

# VetAgro Sup

Mémoire de fin d'études d'ingénieur

Analyse des freins à l'accès au foncier des porteurs de projets agricoles et des outils existant pour le faciliter, sur le territoire de la Communauté de communes de Grand Orb (Hérault)

**Eline Lombart**

**Option AET – Agriculture Environnement Territoire**

**Année 2015 – 2016**



# VetAgro Sup

## Mémoire de fin d'études d'ingénieur

Analyse des freins à l'accès au foncier des porteurs de projets agricoles et des outils existant pour le faciliter, sur le territoire de la Communauté de communes de Grand Orb (Hérault)

### Eline Lombart

Option AET – Agriculture Environnement Territoire

Année 2015 - 2016



Stage réalisé à la **SICA du Caroux**

Coopérative de fruits et légumes de la Haute Vallée de l'Orb

Basée à Villemagne l'Argentière

*En partenariat avec le Conseil Départemental de l'Hérault*

**Tuteur de stage : Yannick Chevrier**

**Professeur encadrant : Christophe Déprés**



*« Les étudiants conservent la qualité d'auteurs ou d'inventeurs au regard des dispositions du code de la propriété individuelle pour le contenu de leur mémoire et assument l'intégralité de sa responsabilité civile, administrative et/ou pénale en cas de plagiat ou de toute autre faute administrative, civile ou pénale. Ils ne sauraient, en aucun cas, seuls ou avec des tiers, appeler en garantie VetAgro-Sup. »*

---

## Résumé

---

L'agriculture héraultaise est en difficulté : 2/3 des exploitants ont plus de 55 ans, 75 % d'entre eux n'ont pas de successeur. De nombreuses parcelles ne sont plus valorisées alors qu'elles présentent un potentiel agricole certain.

La coopérative fruitière et maraichère des montagnes héraultaises, la SICA du Caroux, décide d'agir avec le département pour maintenir sa structure et ses adhérents.

Elle souhaite connaître le foncier agricole disponible sur son territoire (la Communauté de communes Grand Orb). L'étude du foncier des collectivités montre que le parcellaire n'est pas facilement exploitable et sujet à beaucoup de contraintes.

La SICA veut aussi connaître les outils dont elle dispose en tant que coopérative pour maîtriser ce foncier. L'étude des montages juridiques et l'enquête auprès de coopératives donne des pistes d'action : soit la SICA aide les exploitants à investir, soit elle réalise un portage foncier, soit elle exploite elle-même la terre.

L'animation du territoire permet de rencontrer les acteurs collectifs et individuels, publics et privés, agricoles ou non, et de faire une analyse globale du territoire, qui donne les freins d'accès au foncier pour les porteurs de projets et les moyens d'actions des acteurs du territoire : documents d'urbanisme, montage de projets agricoles et sensibilisation du public pour les collectivités, accompagnement des agriculteurs et maîtrise foncière pour les coopératives.

Communiquer autour du foncier agricole permet de réunir les acteurs concernés et de promouvoir l'agriculture sur le territoire, ce qui entrouvre la possibilité de créer une dynamique qui permettrait l'accueil de nouveaux agriculteurs.

### Mots-clés

---

Foncier agricole, transmission, portage, conflits d'usage, maîtrise foncière, friche, coopérative, collectivités territoriales

---

## Abstract

---

The « heraultese » agriculture is in danger : 2/3 of the farmers are more than 55 years old, and 75 % of them don't have a successor. A great number of plots are not valorised anymore, even though they have a good agronomic potential.

The fruit and vegetable cooperative in the north Hérault mountains, named SICA du Caroux, decided to act with the department to protect its structure and members.

It wants to know what kinds of land are available in its territory (Community of communes Grand Orb). The collectivities land study reveals that plots won't be easily farmed and have several constraints.

The SICA also wants to know what tools it has to manage lands as a cooperative. The legal set-up study and cooperatives survey give plans for action : either the SICA helps farmers to invest, or it makes a land piggybacking, or it farms the land itself.

Territorial animation allows to encounter actors that are collectives or individuals, publics or privates, agricultural or not, and to do a global analysis of the territory, which gives obstacles to access the land for any agricultural project holder, and means of action to the territory actors : urban planning, agricultural projects set-up and public awareness for collectivities, farmers support et land management for cooperatives.

Communicate on agricultural lands allows to encounter concerned actors and to promote agriculture in the territory, which give the possibility to create a dynamic that could get new farmers to come to Grand Orb.

