Colin (2002b) (C. Léger-Bosch, M. Fromage, 2020)
- Annexe 6. Plan d'enquête
- Annexe 7. Liste des cas étudiés
- Annexe 8. Données d'analyses : prix des terres (Safer, 2018) et densité de population (Insee, 2017)
- Annexe 9. Statistique sur les usages agricoles au sein de l'échantillon (Auteure)
- Annexe 10. Attentes sociétales portées dans les RPU : méthode d'analyse qualitative (Auteure)
- Annexe 11. Classement des cas selon la typologie de RPU mise en évidence (Auteure)
- Annexe 12. Partage du faisceau de droit dans chaque RPU : tableau méthodologique de traitement des résultats (Auteure)
- Annexe 13. Partage du faisceau de droit dans chaque RPU et typologie de relation (Auteure)
- Annexe 14. Squelette de droit pour chaque type de relation (Auteure)
- Annexe 15. Partage du bouquet de droit dans le cas de faire valoir indirect (Baysse-Lainé, 2018)
- Annexe 16. Liste de clauses environnementales pouvant être incluses dans les baux ruraux (Décret n° 2007-326, Art. R. 411-9-11-1)

Liste des figures

Figure 1. Analyse de l'occurrence des termes "attentes sociétales" dans l'actualité (Auteure)..	5
Figure 2. Schéma catégoriel des attentes sociétales (Auteure)	8
Figure 3. Schéma formalisant la relation propriété-usage du foncier comme un arrangement institutionnel (Auteure).	12
Figure 4. Formalisation du bouquet de droits (Léger-Bosch, 2020).	13
Figure 5. Localisation des RPU sur la carte des OTEX de la ferme communale (Recensement agricole, 2010).....	19
Figure 6. Carte de localisation des RPU selon le gradient de pression foncière (INSEE, 2013).	19
Figure 7. Carte de localisation des RPU selon leur pratique agricole (Recensement agricole, 2010).....	20
Figure 8. Carte de localisation des RPU selon le mode de commercialisation (Recensement agricole, 2010).....	20
Figure 9. Distribution statistique des OTEX représentées dans l'échantillon (Auteure).....	22
Figure 10. Distribution statistique des OTEX, comparaison de l'échantillon avec les moyennes régionales (Recensement agricole 2010).....	22
Figure 11. Distribution statistique des types d'usage agricole pratiqués au sein de l'échantillon (modèle, transformation, circuit de commercialisation) (Auteure).	22
Figure 12. Pourcentage de RPU selon le pourcentage de SAU des usagers investis dans la RPU (Auteure).	23
Figure 13. Dotation en facteur des structures issues de la société civile (Auteure).	26
Figure 14. Dotation en facteur des structures propriétaires territoriales (Auteure)	26
Figure 15. Typologie des structures propriétaires (Auteure).	26
Figure 16. Niveau de précision des attentes du propriétaire envers l'usage agricole du foncier (Auteure).	29
Figure 17. Relation simplifiée propriétaire – gestionnaire (Auteure)	32
Figure 18. Typologie de formes de relation propriétaire-usager (Auteure)	34
Figure 19. Partage-type du bouquet de droit selon les formes de relations (Auteure)	40
Figure 20. Formalisation de la relation entre le contexte, attentes sociétales et RPU (Auteure).	53

Liste des tableaux

Tableau 1. Classification des RPU selon le gradient de pression foncière.	17
Tableau 2. Application des attentes du propriétaire à l'échelle du système ou de la parcelle agricole (Auteure).	28

INTRODUCTION

Les questions foncières sont au cœur des enjeux actuels. A la fois transversales et spécifiques, elles prennent toute leur importance dans les projets territoriaux. D'une part, l'artificialisation des sols, qualifiée de quasi-irréversible (Béchet et al., 2017) confronte la société au caractère fini des terres. D'autre part, l'usage agricole des terres devient un débat de société et d'autant plus, au vu des difficultés grandissantes du secteur. Les attentes sociétales vis-à-vis de l'agriculture prennent alors une place croissante dans l'espace public : Que produire, où produire, comment produire lorsqu'il est question d'enjeux environnementaux, alimentaires, sanitaires ? La nécessité de limiter la consommation de foncier agricole, mais aussi de sécuriser et d'orienter son usage semble devenir une priorité.

En parallèle, on observe le développement de nouvelles formes de mise à disposition de foncier agricole. Ces nouveaux modes de faire-valoir indirects se distinguent du statut du fermage dans la mesure où ils matérialisent des attentes précises quant à l'usage du foncier, en terme environnemental, alimentaire, social... Ces arrangements fonciers associent une diversité croissante de propriétaires publics, collectifs, individuels à un large panel d'usagers et de projets agricoles. Ainsi se mettent en œuvre de nouvelles relations entre ces acteurs. Elles peuvent être qualifiées de nouvelles formes de Relation Propriété-Usage (RPU) du foncier (Léger-Bosch, 2015 ; Léger-Bosch et al., 2020).

Au sein de ces RPU, que le foncier ait été hérité ou acquis dans une démarche globale (projet de territoire, action militante, mission de service public), les propriétaires s'engagent d'une nouvelle manière auprès de leur locataire. Dans un environnement tant naturel que sociétal en évolution, l'exercice de leur droit de propriété exprime alors les attentes sociétales en présence. Respect de l'environnement, développement de l'emploi local, provision en aliments de qualité en sont tout autant d'exemples. Or, est-il possible d'établir un lien formel entre les types d'attentes exprimées et les formes que prennent les Relations Propriété-Usage ? Le contexte, ses enjeux, ses acteurs, participent-ils à façonner les Relations Propriété-Usage ?

L'objectif de ce mémoire est d'aborder ces questionnements, en poursuivant deux axes de travail.

- (1) Le premier est d'ordre théorique. Il s'inscrit dans la continuité des travaux existants sur la RPU et vise à progresser dans l'analyse de leur forme et de leur fonctionnement. Au-delà d'un premier concept très large, la RPU a été abordé par l'approche par le bouquet de droit (Léger-Bosch et al., 2020). Aujourd'hui, ce mémoire aborde la notion d'accord. Pour ce faire, la démarche s'inscrit dans la lecture institutionnaliste des arrangements entre acteurs mis en œuvre par Colin (2003) tout en y associant l'approche existante par le bouquet de droits. D'autre part, ce travail présente une première tentative de formalisation des attentes sociétales. Ceci permettra de répondre aux questions suivantes :

Quelles sont les fondements et caractéristiques de ces nouvelles formes de relation entre propriétaire et usagers ? Quels objectifs portent-elles ? Le contexte territorial est-il déterminant dans la localisation des RPU ? Dans quelles mesures les attentes sociétales façonnent-elles la forme des RPU ?

- (2) Le second axe est d'ordre opérationnel, il vise à apporter des outils d'analyse et d'aide à la décision aux acteurs investis dans les RPU. En effet, les études de cas développées dans ce travail sont à la fois des retours d'expérience enrichis d'un éclairage sur les difficultés

rencontrées. Elles nourrissent la réflexion sur les leviers d'action favorisant le développement de « meilleures » RPU, au sens de plus équilibrées, plus efficaces, plus satisfaisantes pour les parties prenantes.

Quels sont les freins et les leviers à la mise en œuvre de nouvelles formes de relation propriété-usage du foncier agricole ?

Ce travail se structure en quatre parties. La première présente le contexte foncier actuel français et développe un regard synthétique sur les attentes sociétales en présence. Le cadre méthodologique et théorique est développé dans un second temps. La troisième partie expose les résultats obtenus. Finalement, la discussion met en perspective ces résultats au sein des deux axes de recherche présentés.

1. CADRE CONTEXTUEL

1.1. Enjeux du foncier agricole en France

1.1.1. Ambivalence de la nature et du statut du foncier

a. Le foncier, une notion multidimensionnelle

Le terme foncier prend une place croissante dans les débats publics. Cependant, sa définition n'est pas univoque. Elle repose sur de multiples dimensions qui ouvrent un vaste espace de réflexion. Selon Le Robert (2020), le terme *foncier* est un adjectif qualificatif qui désigne « ce qui constitue le bien fond ». C'est-à-dire ce qui constitue le socle (dans sa surface et sa profondeur) d'une propriété (CNRTL, 2020b). En usant du terme *foncier* comme d'un nom commun, c'est donc bien de la notion de *propriété* foncière dont il est question. En ce sens, le terme *foncier* est empreint d'une forte dimension juridique. Cependant, d'autres dimensions (sociologiques, économiques...) participent à lui donner corps (Gueringer et al., 2017).

En France, le régime foncier est normalisé par le Code Civil à travers la notion de *propriété privée*. Or cette approche du *foncier* en tant que *bien-fonds* privé n'est pas plébiscitée par tous. Dans les régimes de droits coutumiers, le foncier est un espace terrestre collectif, porteur de multiples usages partagés entre la communauté selon des coutumes et normes sociales (Fabjančič, 2016). Cette diversité de considération du *foncier*, les multiples dimensions qui participent à déterminer le *régime foncier* en œuvre à l'échelle des sociétés et des groupes humains mettent en évidence la difficulté à qualifier le statut du foncier. Selon Sencebe, Rivière-Honegger (2018), la terre est ainsi « saturée de statuts ». Elle peut être facteur de production ou ressource commune, patrimoine familial ou national, espace de liberté individuelle ou espace commun sous gouvernance plurielle. Pech et Giorgis (2013) en soulignent l'ambivalence : la terre est à la fois considérée comme un bien privé et un bien commun.

b. La nature du foncier : bien privé ou bien commun ?

Les limites d'une conception du foncier comme un bien privé

Dans le domaine agricole, la terre est généralement considérée comme un facteur de production. Dans le domaine de l'aménagement des territoires, c'est une ressource spatiale. Nombreux sont alors les conflits qui portent sur l'usage du foncier, entre agriculture, espaces naturels et urbanisation (Béchet et al., 2017). Cependant, qu'importent les usages, le foncier reste envisagé comme une ressource finie, fixe et limitée dans l'espace (Courleux, 2019). La valeur du foncier

prend la forme d'une rente déterminée par son utilité (potentiel de production), sa rareté, sa localisation¹. Il devient alors nécessaire de détenir un droit de propriété sur le foncier, afin de pouvoir en user. En ce sens, le Code civil (Article 544) instaure le régime de propriété privée comme *dominium*. En héritage du droit romain, ce droit de propriété est conçu comme la combinaison du droit d'utiliser (*usus*), de celui de bénéficier de ses fruits (*fructus*) et de celui d'aliéner le bien (*abusus*). On parle de *propriété pleine et entière* de la terre. Dans cette conception traditionnelle du régime foncier, la propriété se confond avec la chose : le concept d'*abusus* autorise le propriétaire à détruire son bien. Le droit exercé sur le fond (propriété) dicte le droit sur les autres ressources (Binot, Karsenty, 2007). Le foncier comme propriété privée exclusive est donc un bien soumis aux lois du marché. Or, selon Courleux (2019) les mécanismes du marché ne peuvent pas seuls assurer une allocation durable de la terre, car celle-ci ne peut pas être considérée comme une marchandise : « Elle n'a pas été produite pour être vendue ».

Le foncier comme bien commun

A l'inverse, dans certaines sociétés, notamment de droit coutumier, la terre est un espace commun (Fabjančič, 2016). Elle est considérée comme un bien patrimonial à l'échelle d'une famille, d'un groupe humain, d'une société. En ce sens, si le foncier agricole revêt le statut de bien commun autrement dit, de ressource commune², il est alors un bien rival mais non-exclusif. Si on ne peut restreindre l'accès à la terre, elle (sa fertilité, son espace) s'épuise lorsqu'elle est consommée. Si la ressource foncière est fixe et limitée, sa raréfaction incite à la considérer comme une ressource collective épuisable, au même titre que l'eau. Sa gestion doit donc se distinguer du régime de propriété privée qui tend à provoquer des régimes d'appropriation et de surexploitation de la ressource (Hardin, 1968). En ce sens, la conception de la propriété comme patrimoine remet en question le droit « d'abuser » du bien, c'est-à-dire de « d'utiliser une chose jusqu'à son épuisement, sa consommation complète » (Gaffiot, 2020). Selon ces considérations, le propriétaire détenteur de la ressource peut l'utiliser mais ne peut ni la consommer ni la détruire. Il se doit d'assurer la transmission d'une terre dont il a hérité (Fabjančič, 2016). Patrimoniale, la valeur de la terre s'inscrit alors dans la temporalité et le collectif. Cette conception commune de la terre est affirmée dans le droit français. A titre d'exemple, l'article L110 du code de l'urbanisme, considère le territoire français comme « patrimoine commun de la nation ». La notion de territoire se référant ici à une dimension spatiale, la terre en est le socle. Ce déploiement de la notion de patrimoine commun dans le contexte français marqué par le sceau de la propriété du droit romain, met en évidence la complexité du statut du foncier agricole. Les pressions actuelles exercées sur le foncier agricole exacerbent alors les interrogations portant sur le statut ambivalent de la terre (Courleux, 2019).

1.1.2. Faits et dynamiques d'évolution du foncier agricole en France

En France, la diminution du foncier agricole est un fait vérifié par les chiffres. Selon l'enquête Terruti-Lucas, l'agriculture couvrait 54% du territoire français métropolitain en 2015, soit un point de moins qu'en 2006. Ceci correspondait à une perte totale de 596 milliers d'hectares (mha) sur la période 2006-2015, soit une moyenne 66 mha par an (Agreste, 2017).

¹ L'économie géographique a mis en évidence le rôle de la localisation (proximité à la ville par exemple) dans la construction du prix de la terre.

² Biens communs (ou ressource commune) sont des biens publics impurs : ils répondent au critère de non-exclusivité mais pas à celui de non-rivalité.

a. Artificialisation et déprise agricole : deux phénomènes dominants

La perte nette de foncier agricole est le résultat de mutation d'usage des sols. D'après l'enquête Terruti-Lucas, entre 2006 et 2015, 561 milliers d'hectares (mha) de sols agricoles sont devenus des espaces urbains tandis que 853 mha ont muté en espaces naturels en France (Agreste, 2017). On note ici que la perte de terres agricoles brutes n'est pas en premier lieu dû à l'artificialisation mais à une transformation en espaces naturels. En effet, l'artificialisation des contribue à hauteur de 39% aux pertes nettes. A l'inverse, on observe un gain de sols agricoles issus de sols artificialisés de 198 mha pour 620 mha issus de sols naturels (Agreste, 2017). La réversibilité des usages est donc plus forte entre sols naturels et sols agricoles qu'entre sols artificiels et sols agricoles. En ce sens, l'artificialisation des sols est un processus qui peut être qualifié de quasi-irréversible (Béchet et al., 2017) et qui a des conséquences directes et durables sur l'activité agricole.

b. Conséquences pour l'activité agricole

La diminution du foncier agricole est donc un enjeu majeur pour l'agriculture. En se raréfiant, le foncier devient un espace de convoitise où émergent des conflits d'usage (Torre, 2014). L'acquisition de foncier agricole notamment en zone urbaine devient toujours plus onéreuse (Lefebvre, Rouquette, 2011) tandis que la spéculation foncière transforme certaines parcelles en friches (Baysse-Lainé, 2018)³. Ces évolutions sont problématiques pour l'activité agricole. A titre d'exemple, pour les agriculteurs souhaitant s'installer Hors Cadre Familial, l'accès à la terre peut représenter un frein à l'installation.

Ainsi, la considération traditionnelle du foncier comme un bien privé est réévaluée à l'aune des enjeux actuels. Dans un contexte où le foncier se raréfie, la notion de ressource commune reprend sens. En parallèle, l'agriculture faisant face aux nouveaux enjeux globaux et s'inscrit progressivement comme une activité relevant sous plusieurs registres de l'intérêt général. La gestion de la terre comme ressource devient une question publique tandis que de nouvelles attentes sociétales émergent quant à son usage agricole.

1.2. Nouvelles attentes sociétales et usage agricole des terres

a. La notion d'attentes sociétales : définition, processus d'émergence et d'action.

La notion d'attentes sociétales envers l'agriculture prend une place croissante dans les discours qu'ils soient médiatiques, scientifiques ou politiques. A titre d'observation, sur une période de 2 mois (01 janvier - 01 mars), l'occurrence des termes « attentes sociétales » et « agriculture » était de 25 en 2018 pour 89 en 2020 (Figure 1).

³ En effet, le prix du foncier agricole est influencé par la proximité aux aires urbaines (Cavailhès et al., 2011) et notamment par les anticipations sur le changement de statut de l'usage des sols (Geniaux et al., 2015).

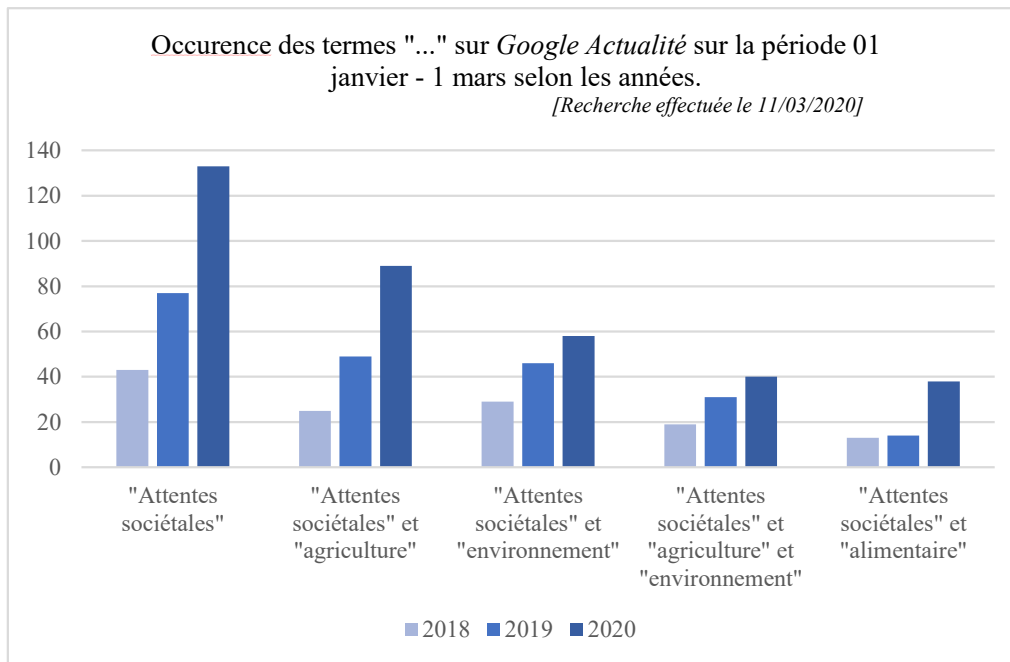


Figure 1. Analyse de l'occurrence des termes "attentes sociétales" dans l'actualité (Auteure).

Cependant, si l'expression « attentes sociétales » est en plein essor, il est difficile d'en fournir une définition précise. Littéralement, l'attente fait en premier lieu référence à « l'action d'attendre » mais elle relève aussi de « l'action de compter sur quelqu'un ou sur quelque chose ». Outre sa dimension passive, l'attente est donc une interaction, une mise en relation entre le sujet et l'objet de l'attente, l'attendant et l'attendu : société et agriculture dialoguent. Par ailleurs, la notion d'attente se distingue de celle de besoin dans la mesure où le besoin répond à une nécessité là où l'attente est une aspiration vers un but réel (CNRTL, 2020a). En réaction au contexte climatique, écologique, économique ou social, il est aisé de déceler dans la société, ces aspirations individuelles ou collectives qui s'efforcent de dépasser nos conditions actuelles en se projetant vers d'autres réels.

Des travaux ont cherché à comprendre les processus de construction et d'expression des attentes sociétales. Selon Beuret (1997), un constat des problématiques actuelles est nécessaire pour que se formulent des attentes individuelles. Ces dernières s'expriment ou non grâce à un processus de médiation. Cependant, Beuret note que cette « socialisation » des attentes individuelles vers une demande sociale entraîne une perte d'information. La demande sociale n'est pas la représentation parfaite de l'ensemble des attentes individuelles, qui elles-mêmes ne sont pas forcément toutes formulées explicitement. De son côté, Yates (2019) distingue quatre phases dans l'évolution des attentes sociétales. La phase de latence est la période pendant laquelle un enjeu de nature sociétal existe mais reste encore peu discuté et reconnu au sein de la société. La phase d'émergence se caractérise par une médiatisation de l'enjeu qui est discuté dans l'espace public. Se succède une phase de mise en œuvre au cours de laquelle l'attente sociétale est prise en considération par l'autorité politique en place (gouvernement, organisation, ...). Finalement, une phase de réactivation s'en suit, comme une phase de réaction, de remise en débat des enjeux, au vue du rééquilibrage entre satisfactions et insatisfactions des attentes face aux réponses apportées en phase de mise en œuvre.

Ainsi, les attentes sociétales se construisent face aux réalités, elles tissent un « projet d'avenir » en reliant « idéaux et possibles » (Berroir et al., 2018). La notion de « mise en commun » est

alors essentielle car les attentes individuelles prennent corps dans un collectif (Chombart de Lauwe, 1964). Qu'elles soient latentes et non-exprimées ou bien explicites et proclamées dans les rues, elles se matérialisent dans l'espace public et influencent les trajectoires des activités contre ou pour lesquelles elles réagissent.

b. Saisir les attentes sociétales dans la multiplicité de leur expression

Il est ambitieux de vouloir saisir l'ensemble des attentes en présence à moment donné sur un territoire tel que la France. En effet, elles sont multifformes et en mouvement. Elles se forment en réaction au réel, qu'elles se manifestent sous forme de craintes, de rejet ou bien d'acceptation du réel, qu'elles prennent la forme de revendications ou de projets concrets, individuels ou collectifs. Elles peuvent être rationnelles, scientifiques, morales ou relever de l'imaginaire collectif. Aussi, afin de saisir les attentes en présence, nous emploierons une approche transdisciplinaire. Si en sociologie et psychologie sociale, les attentes sociétales peuvent être appréhendées par la notion d'aspiration telle que définie précédemment, en sciences économiques ou en sciences politiques, d'autres approches sont développées. Ainsi, en étudiant les vecteurs d'expression des attentes, à travers une revue de la littérature transdisciplinaire, cette partie vise à construire une approche catégorielle des attentes envers l'usage agricole du foncier.

Référentiels théoriques, préférences individuelles et actes d'achat

En sciences économiques, les attentes sociétales peuvent être saisies à l'aune du concept de « préférence » du consommateur qui renvoie notamment aux notions de consentement à payer. Les travaux se sont alors notamment appuyés sur deux concepts clef : les concepts de multifonctionnalité de l'agriculture (Van Huylenbroeck et al., 2007) et de services écosystémiques (Costanza, 2000). Le concept de multifonctionnalité formalise les fonctions attribuées à l'agriculture : économiques (alimentation, services, emploi, diversification), environnementales (paysage, eau, biodiversité) et sociales (viabilité rurale, emploi, patrimoine culturel, bien-être animal) (Gaudicheau, 2007). La notion de services écosystémiques explicite formellement ce qui peut être attendu de l'agriculture, en terme de protection, gestion, favorisation des services rendus par les écosystèmes. Les travaux scientifiques ont projeté ces cadres théoriques sur les individus via une analyse des consentements marginaux à payer des services écosystémiques (Bernués et al., 2019) ou des consentements marginaux à payer pour approvisionnement en biens publics fournis par l'agriculture (Niedermayr et al., 2018). A travers ces approches théoriques, les attentes mises en évidence relevaient de l'environnement et de la gestion des ressources et des espaces naturels (Bernués et al., 2019 ; Niedermayr et al., 2018 ; Vera-Toscano et al., 2007), de l'alimentation (Bernard et al., 2006 ; Vera-Toscano et al., 2007), des emplois (Vera-Toscano et al., 2007), de l'attractivité des territoires et de la qualité des paysages (Bernard et al., 2006). Elles varient selon les territoires (Vera-Toscano et al., 2007 ; Bernard et al., 2006 ; Bernués et al., 2019) et les profils individuels (Niedermayr et al., 2018).

Les choix de consommation, la « consomm'action » sont d'autres vecteurs d'expression des attentes. Si ces choix sont déterminés par l'utilité du bien, ils se réfèrent aussi à des valeurs, un territoire, ou à un enjeu actuel. Une étude de l'évolution des habitudes alimentaires permet ainsi de mettre en évidence certaines tendances révélatrices de nouvelles attentes (Schulte et al., 2019). « Localisme, végétarisme, qualité des biens alimentaires et impact environnemental sont autant de caractères qui se révèlent à travers les actes d'achat (Michel et al., CGAER, 2020 ; Amsden, McEntee, 2011).

Opinion et expression publique

En sciences politiques, la notion d'opinion est centrale. Etudier la mise en débats des enjeux dans l'espace public à travers leur médiatisation ou les mouvements citoyens permet de capter les mouvements en présence, les attentes qui se manifestent. Selon l'approche théorique de Yates (2019), ce sont les phases d'émergences et de mises en œuvre des attentes sociétales qui sont interrogées. Sondages, outils de démocratie participative mais aussi analyses des politiques publiques sont autant d'approche visant à saisir des attentes sociétales en présence s'exprimant par les urnes.

Les politiques publiques sont ainsi de bons indicateurs des attentes sociétales. La conception de politiques publiques est légitimée par l'objectif d'intérêt général qu'elles portent, c'est en ce sens qu'elles donnent corps aux attentes sociétales. La loi Egalim (LOI n° 2018-938), par exemple, faisant suite aux Etats Généraux de l'Alimentation (2017) est significative de certaines attentes sociales (bien-être animal par exemple). La question d'une alimentation saine et de qualité est aussi un point central : A partir de 2022, la restauration collective devra s'approvisionner à 50% en produits durables et de qualité⁴. De même, les Grenelles de l'environnement (2007) portant attention à la biodiversité et à la promotion et le soutien à une agriculture durable, ont pris place dans un espace public suffisamment « mûr » et « demandeur » pour qu'elles soient constructives. Au niveau communautaire, la mise en œuvre de la Directive Cadre sur l'Eau (2000) initiait une démarche visant à gérer durablement la ressource en l'eau, en terme de quantité et de qualité. Schulte et al. (2019) ont ainsi étudié les politiques environnementales, climatiques et agricoles de différents Etats membres de l'Union Européenne afin de mettre en évidence les variations des demandes sociétales en terme de fonctionnalité des sols (la régulation quantitative et qualitative de l'eau, la séquestration du carbone, la préservation de la biodiversité, la facilitation d'un cycle durable des nutriments dans les sols).

c. Vers une approche catégorielle des attentes sociétales

Ainsi, grâce à une revue de la littérature, un suivi de l'actualité et une observation de cas concrets, la Figure 2 vise à mettre en évidence les différentes attentes sociétales qui se portent sur l'usage des terres agricoles. Ce schéma n'a pas vocation à proposer une liste exhaustive des attentes sociétales actuelles mais se présente comme un aperçu général et ouvert des attentes. Les attentes sont réparties en quatre catégories selon si elles portent sur des enjeux environnementaux, sociaux, économiques ou alimentaires. Cependant, on observe une grande porosité entre ces catégories.

⁴ C'est-à-dire : produits biologiques, produits sous signes de qualité (appellation d'origine protégée (AOP), indication géographique protégée (IGP), label rouge), produits certifiés haute valeur environnementale et produits fermiers encadrés par décret (fromages, œufs, volailles)

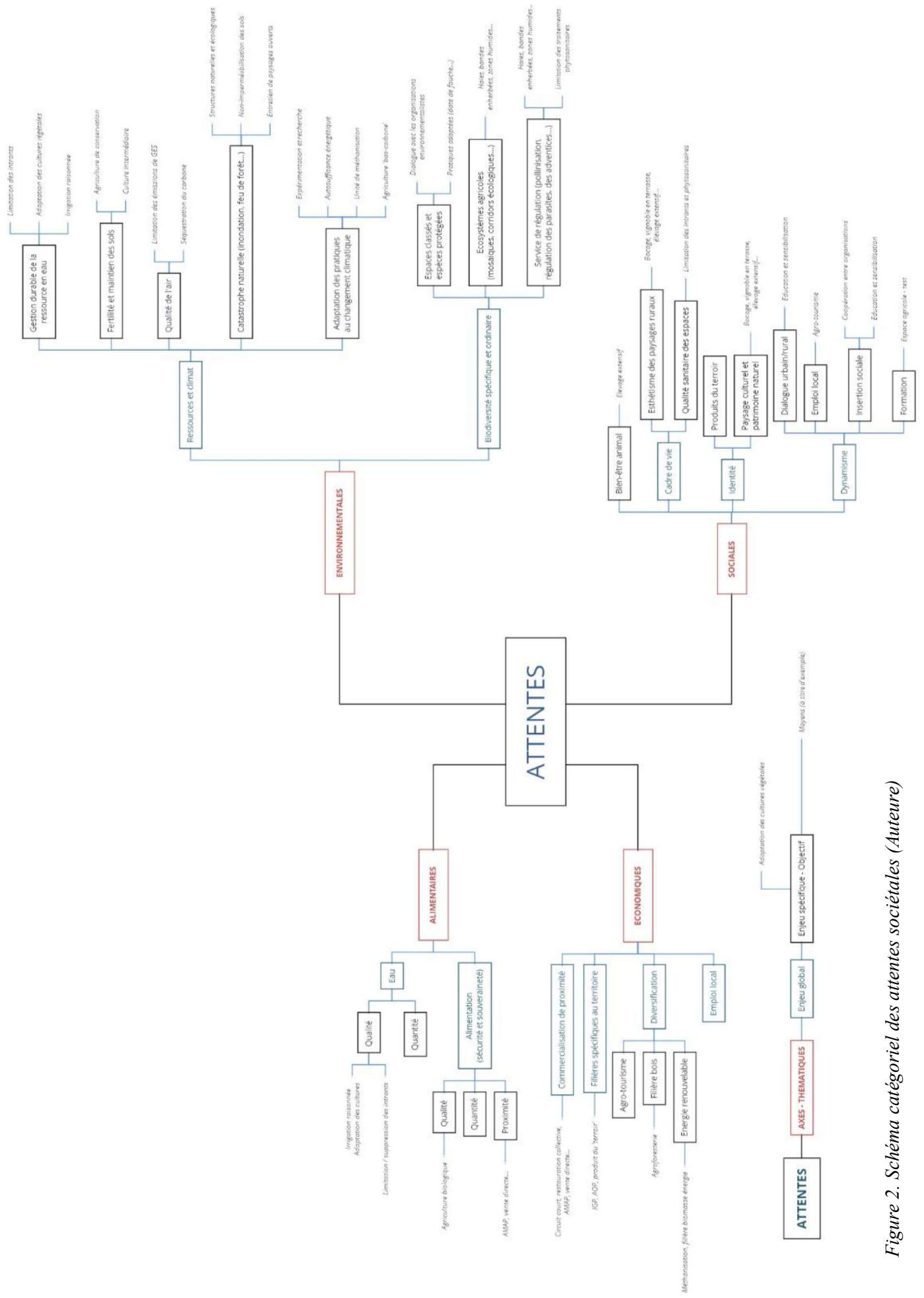


Figure 2. Schéma catégoriel des attentes sociétales (Auteure)

Les attentes envers l'agriculture et plus précisément envers l'usage agricole du foncier sont donc multiples. Préférences de consommateurs ou opinions, elles influencent les choix sociétaux, aspirations, elles sont « motivation de comportement » (Chombart de Lauwe, 1964). Finalement, elles sont porteuses de « projet d'avenir », moteurs de changement. C'est en ce sens, que la ressource foncière, comme outil et socle de l'activité agricole, semble alors devenir un espace d'expression et de concrétisation des attentes sociétales. Les notions de propriété et d'usage sont questionnées et mises en dialogue.

1.3. De nouvelles formes de relations propriétaires-usagers

1.3.1. Le statut du fermage, mode de faire-valoir traditionnel

En France, le mode de faire-valoir indirect des terres agricoles est majoritaire. En 2016, les exploitations avec fermage (terres prises en location auprès de tiers) représentaient 64% des exploitations totales, soit 60% de la SAU (Agreste, Enquête structure 2016). Le statut du fermage, instauré par la Loi du 13 avril 1946, est un cadre juridique qui formalise les relations entre propriétaire et tenancier de la terre agricole et sécurise fortement les droits de ce dernier. En effet, la durée du bail est de minimum 9 ans, est tacitement reconductible et est héréditaire. De plus, le tenancier peut céder son bail à son/sa conjoint.e ou à ses descendants⁵. En ce sens, il est presque assimilable à un bail à durée indéterminée. En cas de reprise du bien par le propriétaire, celui-ci doit être en mesure de prouver que la terre sera cultivée par lui-même. La vente du fond ne remet pas en question le bail en présence. De plus, le tenancier est prioritaire à l'achat et une révision du prix peut être menée à sa demande par les Safer. Enfin, en cas de non-reconduction du bail, le tenancier a droit à des indemnités pour les améliorations qu'il a apportées au fonds. Le montant de la location est encadré par des références (Courleux, 2011).

Ainsi, le statut du fermage permet une stabilité presque identique au mode de faire valoir direct⁶. Qualifié de « quasi-propriété culturelle du sol » (Viau, 1962 in Courleux, 2011), il limite fortement les droits du bailleur (Courleux, Fabre, 2013). Cependant, depuis la Loi d'orientation agricole de 2006, des clauses environnementales peuvent être introduites dans le contrat de bail. Ceci participe à ouvrir de nouveaux champs d'action pour les propriétaires.

1.3.2. Emergence de nouvelles formes de faire-valoir indirect

Le cadre du statut du fermage ne semble pas satisfaire des propriétaires désireux d'infléchir les modalités d'usage du foncier en jeu. On observe l'émergence de nouvelles formes de mise à disposition de foncier agricole par des propriétaires (collectivités territoriales, associations, syndicat, particulier...). Ces arrangements fonciers visent à répondre à des attentes alimentaires, environnementales, sociales, économiques.

A cet égard, le mouvement Terres de Liens développe des démarches de portage collectif de foncier dans l'objectif de soutenir l'installation de système agricole à l'impact environnemental et social positif (Lombard, Baysse-Lainé, 2019). Cette démarche se développe aussi auprès d'acteurs institutionnels (syndicat, intercommunalité, association foncières pastorales) (Léger-Bosch, 2015). On observe l'émergence de ferme communale, dont l'agglomération Grenobloise se fait promotrice (Vargas, 2013). Ces projets fonciers se construisent notamment en zones périurbaines, pour répondre à des attentes alimentaires (Baysse-Lainé, 2018). Les enjeux

⁵ Jusqu'à la 2^e génération

⁶ La seule différence est qu'en cas de vente du propriétaire, face au risque que l'achat soit réalisé par un agriculteur, le tenancier est « forcé » d'acheter la terre. On peut parler de « droit de préemption forcé ».

environnementaux (Bertrand, Du villard, 2016), économiques et territoriaux (Demené, Audibert, 2017), relatifs à gestion de la ressource en eau (Bosc, Doussan, 2009) sont aussi réinvestis dans ces projets. Ces initiatives ne sont pas une liste exhaustive des situations foncières actuelles, mais toutes sont la concrétisation d'une relation particulière entre l'usager et le propriétaire de la terre agricole. Elles sont autant de mises en œuvre concrètes de nouvelles formes de relations propriété-usage (RPU) qui, dans l'objectif de répondre aux attentes sociétales émergentes, se construisent selon des modalités diverses. Il est alors intéressant d'étudier leur forme et leur fonctionnement, et de les mettre en perspective avec leur contexte territorial et les attentes sociétales en présence.

2. CADRE THEORIQUE ET METHODOLOGIQUE

2.1. Une approche par l'économie néo-institutionnelle

2.1.1. Le foncier agricole, un bien économique particulier

a. Bien privé, public ou commun ?