### Key-words

---

Agricultural land, transmission, land piggybacking, land use conflicts, land fallow, land management, cooperative, territorial collectivity

---

## Remerciements

---

Tout d'abord, un grand merci à mon maître de stage Yannick Chevrier, pour m'avoir accompagnée tout au long de ces six mois, et m'avoir apporté autant de connaissances. Merci aussi pour son soutien et sa patience, notamment sur ces derniers jours de rédaction.

Merci à tous les producteurs de la SICA, pour leur gentillesse, leur accueil et leur implication dans mon travail. Tout particulièrement, un grand merci à Serge, qui a pu se rendre disponible pour moi et valoriser mon travail. Aussi, merci à Henri, Dominique, Bernard, Guy, Lilian, et à tous ceux qui ont pu m'aider à avancer. J'espère que mon travail et ce mémoire pourront vous aider et répondent à vos attentes.

Je remercie vivement toutes les structures qui m'ont accompagnées et reçues pendant ce stage, les coopératives, les collectivités, les associations, les syndicats, les entreprises, ainsi que leurs représentants.

Tout particulièrement, je tiens à remercier Cyril, qui a su m'expliquer l'arboriculture avec passion, et qui fut d'un grand soutien et a toujours répondu présent à mes demandes. Aussi, merci à M. Fournier, qui a su m'encourager et garder un regard positif sur mes résultats. Merci aussi à Isabelle, pour son dynamisme et sa gentillesse, et qui me fut d'un grand secours pour travailler avec la collectivité ! Merci également à Laurence pour sa disponibilité et l'aide qu'elle m'a apportée. Je tenais à remercier M. Coste, M. Kacimi, et Mme Tkaczuk pour leur présence et leur implication sur ce sujet si délicat.

Merci également aux propriétaires et agriculteurs qui m'ont reçus et ont pris le temps de répondre à toutes mes questions.

Merci à Jean-Michel, pour sa bonne humeur et les discussions passionnantes que nous avons eues lorsqu'il faisait irruption dans mon bureau.

Un grand merci à toute l'équipe de la SICA du Caroux, pour m'avoir accueillie parmi eux et fait partagé leur quotidien.

Merci papa et maman, pour votre soutien pendant ces six ans d'études, et pour m'avoir si bien accompagnée pendant ces vingt-trois ans !

Enfin, merci José, et son amie Josette, pour ces quatre années qui n'auraient pas été les mêmes, sans vous !

---

## Table des matières

---

Résumé .....	I
Abstract .....	II
Remerciements.....	III
Table des matières.....	IV
Table des tableaux.....	VIII
Table des figures.....	IX
Liste des annexes.....	X
Sigles et abréviations .....	XI
<b>Introduction.....</b>	<b>1</b>
<b>Partie 1 : L’agriculture de la Haute Vallée de l’Orb : des cultures très diversifiées adaptées au territoire, mais en proie à des difficultés majeures.....</b>	<b>2</b>
1. La communauté de commune de Grand Orb .....	2
2. Zoom sur l’agriculture de la zone de Grand Orb .....	2
2.1. Une agriculture à l’interface entre les plaines viticoles et les zones d’élevage de montagne .....	2
2.2. L’arboriculture, la vigne et le maraîchage, production et commercialisation.....	3
2.2.1. Quelles productions ?.....	3
2.2.2. Quelle commercialisation ? .....	3
2.3. Des exploitations de petite taille pour lequel le mode de faire-valoir évolue.....	3
2.4. ...et situées en zone difficile .....	4
2.5. Des cultures techniques à fortes contraintes .....	5
3. L’agriculture de Grand-Orb menacée .....	5
3.1. Une diminution alarmante des surfaces agricoles .....	5
3.2. Des exploitants de plus en plus âgés dans un contexte de faible installation.....	6
4. La SICA du Caroux, commanditaire de l’étude .....	6
4.1. Fonctionnement de la structure .....	6
4.2. La SICA du Caroux, un outil essentiel pour les arboriculteurs et maraîchers .....	7
4.3. La crise de la cerise blanche met la SICA du Caroux en difficulté.....	7
5. Une action concertée pour faire revivre l’agriculture du territoire.....	8
<b>Partie 2 : Une réflexion sur le foncier à partir de la littérature pour élaborer la problématique .....</b>	<b>8</b>
1. Les baux ruraux sont le lien entre le producteur et le propriétaire.....	9
2. Les acteurs de la gestion du foncier agricole.....	9
2.1. La SAFER.....	9
2.2. Les EPF .....	10
2.3. Les collectivités territoriales .....	10
2.4. Les chambres d’agricultures .....	11
2.5. Autres .....	11

3.	Les documents d'urbanisme sont les outils d'action à l'échelle territoriale .....	11
3.1.	Le SCoT.....	11
3.2.	Le PLU .....	12
3.3.	Des outils spécifiques à la protection des terres agricoles .....	12
3.3.1.	La zone agricole protégée.....	12
3.3.2.	Le périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels.....	12
4.	Les principaux freins à la conservation du foncier agricole .....	13
4.1.	Conflits d'usages des sols .....	13
4.2.	L'abandon et l'enfrichement des terres agricoles .....	13
4.3.	Les agriculteurs ont des difficultés à accéder au foncier .....	13
5.	De la confortation des attentes à la problématique de stage .....	14
5.1.	Problématique et hypothèses .....	14
5.2.	Délimitation du sujet et de l'étude.....	14
5.2.1.	Définition du sujet .....	14
5.2.2.	Délimitation de la zone d'étude .....	15
<b>Partie 3 : Le foncier dans notre territoire d'étude : des dynamiques faibles pour un foncier peu adapté .</b>		<b>15</b>
1.	En pré-étude, la cartographie du parcellaire agricole du territoire.....	15
1.1.1.	Obtention de cartes grâce aux données de la CA34 et du logiciel QGIS.....	15
1.1.2.	Résultats : un micro-parcellaire viticole et arboricole très éclaté .....	16
2.	Envoi d'un questionnaire agriculteurs pour rechercher du foncier.....	16
3.	Prospecter sur les propriétés des collectivités territoriales .....	18
3.1.	Propriétés départementales.....	18
3.2.	Propriétés communales.....	18
4.	Résultats : le foncier disponible sur le territoire sera difficile à remettre en culture.....	18
5.	Etudes de cas d'agriculteurs en difficulté sur le volet foncier .....	19
5.1.	Installation en maraîchage biologique dans la plaine de Saint-Jean-de-Fos .....	20
5.1.1.	Explication du cas 1.....	20
5.1.1.	Le constat : la spéculation sur le prix des terres limite l'accès pour les agriculteurs .....	20
5.2.	Une installation qui échoue en maraîchage biologique sur la commune de Pézenas.....	21
5.2.1.	Explication du cas 2 .....	21
5.2.2.	Le constat : les collectivités manquent de compétences dans le domaine agricole .....	22
<b>Partie 4 : Les coopératives comme outils de conservation du foncier agricole et du maintien de l'agriculture du territoire.....</b>		<b>22</b>
1.	Les outils juridiques des coopératives .....	23
1.1.	Rencontre avec Coop de France Languedoc Roussillon .....	23
1.2.	Des montages juridiques pour le maintien de foncier agricole en coopérative.....	23
1.2.1.	Soutien financier pour l'exploitant .....	23
1.2.2.	Achat de terres et exploitation par la coopérative .....	23
1.2.3.	Portage foncier par la coopérative .....	24