L'ambivalence du statut de la terre a été mise en évidence (Pech, Giorgis, 2013) et la question du statut a traversé l'histoire de la pensée économique et est toujours d'actualité (Cavailhès et al., 2011). La terre doit-elle être considérée comme un bien privé soumis aux échanges entre agents économiques ou comme un bien public légitimant l'intervention de l'Etat ? La question du statut du foncier a été soulevée précédemment. Le contexte de raréfaction de la ressource questionne la gestion de la terre comme un bien privé et invite à la considérer comme une ressource commune. Or, l'idée de commun ne trouve que peu de place dans la théorie néo-classique centrée sur l'individualisme économique.

b. Caractéristiques intrinsèques du bien foncier

Par ailleurs, en sa qualité de bien immobile (Colin, 2002b), la terre remet en cause la fluidité de son marché et l'atomicité des agents. De ce fait, le caractère exogène du prix du bien est remis en question. Le prix d'une terre peut-il être uniquement analysé comme la confrontation de l'offre et de la demande ?⁷ De plus, les informations sur le foncier sont asymétriques (Courleux, 2019). Juger de la qualité d'une terre est donné à celui qui en use. Or, il est acquis que le détenteur du droit de propriété d'une terre n'est pas toujours son usager.

c. Temporalité et sociabilité des transactions foncières

Enfin, les transactions foncières s'inscrivent dans la durée. Une transaction locative présente une dimension temporelle forte, où l'expérience des agents économiques et les interactions jouent un rôle fondamental dans l'échange économique. Dans la théorie classique, l'échange est effectué à un instant T sans prise en compte du passé. La dimension temporelle des échanges n'est pas captée. Enfin, les transactions ne sont pas uniquement marchandes⁸, le prix n'est plus l'unique moyen de coordination des agents économiques. D'autres dynamiques sont mises à contribution telles que l'apprentissage, les habitudes culturelles, les coutumes ou les actions collectives non-organisées. C'est pour tenter de saisir ces trois particularités liées au bien

⁷ Ceci renvoie aux réflexions sur la régulation des marchés fonciers.

⁸ En témoigne, la multitude de régimes fonciers à l'œuvre dans les sociétés (Colin, 2003), où les coutumes, l'action collective, l'action publique sont plus ou moins développées.

foncier que nous nous proposons d'analyser les transactions foncières dans le cadre théorique de l'économie institutionnelle.

2.1.2. *Le cadre théorique de l'économie néo-institutionnelle*

L'économie néo-institutionnelle se développe à partir des années 1970 suite à un regain d'intérêt pour les travaux de Veblen et Commons (inscrits dans l'économie institutionnelle historique), et en réaction à la théorie néo-classique qualifiée de « normative et statique ». L'approche institutionnaliste élargit la conception de l'économie d'une perspective historique et culturelle tout en s'inscrivant dans une approche pragmatique (Colin, 1995). Elle regroupe une grande diversité de théories qui se basent toutes sur un « *noyau dur de concept* » qui s'inscrivent dans un nouveau cadre méthodologique (Menard, 2003). Cette partie vise à présenter les concepts clef, sur lesquels se base ce travail.

a. Les concepts d'institutions et d'arrangements institutionnels

Le concept d'institutions

Selon l'approche institutionnelle, l'économie est considérée comme un système dynamique : économie et société forment un ensemble organique. C'est un champ de relations humaines, régit par des comportements individuels et sociaux en perpétuelle interaction. L'économie institutionnelle, cherche donc à étudier les institutions qui matérialisent l'environnement des échanges économiques. North (1990) définit les institutions comme un ensemble de contraintes formelles (règles, lois, ...) et informelles (normes de comportement, convention, ...) qui organisent les interactions humaines. Dans sa continuité, Menard (2003) définit une institution comme « *un ensemble de règles durables, stables, abstraites et impersonnelles, cristallisées dans des lois, des traditions ou des coutumes, et encastrées dans des dispositifs qui implantent et mettent en œuvre, par le consentement et/ou la contrainte, des modes d'organisation des transactions* ». Cette définition souligne deux dimensions importantes des institutions. Elles sont stables et durables dans le temps. Elles sont abstraites et impersonnelles, c'est-à-dire reconnues par tous sans être l'apanage de personne. Elles « *transcendent* » les individus et les organisations (Menard, 2003).

Environnements et arrangements institutionnels

Issus des institutions, on distingue alors les concepts d'environnement et d'arrangement institutionnel. Ces deux concepts sont en interaction constante. L'environnement institutionnel se définit comme étant les « *règles du jeu, règles politiques, sociales, légales, qui délimitent et soutiennent l'activité transactionnelle des acteurs* » (Menard, 2003). Il est caractérisé par les institutions qui le composent. Les arrangements institutionnels renvoient au mode d'utilisation des institutions par les acteurs, ce sont les « *modes d'organisation des transactions dans le cadre de ces règles* » (Menard, 2003). Ce sont les « *structures institutionnelles de la production* » (Coase, 1991 cité par Menard, 2003), au contraire des institutions, qui se modulent au fil de l'eau.

b. Les hypothèses comportementales

Hypothèse de rationalité limitée et comportement opportuniste

La théorie néo-institutionnelle repose sur deux hypothèses comportementales formulées par Williamson. Elles se distinguent de l'individualisme de l'économie classique en considérant que le comportement de l'agent économique est façonné en dialogue constant entre l'individu et le collectif.

- (1) L'agent économique dispose d'une rationalité limitée. Dans un environnement incertain, l'individu n'est pas en capacité de prendre la mesure de toutes les éventualités. Ses décisions ne sont pas purement rationnelles, mais limitées par ses capacités cognitives. Ce concept est repris des travaux de H. Simon (1916-2001).
- (2) L'agent économique se comporte de manière opportuniste. Stratégique, il vise à satisfaire un intérêt personnel au sein du collectif.

c. Une posture compréhensive.

Si l'économie néo-classique utilise les outils de modélisation, l'économie néo-institutionnelle favorise une approche analytique qui « balise le terrain de recherche de points de comparaison » (Ménard, 2003). Les études de cas sont un outil méthodologique important de l'approche néo-institutionnelle. Les théories sont confrontées à la réalité à travers une approche compréhensive du réel (Colin, 2002b). En ce sens, l'analyse qualitative des études de cas se développe en effectuant un aller-retour entre procédures hypothético-déductives et inductives.

2.1. L'objet d'étude : les relations propriété-usage du foncier

La question foncière ouvre alors deux pistes de réflexions à l'aune de l'économie néo-institutionnelle : a) La nature et la forme de l'arrangement institutionnel mis en œuvre b) La question des modalités de partage du faisceau de droits (ou bouquet de droits) liées au foncier au sein de l'arrangement. Ces deux axes structurent ce présent travail.

2.1.1. La relation propriété-usage, un arrangement institutionnel.

Un contrat de location s'inscrit dans la durée. Propriétaire et locataire sont attachés à un même bien matériel. En ce sens, ils sont mis en relation. Dans une approche institutionnelle, ces relations propriété-usage du foncier sont considérées comme des arrangements (Colin, 2003). Ce sont des « modes d'organisation des transactions » (Menard, 2003) cadrés par des règles institutionnelles inscrites dans un environnement. La Figure 3 formalise le lien entre les concepts de relations propriété-usage (RPU) du foncier et d'arrangement institutionnel. Dans ce cadre, nous développerons une démarche compréhensive fondée sur la méthode développée par Colin (2002) afin de saisir comment s'établit et est mis en œuvre l'arrangement institutionnel entre les agents économiques. Qui sont les agents économiques et quels sont les biens en jeu dans la transaction ? Comment et avec quels objectifs se coordonnent-ils ? Dans quel environnement institutionnel⁹ se réalise l'arrangement ?

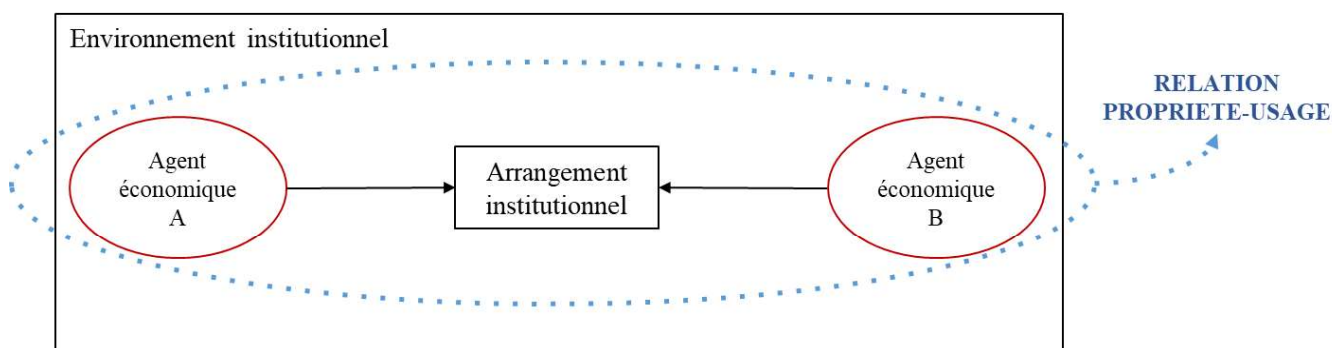


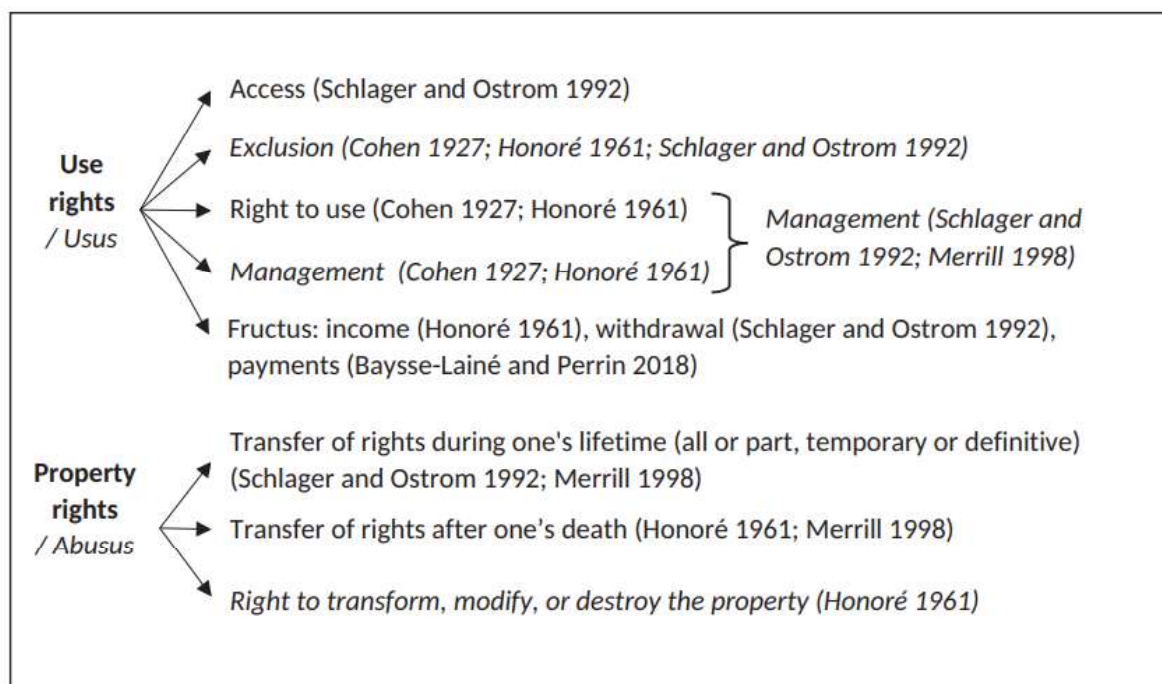
Figure 3. Schéma formalisant la relation propriété-usage du foncier comme un arrangement institutionnel (Auteure).

⁹ En France, la notion de propriété privée, le statut du fermage, les structures de marché foncier (SAFER par exemple) et les outils de planification peuvent être considérés comme des institutions.

Dans un second temps, une telle approche nécessite d'ouvrir la « boîte noire » de l'arrangement institutionnel : comment sont partagés les droits de propriété et d'usage de la transaction et comment ce partage est-il mis en œuvre au cours de la relation ?

2.1.2. Une approche par le bouquet de droits

Une transaction foncière est un échange d'un ou plusieurs droits attribués au bien foncier. En reprenant le cadre romain de la propriété foncière (*usus – fructus – abusus*), la vente d'un bien foncier peut être considérée comme l'échange complet du triptyque de droits. De même, dans le cadre d'un contrat de fermage, les droits *usus* et *fructus* sont échangés. En revanche, dans le cas d'un contrat de métayage le droit *fructus* est partagé entre le propriétaire et l'usager. Cette approche s'avère donc insuffisante, et se voit complétée par la notion de bouquet de droits, initiée par Cohen (1927) et réinvestie par Schlager et Ostrom (1992) dans leurs travaux sur la gouvernance des ressources naturelles. Sur la question foncière, cette approche par le bouquet de droit a été récemment investie et enrichie (Lavigne Delville, 2010 ; Léger-Bosch, 2015 ; Baysse-Lainé, 2018). Les transactions foncières sont ainsi le lieu de la mise en place d'un nouveau régime de propriété¹⁰ entre les agents économiques. Afin d'étudier les modalités de partage de ces droits entre les différents agents économiques en jeu dans l'arrangement foncier, nous utiliserons le bouquet de droit formalisé par C. Léger-Bosch (2020) (Figure 4) qui synthétise l'ensemble de ces travaux.



*Rights whose allocation into the two main categories is in dispute are shown in italics.

Figure 4. Formalisation du bouquet de droits (Léger-Bosch, 2020).

Le droit de transfert posthume est le droit de transférer les droits (propriété et usage) à la mort du propriétaire. Le droit de transfert des droits est le droit de transférer les droits d'usage ou de propriété partiellement ou non, définitivement ou temporairement (y compris droit de louer et sous-louer). Le droit de transformation est le droit de modifier dans la durée le bien-fonds. On considèrera ici les modifications apportées au sol, au bâti, aux structures végétales (haies,

¹⁰ (au sens de Schlager et Ostrom, 1992)

arbres) et au limites (clôtures) du bien foncier. Le droit au fruits est le droit de bénéficier des fruits agricoles (par exemple via le revenu tiré de la vente de la production agricole de la parcelle), des fruits forestiers (on peut considérer ici les droits de chasse, la cueillette de fruits forestiers ou encore le bénéfice de bois dans le cas où la taille ne modifie pas fondamentalement la structure végétale), des paiements (subventions de la PAC par exemple). Le droit d'utiliser de la parcelle prend en considération le fait que le propriétaire peut dans certains cas garder un droit d'usage sur la parcelle, qui peut être délimité dans le temps ou dans l'espace. Les droit d'accès et d'exclusion renvoient aux modalités d'accès sur la parcelle des personnes (investies dans l'arrangement ou tierces), c'est-à-dire qui donne autorise et interdit l'accès et à quelles conditions ?

2.2. Méthodologie

L'Annexe 1 présente la démarche générale de recherche mis en œuvre au cours du stage.

2.2.1. Un travail de recherche basé sur des études de cas

Ce travail se base sur des études de cas situés dans la région Auvergne - Rhône Alpes. Les cas ont été sélectionnés a priori, dans l'objectif d'obtenir un panel de relation propriété-usage (RPU) le plus diversifié possible. Ils sont extraits de recherches précédentes menées sur les questions foncières (liste en Annexe 2). Ce travail réinvestit les données collectées et produits au cours de ces travaux (entretiens, documents-sources, articles scientifiques), afin d'en extraire les informations utiles au projet de recherche.

Suite à cette première phase de capitalisation sur des données brutes existantes, des entretiens complémentaires auprès de propriétaires et gestionnaires sont réalisés afin de compléter les informations manquantes. La trame d'entretien est construite en 5 étapes (Annexe 3):

- A. Présentation de la démarche de recherche et de l'interviewé.
- B. Cadrage et contextualisation de la RPU : biens en jeu dans la transaction, acteurs en présence, modalité de rencontre et de choix de l'usager, forme juridique, attentes du propriétaire.
- C. Partage des droits entre propriétaires, gestionnaires et usagers et modalités de ce partage (écrit, oral, tacite).
- D. Conditions d'*enforcement*¹¹ : suivi, mise en œuvre, incompréhension et conflits, modification du contrat.
- E. Questions complémentaires et échanges sur l'entretien

2.2.2. Une approche compréhensive grâce à une grille d'analyse

Les cas sont étudiés grâce à une grille d'analyse qui se base sur les travaux de J.P. Colin portant sur les contrats de métayage au Mexique (Colin, 2003) (Annexe 4). La grille est développée selon une démarche hypothético-déductive : construite a priori et modifié au fil de sa mise en œuvre, elle résulte d'aller-retour entre outils méthodologiques et analyses du réel. La grille est présentée en Annexe 5. Elle se compose de quatre parties :

¹¹ Notion développée par J.P. Colin : les conditions d'*enforcement* renvoient aux modes d'« *exécution des engagements contractuels* » (Colin, 2003).

A. Une description de l'environnement territorial et institutionnel.

Le territoire est caractérisé, son contexte agricole et les dynamiques foncières sont explicités afin de mettre en évidence les enjeux du territoire et l'environnement institutionnel de la relation propriété-usage (histoire et culture territoriales, acteurs et institutions en présence).

Un gradient de pression foncière est construit à l'aide du prix moyen triennaux en euros courants par hectare en 2018 de la zone agricole (Safer, 2018) et de la densité de population de 2016 à l'échelle de l'intercommunalité (INSEE, 2017). Afin d'observer la diversité agricole d'un territoire, la carte de répartition des OTEX de la « ferme communale » est étudiée (DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, 2017)

B. Une description des acteurs de la relation : propriétaire et usager.

Cette partie vise à mettre en évidence les motivations des acteurs qui cherchent ou disposent de foncier, les objectifs qu'ils poursuivent dans la RPU, les arrangements qu'ils projettent au vue de leur situation, de leurs objectifs et de leurs expériences. La « situation de l'acteur » est analysée selon l'approche de J.P. Colin (2003). La fonction-objectif, la trajectoire d'évolution, la dotation en facteur, l'attitude face aux risques, les expériences contractuelles passées sont décrites. L'analyse de J.P. Colin étant centrée sur une relation autour d'un contrat de métayage, un travail d'adaptation a été mené afin d'ouvrir l'analyse à la diversité d'usagers et de propriétaires étudiés.

C. Une analyse des modalités de la mise en relation.

La rencontre est observée à l'aune des divergences et convergences des acteurs et de leur besoin de coordination (Colin, 2003). Comment les acteurs se sont-ils rencontrés ? Qui est à l'origine de la rencontre, comment la relation s'est-elle construite ?

D. Une analyse de l'arrangement : biens, obligations et partage des droits

L'arrangement est décrit : quels biens sont en jeu, quelles obligations ont les agents économiques, comment se répartissent les droits fonciers, quelle est la nature de l'arrangement ? L'approche analytique de J.P. Colin développant les obligations du propriétaire et de l'usager au sein du contrat foncier est appliquée (2003). Afin de rendre compte du régime de propriété-usage mis en œuvre, la distribution des droits de propriété entre les agents économique est formalisée.

Enfin, la nature de l'arrangement est étudiée selon l'approche de J.P. Colin, qui considère la nature de l'arrangement comme « composite » (Colin, 2002a). Selon lui, un contrat se compose de trois dimensions. Une dimension règlementaire qui se réfère au cadre légal et non-négociable du contrat. Une dimension contractuelle qui renvoie aux « négociation de certaines de clauses de l'arrangement ». Une dimension conventionnelle qui se réfère à ce qui est « collectivement reconnu » (Orléan, 1984 cité par Colin, 2002a), ce qui « va de soi ». Ce sont des règles données, non-négociables qui structurent la relation (Colin, 2002a). Ces trois dimensions sont captées lors des entretiens lorsqu'il est question de déterminer les modalités de partage des droits. La dimension règlementaire est écrite, la dimension contractuelle peut-être écrite ou orale, tandis que la dimension conventionnelle est de l'ordre du tacite qui peut être oralisé ou non.

3. RESULTATS

L'application de la grille d'analyse sur des cas concrets a permis de mettre en évidence la diversité des usagers, des types de propriétaires et des attentes qu'ils portent. La constellation

des acteurs gravitant au sein de la relation sera analysée ainsi que leur modalité de rencontre et de mise en œuvre de l'arrangement. L'étude du partage du faisceau de droits visera à mettre en évidence des formules institutionnelles types. Enfin, les relations seront observées selon l'équilibre entre les dimensions réglementaire, contractuelle et conventionnelle qui le composent.

3.1. Résultats généraux

Au terme de la démarche, 29 études de cas ont été menées. Elles mettent en jeu d'une part, 28 usagers agricoles, avec un usager (agriculteur) investi dans deux RPU et d'autre part, 20 propriétaires différents. Dans 17 cas, une structure tierce est investie dans la relation, qu'on formalisera dans cette étude par le terme de *gestionnaire*. Huit *gestionnaires* sont donc investis dans ces RPU.

Les profils des usagers ont été étudiés grâce aux travaux menés précédemment (entretiens semi-directifs de seconde-main). En complément, 19 interlocuteurs ont été sollicités (13 propriétaires, 5 gestionnaires et 1 usager dans le cas de l'association des Pot'Iront) pour réaliser des entretiens complémentaires. 13 entretiens complémentaires ont été finalement menés à distance (visioconférence ou téléphone). Le plan d'enquête est présenté en Annexe 6. Les questions posées au cours de l'entretien ont été aisément appréhendées par les interviewés faisant toujours écho à leurs expériences. La liste des études de cas est présentée en Annexe 7. Le cas de la section d'habitant n'a pu être approfondi, mais au vu de sa spécificité, il a été maintenu dans l'échantillon.

3.2. Le contexte foncier et l'usage agricole des terres

3.2.1. Le contexte foncier

La région Auvergne - Rhône Alpes est la 2^e région la plus peuplée de France. Son dynamisme démographique est supérieur à la moyenne nationale (0,8% par an entre 2007 et 2012, contre 0,5% au niveau national). Sa population est très inégalement répartie. 80% de la population vit sur moins de 20% du territoire. En localisant les cas (Figure 6), on observe qu'aucun des cas ne se situent dans des zones où la densité de population est inférieure à 28,5hab/km². Une majorité des cas se situe dans des zones où la densité de population est supérieure à 103,9hab/km², à proximité de pôles urbains : dans la vallée de l'Allier (axe Moulin, Riom, Clermont), autour de la métropole Lyonnaise et dans l'Y grenoblois. Plus encore, la majorité des cas se trouvent dans des zones à fortes pressions foncières, telles que définies ci-après.

En observant conjointement les données prix et densité de population (Annexe 8), trois gradients de pression foncière se distinguent (Tableau 1) :

1. Zone à forte pression foncière : Les prix fonciers agricoles et la densité de population sont supérieurs à la moyenne régionale. Ce sont des zones en périphérie de pôle urbain (Lyon, Grenoble, Riom, Voiron) ou à proximité de la frontière suisse (Archamps, Lucinges). Lors des entretiens, la question de la pression foncière a spontanément été abordée par les propriétaires qui identifient les dynamiques de prix (spéculation) et l'urbanisation comme des enjeux forts pour l'agriculture « *il faut savoir que notre territoire subit une forte pression foncière...* » (entretien, 2020).

2. Zone à pression foncière modérée : Les prix fonciers agricoles ou la densité de population sont supérieurs à la moyenne régionale. Ce sont des zones sous influence urbaine (proximité géographique à des pôles urbains ou innervation par des infrastructures de transport).
3. Zone à faible pression foncière : Les prix fonciers agricoles et la densité de population sont inférieurs à la moyenne régionale. Le prix du foncier agricole est inférieur à 4200€/ha en 2018 et les espaces sont très faiblement peuplés (inférieur à 83.5 hab/km² en 2016). Ce sont des zones à dominantes rurales.

Tableau 1. Classification des RPU selon le gradient de pression foncière.

1. Zone à forte pression foncière	2. Zone à pression foncière modérée	3. Zone à faible pression foncière
1 Conservatoire des Terres Agricoles - 01	12 Ferme communale de la Grangette	4 Ferme de la Mhotte
2 Conservatoire des Terres Agricoles - 02	13 Bas Marjon	15 Les Charmilles
3 Colline de Mirabel	20 Projet Fuseau - 01	16 Flaceleyre
5 SMMO - 01	21 Projet Fuseau - 02	17 Les Eygageyres
6 SMMO - 02	23 Projet Fuseau - 04	18 Les Eygageyres
7 SMMO - 03	24 Projet Fuseau - 05	22 Projet Fuseau - 03
8 SMMO - 04	26 Plateau de Gergovie	25 Projet Fuseau - 06
9 Jardin des Pot'iront	29 Verger Test des Cheires	
10 Grand Parc Miribel-Jonage - 01		
11 Grand Parc Miribel-Jonage - 02		
14 Les Baraques		
19 Ferme du Maquis		
27 CAPV - 01		
28 CAPV - 02		

3.2.2. Le contexte agricole

En Auvergne Rhône-Alpes, le secteur agricole représentait 2% de l'emploi total en 2017 pour 44% du territoire régional en surface agricole (environ 28 600 milliers d'hectare (Agreste, 2019)). La région est marquée par un relief montagneux qui participe à répartir les activités agricoles sur le territoire. En zone de montagne, l'activité agricole est principalement tournée vers l'élevage et la production laitière, tandis que les vallées accueillent des productions végétales spécialisées (vigne, arboriculture, maraîchage) et les plaines, la production de céréales (Limagne, plaine du Lyonnais) (DRAAF Auvergne Rhône-Alpes, 2016). En localisant les cas sur la carte des OTEX de la « ferme communale », on observe qu'ils sont majoritairement situés i) dans des zones où l'activité polyculture-polyélevage est majoritaire, ou ii) dans des zones marquées par une forte mosaïque d'activité agricole, où se côtoient maraîchage, polyculture-polyélevage, élevage bovin, caprin, ovin... Nous qualifierons ces zones de « diversifiées » en terme d'activité agricole. En terme de continuité ou de rupture de l'activité agricole portée par RPU vis-à-vis du contexte agricole local, il est difficile de conclure en observant la carte. (Figure 5).

Par ailleurs, la région détient de nombreux signes d'identification de la qualité et de l'origine (SIQO) (76 AOP et 49 IGP) qui participent à la valorisation des produits agricoles. L'agriculture biologique (AB) représente 15% des exploitations AB de la métropole. 3937 exploitations en agriculture biologique ou en conversion en 2014, ce qui représentait 6.2% des exploitations de la région. Le nombre d'exploitations engagées en AB a doublé entre 2000 et 2010 et la tendance haussière est toujours d'actualité (DRAAF Auvergne Rhône-Alpes, 2016). La Figure 7 localise les cas selon leurs modèles agricoles. On observe qu'ils ne correspondent pas toujours aux tendances régionales. La commercialisation en circuit court est concentrée

dans le Rhône et autour des pôles urbains. Les cas étudiés suivent généralement cette logique (Figure 8).

NB. Les cartes ci-après ont une vocation indicative. Elles visent à localiser les cas dans leur aire géographique respective.

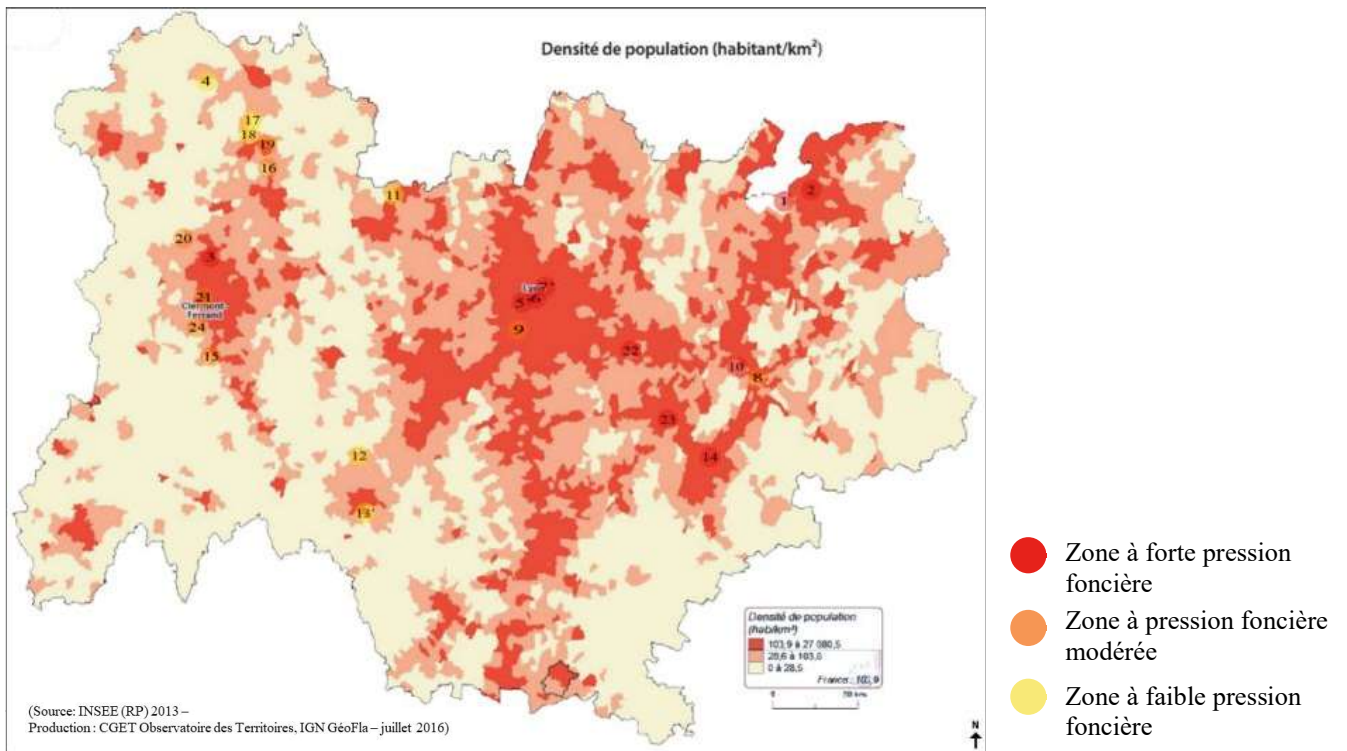


Figure 6. Carte de localisation des RPU selon le gradient de pression foncière (INSEE, 2013).

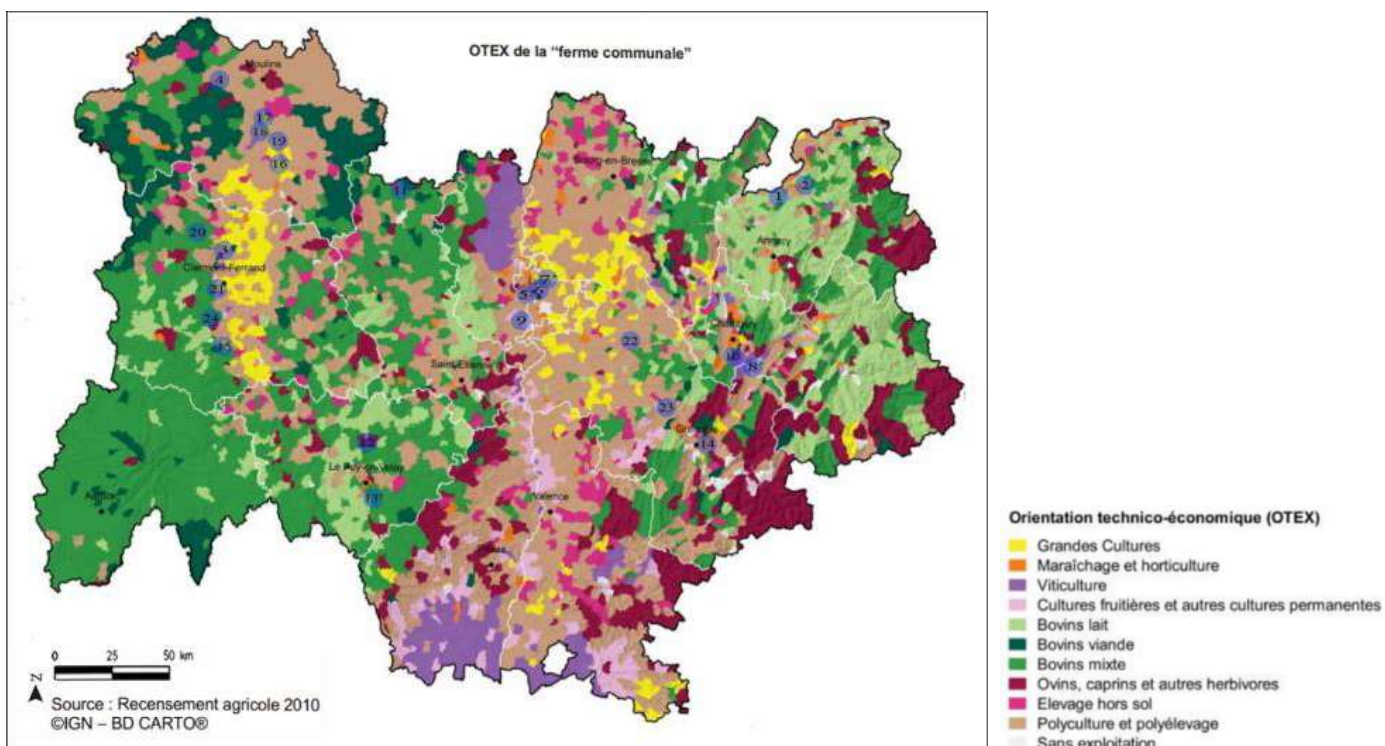


Figure 5. Localisation des RPU sur la carte des OTEX de la ferme communale (Recensement agricole, 2010).

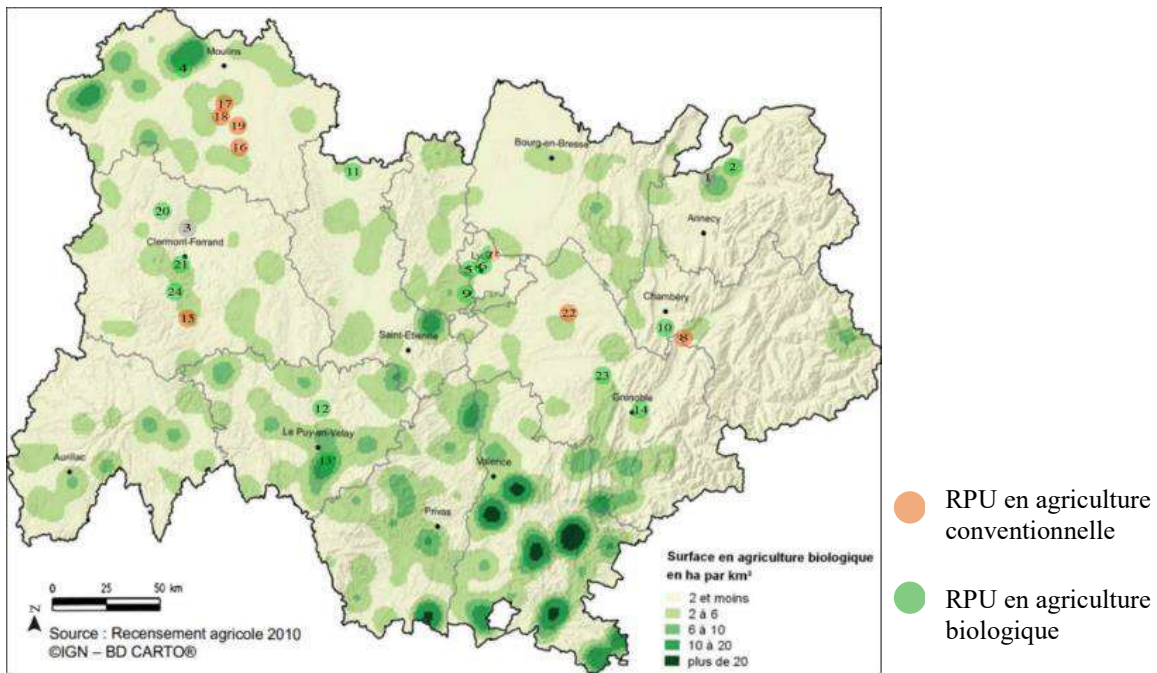


Figure 7. Carte de localisation des RPU selon leur pratique agricole (Recensement agricole, 2010).

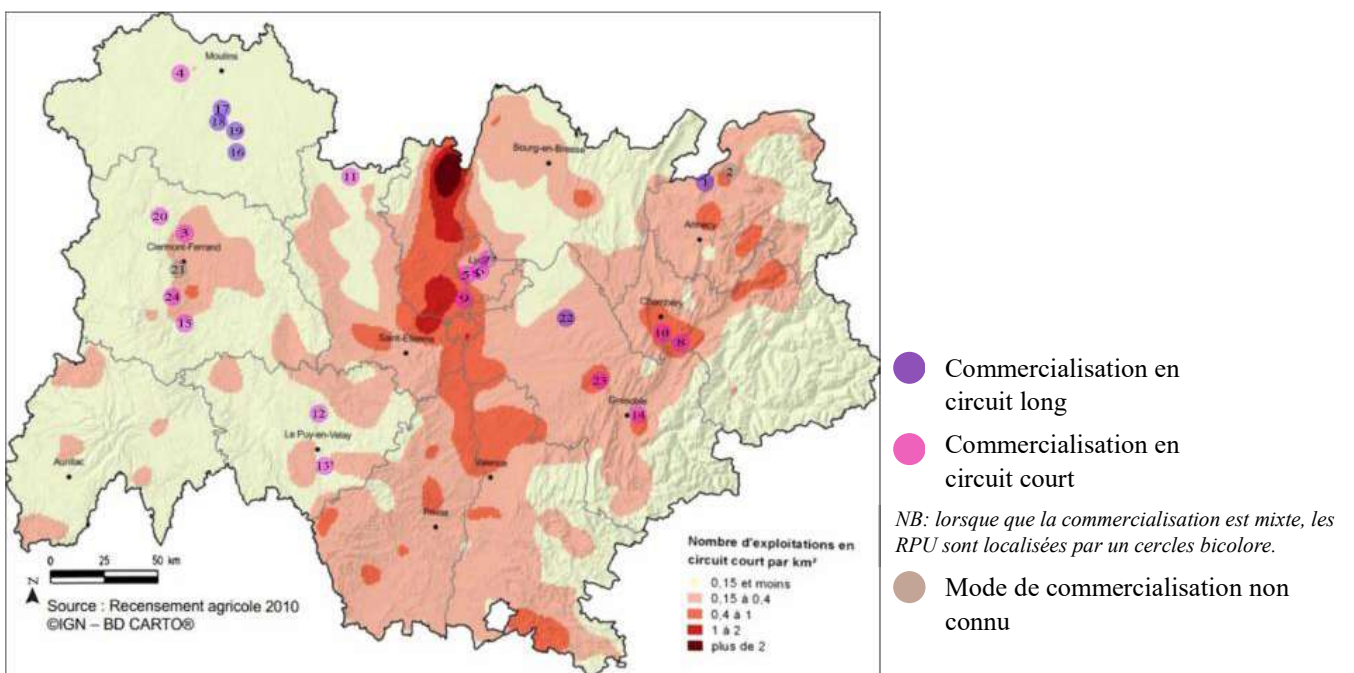


Figure 8. Carte de localisation des RPU selon le mode de commercialisation (Recensement agricole, 2010)

3.3. Typologie des usagers et des usages agricoles

Parmi les 29 cas, 28 structures ont été identifiées comme *usager* au sein des RPU. Parmi elles, un agriculteur en exploitation individuelle est investi auprès de deux propriétaires distincts.

3.3.1. Situation de l'usager

a. Trajectoire d'évolution des locataires

Les usagers sont majoritairement représentés par des exploitations agricoles. 10 agriculteurs sont en exploitation individuelle, 10 en GAEC, 4 en EARL, 1 est sans statut. On retrouve 3 associations. Parmi ces usagers, 4 d'entre eux ont des statuts particuliers. Le verger des Cheires est un espace-test agricole (ETA). C'est un projet associant plusieurs organismes mais qui est en premier lieu porté par l'association Ilôt-Paysan. Le jardin des Pot'Iront est une exploitation maraîchère tenue par une association. Les adhérents s'investissent bénévolement au sein de l'exploitation associative qui a embauché un salarié à mi-temps¹². Au moment des enquêtes réalisées, l'association de Flaceyre est composée d'un collectif développant un projet agricole commun. Par ailleurs, parmi les 24 exploitations agricoles (hors association et collectif), 17 sont des installations Hors Cadre Familial (HCF) contre 7 en Cadre Familial.

b. Conditions technico-économiques des exploitations agricoles : une diversité d'usages.

La céréaliculture seule ou couplée à de l'élevage bovin viande ou des cultures annexes représente 32% des RPU (9 cas d'étude). Le maraîchage et production de PPAM représentent l'activité principale de 29% des RPU (8 cas d'étude). Les productions animales représentent 35% des RPU, avec 4 cas en production ovine ou caprine, 4 cas en poly-élevage viande et 2 cas en élevage bovin lait. L'arboriculture est représentée par une unique RPU : l'espace-test agricole de Cheires (cas 29) en pomiculture. La Figure 9 illustre la répartition des cas selon leur production principale. En comparant avec les statistiques agricoles de la région (Figure 11) on observe que le maraîchage est surreprésenté dans les RPU.

La majorité des modèles agricoles maîtrise leur valeur ajoutée

Au sein des RPU, on observe qu'une forte part d'agriculteurs maîtrise leur production de valeur ajoutée. 68% d'entre eux sont certifiés AB ou développent des pratiques en biodynamie. Ceci est très supérieur à la moyenne régionale (6% des exploitations sont en AB en 2016) (DRAAF Auvergne Rhône-Alpes, 2016). 61% des agriculteurs commercialisent l'ensemble de leur production en circuit court et 11% utilisent conjointement les circuits courts et longs. La vente directe, les marchés de proximité, les AMAP et magasins biologiques sont les premiers débouchés des agriculteurs. L'association des Pot'Iront commercialise ses légumes en interne, tandis que l'association de Flaceyre produit en premier lieu pour l'autoconsommation. 36% des usagers de l'espace agricole pratiquent la transformation de tout ou partie de leur production (paysan-boulangier, transformation de viande, activité fromagère) (Figure 10).

¹² Dans cette étude, l'usager agricole est la structure : C'est l'association des Pot'Iront qui est usager et non le salarié, au même titre que c'est le GAEC qui est usager et non les différents associés qui le composent.

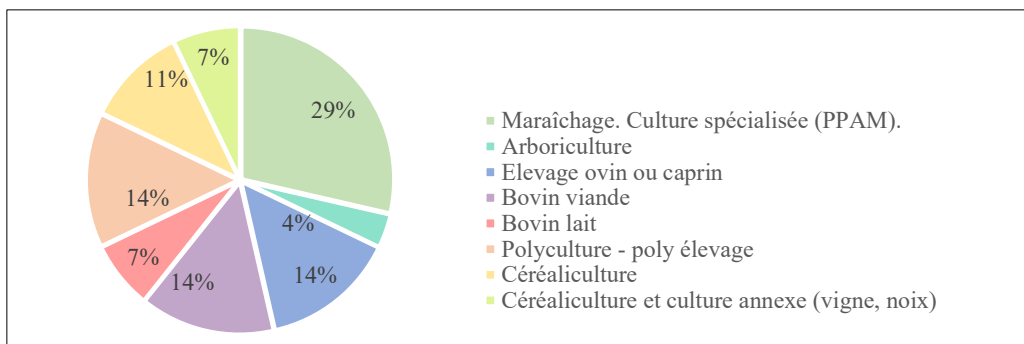


Figure 9. Distribution statistique des OTEX représentées dans l'échantillon (Auteure)

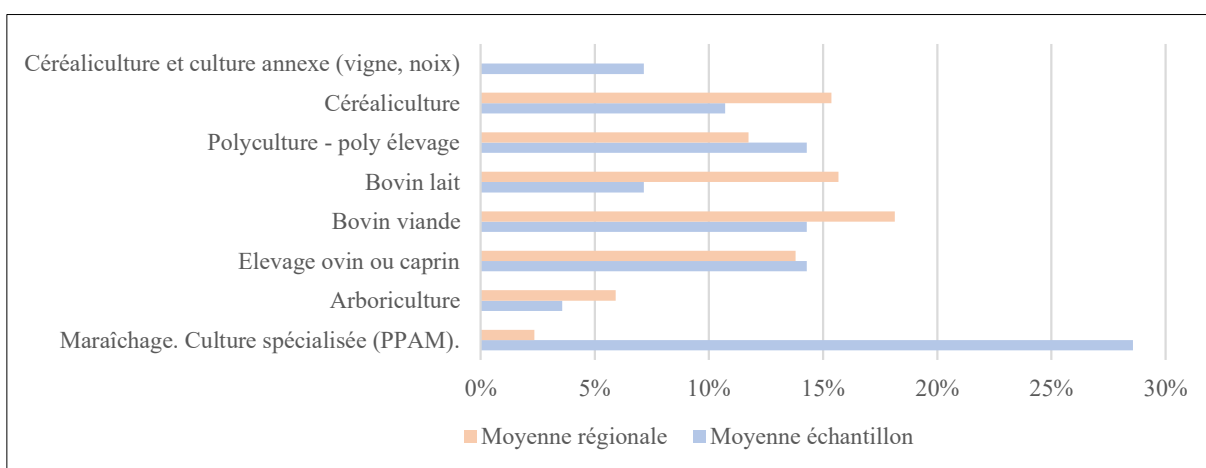


Figure 11. Distribution statistique des OTEX, comparaison de l'échantillon avec les moyennes régionales (Recensement agricole 2010).

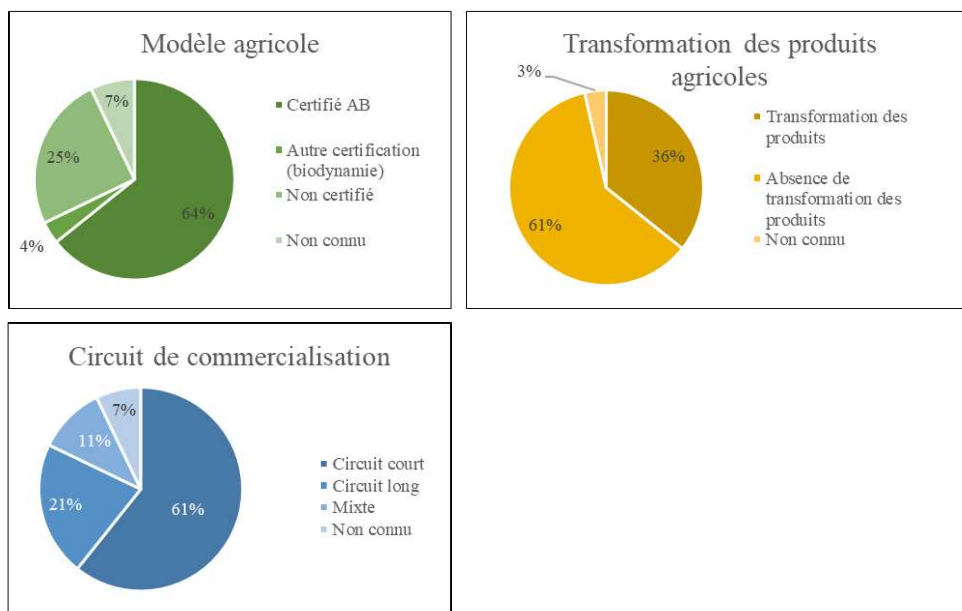


Figure 10. Distribution statistique des types d'usages agricoles pratiqués au sein de l'échantillon (modèle, transformation, circuit de commercialisation) (Auteure).

NB : L'ensemble des statistiques est présenté en Annexe 9.

3.3.2. Dotation en facteur: quel poids des PUR dans le capital foncier des systèmes agricoles ?

En moyenne, la Surface Agricole Utile (SAU) des usagers est de 71 hectares (ha) avec une valeur médiane de 31 ha. On observe des forts écarts de surface selon les OTEX. Les exploitations maraîchères ou en arboriculture ont une SAU moyenne de 3,56 ha, la plus petite exploitation s'étendant sur 1,13 ha et les deux plus grande sur 6 ha. Les exploitations en céréaliculture, en polyculture-élevage ou en élevage bovin lait s'étendent en moyenne sur 114 ha avec une valeur médiane de 90 ha. Parmi elles, les exploitations supérieures à 150 ha sont toutes investies dans des RPU avec le Conservatoire d'Espaces Naturels (CEN). Les producteurs ovins ou caprins travaillent sur des SAU variant de 15 ha à 180 ha.

Pour les agriculteurs, le foncier engagé dans la RPU représente une part variable de leur SAU (Figure 12). 6 exploitations agricoles ont 100% de leur SAU investie dans la RPU, elles sont toutes orientées en maraîchage ou arboriculture. Les 5 cas où la part de foncier engagée est inférieure à 10% sont tous des RPU mettant en jeu le CEN.

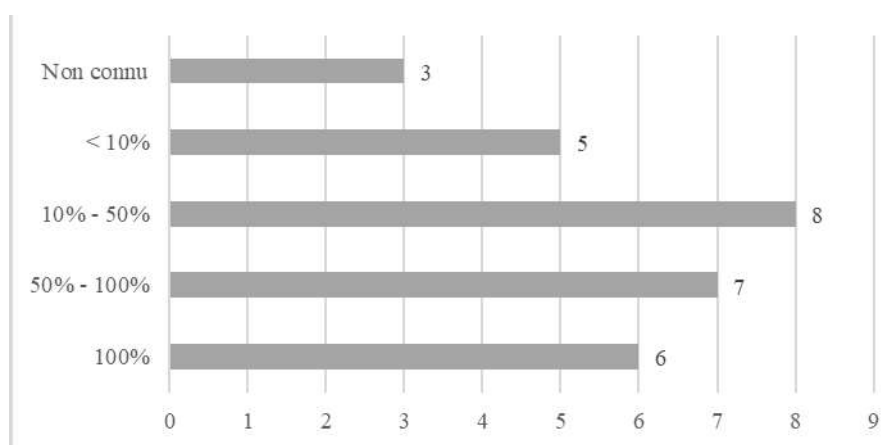


Figure 12. Pourcentage de RPU selon le pourcentage de SAU des usagers investis dans la RPU (Auteure).

3.3.3. Besoin de coordination des usagers : une recherche de foncier ?

Si tous les agriculteurs recherchent initialement des terres pour s'agrandir ou s'installer, l'engagement au sein d'une RPU relève de plusieurs dynamiques. Certains agriculteurs étaient historiquement usagers du foncier agricole, l'acquisition ou la réappropriation¹³ du bien foncier par le propriétaire leur a été imposée. C'est notamment le cas de certains usagers du Grand Parc de Miribel-Jonage, de la Communauté de Communes du Pays Voironnais, et des RPU investies dans le projet du Conservatoire des Terres Agricoles. Selon les cas, l'action du CEN en tant que gestionnaire (voir propriétaire) s'est aussi établie sur des espaces où des agriculteurs utilisaient déjà le terrain. D'autres agriculteurs ont saisi la RPU comme une opportunité pour répondre à leur nécessité de trouver du foncier pour développer leur activité. Ils cherchaient ainsi à dépasser ce « plafond de verre » que peut parfois devenir le foncier, un facteur limitant du développement de l'activité agricole, notamment dans le cadre d'installation HCF. Le statut de la structure propriétaire et ses attentes sont alors considérés dans un second temps par l'utilisateur. Par exemple, l'association des Pot'Iront a sollicité plusieurs communes afin de trouver du foncier et son choix s'est porté là où la réponse a été positive. Cette motivation se retrouve aussi

¹³ (dans le cas de communaux nouvellement reconsidérés par les structures territoriales)

dans des RPU mettant en jeu le CEN. Enfin, certains usagers ont choisi de s'engager dans la RPU afin de bénéficier tant du foncier que du support de la structure propriétaire qu'il soit économique, culturel, social. Dans cette dynamique, on retrouve les fermes Terre de Liens et les usagers du collectif de la Mhotte. Les structures territoriales propriétaires de foncier sont aussi, suivant les cas, reconnues par les usagers comme soutien dans le développement de leur activité. C'est le cas de la ferme des Maquis à Grenoble ou la ferme communale de la Grangette, mais aussi de certaines exploitations soutenues par le Syndicat Mixte des Mont d'Or (SMMO) ou le SYMALIM.

3.4. Typologie des propriétaires

3.4.1. Situation du propriétaire

a. Trajectoire d'évolution

Vingt propriétaires ont été recensés sur l'ensemble des cas. Certains propriétaires sont investis dans plusieurs RPU (Syndicat Mixte des Mont d'Or, SYMALIM, Foncière Terre de Liens, CEN Auvergne, Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais). On observe une grande diversité des structures propriétaires (Figure 15). Elles relèvent de la société civile (associations, particulier, fondation), des structures publiques territoriales (collectivité, syndicat, intercommunalités) ou gouvernementales (service déconcentré, établissement public ou agréés par l'Etat). La section des habitants est considérée comme une structure mixte, elle est issue de la société civile (habitants de Bourgnon) mais est représentée par une collectivité territoriale (commune de Charbonnière-les-Varennnes).

Les propriétaires issus de la société civile sont structurés en collectif, un unique cas avec un propriétaire particulier a été étudié. Au sein des propriétaires publics, les structures territoriales présentent un archétype plus vaste. Les collectivités territoriales et les intercommunalités s'inscrivent dans une dynamique politique et territoriale, en travaillant à l'aménagement et au développement des territoires. Les syndicats agissent quant à eux en fonction des compétences qui leur sont imparties : gestion de l'eau (SIVOM), gestion d'un territoire remarquable (SMMO, SYMALYM).

b. Dotation en facteurs

La capacité d'action diffère selon les structures propriétaires : la dotation en facteurs qu'ils soient financiers, humains, matériels ou immobiliers ne sont pas comparables. Au sein des propriétaires issus de la société civile, on retrouve (Figure 13) :

- Un particulier
- Le CEN Auvergne créé en 1989, dont le travail repose majoritairement sur du bénévolat (513 journées-homme en 2018) et sur environ 30 personnes salariées. (Rapport annuel, 2018)
- Le fond de dotation Terre Franche créé en 2002 qui a une existence morale et dont la gestion est confiée à l'association de la Mhotte (environ 20 personnes). (Document de présentation, 2017))

- La Foncière Terre de Liens créée en 2007. Elle est portée par 15 618 actions solidaires, qui représentent un capital de 81 122 000 euros, investis dans environ 200 fermes¹⁴. Elle a un effectif variant entre 10 et 19 salariés¹⁵.
- La Fondation Terre de Liens créée en 2009. 10 878 donateurs ont contribué à un capital de dons de 1 439 669 euros. 23 fermes appartiennent à la Fondation, qui fonctionne avec un effectif de 10 salariés (Rapport annuel, 2018).

Au sein des propriétaires issus de l'action territoriale, les dotations en facteurs varient selon la taille et le niveau de richesse de la commune. La Figure 14 met en évidence ces disparités en s'appuyant sur les budgets annuels approximatifs (2018 ou 2019) des structures. Ces écarts de dotations se retrouvent aussi dans le nombre de salariés de la structure, les outils et machines à sa disposition. Les structures publiques d'Etat (DRAC, EPL) ont des dotations en facteurs conséquentes qui ne sont pas détaillées dans ce travail.

¹⁴ <https://terredeliens.org/-les-chiffres-clefs-.html> [consulté le 06/07/2020]

¹⁵ <https://www.societe.com/societe/fonciere-terre-de-liens-493396816.html> [consulté le 06/07/2020]

SOCIETE CIVILE				PUBLIC			
Individuel <i>Un particulier</i>	Collectif			Action territoriale			Action publique d'Etat
	Association CEN*	Fondation <i>Fond de dotation Terres Franches Fondation Terre de Liens</i>	SCA <i>Foncière Terre de Liens</i>	Section <i>Section des habitants du Bourignon (représentée par la commune de Charbonnière s-les- Vareannes)</i>	Collectivité territoriale <i>Commune de Décines Commune d'Archamps Commune de La Chapelle du Bard Commune de Lucinges</i>	Communauté de communes <i>CAPV Riom Limagne et Volcans Communauté de commune des Mond'Arverne</i>	
						Métropole <i>Métropole de Grenoble</i>	Service déconcentré <i>DRAC</i>
						Syndicat <i>SYMALIM SMMO SIVOM</i>	Etablissement public ou agréé <i>EPL CEN*</i>

* Les CEN sont des structures associatives qui peuvent être agrémentées par l'Etat depuis les lois Grenelles. De ce fait, les CEN travaillent étroitement avec les acteurs publics et peuvent être assimilés à l'action publique d'état.

Figure 15. Typologie des structures propriétaires (Auteure).

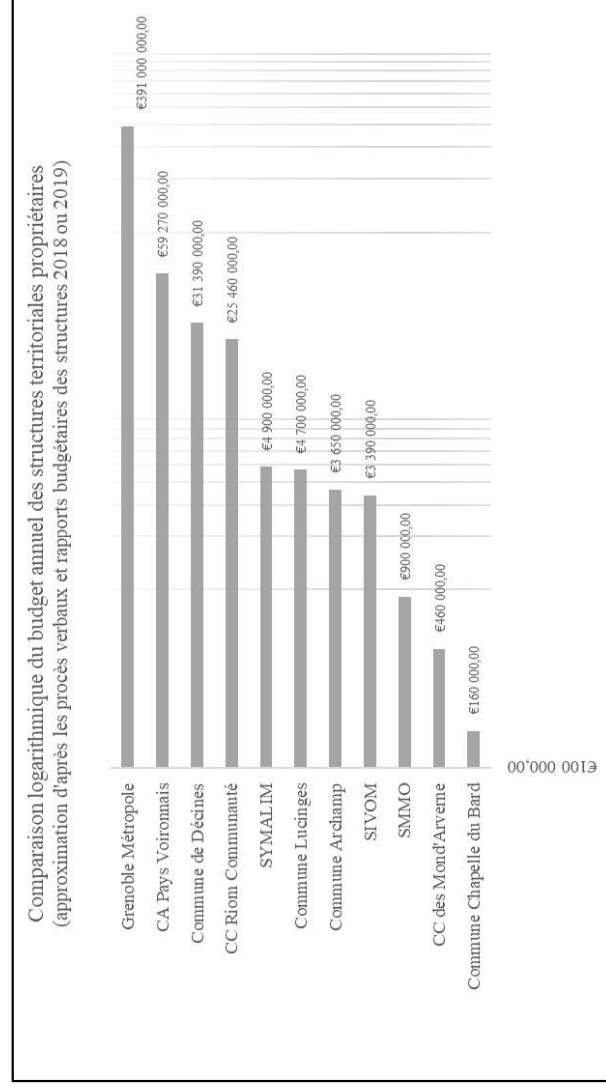


Figure 14. Dotation en facteur des structures propriétaires territoriales (Auteure)

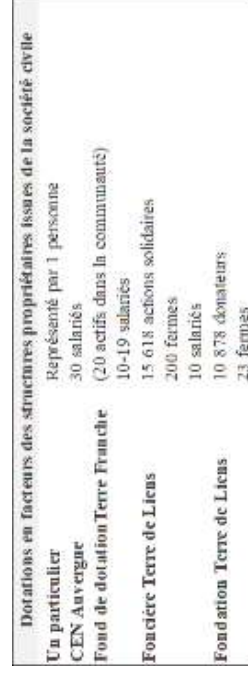


Figure 13. Dotation en facteur des structures issues de la société civile (Auteure).

3.4.1. *Besoin de coordination des propriétaires : quelles attentes en présence ?*

a. Fonction-objectif des propriétaires : une approche sectorielle ou intégratrice

L'acquisition ou le portage foncier des propriétaires sont motivés par des objectifs qui ne sont pas toujours formulés tels quels par ces derniers et qui répondent explicitement ou non à des attentes sociétales émergentes. Ils réagissent à des impératifs environnementaux reconnus voir légitimés comme intérêt public (SIVOM, CEN), ils font parfois suite à des constats empiriques (enrichissement des espaces dans le cas de la ferme de la Grangette) ou à des diagnostics approfondis (Ferme du Maquis). D'après l'approche catégorielle construite au Chapitre 1, il est possible de distinguer les propriétaires qui portent une fonction-objectif que nous qualifierons de *sectorielle* ou *intégratrice* (voir méthode en Annexe 10).

Les objectifs dits sectoriels, se réfèrent à des attentes restreintes à une catégorie qui relève le plus souvent de la qualité de l'environnement et du cadre de vie. Les propriétaires de l'action publique d'Etat, les associations et les syndicats se retrouvent notamment dans cette catégorie. Le SIVOM et l'EPL ont pour objectif de gérer la ressource en eau. L'action du CEN vise à préserver la biodiversité et les paysages. Les propriétaires donnant droit de gestion au CEN partagent ces objectifs (DRAC, CC Riom, Etat, Particulier). Le SYMALYM a pour premier objectif d'entretenir les paysages du Grand Parc de Miribel Jonage.

Les objectifs dits intégrateurs sont portés par des propriétaires dont les motivations s'inscrivent dans des dimensions à la fois environnementales, sociales, économiques et alimentaires. Ces dimensions sont concrétisées à travers l'usage agricole du foncier au sein de la RPU. Les propriétaires collectifs de la société civile (Fondation et Foncière Terre de Liens, Fond de dotation Terre Franches) s'inscrivent dans cette démarche à travers le développement de projet sociétal. Ils affichent une volonté d'extraire le foncier du marché, afin de soutenir l'activité agricole comme activité économique, environnementale et sociale. Les propriétaires issus de l'action territoriale portent des projets territoriaux que les RPU participent à concrétiser. A travers le projet de la ferme des Maquis, Grenoble Métropole a ainsi pour objectif de maintenir une activité agricole respectueuse de l'environnement, qui s'inscrive dans les circuits alimentaires de la Métropole et puisse être un lieu d'accueil du public. Le Syndicat Mixte des Monts d'Or, tout en soutenant l'agriculture pour préserver le paysage dans une visée patrimoniale, développer des espaces récréatifs, accompagne des projets d'installation dans une dynamique de « panier de bien » : maraîcher, paysan-boulangier, chevrier-fromager et producteur de porcs plein air se côtoient sur le territoire.

Il est intéressant de noter que les objectifs de certains propriétaires se distinguent selon les RPU ou ont évolué au cours du temps. C'est le cas du SYMALYM. Historiquement, le syndicat avait pour objectif d'entretenir les espaces, cependant, dans une dynamique de transition agro-écologique et de relocalisation territoriale, il incite le développement de l'agriculture biologique et porte des projets d'installation sur l'ensemble du système.

b. L'expression des objectifs des propriétaires : des attentes au niveau du système ou de la parcelle agricole.

Les motivations et les objectifs des propriétaires se déclinent dans la PUR sous forme d'exigences, d'attentes¹⁶ vis-à-vis de l'usage agricole des terres. Selon les propriétaires, ces

¹⁶ Distinguons ici les attentes que le propriétaire a vis-à-vis de l'usage du foncier, des attentes sociétales développées en partie 1.

attentes s'appliquent à l'échelle du système agricole ou à l'échelle de la parcelle (Tableau 2). Le mouvement Terre de Liens (Foncière et Fondation) travaille à l'échelle des « *fermes Terre de Liens* ». Le fond de dotation Terre Franche est propriétaire de l'ensemble du domaine de la Mhotte. Le Syndicat Mixte des Monts d'Or et la Métropole de Grenoble portent aussi des attentes au niveau du système. De même, la mairie de Décines en acceptant de mettre à disposition une parcelle au projet des Pot'Iront, adhère au projet associatif global. Enfin, le SYMALYM semble initier progressivement une démarche de soutien à l'installation de projet agricole sur le Parc de Miribel Jonage. A l'inverse, le CEN et les propriétaires qui lui ont délégué leurs droits (DRAC, Etat, SIVOM), l'EPL, le SYMALYM sont propriétaires de parcelles agricoles sur lesquelles ils portent des attentes.

Tableau 2. Application des attentes du propriétaire à l'échelle du système ou de la parcelle agricole (Auteure).

Attentes à l'échelle de...	
... la parcelle	... l'exploitation
Commune Archamp	Fonds de dotation Terres Franche
Commune Lucinges	Commune de Décines
CC Riom Communauté	SYMALIM
SYMALIM	Commune Chapelle du Bard
EPL	Fondation Terre de Liens
Particulier	Foncière Terre de Liens
CEN Auvergne	Grenoble Métropole
SIVOM Sologne Bourbonnais	CA Pays Voironnais
CEN Auvergne	CC des Mond'Arverne
Etat	SSMO
Section des habitants du Bourgnon	
DRAC Auvergne - Rhône Alpes	
CA Pays Voironnais	

c. Un niveau de précision variable des exigences du propriétaire

Que les attentes soient à l'échelle de la parcelle ou du système agricole, leur niveau de détail est variable (Figure 16).

Au niveau du système, l'exigence du propriétaire pourrait se porter uniquement sur l'usage agricole (obligation de pratiquer une activité agricole) mais aucune RPU ne relève de cette forme d'attente dans l'échantillon. Le propriétaire peut exiger un type de production ou un mode de conduite particulier. C'est le cas de la Commune de Décines qui officiellement n'impose pas d'autre contrainte qu'une production maraîchère. De même, au sein du projet du verger-test des Cheires, la Communauté de Communes (CC) des Mond'Arverne souhaitait initialement relancer la production de pommes dans une visée patrimoniale de cette activité agricole. Terre de Liens exige une production biologique sans attentes a priori sur les types de production. En théorie, le SMMO développe des attentes sur le type de production (logique de panier de biens) et la forme de commercialisation mais n'a pas d'exigence sur le modèle agricole. En pratique, l'ensemble des usagers cultivent en agriculture biologique. Dans ces cas, le niveau d'exigence du propriétaire peut être qualifié de modéré. Finalement, l'attente peut se porter sur le mode de conduite du système couplé à un type de production (produits, commercialisation, transformation). Le niveau d'exigence du propriétaire est plus fort. La Métropole de Grenoble a construit le projet sur un cahier des charges exigeant un élevage de chèvres en AB, avec transformation, et commercialisation en circuit court. Le GAEC de la

Mhotte porté par le Fond de dotation Terres Franches doit s'inscrire dans le courant de la biodynamie. Ce n'est alors pas uniquement une trajectoire agricole qui est attendue de l'utilisateur mais son investissement dans un projet social qui prend corps au sein d'un collectif. Le SYMALYM et la CAPV semblent être dans une démarche de transition vers des exigences plus développées selon les RPU.

Au niveau de la parcelle, l'attente peut se porter sur l'usage agricole (obligation de pratiquer une activité agricole). C'est le cas des communes d'Archamps et de Lucinges où il est attendu de l'agriculteur qu'il s'inscrive la continuité des pratiques locales. Certains propriétaires exigent un type de production à l'échelle de la parcelle ou un mode de conduite. C'est le cas de la Colline de Mirabel où le pâturage ovin extensif est exigé par la CC Riom Limagne et Volcan. De même, sur certaines parcelles du parc de Mirabel Jonage, il est simplement attendu qu'elles soient gérées en pâturage. Enfin, parfois les attentes se portent à la fois sur le type d'occupation du sol (fauche, pâture, maraîchage) et sur les techniques culturales (date de fauche, traitement phytosanitaires, ...). Finalement, le CEN présente des exigences très détaillées au niveau de la parcelle dans l'ensemble de ces RPU telles que : non-retournement de la parcelle, maintien des surfaces en herbe, interdiction d'apport de fertilisants et de produits phytosanitaires, aucune mise en culture autorisée, interdiction de drainer...

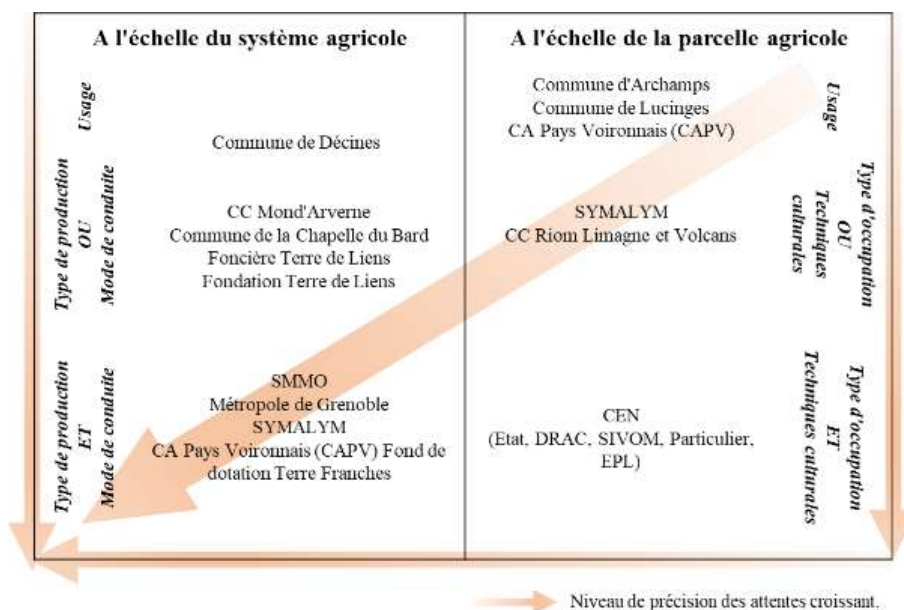


Figure 16. Niveau de précision des attentes du propriétaire envers l'usage agricole du foncier (Auteur).

3.5. Rencontre des acteurs : convergence ou divergence des objectifs ?

La rencontre des acteurs se fait selon plusieurs modalités. Propriétaire ou usager impulse la relation tandis que convergence et divergence, accords et désaccords participent alors à fonder la relation.

3.5.1. Des propriétaires volontaristes à l'origine de la relation propriétaire-usager.

Certains propriétaires suite à une acquisition ou une reprise en main de leur droit de propriété, visent un projet agricole spécifique qui répond à leur fonction-objectif. Ils lancent un appel à candidatures et sélectionnent les usagers selon des critères formulés dans un cahier des charges.

De ce fait, les propriétaires choisissent des usagers qui convergent vers leur propre fonction-objectif. L'espace de négociation des parties prenantes est alors plus ou moins large suivant les RPU. Dans cette dynamique, on retrouve la métropole de Grenoble qui, suite à un appel à candidature a construit le projet de la ferme des Maquis en concertation avec les usagers. La démarche de la commune de la Chapelle du Bard est similaire. La CA du Pays Voironnais (CAPV) a aussi lancé un appel à projet pour installer de nouvelles exploitations agricoles sur des terres. La CC Riom Limagne et Volcans cherchait un nouveau porteur de projet pour la mise en pâture de certains espaces sensibles de la colline de Mirabel. Avec le CEN, ils ont donc lancé un appel à candidature. Le mouvement Terre de Liens lance aussi des appels à candidature pour certaines fermes.

3.5.2. *Des propriétaires reconnus et sollicités.*

D'autres relations sont impulsées par l'utilisateur qui sollicite le propriétaire. Dans ces cas, les structures propriétaires sont reconnues pour leurs valeurs (cas de la Ferme de la Mhotte, cas Terre de Liens), leurs compétences sur les questions foncières (SMMO, Terre de Liens) ou connues pour être propriétaires de foncier disponible (CEN). Selon les RPU, la convergence des fonctions-objectifs est variable. Un processus de concertation, négociation et de co-construction d'un projet est engagé (Ferme de la Mhotte, Terre de Liens, SMMO). Notons, que le projet du verger-test des Cheires a la particularité de résulter d'une convergence des fonctions-objectifs des parties prenantes mais aussi de la complémentarité de leurs compétences.