1.2.4.	Comment choisir entre ces différents montages ?.....	24
2.	Retour d'expériences des coopératives du LR.....	25
2.1.	Méthodologie d'entretien et structures rencontrées .....	25
2.2.	Retour d'expérience sur les montages juridiques pour le maintien de foncier en coopérative.....	25
2.3.	Les coopératives peuvent aussi venir en appui aux agriculteurs, grâce à différentes actions ....	26
<b>Partie 5 : Une animation territoriale pour l'analyse globale du territoire et des acteurs participant à la problématique.....</b>		<b>26</b>
1.	L'animation liée à la mission de recherche de foncier .....	26
2.	Des propriétaires peu enclins à faire exploiter leurs terres .....	27
2.1.1.	La terre est un patrimoine familial .....	27
2.1.2.	L'agriculture est vue comme une nuisance .....	27
3.	La Communauté de communes se place comme animatrice territoriale.....	28
3.1.	Création d'un groupe de travail sur les thématiques agricoles au sein de Grand Orb.....	28
3.2.	La Communauté de communes s'engage techniquement auprès des acteurs agricoles.....	28
3.3.	Elle veut agir directement pour l'installation des agriculteurs.....	29
4.	Des communes qui peuvent mieux faire .....	29
4.1.	Un absentéisme constaté aux réunions sur le foncier agricole .....	29
4.2.	Une concurrence sur l'usage des sols à l'échelle communale.....	30
4.3.	Des efforts sur l'élaboration des documents d'urbanisme, malgré un manque d'objectifs agricoles.....	30
4.3.1.	Les communes de Grand Orb rédigent des PLU .....	30
4.3.2.	...Mais ceux-ci prennent mal en compte le volet agricole .....	31
4.3.3.	Un soutien de la part de la Communauté de communes.....	31
5.	Une image contrastée pour la SICA du Caroux sur le territoire.....	32
<b>Partie 6 : Bilan et pistes d'actions .....</b>		<b>33</b>
1.	Bilan des freins à l'accès au foncier et des actions sur le territoire.....	33
1.1.	Freins à l'accès au foncier pour les agriculteurs et vérification des hypothèses .....	33
1.2.	Les actions des acteurs territoriaux.....	34
2.	Quelles pistes d'actions pour quels acteurs du territoire ?.....	34
2.1.	Les collectivités sont la clé de la protection des espaces agricoles .....	34
2.1.1.	Elles peuvent renforcer les documents d'urbanisme sur le volet agricole.....	34
2.1.2.	Elles peuvent taxer les propriétaires qui laissent s'enfricher leurs terres.....	35
2.1.3.	Elles peuvent faire de l'animation territoriale.....	35
2.1.4.	Mais elles ont besoin d'accompagnement sur le volet agricole.....	36
2.2.	Les retours pour la SICA.....	37
2.2.1.	Continuer le travail sur le foncier .....	37
2.2.2.	Redorer son image.....	37
<b>Partie 7 : Retour sur la méthodologie.....</b>		<b>38</b>
1.	Améliorer les procédés d'enquêtes.....	38

1.1. Questionnaires adhérents et anciens adhérents .....	38
1.2. Enquêtes et rencontres avec les structures agricoles .....	38
2. Problème d'échelle ? .....	38
3. Continuer la recherche de foncier .....	39
<b>Conclusion .....</b>	<b>40</b>
<b>Bibliographie.....</b>	<b>XII</b>

---

## Table des tableaux

---

Tableau 1 : SAU moyenne par OTEX et par exploitation (Agreste Recensement Agricole 2010 LR 2010) .....	4
Tableau 2 : Comparaison des installations en Hérault et dans la région Languedoc Roussillon, installations totales, et installations de jeunes de moins de 41 ans, en 2013 (DRAAF, Région LRMP, 2013) .....	7
Tableau 3 : Répartition des surfaces par type de culture sur les 10 communes de Grand Orb (CA34, Déclarations PAC, 2014) .....	16
Tableau 4 : Nombre de réponses obtenues pour les questionnaires adhérents et non adhérents (Source : E. Lombart) .....	16
Tableau 5 : Montages juridiques expérimentés par les coopératives de fruits et légumes du Languedoc Roussillon : avantages, inconvénients et retour sur ces expériences. (Source : E. Lombart) .....	24
Tableau 6 : Organismes pouvant accompagner les collectivités en termes d'aménagement foncier agricole (Source : E. Lombart) .....	36