3.5.3. *Des usagers ancrés sur le territoire*

Enfin, dans certains cas, l'utilisateur précède l'arrivée du propriétaire sur le foncier en jeu. Ce dernier acquiert les droits de propriété ou se réapproprie certains de ses droits (administration, accès). L'utilisateur est invité à converger vers la fonction-objectif du propriétaire. Suivant les cas, les attentes du propriétaire sont plus ou moins détaillées et l'agriculteur est incité à adapter ses pratiques. Les communes ayant acquis des terres via le programme du Conservatoire des Terres Agricoles (Archamps et Lucinges) ont peu d'exigence sur l'usage des terres¹⁷. Le SYMALYM travaille avec une quinzaine d'agriculteurs, la majorité historiquement exploitant de parcelle sur le territoire du Grand Parc, et tente progressivement d'infléchir leurs modes d'usage. En 1994, un état des lieux agricole est réalisé afin de construire un plan directeur d'aménagement où le rôle de l'agriculture est reconnu. Une première charte agricole (2005) résulte de ce travail avec la formalisation des contrats avec les agriculteurs (Baysse-Lainé, 2018). En renouvelant la charte en 2015, le SYMALYM introduit de nouveaux outils (prix, durée du contrat) pour inciter les agriculteurs à s'acheminer vers un modèle en agriculture biologique. Le CEN est souvent gestionnaire d'espaces historiquement utilisés comme près de fauche ou de pâture par des exploitants. A l'occasion de son arrivée, le CEN régularise les accords souvent verbaux ou fait affaire en amont avec le propriétaire vendant au CEN, en imposant des contraintes techniques¹⁸. Les usagers sont invités à signer ces baux et à les respecter. Enfin, dans le cas de la ferme de Flaceleyres, Terre de Liens est devenu propriétaire d'un espace où l'association

¹⁷ Elles attendent qu'«elles soient exploitées telles qu'elles le sont » (entretien, 2020), dans la continuité des pratiques traditionnelles locales (production de lait pour le Reblochon par exemple). Un interviewé détaille : « On a pris une situation à l'instant T, et on veut que ça perdure comme ça, que ça reste en zone Reblochon » (entretien, 2020).

¹⁸ (dont les principales est le non-travail du sol et le maintien des surfaces en herbe)

était déjà présente. Ainsi, la dureté et l'immédiateté des exigences des nouveaux propriétaires envers l'usage agricole varient selon les cas.

Lorsque les dynamiques de convergence et divergence des objectifs s'équilibrent, le projet foncier commun se développe progressivement. Un arrangement institutionnel prend forme entre les acteurs en jeu.

3.6. L'arrangement institutionnel, une coordination d'acteurs.

Les relations propriétaire-usager ont toutes pour objet une transaction foncière. Notons qu'en moyenne sur l'échantillon, la surface de foncier échangé est de 12 ha mais les parcelles peuvent aller de 1ha à 90ha, la médiane étant de 8,5ha. 12 des RPU étudiées mettent en jeu un bâtiment agricole et 5 un logement pour l'utilisateur.

3.6.1. Les acteurs en présence

Les types d'utilisateurs et de propriétaires ont été présentés précédemment. Cependant, au sein des RPU, il est possible de distinguer trois catégories d'acteurs. Chacun d'eux détient des droits distincts (selon l'approche par le bouquet de droits qui sera approfondie par la suite¹⁹).

- **Les propriétaires (P)** sont détenteurs des droits d'aliénation, parfois limités par des servitudes extérieures. La majorité d'entre eux exprime leur attachement à la propriété et leur volonté de ne pas se séparer des terres, voire de poursuivre un processus d'acquisition.
- **Les usagers (U)** pratiquent l'activité agricole sur le foncier, ils sont toujours détenteurs des droits aux fruits agricoles et du droit d'usage.
- **Les gestionnaires (G)** sont intermédiaires entre le propriétaire et l'utilisateur. Selon les relations, leurs droits sont variables.

A chaque entretien, les trois types d'acteurs de la RPU ont été présentés. Il a ensuite été demandé à l'interviewé de s'identifier à l'un d'eux. Les propriétaires se sont identifiés tels quel tandis que les entités envisagées comme gestionnaire ont montré une grande diversité de relations au propriétaire et à l'utilisateur.

3.6.2. La place du gestionnaire

Six structures ont été identifiées a priori comme gestionnaire, cependant toutes ne se sont pas reconnues comme telles. De plus, toutes se distinguent par les fonctions et les droits qui leur sont attribués par le propriétaire. La relation entre propriétaire et gestionnaire est formalisée sous différentes formes juridiques. La Figure 17 schématise la relation juridique qui lie propriétaire et gestionnaire (en bleu), et le statut du gestionnaire tel qu'il le décrit lui-même (en gris).

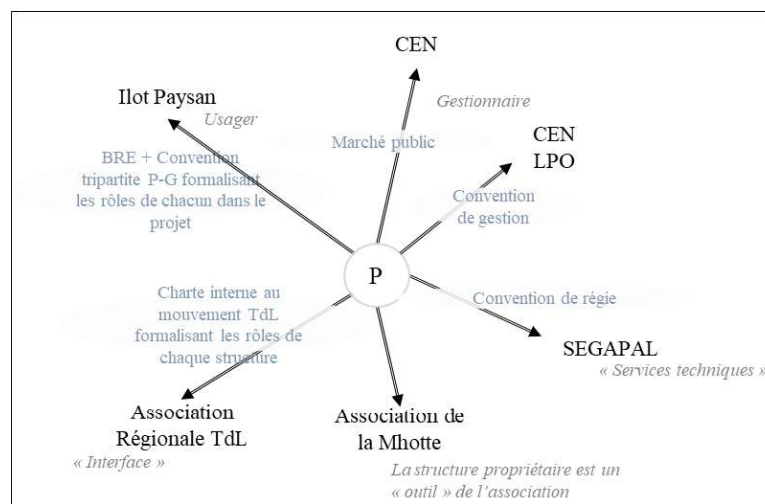
Les CEN Auvergne et Allier sont des structures aux compétences reconnues qui sont agréées par l'Etat. Ils développent un travail partenarial fort avec les structures publiques (DDT, DREAL, Collectivités territoriales, Syndicat d'eau) à l'aide de contrats de nature diverse. Cependant, selon les propriétaires, leurs droits varient, ce point sera développé dans la partie 3.7. A titre d'exemple, la décision du futur utilisateur relève parfois du CEN en tant que gestionnaire, parfois des propriétaires.

¹⁹ Selon la méthode hypothético-inductive déployé tout au long de ce travail.

L'association régionale Terre de Liens – Auvergne se considère comme une « *interface* » plus qu'un gestionnaire (entretien TdL-Auvergne, 2020). D'après l'organisation du mouvement Terre de Liens, il semble possible de généraliser cette observation à l'ensemble des associations régionales. Elles ont une fonction de relais sur le territoire, d'interface communicationnelle entre l'utilisateur et le propriétaire (foncière ou fondation) mais ont peu de pouvoir réglementaire.

Au sein du projet du Verger Test des Cheires, le statut d'Îlot Paysan est ambiguë. Reconnu sur le bail rural comme locataire du foncier, ce sont pourtant les testeurs qui exercent en pratique un usage agricole sur les parcelles. Ici, les testeurs sont des « sous-usagers » de l'association Îlot Paysan qui est officiellement locataire du foncier.

Le SEGAPAL est une Société Publique Locale (SPL) qui se dit être le « *service technique* » du SYMALYM, syndicat propriétaire du foncier du Grand Parc de Miribel, esquivant ainsi les obligations de marchés des structures publiques. Le SEGAPAL est une structure réglementairement indépendante du SYMALYM, mais internalisée dans les faits.



NB: Ce schéma est illustratif, la longueur des flèches n'est pas significative.

Figure 17. Relation simplifiée propriétaire – gestionnaire (Auteure)

3.6.3. Relation bipartite, tripartite ou multi-acteurs

A partir de ces observations sur la place du gestionnaire, il est possible de dégager une typologie de relations, à l'échelle méso-économique de l'arrangement (Figure 18). Ces schémas mettent en évidence la proximité des acteurs en jeu dans la relation et les flux décisionnels et informationnels qui les relient.

Relation bipartite unidirectionnelle : Le propriétaire et l'utilisateur se partagent les droits selon le niveau de détail des attentes du propriétaire. En fonction de ce niveau, l'utilisateur est détenteur d'un nombre de droits limités. Les attentes du propriétaire sont imposées à l'utilisateur. On retrouve cette forme de relation notamment lorsque les propriétaires sont peu exigeants (commune d'Archamps, commune de Lucinges, commune de Décine, CAPV).

Relation bipartite concertative : Le propriétaire a des attentes précises sur l'usage agricole de son bien foncier, cependant les besoins de coordination de l'utilisateur sont considérés. La RPU est construite dans une démarche concertative entre les parties prenantes. C'est le cas des fermes

intercommunales de la métropole de Grenoble et de la commune de la Chapelle du Bard, des projets soutenus par le SMMO et de certains projets de la CAPV.

Relation tripartite délégative : Le propriétaire délègue ses droits d'administration au gestionnaire mais souhaite être informé par ce dernier des actions qu'il mène auprès de l'utilisateur. Le propriétaire peut garder ses droits de transfert des droits d'usage. Il choisit l'utilisateur et rédige le contrat. On retrouve ici les propriétaires de l'action publique qui donnent leurs droits au CEN (DRAC, Etat, SIVOM) ainsi que le propriétaire particulier.

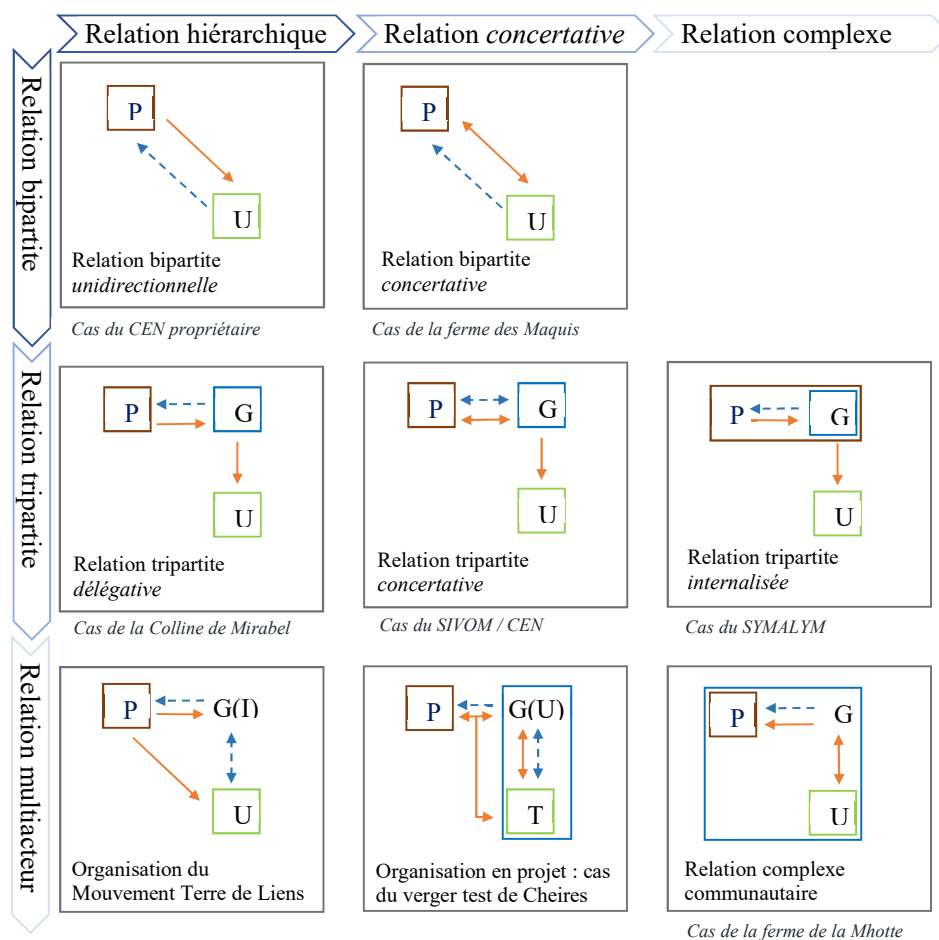
Relation tripartite concertative : Le propriétaire délègue une partie de ses droits d'administration au gestionnaire. Les décisions sont prises en concertation entre le gestionnaire et le propriétaire. Le CEN s'inscrit dans cette démarche dans certaines des RPU (Colline de Mirabel par exemple avec la CC Riom Limagne et Volcans).

Relation tripartite internalisée : Parfois le gestionnaire est une structure quasi-interne à la structure propriétaire. C'est le cas du SEGAPAL qui est juridiquement une entité autonome au SYMALYM, mais qui en pratique pourrait être considérée comme les « *services techniques* » du SYMALYM. Ici c'est le duo propriétaire-gestionnaire qui interagit avec l'utilisateur, en développant ses attentes et travaillant en concertation avec lui pour les concrétiser.

Le cas particulier du mouvement Terre de Liens : Au sein du mouvement Terre de Liens, les associations régionales ne se considèrent pas comme des gestionnaires, mais plutôt comme des « *interfaces* ». Elles ne détiennent pas de droits de propriété ni de droits d'usage. Elles mettent en relation le projet agricole d'un utilisateur avec la structure propriétaire (Foncière ou Fondation). Elles soutiennent la candidature d'un porteur de projet, la récolte de don et l'installation des fermiers.

L'organisation en projet : Le cas du verger test de Cheires est particulier. Il est le fruit d'un travail de collaboration entre plusieurs propriétaires (Terre de Liens, CC des Mond'Arverne), l'association Îlot Paysans et des agriculteurs en place. La mise en place du verger-test est un projet qui est suivi et piloté par un corpus d'entité au sein d'un comité de suivi. Si les droits de propriété et d'usage sont distinctement répartis entre les parties prenantes, leurs emplois sont réfléchis collectivement.

Les organisations communautaires : La ferme de la Mhotte est une communauté. Le Fond de dotation est une structure morale qui est au service du gestionnaire, l'association de la Mhotte. C'est un outil mis en place pour assurer la pérennité des biens immobiliers (fonciers et bâtis). De plus, le gestionnaire est composé de l'ensemble des usagers du lieu. De ce fait, cette relation pourrait être assimilée à une relation tripartite internalisée entre le gestionnaire, le propriétaire et l'utilisateur. Il y a ici une internalisation complète des trois agents de la RPU. Ici, les droits de propriété et d'usage sont détenus collectivement.



P: propriétaire, G : gestionnaire, U : usager, I : îlot Paysans, T: testeurs

- Flux décisionnel unidirectionnel
- ↔ Flux décisionnel en concertation
- Flux informationnel

Figure 18. Typologie de formes de relation propriétaire-usager (Auteure)

La répartition des cas selon les types de relations est présentée en Annexe 11.

3.7. Partage du faisceau de droits

Après avoir esquissé une typologie de relation selon la nature et la forme de l'arrangement, il est alors nécessaire de l'approfondir par l'approche par le bouquet de droit. Le partage des droits attribués au foncier diffère selon les RPU. Cependant, il est possible de dégager de grandes tendances de modalité de partage (Annexes 12 et 13).

3.7.1. Les droits de transfert des droits attribués au propriétaire

Tous les propriétaires (sauf le cas du propriétaire particulier) sont des structures morales, le droit de transfert posthume est détenu par ces structures. L'unique propriétaire particulier est aussi détenteur du droit de transfert posthume.

Le droit de transfert des droits de propriété (droits d'aliénation) est parfois limité par la nature de la structure propriétaire et par des servitudes extérieures. Les fondations (Terres Franches,

Terre de Liens) ne peuvent a priori pas vendre les biens, l'objectif de préserver le foncier agricole est inscrit dans leur statut.

Les collectivités territoriales et intercommunalités sont généralement détentrices du droit d'aliénation. Cependant certaines d'entre elles précisent qu'en cas de vente, elles se référeront à un service de l'Etat notamment lorsque les enjeux environnementaux sont forts (Espace Naturels Sensible, Zone rapprochée de captage de l'eau). Certains de ces propriétaires sont aussi sous servitudes extérieures qui interdisent pour une durée déterminée la vente de la parcelle. C'est le cas des communes ayant acquis via le Conservatoire des Terres Agricoles ou de parcelles soumises à une charte Safer qui bloque la vente pendant 30 ans (Métropole de Grenoble, SMMO).

Dans une relation bipartite, le droit de transfert temporaire des droits d'usage est détenu par le propriétaire. Dans une relation tripartite, selon les cas, il se partage entre le propriétaire et le gestionnaire.

Dans le cas de la ferme de la Mhotte, l'association détient les droits de transfert d'usage. Dans le cas du Grand Parc de Miribel Jonage, le choix de l'usager est une décision commune et partagée entre le propriétaire et le gestionnaire, le gestionnaire rédige le contrat en informant le propriétaire. La rupture d'un contrat est faite d'un commun accord entre les deux parties prenantes. Au sein du mouvement Terre de Liens, les associations régionales proposent un usager, mais c'est le propriétaire qui valide, rédige et rompt le contrat. Le cas du CEN est particulier, gestionnaire de multiples propriétaires différents, sa position varie en fonction. A titre d'exemple, c'est le SIVOM qui écrit et rompt le contrat. En approfondissant les entretiens avec le CEN, il s'avère que dans d'autres RPU non étudiées dans ce travail, le CEN n'a pas les mêmes droits en fonction des propriétaires : gestionnaire de foncier détenu par la DDT, c'est le propriétaire qui sélectionne, rédige, rompt, le contrat, tandis qu'avec la DREAL, le suivi est plus distant. Le CEN propose des porteurs de projets que la DREAL valide. Le cas du Verger-test est particulier. Îlot-Paysan est reconnu comme usager, pour autant, il détient le droit de transfert temporaire des droits d'usage aux testeurs qu'il formalise par une convention précaire. Ce transfert est fait en concertation avec les propriétaires au sein d'un comité de pilotage. Ce cas est une exception, dans les RPU en général, l'usager n'a pas droit de transfert des droits d'usage (interdit par le statut du fermage et tacitement non-autorisé). Les échanges de parcelles sont parfois tolérés.

3.7.2. Le droit de transformation, des droits de propriété mais une gestion partagée.

Tout d'abord, l'usage agricole du foncier est toujours protégé par des servitudes extérieures ou des éléments de contexte. Les biens fonciers peuvent être classés en zone agricole au document d'urbanisme (Commune d'Archamps, Commune de Lucinges). D'autres sont classées en zones PAEN (SMMO). Certaines parcelles, au vu du milieu, ne peuvent changer d'usage, c'est le cas de la parcelle des Pot'Iront située sur une zone inondable de la commune de Décines, ou des parcelles en jeu dans les RPU avec les CEN. Ces parcelles sont souvent classées en Zone Naturelle Sensible (Colline de Mirabel) ou Natura 2000. Ces zonages protègent fortement l'usage agricole des terres. Par ailleurs, dans le cadre des cahiers des charges Safer, l'usage agricole des terres peut être protégé pour une durée déterminée. Dans le cas de la Ferme du Maquis et des fermes du SMMO, l'usage est figé pour 30 ans. La construction de nouveaux bâtiments agricoles sur les parcelles est fortement contrôlée par les propriétaires.

Dans le cas de RPU mettant en jeu du bâti existant, les questions de transformation et d'entretien se posent. Le locataire est tenu d'entretenir les espaces, mais « *s'il doit toucher au mur, au toit,*

au sol, il faut qu'il me [le propriétaire] demande » (Entretien, 2020). Pour tous travaux, la question du partage des coûts devient centrale et matière à discussion entre les acteurs. Les transformations pérennes des terrains, parfois sollicitées par le gestionnaire (CEN) sont soumises à autorisation du propriétaire.

La gestion des structures végétales se fait au cas par cas. Lorsque le propriétaire porte des attentes à la parcelle, l'utilisateur n'a généralement pas de droit sur les structures végétales (CEN). Lorsque que c'est le système agricole qui est considéré par le propriétaire, confiance et valeurs partagées font office de conventions. L'entretien est à la charge de l'utilisateur, la plantation est acceptée selon les cas, le propriétaire garde un droit de regard sur la coupe d'arbre de haut-jet.

Enfin, la gestion des clôtures est généralement à la charge de l'utilisateur, sauf lorsque que le CEN est gestionnaire ou propriétaire et sur le territoire du Grand Parc de Miribel Jonage. Le CEN prend à la charge d'installer clôtures pérennes. A la suite, l'utilisateur se doit de les maintenir en état. De son côté, le SYMALYM effectue la gestion des clôtures mais l'agriculteur peut intervenir en concertation avec lui. Dans les faits, la question des clôtures est discutée entre acteurs en jeu dans la RPU. L'installation et la modification de clôtures sont des décisions communes et partagées. L'utilisateur n'a pas le droit de les supprimer.

3.7.3. Le droit d'administration, premier vecteur d'expression des attentes du propriétaire.

Si les RPU étudiées se distinguent d'un contrat de fermage classique, c'est en premier lieu parce que les droits d'administration de l'utilisateur sont limités. Le propriétaire (et/ou le gestionnaire) en conserve une partie afin de transmettre leurs attentes envers l'usage agricole du foncier. Plusieurs modalités de partage de ces droits sont observées.

a. L'utilisateur pleinement détenteur des droits d'usage

Dans certaines RPU, l'utilisateur est libre de choisir ce qu'il produit et de quelle manière. La mairie de Décines ne semble avoir aucun droit sur le mode d'administration du jardin des Pot'Iront. La CAPV met certaines parcelles à disposition d'agriculteurs sans exiger d'usage agricole défini. C'est aussi le cas pour les communes de Lucinges qui possèdent des terres sous le statut de fermage. Cependant, si les propriétaires ne semblent pas posséder de droits d'administration, il semble exister un accord tacite entre usager et propriétaire qui garantit un usage agricole du foncier. Ce point sera détaillé dans la partie 3.9. De plus, le statut précaire des preneurs dans le cas de la CAPV limite en pratique les marges de choix de l'utilisateur en faisant planer la menace de résilier le contrat.

b. Une réappropriation progressive des droits d'administration par les propriétaires

Suivant l'évolution progressive de leurs objectifs, qui font écho aux attentes sociétales émergentes, ces propriétaires se réapproprient peu à peu des droits d'administration au cours de la RPU. Depuis 1994, le SYMALYM ajuste progressivement ces attentes envers les agriculteurs du Grand Parc. La formalisation des contrats et la rédaction d'une charte agricole visent à infléchir une évolution des pratiques vers l'agriculture biologique. De même, lors de la formalisation du contrat de fermage, la commune d'Archamps a introduit des clauses environnementales²⁰ inexistantes auparavant.

²⁰ Maintien de l'ouverture des espaces par une fauche annuelle et pâturage, limitation de l'apport de fertilisation azotée, interdiction de produits phytosanitaires.

c. Des droits d'administration en amont de la mise en œuvre de projet d'installation

Les projets de fermes portés par Terre de Liens, le SMMO, la Métropole de Grenoble et la Chapelle du Bard sont tous construits avec un cahier des charges initial formulé explicitement ou non (SMMO). De ce fait, certains droits d'administration de l'utilisateur ont été limités en amont du projet (choix du modèle agricole, type de production...). Cependant, à la mise en œuvre du projet, les usagers reprennent possession de leurs droits d'administration. C'est alors le contrat qui protège (ou non) la pérennité des attentes énoncées en amont par le propriétaire. Terre de Liens contractualise l'exigence d'une agriculture biologique (AB) à travers des baux ruraux environnementaux et exige la certification AB. La Métropole de Grenoble a signé un bail à clauses environnementales, cependant certains aspects (vente directe, accueil du public) ne sont pas réglementairement protégés. Le SMMO contractualise avec des baux ruraux parfois environnementaux tandis que la Ferme de la Grangette est sous un bail à ferme de 25 ans avec la commune de la Chapelle du Bard. Le respect des attentes du propriétaire par les usagers est donc fortement ancré dans une relation de confiance entre les parties-prenantes et de valeurs partagées.

d. Les droits d'administration à l'échelle de la parcelle fortement limités par le CEN.

Les usagers contractualisant avec le CEN ont des droits d'administration très fortement limités voire inexistantes. Au-delà des clauses environnementales détaillées imposées par le CEN, ce dernier exerce un droit d'administration continu au cours de la mise en œuvre du contrat : sur le foncier en zone humide, les agriculteurs doivent se référer au CEN avant d'intervenir sur la parcelle (date de fauche, arrivée des bêtes). Il semblerait que sur les espaces secs (notamment sur le Plateau de Gergovie), les usagers aient une plus grande capacité de gestion, mais que ceci soit dû au fait de l'historicité de la relation entre l'utilisateur et le gestionnaire.

e. Une gestion commune des droits d'administration

Au sein du domaine de la Mhotte, c'est le collectif (où gestionnaire et usagers sont confondus) qui détient les droits d'administration : les décisions sont communes, basées sur une relation de confiance, de dialogue et de valeurs partagées. A ce titre, l'utilisateur est libre de ces choix, tant qu'il adhère au collectif. Au sein du projet du verger test de Cheires, outre la clause AB imposée par le BRE de Terre de Liens, les testeurs sont libres-usagers de l'espace-test agricole. Ils déterminent leurs pratiques culturelles, leurs circuits de commercialisation. Cependant, ils sont accompagnés dans leurs démarches par Îlot Paysan et un parrain ²¹. De ce fait, la RPU soutient et veille sur l'usage agricole tel qu'il avait été pensé en amont du projet.

3.7.4. Les droits d'utiliser et le droit aux fruits : des droits d'usage par évidence.

Les droits d'utiliser et de bénéficier des fruits agricoles de la parcelle reviennent toujours à l'utilisateur. La question d'un partage n'est jamais évoquée. C'est une allocation des droits qui « *va de soi* » (entretien, 2020). Les droits aux fruits forestiers sont très souvent inexistantes au vu du contexte parcellaire. La question du droit de chasse est peu étudiée dans les RPU est reste souvent un sujet confus au terme des entretiens. Les droits aux paiements sont détenus par l'utilisateur, sauf dans certains cas particuliers où ils sont inexistantes (cas des Pot'iront et cas du verger test de Cheires). Le propriétaire n'exerce aucun droit de regard sur les droits aux paiements de son usager.

²¹ Un arboriculteur voisin est investi au sein du projet du verger-test en tant que « tuteur » auprès des testeurs. Il apporte un accompagnement technique.

3.7.5. *Droit d'accès : un partage informel, une mise en œuvre modulable*

a. Des droits d'accès attribués à l'usager

Dans un contrat de location classique, les droits d'accès et d'exclusion sont détenus par l'usager. Ceci est le cas dans certaines RPU. L'association des Pot'Iront a clôturé sa parcelle et définit elle-même le nombre de personnes ayant droit à son accès. Les agriculteurs soutenus par le SMMO sont détenteurs de ces droits. En présence de servitudes extérieures (électricité, eau, passage), il revient généralement à l'usager de respecter et gérer les relations avec les concessionnaires sauf dans certains cas où le propriétaire sert d'intermédiaire entre les deux (prairie de fauche autour d'un radar militaire avec le SMMO, servitude électrique avec le SYMALYM). Les propriétaires des fermes communales du Maquis et de la Grangette ne considèrent pas avoir de droit d'accès sur les espaces. Cependant, en pratique, ils gardent un droit tacite de venue sur les lieux, notamment dans des objectifs de communication. L'accord de l'usager est toujours sollicité.

b. Un droit d'accès imposé par le CEN

Le CEN dispose toujours d'un droit d'accès à la parcelle ce qui lui permet de mettre en œuvre sa capacité de gestion et de suivi de l'usage agricole. Dans le contrat, il est ainsi spécifié que le CEN réalisera des relevés écologiques sur les parcelles. En pratique, le CEN ne prévient pas toujours de son passage sur les parcelles.

c. L'ouverture au public : une obligation imposée selon le contexte territorial ou les dimensions internes au projet agricole.

Certaines RPU sont concernées par la question de l'ouverture des espaces au public, ceci peut être dû à la localisation de la parcelle ou une volonté propre au propriétaire ou à l'usager. La Colline de Mirabel et le plateau de Gergovie, à proximité des agglomérations de Clermont-Ferrand et de Riom sont des espaces récréatifs périurbains. La gestion des limites en concertation avec le CEN permet de gérer les flux et minimiser les nuisances qui peuvent être occasionnées. Cependant, l'éventualité de promeneurs sur les parcelles est acceptée tacitement par les usagers. La métropole de Grenoble a insisté afin que la ferme des Maquis accueille du public. Cependant, la métropole reconnaît le droit d'exclusion au GAEC notamment lorsqu'au début du projet, la confusion entre ferme communale (appartenant au domaine privé de la métropole) et espace public a entraîné des flux de public inattendus. Le droit d'exclusion du GAEC a été soutenu par la métropole. Le SMMO a participé à la mise en place du PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées) afin de formaliser les droits de passage. Le CEN finance et pose des clôtures (Colline de Mirabel) pour délimiter les passages.

3.7.6. *Forme de relation et partage-type du faisceau de droits.*

Finalement, il est possible de mettre en regard la méso-analyse des relations (Figure 18) avec l'analyse détaillée du partage du bouquet de droit. A partir du partage de droits mis en évidence dans chaque RPU (Annexe 12), des « squelettes-types » de partage des droits se distinguent pour chaque RPU (Figure 19 et Annexe 13).

La relation bipartite unidirectionnelle se rapproche du statut du fermage traditionnel. Les droits de propriétaires sont détenus par le propriétaire et les droits d'usage par l'usager. Parfois, l'usager peut effectuer des échanges de parcelles (droit de transfert des droits d'usage).

La relation bipartite concertative met en évidence le partage des droits de transformation et d'administration entre les deux entités. Parfois, le propriétaire peut détenir un droit tacite d'accès à la parcelle.

Dans **la relation tripartite délégative**, les droits de transfert d'usage temporaire et de transformation sont délégués au gestionnaire, le propriétaire est informé des décisions prises.

Dans **la relation tripartite concertative**, les droits de transfert de propriété et d'usage et de transformation sont partagés entre le gestionnaire et le propriétaire. Le gestionnaire a un droit de gestion fort (droit d'administration au fil de la RPU). Les droits d'accès sont généralement partagés entre les trois entités, tandis que les droits d'exclusion sont parfois accordés au gestionnaire. Les droits aux fruits forestiers n'ont pas été mentionnés dans les cas étudiés.

Dans **la relation tripartite internalisée**, le couple gestionnaire-propriétaire se partage les droits de transfert d'usage et de transformation. Cette relation se distingue de la relation tripartite *délégative*, du fait que le propriétaire soit aussi détenteur des droits d'administration au fil de la RPU.

Dans **les relations en œuvre au sein du mouvement Terre de Liens**, les droits du gestionnaire (association régionale) sont limités. Le gestionnaire et l'usager sont sollicités dans les décisions relevant du droit de transfert d'usage. Le gestionnaire a généralement, tacitement un droit d'accès (avec accord de l'usager) sur les fermes.

L'organisation en projet met en évidence le rôle important du gestionnaire, qui partage tous les droits d'usage, sauf le droit aux fruits agricoles. De plus, il détient un droit de transfert d'usage et le droit de transformation.

Au sein de **l'organisation communautaire**, la structure propriétaire détient uniquement le droit de transfert de propriété (posthume et de son vivant). Le droit d'administration en amont est détenu par le gestionnaire : la communauté fixe les règles d'usage du lieu. Le reste des droits sont codétenus par le gestionnaire et l'usager.

En analysant les RPU comme des arrangements institutionnels, il devient possible de construire une typologie de formes de relation qui est confortée par des modalités de partage des droits. La partie suivante observera la mise en œuvre des RPU et les conditions d'enforcement.

Relation bipartite unidirectionnelle	
Droit de transfert posthume	P
Droit de transfert des droits de propriété d'usage	P P(U)
Droit de transformation	P
Droit d'administration	U
Droit d'usage de la parcelle	U
Droits aux fruits...	U
Droits d'accès	U
Droits d'exclusions	U

Relation bipartite concertative	
Droit de transfert posthume	P
Droit de transfert des droits de propriété d'usage	P P(U)
Droit de transformation	PU
Droit d'administration	PU
Droit d'usage de la parcelle	U
Droits aux fruits...	U
Droits d'accès	U(P)
Droits d'exclusions	U

Relation tripartite délégative	
Droit de transfert posthume	P
Droit de transfert des droits de propriété d'usage	P G(P)
Droit de transformation	G(P)
Droit d'administration	U
Droit d'usage de la parcelle	G
Droits aux fruits...	U
Droits d'accès	UGP
Droits d'exclusions	UG

Relation tripartite concertative	
Droit de transfert posthume	P
Droit de transfert des droits de propriété d'usage	PG PG
Droit de transformation	GP
Droit d'administration	U
Droit d'usage de la parcelle	G(U)
Droits aux fruits...	U
Droits d'accès	UGP
Droits d'exclusions	U(G)

Relation complexe: cas du mouvement Terre de Liens	
Droit de transfert posthume	P
Droit de transfert des droits de propriété d'usage	P P(G)(U)
Droit de transformation	UP
Droit d'administration	P
Droit d'usage de la parcelle	U
Droits aux fruits...	U
Droits d'accès	U(G)
Droits d'exclusions	U

Relation complexe: organisation en projet	
Droit de transfert posthume	P
Droit de transfert des droits de propriété d'usage	P PG
Droit de transformation	G
Droit d'administration	GU
Droit d'usage de la parcelle	UG
Droits aux fruits...	U
Droits d'accès	UGP
Droits d'exclusions	U

Guide de lecture :

UG : U et G se partage le droit

U/G : U ou G se partage le droit

(U) : U peut parfois exercer le droit, sans en être officiellement détenteur

Relation tripartite internalisée	
Droit de transfert posthume	P
Droit de transfert des droits de propriété d'usage	P PG
Droit de transformation	PG
Droit d'administration	U
Droit d'usage de la parcelle	UGP
Droits aux fruits...	U
Droits d'accès	UG(P)
Droits d'exclusions	UG(P)

Relation complexe: organisation communautaire	
Droit de transfert posthume	P
Droit de transfert des droits de propriété d'usage	P G
Droit de transformation	GPU
Droit d'administration	G
Droit d'usage de la parcelle	GU
Droits aux fruits...	UG
Droits d'accès	U(G) UG
Droits d'exclusions	0 UG UG

Figure 19. Partage-type du bouquet de droit selon les formes de relations (Auteure)

3.8. Condition d'enforcement : Du suivi formalisé à la relation informelle.

Les relations s'inscrivent dans la durée. Outre leur mise en œuvre et leur mode de construction, il est intéressant d'observer leurs modalités de mise en œuvre.

3.8.1. Modalités de suivi du contrat et de l'usage

a. Faire confiance et laisser-faire...

Certains propriétaires n'opèrent pas de suivi de la mise en œuvre du contrat et de l'usage. Signé depuis 2 ans, la commune de Lucinges et l'usager n'ont pas eu de discussion au sujet de l'arrangement depuis. De même, la commune de Décines n'observe pas l'activité du projet des Pot'Iront.

b. Des échanges réguliers, un suivi basé sur la qualité des relations

De nombreuses RPU se basent sur la qualité et la fréquence des échanges entre les parties prenantes. Ces échanges portent le plus souvent sur des questions pratiques (entretien des espaces, accueil de public) mais permettent au propriétaire de suivre la mise en œuvre du contrat et d'infléchir au besoin, certains usages qui ne convergeraient pas vers ses attentes. Appels téléphoniques et échanges de mails sont à l'œuvre. Des comités de pilotage sont parfois mis en œuvre, ce sont des espaces de dialogue permettant notamment aux parties prenantes d'exprimer leurs attentes réciproques. En effet, ce mode de suivi est basé sur un système d'obligations réciproques (« *il y a du donnant-donnant* », entretien, 2020).

A titre d'exemple, un chargé de mission de la métropole rencontre le GAEC de la Ferme des Maquis une à deux fois par an pour effectuer un bilan des opérations d'entretien du bailleur. Outre ces dates, le GAEC échange fréquemment par téléphone ou mail avec la Métropole sur des points opérationnels : travaux d'entretien, accueil du public, question relative à la vie interne du GAEC, état du GAEC en temps de crise sanitaire. Par ailleurs, la métropole n'exige pas à priori de bilan d'activité du GAEC mais en a tout de même connaissance lors de l'AG annuelle de l'association des fermes pédagogiques. Le SEGAPAL en tant que gestionnaire technique du Grand Parc effectue aussi un suivi continu des espaces, de ce fait les rencontres sur le terrain sont fréquentes et donnent lieu à des discussions informelles (entretien des chemins, fauche des chardons, ...). De plus, une commission agriculture se réunit une à deux fois par an, les décisions ayant trait à l'activité agricole du Grand Parc sont ainsi basées sur la concertation. La ferme de la Grangette se réfère à la commune pour des questions relatives à l'entretien des bâtiments. La prise en charge de l'entretien du bâti est partagée entre les usagers et le propriétaire. Cependant, l'usager souligne l'inconstance des relations avec les propriétaires selon les municipalités qui se sont succédées depuis la signature du contrat en 1992. Sur le verger-test de Cheires, outre des échanges informels au fil de l'eau, deux points formalisés sont effectués dans l'année avec les testeurs. De plus, un comité de pilotage composé des propriétaires, d'Îlot Paysan et de la FRAB se réunit annuellement pour faire le point sur le projet, il a notamment été beaucoup sollicité les premiers moments du projet. Le GAEC de la Mhotte s'inscrivant dans le collectif, des échanges permanents entre les membres sont confortés par une réunion d'organisation hebdomadaire. Le collectif fonctionne aussi en réunissant une assemblée ou un conseil de manière régulière et en provoquant au besoin des réunions thématiques. Dans ce cas, les relations sont particulièrement étroites.

c. Contrôle formalisé par le CEN : maintenir une capacité de gestion au jour le jour

Dans les RPU où le CEN est gestionnaire, les propriétaires lui délèguent généralement l'ensemble du suivi et attendent de lui qui les informe des actions menées. Le CEN invite donc ses propriétaires à des réunions d'information. Suivant les RPU, le propriétaire a alors un contact très limité avec l'usager. Les services régionaux (DRAC, DREAL) effectuent un suivi très distant de la RPU, tandis que le SIVOM, géographiquement plus proche, rencontre occasionnellement l'usager. Lorsque le CEN Auvergne est propriétaire d'une parcelle gérée par le CEN Allier, il lui délègue l'ensemble de ses droits de gestion. Les CEN effectuent un suivi précis et formalisé du contrat, qui se rapproche d'un contrôle annuel de l'usage agricole des biens. Théoriquement, les usagers sont tenus de remplir chaque année une fiche de suivi parcellaire (date de fauche, nombre d'UGB/ha et date de pâture) qui sert de base à un entretien annuel. Ce dernier a pour fonction de faire un bilan des pratiques et des résultats écologiques observés sur la parcelle. En pratique, ce bilan n'est pas réalisé tous les ans et les fiches ne sont pas toujours remplies par les agriculteurs. D'une part, il semble que le CEN soit tributaire de financement pour le suivi de ses sites et d'autre part, que ces derniers sont réalisés en fonction de la qualité de la relation, de la confiance et de l'histoire du contrat.

d. Le mouvement Terre de Liens, distance ou proximité ?

Les propriétaires Terre de Liens ne suivent pas formellement les fermes. Un état initial des biens est effectué au début du bail. Une certification AB est seule exigée comme garante du bon respect de la clause AB du BRE. Cependant sur le terrain, l'association régionale a un rôle essentiel pour animer le réseau des fermes, suivre et soutenir au besoin les porteurs de projets et les mettre en relation avec le propriétaire. Ce suivi est fortement dépendant du dynamisme local de Terre de Liens et de l'investissement du fermier. Lorsqu'un agriculteur devient *fermier Terre de Liens*, il est attendu de lui qu'il s'engage dans le mouvement. Son investissement dans un Groupe Local est bienvenu mais n'est pas imposé. En pratique, les fermiers se sentent alors plus ou moins partie prenante du mouvement. Certains arborent volontairement leur appartenance au mouvement, d'autres regrettent que Terre de Liens ne fournisse pas de panneaux de communication. Certains sont actifs dans des réseaux d'action local, mais pas tous. A ce sujet, l'association régionale auvergnate avait eu pour projet de rédiger une charte Terre de Liens afin de formaliser par écrit d'un investissement minimum du fermier dans la vie du mouvement. En pratique, cette charte n'est pas systématiquement proposée à la signature. Enfin, d'autres agriculteurs manifestent au contraire un sentiment de solitude, voire d'abandon de la part de Terre de Liens. En l'absence de groupe local, ils éprouvent des difficultés à contacter l'association.

3.8.2. Sanction et modification du contrat

La majorité des contrats étudiés n'a subi de modification, hormis des changements de noms (Flaceyres, la Ferme de Maquis) ou la régularisation de baux arrivés à terme. Cette mise à jour n'est d'ailleurs pas toujours effective et les entretiens réalisés ont permis à certains bailleurs de réaliser qu'ils n'étaient plus à jour. Le CEN est en cours de réflexion pour modifier les modalités pratiques d'application des clauses (gérer la coupe de l'herbe non plus par rapport à une date de fauche, mais par rapport à la hauteur de l'herbe). La ferme de la Mhotte estime que le contrat et l'usage sont en évolution perpétuelle au fil de la vie du collectif.

En général, les usagers ne perçoivent pas l'éventualité d'une sanction en cas de non-respect du contrat. A une question très explicite sur ce sujet, les agriculteurs en contrat avec le CEN disent

méconnaître toutes formes de sanction en cas de non-respect du contrat. Cependant, le non-respect des clauses peut provoquer la rupture du contrat et la précarité des conventions, laisse d'autant plus planer le risque. Quelques cas de contentieux ont été relevés (non-respect des attentes du propriétaire, défaut de paiement).

3.8.3. *Conflits ou défaut de communication ?*

Au cours des entretiens, la question des conflits a été abordés à demi-mot par les propriétaires, tandis que les usagers exprimaient plus facilement leur mécontentement. Notons que l'expression ou non des « dysfonctionnements » de la relation ne prévalent pas sur les faits objectifs, mais relèvent pour beaucoup des traits caractères des interviewés.

a. Insertion territoriale et altercations de voisinage

Les RPU sont parfois à l'origine de conflits de voisinage. Le verger-test a été victime de vandalisme, le GAEC des Maquis a, à ses débuts, dû gérer un afflux de public considérant la ferme intercommunale comme un espace public. Dans ces deux cas, les propriétaires ou gestionnaires ont soutenu la résolution de ces difficultés par l'acceptation d'un droit d'exclusion de la part de l'utilisateur. Par ailleurs, l'implantation de systèmes en agriculture biologique ou « innovants » (Jardin des Pot'Iront) a parfois provoqué des réactions de la part des agriculteurs-voisins. La parcelle « *mal travaillée* »²² (entretien, 2020) alimente la convoitise de certains agriculteurs. Ces observations renvoient notamment aux conflits latents entre agriculture conventionnelle et « alternative »²³.

3.8.4. *Sentiment d'injustice et incompréhension chez l'utilisateur : un manque de communication ?*

Certains usagers sont dans l'incompréhension des consignes imposées par le CEN. Un agriculteur explique qu'il n'a pas saisi pourquoi ce dernier a refusé qu'il coupe du bois sur la parcelle. Les consignes précises (dates de fauche) semblent, du point de vue des agriculteurs, parfois contraignantes et déconnectées des réalités : l'herbe devenue de mauvaise qualité est coupée à perte pour les agriculteurs. Les usagers sont moins à même de respecter les contraintes imposées. De plus, ils déplorent le manque de reconnaissance vis-à-vis de leur travail. L'un d'eux affirme qu'il n'y a jamais eu de conflit, mais aimerait que "*ceux qui gèrent le site depuis 30 ans soient aussi bien vus que ceux qui conservent le site aujourd'hui*" (entretien, 2020).

L'appropriation progressive des droits d'administration par le SYMALYM rencontre une acceptation partielle de la part des agriculteurs historiquement installés sur le territoire du Grand Parc. Les incitations (économique et différence de durée de contrat) favorisant les systèmes en agriculture biologique ou en transition sont perçues comme une injustice par certains agriculteurs. Un conflit a émergé au sujet des puits de forage, historiquement installés par les agriculteurs et que le SYMALYM souhaitait progressivement se réapproprier.

Au sein du mouvement Terre de Liens, des délais de signature de contrats très longs et un manque de communication occasionnel a pu entraîner des ressentis de la part des usagers. Un agriculteur a signé son contrat 3 ans après l'achat des terres par Terre de Liens. Lors de l'acquisition d'une ferme par la Fondation, le mouvement Terre de Liens a fait un appel à

²² Expression très subjective renvoyant à la notion de parcelle propre ou sale, avec ou sans adventices.

²³ A. Baysse-Lainé parle ainsi de « dichotomie sociale » (Baysse-Lainé, 2018).

candidature sans prévenir les usagers déjà en place, ce que les occupants lui ont légèrement reproché.

La métropole de Grenoble souligne des problèmes de communication qui ont pu survenir au début de la mise en œuvre de la ferme intercommunale. Ils relevaient de méconnaissance par les usagers des circuits d'information de l'administration territoriale, entraînant des « court-circuit » communicationnels malvenus.

3.8.1. Regard sur la valeur monétaire : écarts entre propriétaire et usager ?

Dans le cas des baux ruraux, le prix des fermages est basé sur l'index préfectoral. Cependant, il est généralement ajusté à la baisse vis-à-vis du contexte territorial. Dans les RPU, le prix est parfois utilisé comme un outil visant à infléchir les pratiques agricoles. Le CEN spécifie que le contrat est gratuit en cas de fauche uniquement et lorsque le pâturage est interdit. Autrement, la contrepartie financière s'élève rarement au-delà de 50 euros. Le SEGAPAL utilise explicitement le prix comme un outil incitatif pour induire un changement de pratique agricole. De ce fait, le prix participe au respect des modalités de partage des droits entre les parties prenantes. Cependant, l'écart du prix avec les prix du marché participe à un déséquilibre de la relation. Le prix peut devenir un outil de pouvoir détenu par le propriétaire.²⁴

3.9. La nature de l'arrangement institutionnel : un équilibre entre documents réglementaires et conventions.

J.P. Colin (2002) a distingué trois dimensions qui constituent la nature d'un contrat (réglementaire, contractuelle, conventionnelle). Cette partie se propose de mettre en évidence les équilibres entre les dimensions au sein des arrangements étudiés.

3.9.1. La dimension réglementaire : le contrat juridique, cadre formalisé de la relation

Les propriétaires engagés dans plusieurs RPU, utilisent généralement plusieurs formes réglementaires de contrat (SYMALYM, CEN).

a. Le bail rural sécurise les droits fondamentaux du propriétaire et de l'utilisateur.

Le bail rural reste la forme de contrat la plus utilisée. Parmi les arrangements étudiés, 18 d'entre eux sont basés sur des baux ruraux qui se déclinent sous plusieurs formes (bail rural, bail rural environnemental, bail à domaine congéable, bail à ferme). Le contrat de bail est envisagé comme le socle juridique de l'arrangement. Bras armé du code rural, il sécurise les droits fondamentaux du propriétaire (droit de transfert) et de l'utilisateur (droit d'user, droit aux fruits). L'interdiction du locataire de sous-louer est ainsi instituée par le code rural. Pour autant, certains propriétaires tolèrent l'échange de parcelles, lorsqu'ils en sont informés (SMMO, CAPV).

b. Les clauses environnementales, assise juridique partielle des droits d'administration du propriétaire

Parfois, les destinations agricoles (arboriculture, élevage caprin, maraîchage...) sont spécifiées dans le bail. A minima, le statut de fermage impose au preneur de cultiver les terres « en bon père de famille » mais l'ajout de clauses environnementales permet de concrétiser juridiquement certains droits d'administration du bailleur. Il peut ainsi imposer un modèle de

²⁴ Notons qu'une étude approfondie portant sur les prix en jeu dans les transactions n'a pu être effectuée en l'absence de données.

production particulier (clause de conduite de culture en agriculture biologique) et certaines pratiques agricoles (non-retournement des prairies permanentes, maintien des espaces ouverts). Depuis la création des baux ruraux environnementaux, les bailleurs s'emparent progressivement de ce cadre juridique (Terre de Liens, CAPV, SMMO).

c. Les contrats précaires : contourner le statut du fermage pour garantir les droits de propriété et imposer ses attentes

L'usage de contrats juridiques dits « précaires » (convention de mise à disposition, prêt à usage, convention d'occupation précaire, commodat), insécurise les droits d'usage de l'usager au profit des droits du propriétaire. L'usage de convention de mise à disposition par la CAPV, lui permet ainsi de garder une souplesse totale dans l'exercice des droits de transfert. En cas de vente, l'usager ne peut faire valoir son droit de préemption. De même, les conventions de courte durée mises en place par le CEN lui permettait d'imposer des modes de gestion. Les conventions semblent être progressivement transformées en BRE depuis leur mise en place récente.

3.9.2. La dimension contractuelle : les droits de transformation, espace de négociations

En théorie, les modalités de transformation du bien-fonds par le preneur ou le bailleur sont inscrites dans les documents réglementaires. Le bail rural spécifie que le preneur a obligation de notifier le bailleur en cas de travaux dont la durée d'amortissement est supérieure à 6 ans. En pratique, la discussion et les négociations régissent le partage de ces droits. Le plus souvent, un état des lieux des biens est inscrit dans les contrats à leur signature (Terre de Liens, CEN). Il fait office de support à la discussion.

La gestion des structures arborées est souvent basée sur une dimension conventionnelle. Les propriétaires « font confiance » en considérant que les locataires partagent les mêmes valeurs concernant la gestion des haies et des arbres (Terre de Liens, Métropole de Grenoble, SMMO). Le contrat du verger test de Cheires fait office de particularité parmi les cas étudiés. C'est un bail rural à domaine congéable qui a été établi. Il permet de distinguer les biens mobiliers et immobiliers : si la Foncière est propriétaire du « bien-fonds », Îlot Paysans est propriétaire des arbres.

Les droits de bâtir sont régis par les documents de planification. Lorsque des biens bâtis sont en jeu dans la transaction, les questions de transformation et d'entretien sont toujours en discussion, notamment au sujet du financement. En pratique, les propriétaires financent souvent les travaux structurels (sol, toit, murs) tandis que les locataires prennent en charge les travaux d'entretien. Le SMMO explique clairement « *en tant que propriétaire, le structurel nous revient, les outils de production sont à la charge du locataire* » (entretien, 2020). Au sein du mouvement Terre de Liens, la Foncière et la Fondation n'ont pas la même approche au sujet de la gestion du bâti. La Fondation montre un plus grand engagement dans la gestion du bâti tandis que la Foncière est plus réticente à acquérir et entretenir du bâti. Les fermiers Terre de Liens sont incités à soumettre des demandes d'autorisation de travaux auprès du bailleur. Elles formalisent la plus-value qu'ils apportent au bien et garantissent en théorie le remboursement à la fin du bail, de l'amélioration des biens. Plus généralement, la gestion du bâti se fait au cas par cas, selon les contextes, les opportunités, la qualité des relations humaines. L'installation et la suppression de clôtures sont généralement tacitement à la charge du locataire, cependant dans certains cas des négociations s'imposent. Le SMMO indique que selon les opportunités

du moment, le matériel et la pose de clôtures sont financés par le propriétaire ou le locataire, tandis que le CEN prend toujours en charge l'installation de clôtures.

Ainsi, les droits de transformation généralement partagés entre le propriétaire, l'utilisateur et le gestionnaire sont des espaces de discussion. La dimension contractuelle est essentielle, sur le partage de ce droit.

3.9.3. *La dimension tacite : évidences ou valeurs communes.*

a. Droit aux fruits et droit d'user : une attribution à l'utilisateur qui va de soi

Si le droit d'user et le droit aux fruits sont protégés par le contrat de bail, ce sont d'abord des droits qui vont de soi pour les parties prenantes. A la question, « *avez-vous explicitement discuté de ces droits avec votre locataire* », tous les propriétaires répondent négativement, ajoutant que c'est une évidence.

b. Droit d'accès et d'exclusion : entre autorisation et accord tacite

Les droits d'accès sont encadrés par le contrat de bail. En théorie, l'utilisateur est seul détenteur des droits d'accès et d'exclusion. En pratique, selon les RPU, d'autres agents peuvent avoir accès à la parcelle. Les propriétaires issus de l'action territoriale (Métropole de Grenoble, la Chapelle du Bard, SMMO) reconnaissent le droit d'exclusion du locataire. « *En théorie, je n'ai pas à aller sur le bien loué, si je dois venir, c'est notifié dans le bail [une visite par an] et ça dépend surtout du relationnel* » (entretien 2020). Cependant, tous reconnaissent avoir un droit d'accès aux espaces, sous autorisation du locataire. Les fermes sont des outils de communication politique pour les acteurs territoriaux et les usagers acceptent tacitement ce droit. Au sein du mouvement Terre de Liens, les fermiers sont sollicités pour faire une journée porte ouverte. Si ceci n'est pas imposé, un agriculteur qui, dès la construction du projet se dirait absolument contre ces échanges, n'aurait pas sa place au sein du mouvement. Les modalités d'accès relèvent donc souvent d'accords oraux entre partie-prenante. Si les gestionnaires (CEN, SEGAPAL) préviennent autant que possible les usagers de leur passage sur les parcelles, ils attendent tacitement de ces derniers qu'ils accordent l'accès. C'est en ce sens que le partage du droit d'accès relève d'une dimension conventionnelle.

c. Le rôle des valeurs.

Finalement, la question du partage des « *valeurs* » est centrale dans nombre de RPU. En exigeant des pratiques en agriculture biologique, le propriétaire n'attend pas uniquement de l'utilisateur qu'il considère les choix techniques, mais aussi qu'il porte une conception globale de ce qu'est l'agriculture. Le choix des porteurs de projets (Terre de Liens, Métropole de Grenoble, SMMO) ne se base pas seulement sur la viabilité économique et technique du projet, mais aussi sur la proximité des valeurs entre propriétaires et usagers. A titre d'exemple, les valeurs de Terre de Liens gravitent autour des notions d'agriculture biologique, de sobriété, de respect, de solidarité, de mobilisation citoyenne et d'éducation populaire, de confiance, d'équité, de solidarité... La ferme de la Mhotte fonctionne ainsi principalement sur un partage des valeurs, avant de s'appuyer sur les dimensions contractuelle et juridique. Les valeurs communes participent donc à faciliter la convergence des objectifs des agents, et à concrétiser les attentes du propriétaire sans qu'il y ait une mise à partie de toute forme de pouvoir.

Finalement, la dimension humaine des RPU a aussi un rôle essentiel. Tous les propriétaires s'attachent à entretenir de « *bons rapports* » avec les usagers. Selon les RPU, une proximité

relationnelle forte est développée. Le SMMO, la Métropole de Grenoble a des contacts très fréquents avec les usagers.

3.10. Vers des profils de relation selon les objectifs des propriétaires ?

Finalement, en observant les résultats obtenus, il est possible de profiler succinctement deux types de relations selon les objectifs des propriétaires.

3.10.1. Les objectifs sectoriels, relation cadrée et limitative ?

Lorsque les objectifs sont *sectoriels*, ils portent généralement sur la gestion de l'eau ou de l'environnement et les attentes sont formulées à l'échelle de la parcelle. Le propriétaire (voir gestionnaires) semble dans un premier temps, considérer l'activité agricole comme un outil de gestion. L'utilisateur agricole est au service des objectifs du propriétaire (voir du gestionnaire) en échange d'une contrepartie financières ou techniques. Souvent, ces RPU sont des relations marquées par des flux décisionnels unidirectionnels (relation bipartite unidirectionnelle, relation tripartite délégitative). Les droits d'administration au cours de la mise en œuvre sont détenus par le propriétaire ou par délégation, le gestionnaire. L'utilisateur est contraint dans ses décisions, le suivi est formalisé. C'est une relation qui pourrait être qualifiée de hiérarchique dans les faits. Le contrat juridique encadre la relation tandis que les contacts se font autour de procédures et rencontres plus ou moins formelle. Dans ces RPU, on retrouve souvent une activité agricole tournée vers la polyculture-élevage ou l'élevage, en cohérence avec le contexte agricole local. Le foncier en jeu dans la RPU est alors utilisé sous forme de prairie de pâture ou de fauche.

3.10.2. Les objectifs intégrateurs, ouverture et souplesse de la relation ?

Les RPU portant des objectifs *intégrateurs* semblent laisser plus d'espace à l'utilisateur. Les attentes se situent généralement à l'échelle du système agricole. Les relations sont de forme *concertatives*, intégratives et complexes (interface, projet, communautaire). Si le droit d'administration en amont du projet est détenu par le propriétaire ou partagé avec l'utilisateur, ce dernier conserve son droit de gestion au fil de la mise en œuvre du contrat. Les contrats sont réfléchis et se distinguent par des montages juridiques parfois complexes. Des documents écrits sont ajoutés (charte, convention, règlement intérieur) afin de formaliser les engagements pris par les parties prenantes. Ces documents visent à protéger les parties prenantes lors de contentieux. Le contrat juridique est considéré comme un outil sécurisant, pour autant, l'importance accordée à la qualité de la relation humaine et au partage de valeurs est forte. Nombreux sont les propriétaires qui s'investissent auprès des usagers et veillent à préserver de bons contacts. Les objectifs dits intégrateurs s'inscrivent le plus souvent dans des contextes fonciers particuliers (densité urbaines ou déprise rurale). On observe aussi que l'ensemble des productions maraîchères s'inscrivent dans ce type de RPU.

Ainsi, l'application de la grille d'analyse sur les 29 cas d'étude a permis de mettre en évidence une grande diversité d'utilisateurs. On note la proportion importante de production en maraîchage au sein de l'échantillon et le fait que la majorité des activités agricoles maîtrise sa production de valeur ajoutée. Une typologie des structures propriétaires a pu être établie en distinguant celles issues de la société civile de celles issues de l'action publique. Par ailleurs, selon la variété d'attentes sociétales auxquelles ils font écho, les objectifs des propriétaires peuvent être dits sectoriels ou intégrateurs. Ces objectifs se concrétisent alors sous forme d'attentes envers l'usage agricole à l'échelle du système ou de la parcelle. Enfin, selon les RPU, ces attentes

sont plus ou moins précises. Dans certains RPU, un gestionnaire est intégré à la relation propriétaire-usager, sa place et son rôle est variable. La mise en relation des acteurs prend diverses formes : elle peut être à l'initiative du propriétaire, qui l'impose à un usager déjà en place, ou qui développe un projet agricole, ou bien elle peut être à l'initiative de l'usager qui sollicite un propriétaire reconnu. La mise en œuvre et le suivi des contrats varient en fréquences et en modalités, mais sont rarement formalisés. Si certaines relations se basent sur une quasi-absence de contact entre les parties prenantes, d'autres se construisent sur des échanges oraux et informels très fréquents (mensuels), tandis que certains propriétaires imposent un suivi annuel formalisé et une capacité de gestion au jour le jour dans les choix de l'usager. Dimensions réglementaire, contractuelle et conventionnelle s'ajustent selon les arrangements pratiqués et forment un équilibre particulier. Selon la constellation d'acteurs en jeu dans la relation, les modalités de mise en œuvre et le partage du faisceau de droit, il est alors possible de distinguer huit types de relations.

Ces résultats ouvrent à présent un vaste champ de réflexion. Existe-t-il un lien entre émergences de nouvelles RPU et contexte territorial ? Les attentes sociétales en présence, participent-elles à façonner les formes de relation propriétaire-usager ? Quels sont les points d'achoppement à la mise en œuvre des RPU ? Dans la discussion, nous reviendrons sur la méthode employée avant de tenter de répondre à ces questions et d'esquisser de nouvelles pistes qui puissent participer à jalonner la réflexion portant sur l'émergence de nouvelles formes de RPU viables et fructueuses.

4. DISCUSSION

4.1. Discussion sur la méthode

4.1.1. Echantillonnage et données de recherche

a. Echantillon et perspectives d'analyse comparée

Ce travail porte sur 29 cas, ce qui permet de déployer un aperçu déjà conséquent des nouvelles formes de RPU. Cependant, il n'ambitionne pas l'exhaustivité et les résultats obtenus doivent être considérés en conséquence. Un recensement exhaustif des RPU semble être difficile, car ces formes de relations sont en perpétuelle émergence et évolution. Cependant, le choix des cas a été effectué au sein d'un large échantillon et a veillé à embrasser le maximum de diversité. Aussi, ce travail devrait être mis en perspective avec d'autres études. En effet, certaines formes de relation n'ont pas été abordées dans l'échantillon, notamment celles mettant en jeu des propriétaires du secteur privé (très partiellement abordé par le cas n°20) et entrepreneurial. Les initiatives de portage foncier par des coopératives semblent pourtant être en réflexion (HCCA, 2014). Les communautés de consommateurs sont aussi à l'origine de nouvelles RPU, notamment en Allemagne (Haubner, 2018). Plus historique, le cas des Associations Foncières Pastorales (Eychenne, 2019) est au aussi une forme de RPU qui pourrait être analysée à l'aune de la méthode déployée dans ce travail. Par ailleurs, le terrain d'étude étant limité à l'Auvergne-Rhône Alpes, il serait intéressant d'ouvrir la recherche à d'autres régions françaises voir à l'international. Quelles RPU émergent en France et à l'étranger, à quelles attentes répondent-elles et quels sont les leviers et freins à leur mise en œuvre ? A ce titre, le projet de recherche Jasmin (INRA-SAD, 2015-2018) avait ainsi pour objectif de saisir les conditions de préservation du foncier agricole périurbain sur trois terrains d'étude (France, Italie, Algérie).

Le projet européen *Access to Land*²⁵ recense des cas concrets de RPU à travers l'Europe et pourrait aussi alimenter la réflexion.

b. Accès aux données

Les entretiens complémentaires visaient à échanger avec tous les propriétaires investis dans une RPU. La proportion d'entretiens effectivement réalisés vis-à-vis du nombre de propriétaires est satisfaisante, cependant certaines sollicitations n'ayant pu aboutir, des informations restent manquantes. Il serait notamment intéressant d'approfondir l'étude du mouvement Terre de Liens en distinguant mieux d'une part, le fonctionnement de la Foncière et de la Fondation et d'autre part, les fonctionnements des associations régionales Auvergne et Rhône-Alpes. En effet, le mouvement composé d'entités juridiquement indépendantes et basé sur une démarche démocratique, qui présente une grande diversité de fonctionnements. Par ailleurs, la notion de biens sectionaux, indiqué par le propriétaire *Section des habitants de Beaumont* (cas 25) devrait encore être approfondie. L'absence de contact avec la commune représentante n'a pas donné suite à son étude, pourtant les sectionaux sont un phénomène historiquement présent en Auvergne (Couturier, 2000) qui sont à eux seuls une forme de RPU²⁶. Enfin, le cas de Ligue de Protection des Oiseaux mandaté comme gestionnaire pour le CEN n'a pas pu être approfondi.

4.1.2. Regard sur les outils d'analyse

a. Saisir les attentes en présence dans les RPU

Nous sommes partis de l'hypothèse inductive que les objectifs des propriétaires répondaient explicitement ou non aux attentes sociétales en présence sur le territoire. Cette approche est originale et le travail de recherche sur la caractérisation des attentes a permis d'appréhender un sujet très vaste de manière synthétique et catégorielle. Les objectifs des propriétaires ont ainsi pu être reliés aux attentes sociétales en présence sans que ce lien n'opère de restrictions quant aux dimensions des attentes et des objectifs des propriétaires. Une telle démarche s'est tout de même heurtée à la difficulté de caractériser les objectifs des propriétaires (*sectoriels* ou *intégrateurs*). La limite entre ces deux catégories est, en effet, perméable et mouvante. Plus encore, la notion de détails des exigences des propriétaires n'a pas pu être graduée linéairement le long d'un continuum « *très détaillée – peu détaillée* ». En effet, il semble très compliqué de comparer un niveau d'exigence à l'échelle de la parcelle, d'un niveau d'exigence à l'échelle du système (Figure 16). Les exigences ne relèvent pas des mêmes dimensions et n'entraînent pas les mêmes conséquences vis-à-vis de l'usager.

b. L'étude de la « pression foncière » à approfondir

L'étude de la pression foncière des territoires développée dans ce travail présente des limites. Tout d'abord, les indicateurs utilisés doivent être questionnés. Le marché foncier (faire valoir directe et indirect) présente des imperfections²⁷, notamment parce qu'il est régulé (entre autres, par la Safer), sensibles à l'environnement institutionnel et territorial (Lefebvre, Rouquette,

²⁵ <https://www.accesstoland.eu/> [consulté le 16/07/20]

²⁶ Les sectionaux sont en effet des formes de propriété collective qui ont survécu à la Révolution Française. Les membres d'une section sont définis comme « *les habitants ayant domicile réel et fixe* »²⁶ sur le territoire de la section. Ils ont droit de jouissance collective sur la section. Ici, les membres de la section n'ont pas droit de propriété sur le bien (pas de droit de transfert posthume) et leur droit d'usage et le droit aux fruits ne sont pas transférables.

²⁷ Le prix du foncier n'est donc pas parfaitement représentatif de la confrontation de l'offre et de demande.

2011) et que des logiques collectives et institutionnelles sont à l'œuvre. Par exemple, sur le territoire des Monts d'Or, il est supposable que l'activité foncière du SSMO (veille foncière, zonage PENAP) influence les prix. Malgré ces aspects, il semble que le prix reste un bon indicateur à un instant T, de la somme exigée pour investir dans le capital foncier à l'aune d'une installation agricole.

L'utilisation d'un indicateur de densité de population vise à représenter la pression démographique et l'artificialisation d'un territoire. Pour autant, le taux d'artificialisation n'est pas uniquement déterminé par la démographie d'un territoire, d'autres variables rentrent en jeux²⁸ (Béchet et al., 2017). Le travail pourrait être complété par d'autres indicateurs pour saisir l'évolution de l'occupation du sol (données cadastrales IGN, enquête Teruti Lucas Agreste).

Finalement, la question de l'échelon territorial des données peut se poser. En utilisant les données à l'échelle de l'intercommunalité (indicateur démographique) et à l'échelle des petites régions agricoles (indicateur prix du foncier), l'objectif était d'être le plus précis possible. Cependant, cette approche a ses limites. Par exemple, la variation des prix du foncier semble être souvent micro-localisée.

c. Efficacité de l'application de la grille d'analyse basée sur les travaux de J.P. Colin

L'approche de l'arrangement foncier selon Jean-Philippe Colin a porté ses fruits et ouvre de nouvelles perspectives de travail et d'approfondissement. La grille d'analyse (Annexe 5) a permis de décrire synthétiquement de nombreuses informations et de comparer des cas a priori très différents. La notion d'aversion aux risques des acteurs a toutefois été difficilement saisie. Comment qualifier l'aversion au risque d'une structure publique, d'un collectif, d'un agriculteur ? Les risques et leurs perceptions diffèrent. Malgré les travaux traitant de cette question, notamment sous l'angle des agriculteurs (Marshall, 2004 ; Baur et al., 2016), cette notion n'a pu être approfondie dans le temps impartis. Par ailleurs, ce travail ne traite pas de manière approfondie de l'environnement institutionnel. Pourtant, à l'aune du concept d'« innovation foncière » (Léger-Bosch et al., 2020), il serait intéressant de réfléchir aux conséquences de l'émergence de nouvelles RPU dans le paysage institutionnel foncier français.

d. Cohérence sur l'approche par le bouquet de droits et retour sur la démarche hypothético-déductive.

L'approche par le bouquet de droit a mis en évidence la complexité des arrangements institutionnels étudié. Elle a permis de saisir et de décrire la diversité d'arrangements qui se distinguent par leur partage des droits. Plus encore, les résultats obtenus sont en cohérence avec les travaux d'A. Baysse Lainé (2018) précédemment développés avec cette approche. A titre d'exemple, les résultats montrent que certains droits sont unanimement attribués au propriétaire (droit de transfert²⁹) ou à l'usager (droit d'usage). Ils sont en cohérence avec l'analyse effectuée par A. Baysse Lainé (2018) (Annexe 15).

Finalement, la démarche hypothético-inductive a permis de mettre en évidence des résultats intéressants. En effet, la typologie des formes de relations (Figure 18) fait suite à une étude des cas approfondie. En retour, l'étude du partage du faisceau de droit (Figure 19) a fait émerger des squelettes de droits pour chaque relation. Un résultat pressenti qui s'est ainsi trouvé être

²⁸ Comme les déterminants sociodémographiques, risques naturels, dynamiques de l'armatures urbaines et politiques foncières, développement des infrastructures...

²⁹ Droit d'aliénation dans les travaux d'A. Baysse Lainé (2018)

vérifié. Dans cette dynamique, Ménard (2003) souligne que la recherche néo-institutionnelles est « progressive » et laisse place à un développement constant qui s’autoalimente.

4.1.3. Ouvertures théoriques

a. Retour sur le concept de « relation »

Ce travail a pour ambition d’étudier les *relations* entre propriétaires et usagers du foncier agricole. Cependant, le concept de *relation* reste toujours à définir. Concept transdisciplinaire, il invite en effet à associer les approches pour étudier les *relations*. Selon le CNRTL (2020), la relation est une « *mise en rapport* » entre deux entités. Selon Angeon (2008) « *les relations sont des « structures, des expressions de l’action, des évènements ou des communications* » qui permettent de « *faire société* ». Selon lui, si l’économie limite alors les relations à la gestion des ressources, là la sociologie les aborderait dans leur « *relationalité* ». Dans ce travail, l’approche de J.P. Colin sur la nature de l’arrangement, notamment conventionnelle, ouvre de nouvelles perspectives. Cependant, une approche par la sociologie et la psychologie sociale pourrait enrichir les cadres d’analyse des typologies de relations esquissées dans ce travail.

A titre d’exemple, les travaux de Bajoit (2009) apportent un nouvel axe de réflexions sur les RPU. Selon lui, la relation sociale est définie comme « *un échange entre deux acteurs, qui éveille chez eux des attentes culturellement définies (ils poursuivent des finalités et ils espèrent des rétributions) et qui se déroule sous des contraintes sociales (ils ont des ressources limitées et chacun tend à dominer l’autre et à se défendre de sa domination)* » (Bajoit, 2009,) Selon Bajoit, « *une relation sociale est une forme de coopération [...] qui tend nécessairement vers l’inégalité [...].* » Il distingue alors quatre relations fondamentales du concept de relations sociales : les acteurs poursuivent des finalités (1) au sein de la relation. Pour ce faire, ils apportent des (2) contributions à la relation sous forme de compétences, ressources. Ils peuvent alors développer une emprise plus ou moins limitée sur l’autre afin de contrôler ses finalités, ses contributions et ses rétributions. En retour, ils ont une capacité plus ou forte à s’extraire de la (3) domination de l’autre. Enfin, les acteurs reçoivent des (4) rétributions, niveau d’atteintes de leurs finalités, en regard de leur contribution et de la domination de l’autre. Une telle approche de la relation fait alors directement écho au travail développé dans cette étude. Finalité, contribution, domination et rétribution ouvrent un cadre d’analyse qui pourrait compléter celui de J.P. Colin (fonction-objectif, dotation en facteur, mise en relation, condition d’enforcement). Bajoit développe alors une typologie de relations sociales : relation de puissance, de pouvoir, d’influence, d’autorité et d’hégémonie auxquelles pourrait faire échos les RPU. Un approfondissement transdisciplinaire du concept de relation pourrait donc enrichir considérablement la recherche et les typologies esquissées dans ce travail.

4.2. Discussion sur les résultats

4.2.1. Dans quelles mesures le contexte territorial et les attentes sociétales participent-ils à l’émergence de RPU ?

a. Le contexte territorial est-il déterminant dans la localisation des RPU ?

Densité de population et localisation des RPU

Les résultats ont montré que les cas étudiés sont majoritairement situés dans des zones densément peuplées (région Lyonnaise, Y Grenoblois, axe Riom-Clermont Ferrand). Des études ont déjà mis en évidence les dynamiques foncières innovantes en contexte périurbain (Baysse-Lainé, 2018 ; Bertrand, 2013 ; Jouve, Vianey, 2012). Il serait alors intéressant de se

demander dans quelles mesures la densité de population d'un territoire contribue t'elle à faire émerger de nouvelles formes RPU. Trois hypothèses qui prennent appui sur les résultats peuvent être avancées :

(1) La densité de population est facteur de « pression foncière » vis-à-vis de l'activité agricole³⁰. Plus la densité de population d'un territoire est élevée, plus la concurrence pour la ressource foncière tend à augmenter et les conflits d'usage entre espaces agricoles et espaces artificialisés se développent (Béchet et al., 2017 ; Torre, 2014). Dans ces contextes, il semble logique d'observer l'émergence de nouvelles formes de relations propriété-usage qui tendent à résoudre ces conflits.