---

## Table des figures

---

Figure 1 : Localisation de Grand Orb et carte de ses communes (CCGO, 2014).....	1
Figure 2 : Photos illustrant la variété des paysages de Grand Orb (à droite la montagne du Caroux, à gauche la vallée du Salagou) (Source : Hérault-tourisme.fr).....	1
Figure 3 : Répartition des exploitations par OTEX dans Grand Orb (238 exploitations au total) (Agreste, Recensement Agricole 2010, Hérault).....	2
Figure 4 : Répartition des exploitations par OTEX dans l'Hérault (9929 exploitations au total) (Agreste, Recensement Agricole 2010, Hérault).....	2
Figure 5 : Répartition de la SAU par OTEX dans Grand Orb (SAU totale : 6 700 ha) (Agreste, Recensement Agricole 2010, Hérault).....	2
Figure 6 : Répartition de la SAU par OTEX dans l'Hérault (SAU totale : 184 900 ha) (Agreste, Recensement Agricole 2010, Hérault).....	3
Figure 7 : Carte de répartition des OTEX des exploitations agricoles dans le département de l'Hérault ; focalisation sur la zone de la Communauté de communes Grand Orb (Agreste, Recensement Agricole 2010 LR, 2011).....	3
Figure 8 : Carte géographique représentant les altitudes dans le département de l'Hérault ; focalisation sur la zone de la Communauté de communes Grand Orb, et localisation de la zone de travail de la SICA du Caroux (Source : Canalmonde).....	4
Figure 9 : Diminution du nombre d'EA en 2010 par rapport à 2000 dans les Hauts-Cantons et dans l'Hérault (Agreste Recensement Agricole, Hérault 2010).....	5
Figure 10 : Variation comparée de la SAU dans les Hauts Cantons et dans l'Hérault, entre 2000 et 2010 en pourcentage, au total et pour les fruits et légumes ainsi que la vigne (Agreste Recensement Agricole, Hérault 2010).....	5
Figure 11 : Evolution de la proportion d'EA selon l'âge du chef d'exploitation entre 2000 et 2010, Grand Orb (Agreste Recensement Agricole, Hérault 2010).....	6
Figure 12 : Comparaison de la proportion d'EA selon l'âge du chef d'exploitation dans l'Hérault et en Grand Orb, en 2010 (Agreste Recensement Agricole, Hérault 2010).....	6
Figure 13 : Le comité de pilotage, les structures et personnes qui les représentent (Source : E. Lombart).....	8
Figure 14 : Les différents contrats de locations existant dans le milieu rural, soumis au statut du fermage, ou non (Source : E. Lombart).....	9
Figure 15 : Les dix communes de Grand Orb sélectionnées pour l'étude, de par leur spécialisation en arboriculture (CCGO, 2014).....	14
Figure 16 : Répartition des cultures dans Grand Orb et illustration des micro-parcelles (sur les 10 communes sélectionnées pour l'étude) (CA34, Déclarations PAC, 2014).....	15
Figure 17 : Représentation des micro-parcelles de Grand Orb (zoom sur les vallées de l'Orb et de la Mare) (CA34, Déclarations PAC, 2014).....	15
Figure 18 : Tailles moyennes, maximales et minimales des parcelles par type de culture sur les 10 communes de Grand Orb (CA34, Déclarations PAC, 2014).....	16
Figure 19 : Parcelles départementales autour de Bédarieux, format IGN (DDTM34, 2015).....	17
Figure 20 : Parcelles départementales autour de Lunas, format IGN (DDTM34, 2015).....	17
Figure 21 : Schéma de la double transaction avec portage par la SAFER (Source : E. Lombart).....	23
Figure 22 : Zonages des documents d'urbanismes de Grand Orb (Sources : Département de l'Hérault, 2016 et E. Lombart).....	29

---

## Liste des annexes

---

Annexe 1 : La ZAP : objectifs, effets et mise en place

Annexe 2 : Questionnaire d'enquête auprès des adhérents de la SICA du Caroux

Annexe 3 : Questionnaire d'enquête auprès des anciens adhérents de la SICA du Caroux

Annexe 4 : Fiches terrain – Diagnostic agronomique des parcelles des collectivités

Annexe 5 : Tableau des résultats de la prospection foncière

Annexe 6 : Compte-rendu de la rencontre avec l'agricultrice A

Annexe 7 : Compte-rendu de la rencontre avec l'agriculteur B

Annexe 8 : Compte-rendu de la rencontre avec la coopérative Origine Cévennes

Annexe 9 : Compte-rendu de la rencontre avec la coopérative Teraneo

Annexe 10 : Liste des rencontres et contacts pendant ces 6 mois de stage

Annexe 11 : Compte-rendu de la réunion avec les élus du 7 juillet 2016

---

## Sigles et abréviations

---

- AMAP : Association pour le Maintien d'une Agriculture Paysanne
- AOP : Appellation d'Origine Protégée
- CA34 : Chambre d'agriculture départementale de l'Hérault
- CCGO : Communauté de communes Grand Orb
- CDOA : Commission Départementale d'Orientation de l'Agriculture
- CES : Conseil Economique et Social
- CRPM : Code Rural et de la Pêche Maritime
- CUMA : Coopérative d'Utilisation du Matériel Agricole
- DJA : Dotation Jeune Agriculteur
- EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale
- EPF : Etablissement Public Foncier
- FDSEA : Fédération Départementale des Syndicats d'Exploitants Agricoles
- GMS : Grandes et Moyennes Surfaces
- IGP : Indication Géographique Protégée
- JA34 : Jeunes Agriculteurs de l'Hérault
- LR : Languedoc Roussillon (ancienne région)
- OTEX : Orientation Technico-Economique des Exploitations Agricoles
- OPA : Organisation Professionnelle Agricole
- PAC : Politique Agricole Commune
- PADD : Plan d'Aménagement et de Développement Durable
- PADH : Projet Agricole Départemental de l'Hérault
- PAEN : Périmètre de protection et de valorisation des Espaces Agricoles et Naturels
- PAI34 : Point Accueil Installation de l'Hérault
- PLU : Plan Local d'Urbanisme - (PLUI : PLU Intercommunal)
- PO : Pyrénées Orientales (département 66)
- POS : Plan d'Occupation des Sols (ancien PLU)
- PPAM : Plantes Parfumées Aromatiques et Médicinales
- SAFER : Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural
- SAU : Surface Agricole Utile
- SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale
- SICA : Société d'Intérêt Collectif Agricole
- SIG : Système d'Information Géographique
- ZAP : Zone Agricole Protégée