(2) En écho aux conflits d'usage, l'espace densément peuplé concentre de fait les attentes sociétales de la population. Qu'elles soient alimentaires, environnementales, économiques, sociales, elles émergent, s'expriment et sont saisies par les acteurs territoriaux. Les résultats confirment cette hypothèse : Qualité de vie, proximité et qualité alimentaire sont autant d'attentes qui ont pu être relevées dans les objectifs des propriétaires et les usages agricoles émanant dans les RPU. Les résultats montrent que sur les huit cas en maraîchage, quatre d'entre eux sont dans des aires urbaines (Lyon, Voiron). Ces observations sont en cohérence avec les travaux réalisés sur l'émergence de RPU en contexte périurbain en faveur de l'agriculture de proximité (Baysse-Lainé, 2018 ; Jouve, Vianey, 2012 ; Gueringer et al., 2016).

(3) La densité de population d'un territoire semble déterminer en partie sa richesse. Les résultats montrent que les propriétaires fonciers à proximité directe des métropoles de Lyon ou Grenoble, notamment lorsqu'ils sont issus de l'action publiques, semblent avoir une dotation en facteur plus élevée (Figure 14). Elle pourrait favoriser l'émergence et la mise en œuvre de RPU. Cette hypothèse est inférée par les travaux de A. Baysse-Lainé (2018).

En parallèle, les résultats mettent aussi en évidence la capacité des espaces ruraux à être porteur de nouvelles formes de relations propriété-usage. Si la densité de population est moindre, ces espaces n'en restent pas moins habités et animés par des attentes sociétales. La différence entre espaces urbains et ruraux se situe peut-être alors dans la nature des attentes qui s'y développent.

Diversité agricole et caractère des usages agricoles du foncier

Par ailleurs, on a observé que les RPU se situent toutes dans des espaces marqués par une diversité agricole (les OTEX « *de la ferme communale* » sont diverses et forment une mosaïque, Figure 5). Le contexte agricole est-il alors un déterminant de l'émergence de nouvelles formes de relations propriété-usage ? Plusieurs explications confortées par les résultats peuvent être émises.

(1) Dans un premier temps, il est nécessaire de souligner que les territoires à proximité des aires urbaines sont tous des espaces de mosaïques agricoles. Or nous venons de discuter de la surreprésentation des cas étudiés dans les aires urbaines, la causalité directe entre diversité agricole et émergence de RPU est questionnée.

(2) Dans un second temps, la notion de contexte agricole renvoie directement à la notion de pouvoir des institutions agricoles locales (syndicat, chambre d'agriculture, coopérative, voir Safer (Sencebe et al., 2013). Comme dans tous domaines, là où la diversité est moindre, la concentration des acteurs est plus probable. A. Baysse-Lainé (2018) a mis en évidence l'effet de la variation du contexte urbain sur les relations entre syndicalisme majoritaire (monde agricole) et collectivités locales. Il souligne que dans les franges métropolitaines, les acteurs publics locaux ont des budgets plus importants et des équipes diversifiés, face à une profession

³⁰ Ce qui a été posé comme hypothèse pour construire le gradient de pression foncière.

agricole peu soudée. A l'inverse en zone rurale, le pouvoir de force s'inverse. L'organisation syndicale est forte tandis que l'action publique locale manque de moyens et de légitimité. Ces observations infèrent les hypothèses émises : variation des dotations en facteurs des propriétaires publics selon le contexte urbain et rôle des institutions agricoles dans l'émergence de RPU. Dans un tel contexte, il semble a priori plus difficile de proposer de nouvelles RPU, qui questionnent le statut du fermage. Les institutions agricoles pourraient-elles être un frein à l'émergence de nouvelles RPU ? Le rôle des acteurs de la profession agricole dans la mise en place de portage foncier a été soulevé (Léger-Bosch et al., 2015). Les syndicats « majoritaires »³¹ défendant le modèle d'exploitation familiale ne semblent pas être favorables aux actions foncières portées par des acteurs publics (Baysse-Lainé, 2018).

(3) Plus encore, les RPU peuvent aussi être qualifiées d' « innovation » dans le monde agricole. Leur implantation et leur diffusion pourraient à ce titre se heurter à des freins institutionnels. Un parallèle peut être envisagé avec le développement de l'agriculture biologique. Une étude économétrique a mis en évidence que dans les départements présentant historiquement plus de surface AB, les communes auront plus de chance d'accueillir une nouvelle exploitation en AB. Un processus de diffusion par voisinage fait suite à la concentration des exploitations AB (Geniaux et al., 2010). Ce processus de concentration-diffusion pourrait être transposé au RPU. Des problèmes de voisinage confrontant installation en agriculture biologique et modèle conventionnel ont d'ailleurs été relevés (cas 28). Les écarts de pratiques en agriculteur à l'origine de différent ou dichotomie sociale (Baysse-Lainé, 2018), la convoitise du foncier, la remise en question de la légitimité des acteurs non-agricoles dans l'accès à la propriété sont autant d'éléments qui rendent les contextes agricoles plus ou moins réceptifs à de nouvelles formes de RPU. Une analyse plus poussée des institutions en place, de l'insertion de l'utilisateur dans le contexte agricole mériterait d'être menée.

b. Triptyque contexte territorial, attentes sociétales et nouvelles formes de RPU.

Finalement, revenons sur le lien permanent entre attentes sociétales et contexte territorial. En empruntant les approches théoriques de consentement à payer et de multifonctionnalité de l'agriculture, des études montrent que les préférences des consommateurs se distinguent selon les contextes territoriaux (Vera-Toscano et al., 2007 ; Bernard et al., 2006 ; Bernués et al., 2019). Par ailleurs, si les attentes sont basées sur un constat des problématiques actuelles (Beuret, 1997) alors ces dernières diffèrent de fait selon les territoires. Les attentes s'inscrivent donc dans un contexte territorial. De la sorte, là où les urbains aspireraient à des « espaces de nature » (Bourdeau-Lepage, Vidal, 2014) et une plus grande sécurité alimentaire, les espaces ruraux s'attacheraient à renforcer leurs tissus sociaux et économiques. Lorsque les enjeux

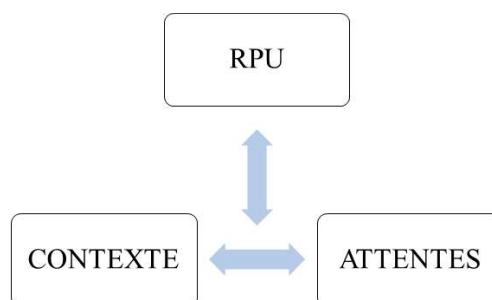


Figure 20. Formalisation de la relation entre le contexte, attentes sociétales et RPU (Auteure).

³¹ Entendons par là, FNSEA-JA.

urbains et ruraux se distinguent, les attentes sociétales diffèrent et les RPU qui en émanent prennent diverses formes (Figure 20).

Ainsi, les RPU semblent émerger dans des espaces spécifiques, foisonnant d'enjeux, de diversité, d'attentes. Cependant, si l'émergence des RPU est initiée par les attentes sociétales, leur fonctionnement interne dépend-il aussi de ces dernières ?

4.2.2. Dans quelles mesures les attentes sociétales façonnent-elles la forme des RPU ?

a. Les objectifs poursuivis font-ils toujours écho aux attentes sociétales émergentes ?

Les RPU répondent à des attentes sociétales (alimentaires, environnementales) liées au territoire, notamment lorsqu'elles sont portées par des propriétaires publics. Or d'après les résultats, l'action foncière publique inspire aussi des sentiments d'injustice, d'inégalité de traitement par certains usagers. Sentiments d'exclusion et d'injustice ont aussi été relevés par le A. Baysse-Lainé (2018). De plus, dans certains territoires, la sélection des porteurs de projet est *in situ* : l'action foncière et le contexte territorial attirent ou éloignent de fait, certains types d'agriculteur. Ces observations questionnent la justice sociale et spatiale de l'action foncière. Les politiques en faveur de l'agriculture périurbaines ne sont pas toujours motivées par des objectifs sociaux. Elles ont pourtant des conséquences sociales. Elles jouent sur le prix et l'accès au foncier et au logement, parfois au profit d'une catégorie spécifique d'agriculteurs, ou bien inégaux entre les habitants (Perrin, Nougaredes, 2015). D'après les résultats, tout comme les travaux sur ce sujet, la légitimité des propriétaires et de leur actions vis-à-vis des attentes sociétales sont en question (Léger-Bosch, 2015 ; Baysse-Lainé, 2018).

b. Objectifs des propriétaires et profil de relation : de la gestion à la gouvernance foncière.

Les objectifs des propriétaires émanent d'attentes sociétales. Or, les résultats ont montré que des profils de relations se distinguent selon la forme des objectifs (*sectoriel* ou *intégrateurs*). Les RPU relevant d'objectifs *sectoriels* développeraient des relations cadrées, contrôlées, limitées tandis que les RPU relevant d'objectifs *intégrateurs* ouvriraient à des relations plus souples, laissant plus d'espace à la concertation entre les parties prenantes. Il est intéressant de mettre en perspective ces observations avec des travaux réalisés. A la lecture d'une étude sur l'utilisation du foncier comme outil au service de la gestion de la ressource en eau (Barataud, Hellec, 2015) des éléments confortent ces observations. L'étude souligne le caractère confidentiel et individualisé de la mise en œuvre des contrats entre propriétaires et usagers et met en évidence le rapport de pouvoir entre *possesseur* de foncier et *demandeur* de foncier. Le respect du cahier des charges du propriétaire s'échange contre une rétribution à l'utilisateur qui reste sous la « *menace de rachat des terres agricoles* » (Barataud, Hellec, 2015). A l'inverse, les RPU relevant d'objectifs intégrateurs développent une approche territoriale. L'agriculture et l'action foncière s'inscrivent dans des « *projets de territoires* ». Ces derniers « *se construisent autour de l'adhésion à différentes échelles du territoire des acteurs à un projet agricole fédérateur, pour améliorer les conditions de mises à disposition du foncier* » (Demené, Audibert, 2017). La notion de « *ressource foncière territoriale* » met en évidence les objectifs multiples poursuivis par les communes dans la gestion du foncier agricole et souligne « *l'utilité collective* » de la terre (Jouve, Vianey, 2012). Plus encore, l'émergence de la notion de « *gouvernance foncière* » s'oppose graduellement à celle de « *gestion foncière* ». La gouvernance fait appel à des processus où objectifs et actions se déploient grâce à des apprentissages collectifs. Ces processus sont à l'origine d'innovations institutionnelles (Bertrand, 2013).

c. Des attentes mouvantes, des objectifs évolutifs.

Les objectifs des propriétaires ont ainsi été classés selon s'ils étaient *sectoriels* ou *intégrateurs*. Cet exercice de classification a cependant mis en évidence la difficulté de cette approche. Les objectifs ne sont pas toujours explicitement formulés et évoluent au cours du temps. Par exemple, l'étude montre qu'un objectif initial de protection stricte des espaces peut progressivement s'ouvrir à la production de biens alimentaires pour la consommation locale. Cette perspective dynamique a été mise en évidence à travers l'approche processuelle des projets d'action collective (Amblard et al., 2018). L'action foncière est une action collective, elle dessine une trajectoire d'évolution. C'est-à-dire, un « *mouvement d'essence plus ou moins spontanée, aux frontières incertaines avec des structures fluides, émergentes et informelle, un mouvement qui représente le devenir, le surgissement du nouveau et l'historicité* » (Friedberg, 1997 cité par Amblard et al., 2018). Un mouvement qui fait écho à la fluidité des attentes sociétales, réactives aux réalités, en perpétuel mouvement.

Ainsi, contexte territorial et attentes sociétales s'alimentent mutuellement et contribuent à faire émerger et à façonner de nouvelles relations propriété-usage. Ces dernières se développent donc comme des trajectoires mouvantes à la fois inscrites sur un territoire et évoluant au rythme des attentes sociétales.

4.3. Arrangements fonciers : quels freins et leviers ?

Une nouvelle relation propriété-usage ne va pas de soi. Encore rares dans le paysage foncier français, elles peuvent être qualifiées d' « *innovations foncières* » (Léger-Bosch et al., 2020). Stimulées par l'ambition, l'imagination, les défis formulés par les uns et relevés par les autres, ce sont des relations qui tâtonnent, s'essaient, se trompent et recommencent. Ce sont des arrangements qui se cherchent, des projets collectifs qui réunissent des acteurs aux vocables et aux valeurs diverses, parfois opposées et qui interrogent la légitimité de chacun (Léger-Bosch, 2015 ; Baysse-Lainé, 2018). Comment alors capitaliser sur les erreurs, éviter les difficultés, lever les freins ? Cette partie s'attache à formuler certains points de blocage qui ont pu être évoqués lors des entretiens afin d'ouvrir des pistes de réflexion. Dans cette partie, chaque point d'achoppement identifié sera formulé à l'aide d'une question.

4.3.1. Conséquences pour l'utilisateur : précarisation, coût, transformation du modèle économique.

a. Contrats précaires, quelle sécurisation des droits de l'utilisateur ?

Au sein des RPU, l'activité agricole est considérée comme un outil de gestion au service d'un objectif (qualité de l'eau, préservation des espaces ouverts) ou comme une fin en soi (soutien à l'installation, production en AB). Ces changements de considération de l'activité agricole semblent avoir des conséquences directes sur le statut de l'utilisateur. Nombre d'arrangements se basent sur des baux ruraux environnementaux ou des contrats dit précaires (commodat, prêt à usage d'une durée limitée). En comparaison au statut du fermage considéré comme « *quasi-propriété* » de la terre (Barthélémy, Boinon, 1973), ces contrats confèrent une sécurité moindre à l'utilisateur. Dans le cadre d'un BRE, le non-respect d'une clause peut provoquer la résiliation du contrat (Krajeski, 2017). Les conventions à durée limitée n'accordent pas de reconduction tacite du contrat. La précarité de ces contrats questionne la considération de l'utilisateur dans ces RPU. Une étude sur les arrangements oraux entre agriculteurs et propriétaires a souligné qu'ils permettaient aux propriétaires de garder un contrôle sur leurs terres (Clément et al., 2019). Ces résultats infèrent le fait que l'usage de contrats précaires est un moyen de garantir les droits du

propriétaire au détriment des droits de l'utilisateur. La sécurisation des droits de l'utilisateur semble devenir secondaire. Assistons-nous ici à un nouveau rapport de force entre propriétaires de foncier et nécessaires de fonciers ?

➤ *Comment concrétiser de manière pérenne les objectifs du propriétaire sans éroder les droits de l'utilisateur ?*

b. Contraintes d'usage et coûts pour l'utilisateur

L'engagement au sein d'une RPU a un coût pour l'utilisateur (humain, moral, financier, temporel). Au vu du partage original des droits d'administration, l'utilisateur est contraint dans ces choix par les attentes du propriétaire. Ceci peut représenter un coût direct (perte de valeur du fruit dû la production) ou un coût indirect (une formation professionnelle supplémentaire afin de s'adapter aux attentes du bailleur) pour l'utilisateur. Selon les cas, la mise en œuvre de la relation avec l'utilisateur représente aussi un coût temporel. Dans le cadre de portage foncier par un propriétaire public ou collectif, Léger-Bosch (2019) a mis en évidence les coûts de transaction *ex ante* relevant du temps d'établissement de la validité juridique et politique du portage et des ressources à investir par l'utilisateur pour satisfaire les exigences du porteur.

➤ *Les coûts induits par la mise en œuvre de la RPU sont-ils considérés à leur juste valeur et qui doit les supporter ?*

c. Le foncier, capital ou facteur de production ?

La mise en œuvre des RPU se heurte à la conception traditionnelle de l'activité agricole où le foncier est considéré comme un bien patrimonial. Il garantit une retraite à l'agriculteur face à une activité économique non rémunérée à sa juste valeur. Or, lorsque 100% d'une exploitation est investie dans la RPU, il n'est pas possible pour l'utilisateur de capitaliser sur le foncier. En effet, le foncier est considéré comme un facteur de production. La durabilité d'une RPU est donc tributaire du modèle économique de l'exploitation agricole. Le fait que la majorité des usagers investis dans les RPU maîtrisent leur production de valeur ajoutée³² prend sens. Cependant, certaines RPU éprouvent écart entre nouvelle conception du foncier et système agricole dominant : les usagers se succèdent. Après s'être installé un temps, ils cherchent à acquérir par eux-mêmes pour « capitaliser ». Cet écart questionne le fonctionnement actuel de l'agriculture et ouvre des perspectives vers de nouvelles formes d'activité agricole (salarial, régie agricole).

➤ *Comment les RPU peuvent-elles faire évoluer la conception patrimoniale du foncier et de ce fait les modèles économiques de l'activité agricole ?*

d. Motivation et engagement de l'utilisateur, à quel prix ?

Face à toutes les contraintes liées à la forme de la RPU, il est alors intéressant de se demander quels sont les motivations de l'agriculteur à maintenir son engagement, au-delà de son besoin de terre, ? Le prix du fermage, souvent minoré (Krajewski, 2017), voire gratuit semble être un premier argument, mais ne peut être le seul levier favorisant l'adhésion des agriculteurs au contrat. Les résultats ont mis en évidence l'importance du partage des valeurs, l'engagement des usagers dans des causes sociales dépassant souvent la simple activité agricole. Les motivations intrinsèques des agriculteurs engagés avec des CEN ont été formulées (Projet Fuseau, 2020). Cayré et al. (2004) ont catégorisé les motivations des agriculteurs à considérer

³² via la certification AB, la transformation et la commercialisation en circuits courts

l'agriculture comme multifonctionnelle selon si elles relevées de logiques fonctionnelles (déterminants socio-économiques), socio-culturelles, symboliques. Ces résultats soulignent l'importance des différentes composantes d'une relation et de l'échange entre propriétaire et usager.

➤ *Une RPU est juridique, économique, sociale, humaine, quels sont alors les ingrédients favorisant l'adhésion des usagers ?*

4.3.2. *Conséquences pour le propriétaire : sécuriser les objectifs, gérer son bien.*

a. Sécuriser les attentes du bailleur

Le bail à clauses environnementales, un outil limité ?

Le bail à clauses environnementales issu, de la Loi d'orientation agricole de 2006 est un nouvel outil d'expression des objectifs des propriétaires. Cependant, leur champ d'application est limité. L'utilisation de BRE n'est possible par le bailleur que dans trois cas³³. De plus, les clauses pouvant être jointes au contrat de bail sont exhaustivement listées (Annexe 16). Elles permettent une prise en compte des préoccupations environnementales à l'échelle de la parcelle, mais les préoccupations d'ordre social ou économique ne peuvent être ajoutées. Les propriétaires se trouvent limités dans l'expression réglementaire de leurs attentes et font donc appel à d'autres outils : sélection des porteurs de projet avec un cahier des charges, règlement intérieur au GAEC, charte morale...

➤ *Comment sécuriser de manière juridique certaines attentes (circuit court, insertion sociale, formation) qui ne peuvent être considérées au sein du BRE ?*

Transfert d'usage et droit de regard du propriétaire.

Par ailleurs, lorsque le bail est signé avec une structure morale (association, GAEC), la question de la transmission du bail au futur associé reste en suspens. Si les propriétaires sélectionnent en amont leur locataire, quelle marge de manœuvre leur laisser quand ceux-ci veulent s'associer en GAEC et qu'à terme le GAEC est repris par des porteurs de projets qui n'étaient initialement pas présent à la signature du bail ? Cette problématique est gérée différemment selon les cas. Théoriquement, Terre de Liens refuse toute signature de bail avec des structures morales. La SMMO suit de près les associations de ces porteurs de projets et demande toujours à rencontrer en amont les potentiels futurs associés. La Métropole de Grenoble, avait initialement signé un bail au nom des porteurs de projet. Quand ceux-ci se sont associés, la Métropole a accepté la signature d'un nouveau bail au nom du GAEC, laissant ainsi la liberté aux porteurs de projet de changer de trajectoire. A ce jour, la Métropole et les porteurs de projets réfléchissent ensemble à la rédaction d'un règlement intérieur au GAEC qui puisse pérenniser certaines pratiques qui ne peuvent être inscrites dans le bail (accueil de public, circuit court...). La question de la transmission des exploitations et du droit de regard des propriétaires sur les futurs usagers reste actuellement en suspens.

➤ *Quels outils juridiques construire pour assurer au propriétaire un droit de participer à la sélection de l'usager dans le cadre de contrats signés avec une structure morale ?*

³³ « Pour garantir sur la ou les parcelles mises à bail, le maintien de pratiques ou d'infrastructures, lorsque le bailleur est une personne morale de droit public ou une association agréée de protection de l'environnement, une personne morale agréée « entreprise solidaire », une fondation reconnue d'utilité publique ou un fonds de dotation, pour les parcelles situées dans certains espaces mentionnés par l'article L.411-27 » (Loi d'orientation agricole de 2006)

La perspective des Obligations Réelles Environnementales

La Loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages (2016) a institué un nouvel outil juridique visant à pérenniser des obligations durables de protection de l'environnement sur une parcelle foncière³⁴ : les obligations réelles environnementales (ORE). A l'initiative volontaire du propriétaire, les ORE visent à attacher à un bien foncier, une protection environnementale sur une durée de 99 ans maximum. L'acte étant signé, l'engagement pris est « *amarré à un fond* », il ne dépend pas du propriétaire et de ce fait, et pérenne (Reboul-Maupin, Grimonpez, 2016). En ce sens, les ORE pourraient être un outil pour garantir les objectifs environnementaux du propriétaire au-delà du contrat. Cependant, encore relativement récent, leur mise en œuvre fera face à des difficultés et il n'y a pas de recul encore sur les résultats obtenus.

b. Les droits de transformation, défis de gestion

Gestion du bâti

Tout d'abord, la gestion du bâti est toujours source de réflexion. Comment gérer l'entretien d'un bien bâti, à qui revient les coûts des mises aux normes ? Certains propriétaires ont ainsi clairement distingué les travaux relevant de la structure de ceux relevant des outils de productions, répartissant de la sorte les financements entre propriétaire et usager. En pratique, les propriétaires agissent au cas par cas, en fonction des besoins, des opportunités et de leur dotation en facteurs. De plus, la location de logement pour les porteurs de projets soulève de nouvelles questions. Quel montage juridique construire pour louer des logements qui ne sont pas directement liés aux parcelles agricoles ? Le risque que le locataire préserve à terme le logement et cède le foncier agricole n'est pas négligeable.

➤ *Comment encadrer la gestion du bâti, partager les coûts d'entretien et les investissements entre propriétaire et usager ?*

➤ *Quel outil juridique mettre en œuvre pour louer un bien agricole et un logement distinct, tout en garantissant une restitution de l'ensemble en cas de départ de l'usager ?*

Sécurisation des arbres

La question des arbres a été abordée plusieurs fois lors des entretiens. En effet, parce que l'arbre est une ressource issue de la terre et un fond en soit, son statut n'est pas clairement défini. Ceci pose plusieurs difficultés. Tout d'abord, comme pour les droits de transformation, le partage de la gestion des structures arborées peut être sujet à discussion. Plus encore, du fait que l'arbre soit aussi une ressource en soit, le partage des droits d'usage, aux fruits, mais aussi d'administration des arbres se pose. Dans le cas du verger test de Cheires, l'utilisation d'un bail à domaine congéable permet à Îlot Paysan d'être propriétaire des « édifices et superficies » existants ou créés par lui. Il est donc détenteur de l'ensemble du bouquet de droit (dont certains sont délégués aux testeurs). Plus encore, à la résiliation du contrat, au « congément », il est garanti d'être remboursé par le propriétaire de la valeur des améliorations qu'il aura effectuées (plantation d'arbres par exemple). Ce bail exige donc de la part du bailleur qu'il s'engage à un remboursement, ce qui en soit ouvre aussi de nouvelles discussions. Finalement, le développement de l'agroforesterie se heurte à des obstacles juridiques. Certains d'entre eux ont été développés par la Saf agr'iDées dans le rapport du CGAER (2015)³⁵. Plus encore, lorsque

³⁴ <https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/obligation-reelle-environnementale> [consultée le 22/07/20]

³⁵ Dès sa plantation sur un bien loué, un arbre devient propriété du bailleur. Le preneur est uniquement détenteur des droits de jouissance. Arracher ou replanter devient une dérogation conventionnelle au droit. Pour régulariser

l'arbre est considéré comme une ressource au même titre que la terre arable, se pose la question du multiusage d'une parcelle agroforestière. De nouvelles modalités de partage des droits d'usage entre plusieurs acteurs sont alors à imaginer. Ainsi, l'arbre hors forêt sur des fonciers investis dans des contrats de faire-valoir indirect est un vrai sujet de réflexion.

- *Quel partage du faisceau de droits attribuer à l'arbre (considéré comme ressource) afin de garantir les droits de l'usager tout en s'assurant d'une gestion durable de ces derniers ?*
- *Quels outils juridiques développer pour favoriser le développement de l'agroforesterie sur des parcelles en faire-valoir indirect ?*

4.3.3. RPU, des relations humaines avant tout.

La place de l'humain, dans ses dimensions relationnelles et conventionnelles est essentielle. Tout d'abord, les RPU sont souvent à l'initiative d'une entité forte (chargée de mission motivée, élu local à l'écoute), représentative d'un mouvement global (Grenoble, ville verte, mouvement Terre de Liens) ou le fruit d'une rencontre humaine qui permet le fleurissement impromptu d'un projet. La dynamique sociale, humaine et territoriale des espaces est donc déterminante dans la mise en œuvre de RPU. Au cours de plusieurs entretiens, la notion de temps électoraux et de changements politiques a été soulevée comme une difficulté, une limite à la pérennité des projets. Jouve et Vianey (2012) ont aussi souligné le rôle des élus dans les projets de gouvernance foncière.

- *Comment assurer la pérennité de projets de portages fonciers au-delà des dynamiques électorales ?*

Ainsi, les RPU sont le lieu de nombreuses réflexions. Des questions surgissent et ouvrent des pistes de recherches tant théoriques qu'opérationnelles. De nouveaux « montages juridiques » sont réfléchis afin de sécuriser les droits du bailleur tout en garantissant les droits de l'usager. Cependant, il est important de souligner que l'équilibre entre relation réglementaire et relation humaine est essentiel. Un interviewé résumait la situation de la sorte : « on fait appel au juridique quand l'humain ne fonctionne plus » (entretien, 2020).

ce fait en amont, des clauses peuvent être ajoutées au contrat afin de garantir le droit de propriété du preneur jusqu'à résiliation du bail (clause d'accession différée) ou même le droit de supprimer les arbres à la fin du bail (double clause). Par ailleurs, le preneur doit obtenir l'autorisation du bailleur pour planter au cours du bail, ce qui peut être un obstacle à la plantation. Le prix du fermage pour les parcelles agroforestières pourrait aussi être mis en regard avec le développement et la valeur d'avenir des arbres. Enfin, l'agroforesterie est considérée comme une activité agricole, en ce sens le fermier est protégé par le code rural. Cependant, la distinction entre parcelles agroforestière et forestière est parfois délicate et menace les droits du preneur.

CONCLUSION

Ainsi, l'usage du foncier agricole est devenu une question publique. D'une part, la raréfaction des espaces agricoles appelle à reconsidérer la consommation et la gestion de la terre à l'aune de son statut de ressource commune finie. D'autre part, l'activité agricole se gorge de nombreuses attentes sociétales toujours plus nombreuses et pressantes à son égard. Manger sainement, vitaliser des espaces en déprise, préserver la biodiversité, les ressources naturelles en sont tout autant d'exemples. En écho à ces constats, on observe l'émergence de nouveaux modes de faire-valoir indirects qui lient des propriétaires toujours plus diversifiés à des usagers porteurs de projets agricoles variés. Le caractère novateur de ces nouvelles formes de relation entre propriétaire et usager invite à les observer afin de comprendre leur émergence, leur fonctionnement et saisir ce qui les distingue. Dans cet objectif, ce travail de recherche a donc étudié 29 cas en Auvergne - Rhône Alpes à l'aune d'une approche par l'économie institutionnelle. Les relations propriété-usage ont été considérées comme des arrangements institutionnels (Colin, 2002b). Une approche par le bouquet de droit (Schlager, Ostrom, 1992 ; Léger-Bosch et al., 2020) a été développée.

Les résultats montrent une grande diversité de RPU qui se distinguent selon les acteurs investis, les formes de mise en relation et d'*enforcement*³⁶ de l'arrangement. Huit formes de relations ont été mises en évidence d'après la proximité des acteurs en jeu, les flux décisionnels et informationnels qui les relient, et le partage du faisceau de droits. L'émergence des RPU est fortement liée au contexte territorial environnant. Le gradient de pression foncière et le gradient de diversité agricole en place sont notamment des éléments déterminants dans la localisation des RPU. Plus encore, les attentes sociétales en présence sur un territoire participent à préciser les objectifs des propriétaires et à façonner la forme des relations. Ainsi, contexte territorial et attentes sociétales sont déterminants dans l'émergence et la forme des RPU.

D'autre part, ce travail donne à voir un panel d'innovations foncières qui émergent plus ou moins discrètement dans l'environnement institutionnel français. Toutes se cherchent et se construisent par tâtonnement et expériences croisées. Ce travail objective les trajectoires empruntées par les RPU et formule les obstacles auxquels elles se confrontent. La question de la sécurisation des droits de l'usager tout comme du propriétaire est primordiale. La gestion du bâti et des structures arborées est très souvent sujet à discussion entre les parties prenantes. Pour répondre à ces problématiques, de nouveaux outils sont imaginés et des réflexions s'étayent progressivement. Ce travail tout à la fois descriptif, analytique et synthétique, contribue à jalonner les trajectoires et les réflexions en cours sur les questions foncières. Il vise à transmettre les expériences des uns, aux autres, dans un processus d'apprentissage collectif au service du développement de l'action publique.

Les RPU dessinent de nouveaux possibles quant à la gestion collective de la terre. Le foncier y est considéré comme outil d'expression des attentes sociétales, les droits qui lui sont attribués se distinguent et invitent à de nouveaux partages. Ces formes de relations propriété-usage rebattent alors les cartes du concept de propriété privée cher au droit romain. Si propriété et liberté individuelle ont longtemps été de pair, cette approche est aujourd'hui interrogée à l'aune des enjeux actuels. Comment propriété privée et ressource commune vont évoluer de concert, tandis que le foncier semble devenir-il un nouvel « outil » au service du collectif ?

³⁶ Mise en œuvre et « *exécution des engagements contractuels* » (Colin, 2003)

BIBLIOGRAPHIE

AGRESTE, 2017. *Exploitations et populations agricoles, Memento 2017*. 2017. S.l. : Agreste.

AGRESTE, 2019. *Memento de la statistique agricole Auvergne Rhône-Alpes*. S.l.

AMBLARD, Laurence, HOUDART, Marie et LARDON, Sylvie, 2018. L'action collective dans les territoires. Questions structurantes et fronts de recherche. In : *Géographie, économie, société*. 2018. Vol. 20, n° 2, p. 227–246.

ANGEON, Valérie, 2008. L'explicitation du rôle des relations sociales dans les mécanismes de développement territorial. In : *Revue d'Economie Regionale Urbaine*. 2008. Vol. juin, n° 2, p. 237-250.

ANON., 2017. *Document de présentation de la Ferme de la Mhotte*. 2017. S.l. : s.n.

ANON., 2020. *Projet Fuseau*. S.l. Agence Française pour la Biodiversité.

BAJOIT, Guy, 2009. Le concept de relation sociale. In : *Nouvelles perspectives en sciences sociales*. 2009. Vol. 5, n° 1, p. 51-65. DOI <https://doi.org/10.7202/038621ar>.

BARATAUD, Fabienne et HELLEC, Florence, 2015. L'outil foncier, une solution délicate pour protéger les captages d'eau potable. In : *Économie rurale. Agricultures, alimentations, territoires*. 30 juin 2015. n° 347, p. 3-20. DOI 10.4000/economierurale.4634.

BARTHÉLÉMY, Denis et BOINON, Jean-Pierre, 1973. *Le développement de la propriété paysanne dans le Châtillonnais de 1930 à 1972*. S.l. : Laboratoire de recherches de la chaire de sciences économiques de l'ENSSAA.

BAUR, Ivo, DOBRICKI, Martin et LIPS, Markus, 2016. The basic motivational drivers of northern and central European farmers. In : *Journal of Rural Studies*. 2016. Vol. 46, p. 93–101.

BAYSSE-LAINÉ, Adrien, 2018. *Terres nourricières ? : la gestion de l'accès au foncier agricole en France face aux demandes de relocalisation alimentaire : enquêtes dans l'Amiénois, le Lyonnais et le sud-est de l'Aveyron* [en ligne]. Thèse de doctorat. S.l. : Université de Lyon. [Consulté le 27 février 2020]. Disponible à l'adresse : <https://tel.archives-ouvertes.fr/tel-02023379>.

BÉCHET, Béatrice, LE BISSONNAIS, Yves, RUAS, Anne, AGUILERA, Anne, ANDRÉ, Michel, ANDRIEU, Hervé, AY, Jean-Sauveur, BAUMONT, Catherine, BARBE, Eric, BEAUDET-VIDAL, Laure, BELTON-CHEVALLIER, LeslieL, BERTHIER, Emmanuel, BILLET, Philippe, BONIN, Olivier, CAVAILHÈS, Jean, CHANCIBAULT, Katia, COHEN, Marianne, COISNON, Thomas, COLAS, Robert, CORNU, Sophie, CORTET, Jérôme, DABLANC, Laetitia, DARLY, Ségolène, DELOLME, Cécile, FACK, Gabrielle, FROMIN, Nathalie, GADAL, Sébastien, GAVREAU, Benoît, GÉNIAUX, Ghislain, GILLI, Frédéric, GUELTON, Sonia, GUÉROIS, Marianne, HEDDE, Mickaël, HOUET, Tthomas, HUMBERTCLAUDE, S, JOLIVET, Laurence, KELLER, Catherine, LE BERRE, Iwan, MADEC, Pierre, MALLET, Clément, MARTY, Pauline, MERING, Catherine, MUSY, Marjorie, OUESLATI, Walid, PATY, Sonia, POLÈSE, Mario, PUMAIN, Denise, PUISSANT, Anne, RIOU, Stéphane, RODRIGUEZ, Fabrice, RUBAN, Véronique, SALANIÉ, Julien, SCHWARTZ, Christophe, SOTURA, Aurélie, THÉBERT, Mariane, THÉVENIN, Thomas, THISSE, Jacques, VERGNÈS, Alan, WEREY, Caty et DESROUSSEAUX, Maylis, 2017. *Sols*

artificialisés et processus d'artificialisation des sols : déterminants, impacts et leviers d'action. France. INRA.

BERNUÉS, Alberto, ALFNES, Frode, CLEMETSEN, Morten, EIK, Lars Olav, FACCIONI, Georgia, RAMANZIN, Maurizio, RIPOLL-BOSCH, Raimon, RODRÍGUEZ-ORTEGA, Tamara et STURARO, Enrico, 2019. Exploring social preferences for ecosystem services of multifunctional agriculture across policy scenarios. In : *Ecosystem Services*. 1 octobre 2019. Vol. 39, p. 101002. DOI 10.1016/j.ecoser.2019.101002.

BERROIR, Sandrine, COMMENGES, Hadrien, DEBRIE, Jean, MAULAT, Juliette, BORDEDEBAT, Colette, BLANDEAU, Guillaume, BRIEND, Esther et LANON, Justine, 2018. Dessine-moi une ville sans voiture : les aspirations en matière de mode de vie et de mobilité en Île-de-France. In : *Nouvelles perspectives en sciences sociales*. 2018. Vol. 13, n° 2, p. 27-73. DOI <https://doi.org/10.7202/1051111ar>.

BERTRAND, Nathalie, 2013. *Terres agricoles périurbaines: Une gouvernance foncière en construction*. S.l. : Editions Quae. ISBN 978-2-7592-2014-4.

BERTRAND, Nathalie et DUVILLARD, Sylvie, 2016. Intégration des enjeux environnementaux dans la gestion du foncier agricole : introduction. In : *Sciences Eaux Territoires*. 29 août 2016. Vol. Numéro 19, n° 2, p. 2-5.

BEURET, Jean-Eudes, 1997. L'agriculture dans l'espace rural. Quelles demandes pour quelles fonctions ? In : *Économie rurale*. 1997. Vol. 242, n° 1, p. 45-52. DOI 10.3406/ecoru.1997.4897.

BINOT, Aurélie et KARSENTY, Alain, 2007. La question foncière, les ressources naturelles et l'environnement. Trois dimensions indissociables du développement dans le monde contemporain. In : *VertigO - la revue électronique en sciences de l'environnement* [en ligne]. 1 novembre 2007. n° Hors-série 4. [Consulté le 20 mars 2020]. DOI 10.4000/vertigo.301. Disponible à l'adresse : <http://journals.openedition.org/vertigo/301>.

BOSC, Christel et DOUSSAN, Isabelle, 2009. La gestion contractuelle de l'eau avec les agriculteurs est-elle durable ? Approche politique et juridique. In : *Économie rurale. Agricultures, alimentations, territoires*. 15 février 2009. n° 309, p. 65-80. DOI 10.4000/economierurale.312.

BOURDEAU-LEPAGE, Lise et VIDAL, Roland, 2014. *Comprendre la demande sociale de nature en ville* [en ligne]. S.l. : Archibooks. [Consulté le 21 juillet 2020]. ISBN 978-2-35733-185-3. Disponible à l'adresse : <https://hal-univ-lyon3.archives-ouvertes.fr/hal-00950696>.

CAVAILHÈS, Jean, HILAL, Mohamed et WAVRESKY, Pierre, 2011. L'influence urbaine sur le prix des terres agricoles et ses conséquences pour l'agriculture. In : *Economie et Statistique/Economics and Statistics*. 2011. n° 444-445, p. 99-125.

CAYRÉ, Patrice, DEPIGNY, Sylvain et MICHELIN, Yves, 2004. Multifonctionnalité de l'agriculture: quelle motivation de l'agriculteur? In : . 2004.

CEN, 2018. *Rapport annuel*. S.l.

CHOMBART DE LAUWE, Paul-Henry, 1964. Aspirations, images guides et transformations sociales. In : *Revue française de sociologie*. 1964. Vol. 5, n° 2, p. 180-192. DOI 10.2307/3319797.

CNRTL, 2020a. ATTENTE : Définition de ATTENTE. In : *CNRTL* [en ligne]. 2020. [Consulté le 11 mars 2020]. Disponible à l'adresse : <https://www.cnrtl.fr/definition/attente>.

CNRTL, 2020b. FONCIER : Définition de FONCIER. In : [en ligne]. 2020. [Consulté le 21 avril 2020]. Disponible à l'adresse : <https://www.cnrtl.fr/definition/foncier>.

CNRTL, 2020c. RELATION : Définition de RELATION. In : [en ligne]. 2020. [Consulté le 27 août 2020]. Disponible à l'adresse : <https://www.cnrtl.fr/definition/relation>.

COLIN, Jean-Philippe, 1995. De Turgot à la nouvelle économie institutionnelle. Brève revue des théories économiques du métayage. In : *Économie rurale*. 1995. Vol. 228, n° 1, p. 28-34. DOI 10.3406/ecoru.1995.4743.

COLIN, Jean-Philippe, 2002a. Contrats agraires ou conventions agraires ? In : *Économie rurale*. 2002. Vol. 272, n° 1, p. 57-73. DOI 10.3406/ecoru.2002.5357.

COLIN, Jean-Philippe, 2002b. *Éléments de méthode pour une recherche empirique compréhensive sur les contrats agraires* [en ligne]. Montpellier. IRD. [Consulté le 21 février 2020]. Document de Travail de l'Unité de Recherche 095. Disponible à l'adresse : <http://www.documentation.ird.fr/hor/fdi:010029491>. Centre IRD de Bondy

COLIN, Jean-Philippe, 2003. *Figures du métayage : étude comparée de contrats agraires au Mexique* [en ligne]. Paris : IRD. [Consulté le 5 mars 2020]. A Travers Champs. ISBN 978-2-7099-1506-9. Disponible à l'adresse : <http://www.documentation.ird.fr/hor/fdi:010031096>. Centre IRD de Bondy

COSTANZA, Robert, 2000. Social goals and the valuation of ecosystem services. In : *Ecosystems*. 2000. p. 4–10.

COURLEUX, Frédéric, 2011. Augmentation de la part des terres agricoles en location : échec ou réussite de la politique foncière ? In : *Economie et Statistique*. 2011. Vol. 444, n° 1, p. 39-53. DOI 10.3406/estat.2011.9642.

COURLEUX, Frédéric, 2019. *Réguler les marchés fonciers agricoles : les principaux arguments économiques* [en ligne]. Paris. Agriculture Stratégies. [Consulté le 23 mars 2020]. Disponible à l'adresse : <http://www.agriculture-strategies.eu/2019/11/reguler-les-marches-fonciers-agricoles-les-principaux-arguments-economiques/>.

COURLEUX, Frédéric et FABRE, Céline, 2013. La politique foncière agricole : atout ou contrainte pour la compétitivité de l'agriculture française ? In : *Pour*. 2013. Vol. N° 220, n° 4, p. 175-184.

COUTURIER, Pierre, 2000. *Friches et sectionaux*. S.l. : s.n.

DEMENÉ, Camille et AUDIBERT, Odile, 2017. Promouvoir l'agriculture dans le projet de territoire pour faciliter la mise à disposition du foncier : le cas de la châtaigneraie ardéchoise. In : *VertigO - la revue électronique en sciences de l'environnement* [en ligne]. 2017. n° Volume

17 Numéro 1. [Consulté le 27 février 2020]. DOI 10.4000/vertigo.18376. Disponible à l'adresse : <http://journals.openedition.org/vertigo/18376>.

DRAAF AUVERGNE RHÔNE-ALPES, 2016. *Agriculture, agroalimentaire et forêt d'Auvergne-Rhône-Alpes - Panorama en chiffres et en cartes*. S.l.

DREAL AUVERGNE-RHÔNE-ALPES, 2017. Evolution de l'occupation des sols en Auvergne-Rhône-Alpes. In : . 22 juin 2017. n° 35, p. 4.

EYCHENNE, C., 2019. Pastoral land tenure associations (afp): A tool of collective management of the mountain land with a high potential of innovation. In : *Sud-Ouest Europeen*. 2019. Vol. 2019-January, n° 47, p. 129-143. DOI 10.4000/soe.5539. Scopus

FABJANČIČ, Nina, 2016. *Neue Modelle gemeinschaftlicher Unterstützung der ökologischen Landwirtschaft*. 2016. S.l. : s.n.

FONDATION TERRE DE LIENS, 2018. *Rapport annuel*. 2018. S.l. : s.n.

GAFFIOT, 2020. *Abusus* [en ligne]. S.l. : s.n. [Consulté le 20 juillet 2020]. Disponible à l'adresse : <https://www.gaffiot.org/24784>.

GAUDICHEAU, Florian, 2007. La multifonctionnalité, un concept pour les agriculteurs ou pour les territoires. In : *Mémoire de Master*. 2007. Vol. 1.

GENIAUX, Ghislain, LATRUFFE, Laure, LEPOUTRE, Jérôme, MZOUGH, Naoufel, NAPOLÉONE, Claude, NAUGES, Céline, SAINTE-BEUVE, Jasmin et SAUTEREAU, Natacha, 2010. Les déterminants de la conversion à l'agriculture biologique: une revue de la littérature économique. In : . 2010.

GUERINGER, Alain, HAMDOUCH, Abdelillah et WALLET, Frédéric, 2016. Foncier et développement des territoires ruraux et périurbains en France. In : *Revue d'Economie Regionale Urbaine*. 2016. n° 4, p. 693–712.

GUERINGER, Alain, PERRIN, Coline et BARTHES, Carole, 2017. Tensions sur l'espace agricole : quand les enjeux fonciers réinterrogent le rapport entre propriété et usage. In : *Vertigo - la revue électronique en sciences de l'environnement* [en ligne]. 2017. n° Volume 17 Numéro 1. [Consulté le 27 février 2020]. Disponible à l'adresse : <http://journals.openedition.org/vertigo/18423>.

HARDIN, Garrett, 1968. The tragedy of the commons. In : *science*. 1968. Vol. 162, n° 3859, p. 1243–1248.

HAUBNER, Nils, 2018. Inwieweit stellen Bodengenossenschaften "Commons" dar? In : . 2018.

HCCA, 2014. *L'enjeu du foncier agricole: quel rôle de l'outil coopératif?* 2014. S.l. : s.n.

JOUBE, Anne-Marie et VIANEY, Gisèle, 2012. Le foncier, une ressource territoriale difficile à construire en périurbain. In : *Économie rurale. Agricultures, alimentations, territoires*. 30 juillet 2012. n° 330-331, p. 27-41. DOI 10.4000/economierurale.3478.

- KRAJESKI, Didier, 2017. Travail du sol, services écosystémiques, et bail rural. In : *Droit et Ville*. 2017. Vol. N° 84, n° 2, p. 269-280.
- LAVIGNE DELVILLE, Philippe, 2010. Tenure security, formalization of rights, land regulation institutions and investments. For a broader conceptual framework. In : *Land Tenure Journal*. 2010. Vol. 1, n° 1.
- LEGIFRANCE, 1946. *Loi n°46-682 du 13 avril 1946 S BAILLEUR,PRENEUR,ARBITRAGE DES CONFLITS*. 13 avril 1946. S.l. : s.n.
- LEGIFRANCE, 2006. *LOI n° 2006-11 du 5 janvier 2006 d'orientation agricole*. 5 janvier 2006. S.l. : s.n.
- LEGIFRANCE, 2018. *LOI n° 2018-938 du 30 octobre 2018 pour l'équilibre des relations commerciales dans le secteur agricole et alimentaire et une alimentation saine, durable et accessible à tous*. 30 octobre 2018. S.l. : s.n.
- LEGIFRANCE, [sans date]. *Code civil - Article 544*. S.l. : s.n.
- LE ROBERT, 2020. *Foncier - Définitions* [en ligne]. S.l. : s.n. [Consulté le 21 avril 2020]. Disponible à l'adresse : <https://dictionnaire.lerobert.com/definition/foncier>.
- LEFEBVRE, Lise et ROUQUETTE, Céline, 2011. Les prix du foncier agricole sous la pression de l'urbanisation. In : *Economie et statistique*. 2011. Vol. 444, n° 1, p. 155–180.
- LÉGER-BOSCH, Christine, 2015. *Les opérations de portage foncier pour préserver l'usage agricole : une analyse par les coordinations, les transactions et les institutions*. Thèse de doctorat. S.l. : Université Grenoble Alpes. NTT: 2015GREAE001. tel-01234217
- LÉGER-BOSCH, Christine, 2019. Farmland tenure and transaction costs: Public and collectively owned land vs conventional coordination mechanisms in France. In : *Canadian Journal of Agricultural Economics/Revue canadienne d'agroeconomie*. septembre 2019. Vol. 67, n° 3, p. 283-301. DOI 10.1111/cjag.12206.
- LÉGER-BOSCH, Christine, BERTRAND, Nathalie et GUERINGER, Alain, 2015. Les opérations de portage foncier pour préserver l'usage agricole. In : *Sciences Eaux & Territoires*. 2015. Vol. Numéro 17, n° 2, p. 66. DOI 10.3917/set.017.0066.
- LÉGER-BOSCH, Christine, HOUDART, Marie, LOUDIYI, Salma et LE BEL, Pierre-Mathieu, 2020. Changes in property-use relationships on French farmland: A social innovation perspective. In : *Land Use Policy*. 2020. Vol. 94, p. 104545.
- LOMBARD, Pascal et BAYSSE-LAINÉ, Adrien, 2019. Terre de Liens, un levier foncier militant au service d'un projet politique pour l'agriculture. In : *Économie rurale: Revue française d'économie et de sociologie rurales*. 2019. n° 369, p. 83–101.
- MARSHALL, Graham R., 2004. Farmers cooperating in the commons? A study of collective action in salinity management. In : *Ecological Economics*. décembre 2004. Vol. 51, n° 3-4, p. 271-286. DOI 10.1016/j.ecolecon.2004.06.016.

MENARD, Claude, 2003. L'approche néo-institutionnelle : des concepts, une méthode, des résultats. In : *Cahiers d'économie Politique / Papers in Political Economy*. 2003. Vol. n° 44, n° 1, p. 103-118.

NIEDERMAYR, Andreas, SCHALLER, Lena, MARIEL, Petr, KIENINGER, Pia et KANTELHARDT, Jochen, 2018. Heterogeneous Preferences for Public Goods Provided by Agriculture in a Region of Intensive Agricultural Production: The Case of the Marchfeld. In : *Sustainability*. juin 2018. Vol. 10, n° 6, p. 2061. DOI 10.3390/su10062061.

NORTH, Douglass C., 1990. *Institutions, Institutional Change and Economic Performance* [en ligne]. Cambridge : Cambridge University Press. [Consulté le 4 juillet 2020]. Political Economy of Institutions and Decisions. ISBN 978-0-521-39416-1. Disponible à l'adresse : <https://www.cambridge.org/core/books/institutions-institutional-change-and-economic-performance/AAE1E27DF8996E24C5DD07EB79BBA7EE>.

PARLEMENT EUROPÉEN, 2000b. *Directive 2000/60/CE du Parlement européen et du Conseil du 23 octobre 2000 établissant un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau*. 23 octobre 2000. S.l. : s.n.

PECH, Michel et GIORGIS, Diane, 2013. Le foncier agricole, un bien complexe à multiples facettes. In : *Pour*. 2013. Vol. N° 220, n° 4, p. 151-161.

PERRIN, Coline et NOUGARÈDES, Brigitte, 2015. Justice issues in farmland protection policies on the urban fringe: a barrier to a more efficient integration of food systems in urban planning? In : *2. International Conference on Agriculture in an Urbanizing Society: reconnecting agriculture and food chains to societal needs*. S.l. : s.n. 2015. p. Non-paginé.

REBOUL-MAUPIN, Nadège et GRIMONPEZ, Benoît, 2016. L'obligation réelle environnementale : chronique d'une naissance annoncée. In : *Recueil Dalloz*. novembre 2016. Vol. 2016, p. 2074.

SAFER, 2018. *Le prix des terres, Auvergne-Rhône Alpes*. 2018. S.l. : s.n.

SCHLAGER, Edella et OSTROM, Elinor, 1992. Property-rights regimes and natural resources: a conceptual analysis. In : *Land economics*. 1992. p. 249-262.

SCHULTE, R.P.O., O'SULLIVAN, L., VREBOS, D., BAMPA, F., JONES, A. et STAES, J., 2019. Demands on land: Mapping competing societal expectations for the functionality of agricultural soils in Europe. In : *Environmental Science and Policy*. 2019. Vol. 100, p. 113-125. DOI 10.1016/j.envsci.2019.06.011. Scopus

SENCEBE, Yannick, PINTON, Florence et ALPHANDÉRY, Pierre, 2013. Le contrôle des terres agricoles en France. Du gouvernement par les pairs à l'action des experts. In : *Sociologie*. 4 novembre 2013. Vol. 4, n° 3, p. 251-268.

SENCEBE, Yannick et RIVIÈRE-HONEGGER, Anne, 2018. Les gouvernances plurielles de la terre. In : *Etudes rurales*. 26 septembre 2018. Vol. n° 201, n° 1, p. 8-25.

TORRE, Andre, 2014. L'agriculture de proximité face aux enjeux fonciers. In : *Espaces et sociétés (Paris, France)*. 2014. Vol. 2014/3, n° 158, p. 31-48. DOI 10.3917/esp.158.0031.

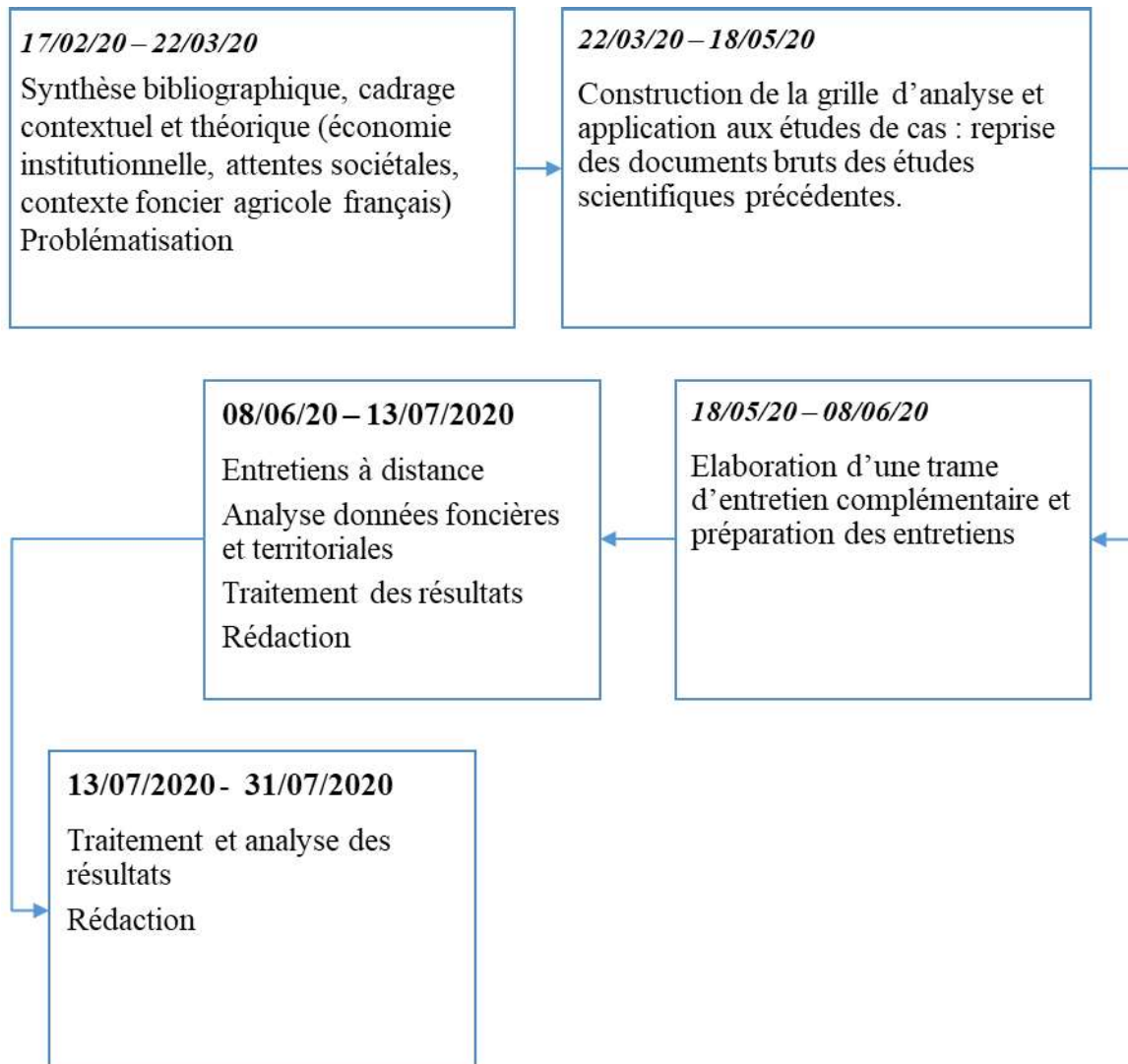
VAN HUYLENBROECK, Guido, VANDERMEULEN, Valerie, METTEPENNINGEN, Evy et VERSPECHT, Ann, 2007. Multifunctionality of Agriculture: A Review of Definitions, Evidence and Instruments. In : *Living Reviews in Landscape Research* [en ligne]. 2007. Vol. 1. [Consulté le 26 février 2020]. DOI 10.12942/lrlr-2007-3. Disponible à l'adresse : <http://lrlr.landscapeonline.de/Articles/lrlr-2007-3>.

VARGAS, Lilian, 2013. La ferme intercommunale des Maquis. In : *Pour*. 2013. n° 4, p. 163–171.

YATES, Stéphanie, 2019. L'acceptabilité sociale en tant que nouvel impératif des organisations. In : YATES, Stéphanie, *Introduction aux relations publiques: Fondements, enjeux et pratiques*. S.l. : PUQ. ISBN 978-2-7605-4987-6.

ANNEXES

Annexe 1. Organisation méthodologique du stage de recherche



Annexe 2. Travaux scientifiques antécédents sur lesquels se base ce travail de recherche.

Christine Léger-Bosch (2015)	Thèse
Mathilde Caritey (2017)	Mémoire de fin d'étude
Elisa Werthle (2017)	Mémoire de fin d'étude
Adrien Baysse-Lainé (2018)	Thèse
Fuseau Auvergne Rhône-Alpes (2018-2020)	Projet de recherche

Annexe 3. Trame d'entretien auprès des structures propriétaires

A. Cadrage de la relation et mise en relation

1. Etes-vous propriétaire ou gestionnaire ? (Relation : bipartite – tripartite – autre)

- a. Si vous êtes **gestionnaire**, quels droits vous sont délégués en tant que gestionnaire vis-à-vis de la relation à l'utilisateur ?

	Oui, sans en référer au propriétaire	Oui, je dois à minima l'informer	Non, je n'en ai pas le droit	C'est une décision commune et partagée avec le propriétaire	Expliquez
Est-ce vous qui choisissez l'utilisateur ?					
Est-ce vous qui rédigez le contrat ?					
Est-ce que vous avez le pouvoir de rompre le contrat avec l'utilisateur ?					

- b. Si vous êtes **propriétaire**, avez-vous un gestionnaire ? Oui - Non

- 1.b.1. Si **oui**, quels droits déléguez-vous au gestionnaire vis-à-vis de la relation à l'utilisateur ?

	Oui, il le peut sans s'en référer à moi.	Oui, mais il doit à minima m'informer.	C'est une décision commune et partagée avec lui.	Non, il n'en a pas le droit, cette décision me revient.	Expliquez
Est-ce lui qui choisit l'utilisateur ?					
Est-ce lui qui rédige le contrat ?					
Est-ce qu'il a le pouvoir de rompre le contrat avec l'utilisateur ?					

2. Avez-vous le même fonctionnement (en terme de relation, attentes, contrats...) avec l'ensemble de vos locataires ?

3. Vous louez : du foncier (quelle surface, quel type) ?
des bâtiments (quelle fonction logement/agricole, combien) ?
d'autres biens ?

4. A quelles conditions le bien pourrait-il changer d'usage (être bâti par exemple) ? L'usage agricole de la parcelle est-il protégé ?

- de manière réglementaire (PENAP, ZAP, PIG, Zone A...)
- de manière institutionnelle (fond de dotation, charte Safer...)
- de manière contextuelle (zone inondable, espace inaccessible)
- de manière conventionnelle... ?

5. Quelle est la forme juridique du contrat ?

- Bail à fermage
- Bail rural environnemental
- Convention d'occupation précaire, commodat, prêt à usage
- Convention de gestion
- Bail à domaine congéable

- Autre, préciser

6. Quelle est la durée du contrat ?
7. Quel est le prix de la location ? Comment avez-vous décidé de ce prix ?
8. Quand a débuté le contrat ?
9. Comment avez-vous rencontré votre locataire ?

- U déjà sur place
- Appel d'offre de la part de P
- Sollicitation de U
- Opportunité de rencontre

10. Quelles étaient vos motivations initiales lors de la signature du contrat ?

B. Distribution du bouquet de droit

Droit de transférer les droits

11. Si vous êtes le **propriétaire** du terrain :

- Etes-vous nu-propriétaire, usufruitier, ou pleinement propriétaire ?
- Au sujet du droit de vendre (droit de transfert définitif), des servitudes extérieures s'appliquent-elles sur ce droit ?

Statut des terres, zonage, engagement contractuel temporaire, fondation...

- Finally, avez-vous le droit de vendre le terrain ? Oui - Non - Expliquez
- Au sujet du droit de transfert temporaire, l'**usager**, le **gestionnaire** ont-ils le droit de louer le terrain ?

	Oui, il le peut sans s'en référer à moi.	Oui, mais il doit à minima m'informer.	C'est une décision commune et partagée avec lui.	Non, il n'en a pas le droit, cette décision me revient.	Expliquez
L'usager a-t-il le droit de sous-louer le terrain ?					
S'il y a un gestionnaire, ce droit peut-il lui être accordé par le gestionnaire ?					

12. Si vous êtes le **gestionnaire** du terrain:

- Au sujet du droit de transfert temporaire, l'usager a-t-il le droit de sous-louer le terrain ?

	Oui, sans en référer à...	Oui, mais il doit à minima informer...	Non, il n'en a pas le droit	C'est une décision commune et partagée avec...	Expliquez
Moi, le gestionnaire					
Le propriétaire					

13. Avez-vous discuté ensemble de cette question du **droit de transfert des droits**? Oui - Non

13.a.1. Si *oui*, à quel moment ?

- A la signature du contrat
- Au cours de sa mise en œuvre
- Autre

13.a.2. Comment cela s'est-il fait ?

- Imposé par U / G / P
- Négocié entre U / G / P
- Co-décidé avec G / P

13.a.3. De quelle manière avez-vous formalisé cet accord sur la question du **droit de transfert des droits**? De manière...

	Droit de transfert des droits	
ECRITE (formelle) (quoi + forme des documents)		
ORALE (formelle et/ou informelle)		
TACITE (informelle)		

Droit de transformation

14. Tout d'abord, la parcelle est-elle soumise à des réglementations, des contraintes en terme :

- a. D'urbanisme ?
- b. De gestion des arbres et des haies ?
- c. De gestion des limites, des clôtures ?

15. **Uniquement dans le cas d'une relation tripartite,**

- a. Si vous être **gestionnaire**, quels droits exactement vous sont délégués en tant que gestionnaire ?

	Oui, sans en référer au propriétaire	Oui, je dois à minima l'informer	Non, je n'en ai pas le droit	C'est une décision commune / partagée avec le P	Expliquez
Est-ce qu'il a droit de bâtir					
Est-ce qu'il a droit de transformer (terrasser, talus, point d'eau...)?					
Est-ce qu'il a droit d'aménager (induction en eau, en électricité, clôturer)?					
Est-ce qu'il a droit de planter ou arracher des haies ou arbres ?					

- b. Si vous êtes **propriétaire**, quels droits déléguez-vous au gestionnaire ?

	Oui, il le peut sans s'en référer à moi.	Oui, mais il doit à minima m'informer.	C'est une décision commune et partagée avec lui.	Non, il n'en a pas le droit, cette décision me revient.	Expliquez
Est-ce qu'il a droit de bâtir					
Est-ce qu'il a droit de transformer (terrasser, talus, point d'eau...)?					
Est-ce qu'il a droit d'aménager (induction en eau, en électricité, clôture) ?					
Est-ce qu'il a droit de planter ou arracher des haies ou arbres ?					

16. Relation U – P/G Sur ces trois thématiques, quels sont les **droits de l'usager** ? A qui doit-il se référer ? Dans quelles mesures ?

		Oui, il le peut sans s'en référer à moi ou G/P	Oui, mais il doit à minima m'informer ou G/P	C'est une décision commune et partagée entre lui et moi ou G/P	Non, il n'en a pas le droit, cette décision me revient ou G/P.
Bâti	Installer				
	Modifier				
	Supprimer				
Végétal	Installer				
	Modifier				
	Supprimer				
Limites	Installer				
	Modifier				
	Supprimer				

Installer : Construire / planter / installer une clôture

Modifier : rénover / entretenir

Supprimer : Démolir / arracher, couper / supprimer

17. Avez-vous discuté explicitement avec votre locataire de la répartition de ces droits de transformer ?

- a. *Vous n'avez jamais discuté de cette question avec XXX, de quelle manière savez-vous ce que chacun a droit de faire ou de ne pas faire ? (Pour les droits relatifs au bâti, aux arbres, aux clôtures)*
- b. *Vous avez discuté avec XXX de cette question :*

17.b.1. A quel moment ?

	A la signature du contrat	Au cours de sa mise en œuvre	Autre
Bâti			
Végétal (arbre, haie)			
Limites (clôtures)			

17.b.2. Comment cela s'est-il fait ?

	Imposé par U / G / P	Négocié U / G / P	Co-décidé U / G / P
Bâti			
Végétal (arbre, haie)			
Limites (clôtures)			

17.b.3. De quelle manière avez-vous formalisé cet accord sur la question du droit de transformation ? De manière...

	Droit de transformation		
	Bâti	Végétal (arbre, haie)	Limite (clôture)
ECRITE (formelle) (quoi + forme des documents)			
ORALE (formelle et/ou informelle)			
TACITE (informelle)			

Droit d'administration

18. En terme de modèles et de pratiques agricole, y-a-t-il des contraintes liées à des réglementations, des servitudes en vigueur, la situation particulière de la parcelle ? (De qui ces contraintes émanent-elles, comment leur respect est-il suivi ?)

19. En tant que gestionnaire/propriétaire avez-vous des **attentes** quant à l'activité agricole de votre locataire ?

Si vous êtes gestionnaires, quelles sont celles de de votre propriétaire ?

Les attentes se situent au niveau de		Propriétaire	Gestionnaire
...			
Parcelle	Type d'occupation du sol : type de production (prairie, culture, ...)		
	Mode de conduite (biologique, de conservation, conventionnel...)		
	Techniques culturales (date d'intervention, type de traitements...)		
Exploitation	Modèle agricole (conventionnel, certifié...)		
	Type de production (Elevage, céréaliculture, arboriculture, maraîchage)		

20. Finalement, qui **décide** des modalités d'usage agricole de la terre ?

		Propriétaire	Gestionnaire	Usager
Parcelle	Type d'occupation du sol : type de production (prairie, culture, ...)			
	Mode de conduite (biologique, de conservation, conventionnel...)			
	Techniques culturales (date d'intervention, type de traitements...)			
Exploitation	Modèle agricole (conventionnel, certifié...)			
	Type de production (Elevage, céréaliculture, arboriculture, maraîchage)			

Vous partagez donc le droit d'administration du bien loué entre ...

21. Avez-vous discuté avec votre propriétaire de la question des droits d'administration?
C'est-à-dire la manière dont vous vous **partagez** les décisions ?

a. *Vous n'avez jamais discuté de cette question avec XXX*, de quelle manière savez-vous qui décide quoi et ce qui revient à l'usager et ce qui vous revient ?

b. *Vous avez discuté avec XXX de cette question :*

21.b.1. A quel moment ?

- A la signature du contrat
- Au cours de sa mise en œuvre
- Autre

21.b.2. Comment cela s'est-il fait ?

- Imposé par U / G / P
- Négocié entre U / G / P
- Co-décidé avec G / P

21.b.3. De quelle manière avez-vous formalisé cet accord sur la question du droit de droits d'administration ? De manière...

Droit d'administration	
ECRITE (formelle) (quoi + forme des documents)	
ORALE (formelle et/ou informelle)	
TACITE (informelle)	

Droit d'utiliser et droit au fruits

22. Est-il l'unique usager à utiliser la parcelle louée à des fins agricoles ? Oui
- Non

a. *Si non,*

22.a.1. Qui d'autre peut utiliser la parcelle ? G –
P – Autre

22.a.2. Pour quel type d'usage (passage mécanique pour entretien, semis, récolte ; mise à l'herbe d'un troupeau) ?

22.a.3. A qui revient la décision de partage de ces droits d'usage ? U –
G – P – Autre

23. L'usager est-il l'unique bénéficiaire des fruits agricoles de la parcelle louée à des fins agricoles ? Oui - Non

a. *Si non,*

23.a.1. Qui d'autre peut tirer un revenu monétaire ou en nature de la parcelle (ex : index du loyer monétaire ou en nature sur le niveau de récolte de l'année, comme pour le métayage ; partage de récolte ; prélèvement de bétail ; glanage...)?

G – P – Autre

23.a.2. A qui revient la décision de partage de ces droits aux fruits agricoles ? U –
G – P – Autre

24. Est-il l'unique bénéficiaire des fruits forestiers de la parcelle louée à des fins agricoles ?
Oui – Non

a. Si non,

24.a.1. Qui d'autre peut tirer un revenu forestier de la parcelle, que ce soit en nature ou via une valeur monétaire (ex : bois de chauffage, bois d'œuvre, gibier, champignons...)? G – P – Autre

24.a.2. A qui revient la décision de partage de ces droits aux fruits forestiers ? U –
G – P – Autre

25. Avez-vous discuté avec votre propriétaire de la question du droit d'utiliser et du droit aux fruits ? C'est-à-dire la manière dont vous vous partagez ces droits?

a. Vous n'avez jamais discuté de cette question avec XXX, de quelle manière savez-vous qui décide quoi et ce qui revient à l'usager et ce qui vous revient ?

b. Vous avez discuté avec XXX de cette question :

25.b.1. A quel moment ?

- A la signature du contrat
- Au cours de sa mise en œuvre
- Autre

25.b.2. Comment cela s'est-il fait ?

- Imposé par U / G / P
- Négocié entre U / G / P
- Co-décidé avec G / P

25.b.3. De quelle manière avez-vous formalisé cet accord sur la question du droit d'utiliser et aux fruits ? De manière...

	Droit d'utiliser	Droit aux fruits
ECRITE (formelle) (quoi + forme des documents)		
ORALE (formelle et/ou informelle)		
TACITE (informelle)		

26. Par ailleurs, savez-vous si votre locataire perçoit des aides financières (la PAC par exemple) pour les parcelles engagées dans le contrat ?

Droit d'accès et droit d'exclusion

27. Est-ce qu'il existe des servitudes sur cette parcelle en terme de droit de passage, d'accès au cours d'eau, lié à l'électricité... ?

28. D'autres personnes autres que votre locataire et vous-même ont droit d'accès dans la parcelle que vous louez ? (par exemple le gestionnaire si vous êtes propriétaire ou l'inverse) G – P - Autre

Vous partagez donc le droit d'accéder à cette parcelle entre...,

29. Avez-vous discuté explicitement de **la question de l'accès** à la parcelle avec le locataire ?

C'est-à-dire, qui peut venir, se promener, prendre des photos, faire des comptages écologiques... ? Oui - Non

a. *Vous n'avez jamais discuté de cette question avec XXX, alors comment cela s'arrange-t'il sur le terrain ?*

b. *Vous avez discuté avec XXX de cette question :*

29.b.1. Quels sont donc vos droits en terme d'accès et d'exclusion sur la parcelle, et quels sont ceux de votre usager / gestionnaire / propriétaire ?

- Quels accès sont autorisés ?
- Par qui sont-ils autorisés ? U / G / P
- Qui dans le cas contraire a droit d'exclure de la parcelle (ex : mise en défends de zones sensibles écologiques par le P ou G à destination du U) ? U / G / P

29.b.2. Quand avez-vous discuté de ces droits d'accès ?

- A la signature du contrat
- Au cours de mise en œuvre
- Autres

29.b.3. Comment cela s'est-il fait ?

- Imposé par U / G / P
- Négocié entre U / G / P
- Co-décidé avec G / P

29.b.4. De quelle manière avez-vous formalisé cet accord sur la question du droit de transfert des droits d'usage ? De manière...

ECRITE (formelle) (quoi + forme des documents)	
ORALE (formelle et/ou informelle)	
TACITE (informelle)	

C. Conditions d'enforcement

30. Comment suivez-vous la mise en œuvre du contrat (droit d'usage, accès...) ?

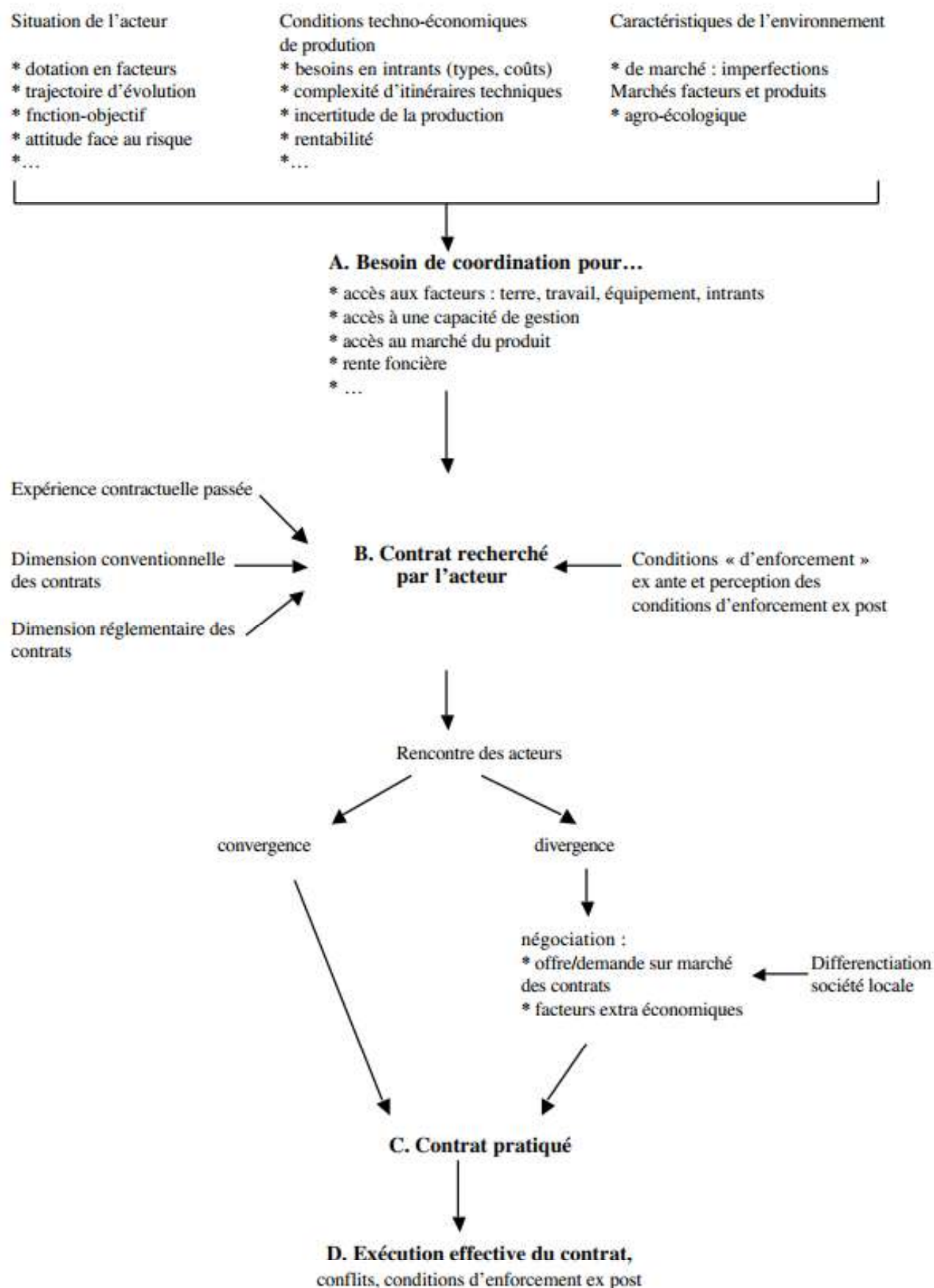
- Par qui ? G – P – Autre
- A quelle fréquence ?
- Comment ?

31. Vous arrive-t'il d'être confronté à des conflits ? Oui - Non
- Avec qui ? G – P - Autre
 - A propos de quoi ?

32. Avez-vous déjà rediscuté du partage de droit, modifier certaines conditions du contrat ?
- A propos de quels droits ?
 - Avec qui ? U – G – P – Autre
 - A quelle fréquence ?
 - De quelle manière ?

ECRITE (formelle) (quoi , qui + forme des documents)	
ORALE (formelle et/ou informelle)	
TACITE (informelle)	

Annexe 4. Schéma d'interprétation des pratiques contractuelles (Colin, 2002b)



Annexe 5. Grille d'analyse adaptée de la grille de Colin (2002b) (C. Léger-Bosch, M. Fromage, 2020)

1. ENVIRONNEMENT TERRITORIAL ET INSTITUTIONNEL	
<p>Caractère territorial (Tissu urbain, environnement naturel, social, économique)</p> <p>Contexte foncier (Acteurs dominants, dynamiques du marché et ordre de grandeur des prix)</p> <p>Contexte agricole (Activité agricole, circuit de commercialisation et demande, sigle qualité sur le territoire, ancrage territorial, organisations agricoles, historique local...)</p> <p>→ Enjeux en présence (Aménagement du territoire, agricole, environnemental, économique, social, alimentaire...)</p>	<p>2a. PROPRIETAIRE</p> <p>SITUATION : Type et statut de la structure propriétaire</p> <p>Trajectoire d'évolution (Origine et historique, évolution en moyens, en compétences et objectifs)</p> <p>Dotation en facteurs (Moyens financiers, humain, matériels, immobiliers. Réseau relationnel)</p> <p>Attitude face aux risques (Risque et stratégie développée)</p> <p>FONCTION-OBJECTIF (Missions, vocations, objectifs, projet, valeur)</p> <p>Expériences contractuelles passées</p> <p>→ Besoins de coordination (Urbanisation, maintien des paysages, identité locale, alimentation, environnement...)</p>
<p>2b. USAGER</p> <p>SITUATION : Type d'usage (individuel, collectif)</p> <p>Trajectoire d'évolution et FONCTION-OBJECTIF (Trajectoire de l'activité agricole, profil de l'utilisateur. HCF ou CF, issu du territoire ou non, parcours, motivations)</p> <p>Dotation en facteurs (SAU total, % SAU investie dans la RPU, UTH, cheptel, bâtiment...)</p> <p>Attitude face aux risques (Statut juridique, nombre d'associés, taux de propriété, aversion au risque)</p> <p>Expériences contractuelles passées</p> <p>CONDITIONS TECHNICO-ECONOMIQUES DE PRODUCTION</p> <p>Types de production (Culture, Elevage, Maraîchage, Culture pérenne)</p> <p>Complexité de l'itinéraire technique (Transformation, commercialisation, certification)</p> <p>→ Besoins de coordination (Projet, recherche de surface, niveau de reconnaissance en tant que locataire, niveau d'implantation dans le territoire...)</p>	<p>3. MISE EN RELATION DES ACTEURS</p> <p>Divergences ou convergences ? (Temps de mise en relation, modalités de rencontre, objet d'accord et de désaccord)</p>
<p>4. ARRANGEMENT INSTITUTIONNEL</p> <p>Acteurs en jeu (propriétaire, usager, gestionnaire)</p> <p>Biens (foncier, bâti)</p> <p>CONTRAT PRATIQUE</p> <p>Obligations du locataire (montant du loyer, type de production, pratiques agricoles, communication, accueil...)</p> <p>Obligations du propriétaire (subvention, fourniture, entretien du bâti, appui communicationnel ou commercial...)</p> <p>Partage du faisceau de droits entre les acteurs</p>	<p>5. CONDITION D'ENFORCEMENT</p> <p>Modalité de suivi du contrat et de l'usage (procédures formalisées, qualité des relations, autres occasions de rencontre...)</p>

Annexe 6. Plan d'enquête

PRISE DE CONTACT ET INTERLOCUTEURS LORS DES ENTRETIENS REALISES

COMMUNE ARCHAMP	Chargée de mission
LUCINGES	Elu
COMMUNE SAINT-JORIOZ	x (contact sans suite)
CC RIOM COMMUNAUTE	Chargée de mission urbanisme et foncier
ASSOCIATION DE LA MHOTTE	Membre du collectif
SMMO	Directeur
COMMUNE DE DECINES	X
SEGAPAL	Technicienne Environnement et Agriculture
COMMUNE CHAPELLE DU BARD	X
TERRE DE LIENS AUVERGNE	Salarié
TERRE DE LIENS RHONE ALPES	X
EPL	X
COM.D'AGGLO. DE GRENOBLE	Responsable du service agriculture, forêt et biodiversité
M. CODRON	Particulier
SIVOM SOLOGNE BOURBONNAIS	Directeur
COM.COM DES MONTS D'ARVERNE	X
ILOT PAYSAN (GESTIONNAIRE)	Chargé de mission Agriculture, Environnement et Développement durable
CAPV	Chargée de mission agriculture et Responsable du service foncier
LES POT'IRONTS	Président

(Résultats de l'enquête : 20 interlocuteurs sollicités, 14 entretiens menés.)

Annexe 7. Liste des cas étudiés

CAS	Propriétaire	Gestionnaire	Usager	Autres acteurs	Recherches scientifiques - Ressources
1 Conservatoire des Terres Agricoles 01	Commune Archamp	x	Exploitation individuelle		
2 Conservatoire des Terres Agricoles 02	Commune Lucinges	x	Exploitation individuelle		Christine Léger-Bosch (2015)
3 Colline de Mirabel	CC Riom Communauté	CEN Auvergne	Exploitation individuelle	CEN Auvergne	
4 Ferme de la Mhotte	Fonds de dotation Terres Franche	Association de la Mhotte	GAEC Le Jardin de la Mhotte	Association de la Mhotte, AR TdL Auvergne	Mathilde Caritey (2017)
5 SMMO - 01	SSMO	x	Gaec Boule d'Or	SMMO	
6 SMMO - 02	SSMO	x	Gaec Terre d'Eole	SMMO	
7 SMMO - 03	SSMO	x	Exploitation individuelle	SMMO	
8 SMMO - 04	SSMO	x	Gaec ferme de l'Hermitage	SMMO	Adrien Baysse-Lainé (2018)
9 Jardin des Pot'iront	Commune de Décines	x	Association des Pot'iront		
10 Grand Parc Miribel-Jonage - 01	SYMALIM	SEGAPAL	Exploitation individuelle	SEGAPAL	
11 Grand Parc Miribel-Jonage - 02	SYMALIM	SEGAPAL	Exploitation individuelle	SEGAPAL	
12 Ferme communale de la Grangette	Commune Chapelle du Bard	x	Gaec de la Grangette		
13 Bas Marjon	Foncière Terre de Liens	AR TdL Rhône Alpes	Earl du Bas Marjon	AR TdL Rhône Alpes	
14 Les Baraques	Foncière Terre de Liens	AR TdL Rhône Alpes	Gaec Les Baraques	AR TdL Rhône Alpes	
15 Les Charmilles	Foncière Terre de Liens	AR TdL Rhône Alpes	Earl Les Charmilles	AR TdL Rhône Alpes	Elisa Werthle (2017)
16 Flaceteyre	Fondation Terre de Liens	AR TdL Auvergne	Association de Flaceteyre		
17 Les Eygagayres	Foncière Terre de Liens	AR TdL Auvergne	Exploitation individuelle		
18 Les Eygagayres	EPL	x	Exploitation individuelle		
19 Ferme du Maquis	Grenoble Métropole	x	Gaec Ferme du Maquis		Lilian Vargas (2013) Adrien Baysse-Lainé (2018)
20 Projet Fuseau - 01	Particulier	CEN Auvergne	Exploitation individuelle	CEN Auvergne	
21 Projet Fuseau - 02	CEN Auvergne	CEN Allier	Exploitation individuelle	CEN Allier	
22 Projet Fuseau - 03	SIVOM Sologne Bourbonnais	CEN Allier	Exploitation individuelle	CEN Allier, CEN Auvergne	
23 Projet Fuseau - 04	CEN Auvergne	LPO	Exploitation individuelle	CEN Auvergne	Projet de recherche Fuseau
24 Projet Fuseau - 05	Etat	CEN Allier	Earl de la Vieille Cure	CEN Allier	Auvergne Rhône-Alpes (2018-2020)
25 Projet Fuseau - 06	Section des habitants du Bourgnon (représentée par la commune de Charbonnières-les-Varennes)	CEN Auvergne	Exploitation individuelle	CEN Auvergne	
26 Plateau de Gergovite	DRAC Auvergne - Rhône Alpes	CEN Auvergne	Exploitation individuelle	CEN Auvergne	Christine Léger-Bosch (2015)
27 CAPV - 01	CA Pays Voironnais	x	Exploitation individuelle	CA Pays Voironnais	
28 CAPV - 02	CA Pays Voironnais	x	Exploitation individuelle	CA Pays Voironnais	Christine Léger-Bosch (2015)
29 Verger Test des Cheires	Foncière Terre de Liens	Ilot Paysan	Testeurs du verger	Tuteur, CC Mond'Arverne, AR TdL Auvergne	Mathilde Caritey (2017) Pierre-Mathieu Le Bel (2020)

en jaune
en rouge
en orange

Entretiens de "seconde-main" réalisés par divers intervieweur
Entretiens complémentaires réalisés au cours du stage
Entretiens réalisés par Christine Léger-Bosch

AR TdL: Association régionale Terre de Liens, CA: Communauté d'Agglomération, CC: Communauté de Communes, DRAC: Direction Régionale de l'Art et de la Culture, EPL: Etablissement public de la Loire, SSMO: Syndicat Mixte des Monts d'Or.

Annexe 8. Données d'analyses : prix des terres (Safer, 2018) et densité de population (Insee, 2017)

Cas	Indicateur - Prix des terres			Indicateur - Densité de population	
	Prix moyens triennaux en euros courants	Evolution des prix 2018/2017	Territoire considéré (petite région agricole)	Densité de population	Territoire considéré (échelle de intercommunalités)
1 CTA - 01	8180	3%	Haute Savoie	291,7	CC du Genevois
2 CTA - 02	8180	3%	Haute Savoie	1139,7	CC Annemasse les Voirons
3 Colline de Mirabel	6320	9%	Plaine du Lembron	165,8	CC Riom Limagne et Volcans
4 Ferme de la Mhotte	3460	-2%	Bocage Bourbonnais	18,8	CC du Bocage Bourbonnais
5 SMMO - 01	8370	31%	Vallée et plaine nord et est de Lyon	2588,2	Métropole de Lyon
6 SMMO - 02	8370	31%	Vallée et plaine nord et est de Lyon	2588,2	Métropole de Lyon
7 SMMO - 03	8370	31%	Vallée et plaine nord et est de Lyon	2588,2	Métropole de Lyon
8 SMMO - 04	8370	31%	Vallée et plaine nord et est de Lyon	2588,2	Métropole de Lyon
9 Jardin des Pot'iront	8370	31%	Vallée et plaine nord et est de Lyon	2588,2	Métropole de Lyon
10 Grand Parc Miribel-Jonage - 01	8370	31%	Vallée et plaine nord et est de Lyon	2588,2	Métropole de Lyon
11 Grand Parc Miribel-Jonage - 02	8370	31%	Vallée et plaine nord et est de Lyon	2588,2	Métropole de Lyon
12 Ferme communale de la Grangette	3090	-24%	Préalpes, région alpines	812,3	Grenoble-Alpes-Métropole
13 Bas Marjon	4490	-12%	Plateaux du lyonnais	195,9	CC Pays Mornantais (COPAMO)
14 Les Baraques	5140	19%	Savoie ouest	253,8	Grand Chambéry
15 Les Charmilles	4200	-4%	Roannais	83,5	CC Charlieu-Belmont
16 Flaceleyre	4050	-4%	Bassin du Puy	62,3	CA du Puy-en-Velay
17 Les Eygageyres	4050	-4%	Bassin du Puy	23,9	CC Mézenc-Loire-Meygal
18 Les Eygageyres	4050	-4%	Bassin du Puy	23,9	CC Mézenc-Loire-Meygal
19 Ferme du Maquis	7720	12%	Vallée du Gresivaudan	812,3	Grenoble-Alpes-Métropole
20 Projet Fuseau - 01	6320	9%	Limagne viticole, plaine du lembroun	54,7	COA Pays d'Issoire
21 Projet Fuseau - 02	6240	3%	Val d'Allier	23,1	CC Entr'Allier Besbre et Loire
22 Projet Fuseau - 03	3460	-2%	Bocage Bourbonnais	18,8	CC Bocage Bourbonnais
23 Projet Fuseau - 04	6240	3%	Val d'Allier	37,2	CC Saint-Pourçain Sioule Limagne
24 Projet Fuseau - 05	6240	3%	Val d'Allier	23,1	CC Entr'Allier Besbre et Loire
25 Projet Fuseau - 06	2580	-2%	Combraille	43,8	CC Combrailles Sioule et Morge
26 Plateau de Gergovie	4080	2%	Dôme et périphérie	129,6	CC Mond'Arverne Communauté
27 CAPV - 01	7220	12%	Vallée du Gresivaudan, Vallée du Rhône	253,7	CA Pays Voironnais
28 CAPV - 02	7220	12%	Vallée du Gresivaudan, Vallée du Rhône	253,7	CA Pays Voironnais
29 Verger Test des Cheires	4080	2%	Dôme et périphérie	129,6	CC Mond'Arverne Communauté
Moyenne	5000		Auvergne Rhône Alpes (2019)	110	Auvergne Rhône Alpes (2016)

Annexe 9. Statistiques sur les usages agricoles au sein de l'échantillon (Auteure)

OTEX représentées

	Nombre cas	Moyenne échantillon	Moyenne régionale
Maraîchage. Culture spécialisée (PPAM).	8	29%	2%
Arboriculture	1	4%	6%
Elevage ovin ou caprin	4	14%	14%
Bovin viande	4	14%	18%
Bovin lait	2	7%	16%
Polyculture - poly élevage	4	14%	12%
Céréaliculture	3	11%	15%
Céréaliculture et culture annexe (vigne, noix)	2	7%	non connu
	28	100%	

Activité de transformation des produits au sein de l'exploitation agricole

	Nombre cas	Moyenne échantillon
Transformation des produits	10	0,36
Absence de transformation des produits	17	0,61
Non connu	1	0,04
Total	28	1,00

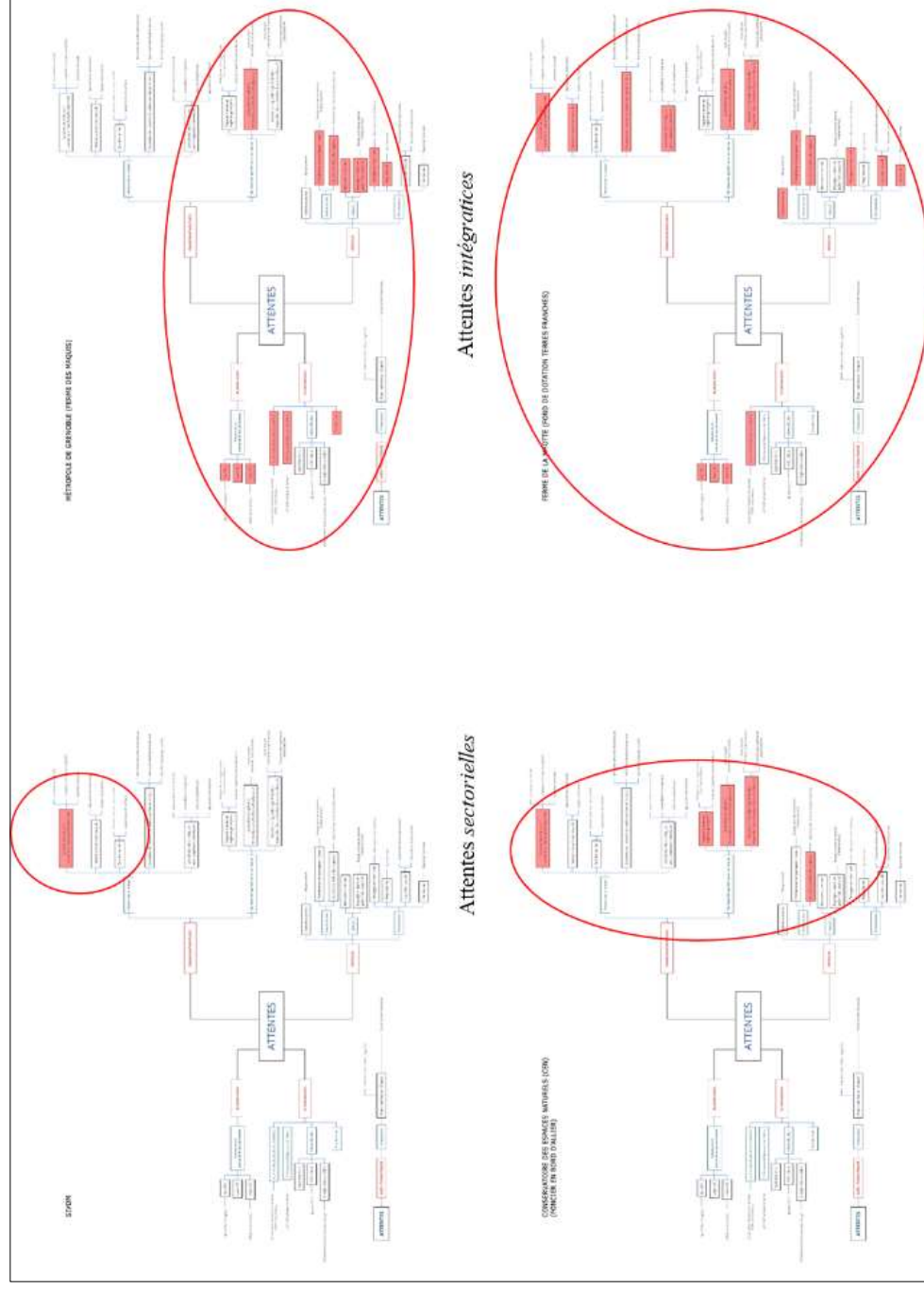
Mode de commercialisation

	Nombre cas	Moyenne échantillon
Circuit court	17	0,61
Circuit long	6	0,21
Mixte	3	0,11
Non connu	2	0,07
Total	28	1

Mode de production

	Nombre cas	Moyenne échantillon	Moyenne régionale
Certifié AB	18	64%	6%
Autre certification (biodynamie)	1	4%	#
Non certifié	7	25%	94%
Non connu	2	7%	#
Total	28	100%	100%

Annexe 10. Attentes sociétales portées dans les RPU : méthode d'analyse qualitative (Auteur)



Annexe 11. Classement des cas selon la typologie de RPU mise en évidence (Auteure).

<p>Relation bipartite unidirectionnelle</p> <p>1 Conservatoire des Terres Agricoles - 01 2 Conservatoire des Terres Agricoles - 02 9 Jardin des Pot'iront 27 CAPV - 01</p>	<p>Relation bipartite concertative</p> <p>5 SMMO - 01 6 SMMO - 02 7 SMMO - 03 8 SMMO - 04 12 Ferme communale de la Grangette 19 Ferme du Maquis 28 CAPV - 02</p>	
<p>Relation tripartite délégative</p> <p>20 Projet Fuseau - 01 21 Projet Fuseau - 02 23 Projet Fuseau - 04 24 Projet Fuseau - 05</p>	<p>Relation tripartite concertative</p> <p>3 Colline de Mirabel 22 Projet Fuseau - 03 25 Projet Fuseau - 06 26 Plateau de Gergovie</p>	<p>Relation tripartite internalisée</p> <p>10 Grand Parc Miribel-Jonage - 01 11 Grand Parc Miribel-Jonage - 02</p>
<p>Relation complexe: organisation du mouvement Terre de Liens</p> <p>13 Bas Marjon 14 Les Baraques 15 Les Charmilles 16 Flacéleyre 17 Les Eygageyres 18 Les Eygageyres</p>	<p>Relation complexe: organisation en projet</p> <p>29 Verger Test des Cheires</p>	<p>Relation complexe: organisation communautaire</p> <p>4 Ferme de la Mhotte</p>

Annexe 13. Partage du faisceau de droit dans chaque RPU et typologie de relation (Auteure)

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	17	16	18	19	20	22	21	23	24	25	27	28	26	29	
Droits de propriété	Commune Archamps	Commune Luchings	CC Riom Communauté	Fonds de dotation Terres Franche	SMMO - 01	SMMO - 02	SMMO - 03	SMMO - 04	Commune de Décines	SYMALIM - 01	SYMALIM - 02	Commune Chapelle du Bard	Fondation Terre de Liens	Foncière Terre de Liens	EPL	Grenoble Métropole	Particulier	SIVOM Sôgne Bouronnais	CEN Auvergne	Etat	Section des habitants du Bourgnon	DRAC Auvergne - Rhône Alpes	CA Pays Voironnais - 01	CA Pays Voironnais - 02	Plateau de Cergovie	Verger test de Chères				
Droits de transfert des droits	Ps	Ps	PG	P	P	P	P	P	P	P	P	P	Ps	Ps	Ps	Ps	Ps	Ps	Ps	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	
Droit de transformation d'usage	Ps	Ps	PG	G	P(U)	P(U)	P(U)	P(U)	P	PG	PG		P(G)(U)	P(G)(U)	GP	U	GP	Ps	G	GP	GP	P	P(U)	P	PG	PG	PG	G	G	
Droit de formation	P	P	GPs	GPU	PUS	PUS	PUS	PUS	PUS	PG	PG		UP	UP	Gs	UP	GP	GP	G	GP	GP	P	P(U)	P	GP	GP	GP	GPU	GPU	
Droit d'administration	U	U	U	G	UP	UP	UP	UP	U	U	PU		P	P	U	UP	U	U	U	U	U	U	U+(P)	U	U	U	U	U	GP	
Droit d'usage	U	U	GU	GU	U	U	U	U	U	UG	U(G)		U	U	G	U	U	U	U	U	U	G	U	U	U	U	U	U	UG	
Droits aux fruits agricoles	U	U	U	UG	U	U	U	U	U	U	U	U	U	U	U	U	U	U	U	U	U	U	U	U	U	U	U	U	U	U
Droits d'accès	#	#	#	UG	U	U	U	U	U	(U)	(U)		U	U	#	U	U	#	U	U	G(U)	U	U	U	U	U	#	U	U	UG
Droits d'exercices	U	U	U	0	U	U	U	U	#	U	U	U	U	U	U	U	U	U	U	U	U	U	U	U	U	U	U	U	0	0
Droits d'exercices	U	U	UGPp	UG	U	U	U	Us	U	UGPs	UG		U(G)	U(G)	UGP	U(P)p	UGP	UGP	UGP	UG	UG	UG	U	UGPp	UGPp	UGPp	UGPp	UGPp	UGPp	UGPp
Droits d'exercices	U	U	U	UG	U	U	U	U	U	UGPs	UG		U	U	UG	U	UG	UG	UG	UG	UG	UG	U	UG	UGPp	UGPp	UGPp	UGPp	UGPp	UGPp

P	propriétaire	s	servitudes	()	droit informel
G	gestionnaire	p	public, autre	#	non traité
U	usager				

	Relation bipartite <i>unidirectionnelle</i>
	Relation bipartite <i>concertative</i>
	Relation tripartite <i>délégative</i>
	Relation tripartite <i>concertative</i>

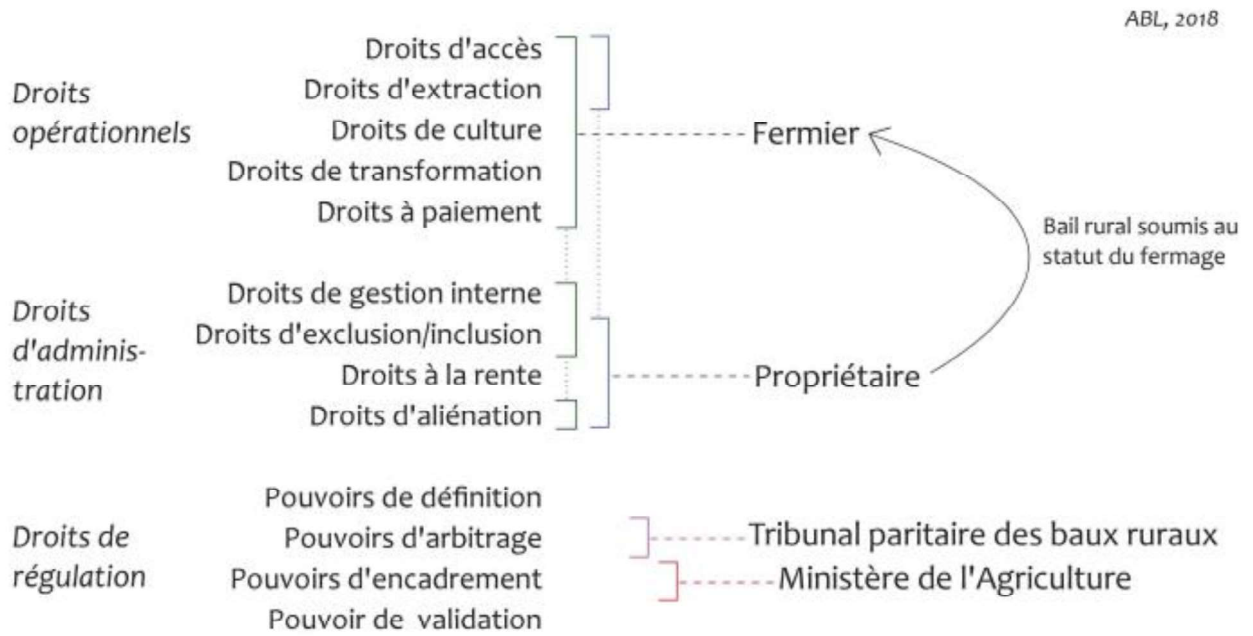
	Relation tripartite internalisée
	Relation complexe: organisation du mouvement Terre de Liens
	Relation complexe: organisation en projet
	Relation complexe: organisation communautaire

Annexe 14. Squelette de droit pour chaque type de relation (Auteure)

		Relation bipartite <i>unidirectionnelle</i>	Relation bipartite <i>concertative</i>	Relation tripartite <i>délégative</i>	Relation tripartite <i>concertative</i>	Relation tripartite internalisée	Relation complexe: organisation du mouvement Terre de Liens	Relation complexe: organisation en projet	Relation complexe: organisation communautaire	
Droits de propriété	Droit de transfert posthume	P	P	P	P	P	P	P	P	
	Droit de transfert des droits	de propriété	P	P	P	PG	P	P	P	
		d'usage	P(U)	P(U)	G(P)	PG	PG	P(G)(U)	PG	G
	Droit de transformation	P	PU	G(P)	GP	PG	UP	G	GPU	
	Droit d'administration	en amont	U	PU	U	U	U	P	GU	G
au fil de la RPI		U	U	GU	GU	UGP	U	UG	GU	
Droits d'usage	Droit d'user de la parcelle	U	U	U	U	U	U	U(G)	UG	
	Droits aux fruits...	agricoles	U	U	U	U	U	U	U	U(G)
		forestiers	U	U	G/P(U)	#	(U)	U	GU	UG
		paiements	U	U	U	U	U	U	#	0
	Droits d'accès	U	U(P)	UGP	UGP	UG(P)	U(G)	UGP	UG	
Droits d'exclusion	U	U	UG	U(G)	UG(P)	U	U	UG		



	Relation bipartite <i>unidirectionnelle</i>
	Relation bipartite <i>concertative</i>
	Relation tripartite <i>délégative</i>
	Relation tripartite <i>concertative</i>
	Relation tripartite internalisée
	Relation complexe: organisation du mouvement Terre de Liens
	Relation complexe: organisation en projet
	Relation complexe: organisation communautaire

Annexe 15. **Partage du bouquet de droit dans le cas de faire valoir indirect (Baysse-Lainé, 2018)**



Annexe 16. Liste de clauses environnementales pouvant être incluses dans les baux ruraux (Décret n° 2007-326, Art. R. 411-9-11-1)

- 1° Le non-retournement des prairies,
- 2° La création, le maintien et les modalités de gestion des surfaces en herbe,
- 3° Les modalités de récolte,
- 4° L'ouverture d'un milieu embroussaillé et le maintien de l'ouverture d'un milieu menacé par l'embroussaillage,
- 5° La mise en défens de parcelles ou de parties de parcelle,
- 6° La limitation ou l'interdiction des apports en fertilisants,
- 7° La limitation ou l'interdiction des produits phytosanitaires,
- 8° La couverture végétale du sol périodique ou permanente pour les cultures annuelles ou les cultures pérennes,
- 9° L'implantation, le maintien et les modalités d'entretien de couverts spécifiques à vocation environnementale,
- 10° L'interdiction de l'irrigation, du drainage et de toutes formes d'assainissement;
- 11° les modalités de submersion des parcelles et de gestion des niveaux d'eau,
- 12° La diversification de l'assolement,
- 13° La création, le maintien et les modalités d'entretien de haies, talus, bosquets, arbres isolés, mares, fossés, terrasses, murets,
- 14° Les techniques de travail du sol,
- 15° La conduite de cultures suivant le cahier des charges de l'agriculture biologique

 	Diplôme : Ingénieur Spécialité : Paysage Spécialisation / option : Politique et marché de l'agriculture et des ressources Enseignant référent : Phillipe Le Goff
Auteur(s) : Mathilde Fromage Date de naissance* : 07/06/1996	Organisme d'accueil : INRAE Adresse : 9 avenue Blaise Pascal, 63170 Aubière
Nb pages : 66 Annexe(s) : 26	Maître de stage : Christine Léger- Bosch
Année de soutenance : 2020	
Titre français : Attentes sociétales et nouvelles formes de relation propriété-usage du foncier agricole. Titre anglais : Societal expectations and new forms of property-use relationships of farmland.	
Résumé : L'usage du foncier agricole prend place dans les débats publics. D'une part, la raréfaction des espaces agricoles appelle à reconsidérer leur consommation et leur usage. D'autre part, l'activité agricole se gorge d'attentes sociétales toujours plus nombreuses et pressantes à son égard. En écho à ces constats, on observe l'émergence de nouveaux modes de faire-valoir indirects qui se distinguent du statut du fermage traditionnel. Ces initiatives constituent de nouvelles formes de Relation Propriété-Usage (RPU) du foncier. A l'aune d'une approche par l'économie institutionnelle, ce travail considère ces RPU comme des arrangements institutionnels (Colin, 2003) qui se distinguent selon les modalités de partage du faisceau de droit (Schlager, Ostrom, 1992 ; Léger-Bosch et al., 2020)). Deux axes de recherche sont approfondis : (1) Un axe théorique qui vise à saisir la complexité de ces RPU et comprendre leur fonctionnement et le dialogue qu'elles entretiennent avec le contexte territorial et les attentes sociétales ; (2) Un axe opérationnel qui vise à apporter un éclairage sur les freins et les leviers potentiels au développement de ces RPU. 29 cas d'étude situés dans la région Auvergne-Rhône Alpes ont été analysés. Malgré leur grande diversité, une typologie de relation est mise en évidence d'après le mode de coordination des acteurs et les modalités de partage du faisceau de droit. Enfin, novatrices, ces RPU mettent en évidence de nombreuses pistes de travail pour favoriser leur développement.	
Abstract : The use of agricultural land takes place in public debates. On the one hand, the rarefaction of agricultural areas calls for a reconsideration of their consumption and use. On the other hand, agricultural activity is facing ever-increasing and pressing societal expectations of it. Echoing these observations, we observe the emergence of new land tenure model that differ from the status of traditional tenant farming. These initiatives constitute new forms of property-use relationships (PUR). Based on institutional economics approach, this work considers these PUR as institutional arrangements (Colin, 2003) which can be distinguished according to the modalities of sharing the bundle of rights (Schlager, Ostrom, 1992; Léger-Bosch et al., 2020)). Two research's axe are explored : (1) A theoretical axe that aims to grasp the complexity of these PUR and understand their mechanism and the dialogue they maintain with the territorial context and societal expectations ; (2) An operational axe that aims to shed light on the potential obstacles and tools for the development of these PUR. 29 case studies located in the Auvergne-Rhône-Alpes region were analysed. Despite their great diversity, a typology of relationship is highlighted according to the mode of coordination of the actors and the modalities of sharing the bundle of rights. Finally, innovative, these PUR highlight numerous avenues of work to promote their development.	
Mots-clés : foncier agricole, relation Propriété-Usage, attente sociétale, bouquet de droit, arrangement institutionnel Key Words: farmland, property-use relationships, societal expectation, bundle of right, institutional arrangement	