---

## Introduction

---

Sur les cinq dernières décennies, l'espace agricole français a diminué de 20 % passant de 35 à 28 millions d'hectares. Les pertes se sont opérées de façon quasi irréversible au profit de la ville, du logement, des infrastructures à hauteur de 2,5 millions d'hectares. Et de manière réversible, 4,5 millions d'hectares sont devenus forestiers. La tendance est aussi à la diminution pour les exploitations agricoles, dont le nombre a été divisé par 4 en 50 ans, et la part de la population active agricole divisée par 10, ce qui représente seulement 3 % de la population active totale de la France, aujourd'hui [1].

Le département de l'Hérault, dans la région Occitanie (Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées), est particulièrement touché par cette question, car plus des 2/3 des exploitants agricoles ont plus de 55 ans, et 75% d'entre eux n'ont pas de successeur identifié. De plus, près de 90 000 ha de terres agricoles se trouvent dans l'incertitude quant à leur devenir à moyen terme, et cela devient un défi majeur de maintenir un potentiel foncier de production dans le département<sup>1</sup>. C'est pourquoi la Chambre d'Agriculture de l'Hérault, en partenariat avec le Conseil Départemental de l'Hérault et plus de 100 autres structures, a décidé de définir, dans son Projet Agricole Départemental Héraultais (PADH) pour l'horizon 2020, un programme d'actions pour protéger l'agriculture héraultaise et ses surfaces.

C'est dans ce cadre que la Société d'Intérêt Collectif Agricole (SICA) du Caroux, structure coopérative du nord de l'Hérault, située dans la Haute Vallée de l'Orb, qui collecte, conditionne et vend des productions fruitières et maraîchères dans le département, a souhaité agir afin de protéger ses volumes de production ainsi que les surfaces et les exploitations de ses producteurs. La filière fruits et légumes est un secteur particulièrement fragile et sujet à un très faible taux d'installation (moins de 5 par an sur l'ancienne région Languedoc-Roussillon), et la zone de travail de la coopérative est une zone très particulière qu'il s'agit de protéger.

Aussi, la SICA du Caroux, avec d'autres structures du territoire de la Communauté de communes de Grand Orb dans laquelle elle est implantée, a engagé une étude afin de déterminer le potentiel foncier de cette zone et réfléchir aux actions à mener afin de réinstaller des agriculteurs sur le territoire, notamment des arboriculteurs et des maraîchers. Dans cette optique, **nous nous demanderons comment faciliter l'accès au foncier pour les agriculteurs souhaitant s'installer et pour conforter les exploitations existantes, sur le territoire de la Communauté de communes de Grand Orb**. Cette problématique sera l'occasion de se poser plusieurs questions, formalisées par trois études :

- ❖ Y-a-t-il du foncier disponible sur le territoire, et comment est-il caractérisé ?
- ❖ Quels sont les freins au maintien des espaces agricoles sur le territoire ?
- ❖ Enfin, quels sont les leviers d'actions des acteurs du territoire au maintien de ces espaces agricoles, et notamment quel peut être le rôle des coopératives ?

Pour répondre à ces trois questions, nous nous attacherons dans une première partie à décrire le contexte agricole spécifique à notre zone d'étude, ainsi que le cadre de travail de la SICA du Caroux, notre commanditaire. Nous exposerons aussi dans cette partie le cadre de l'étude.

Dans un second temps, nous développerons le cadre réglementaire attaché au foncier agricole, ainsi que les principales informations que l'on retrouve dans la littérature et qui permettent d'arriver à la problématique.

Ensuite, nous détaillerons les trois études réalisées : les caractéristiques et dynamiques foncières du territoire d'étude, un retour d'expériences de coopératives du territoire, ainsi qu'un travail d'animation territoriale qui amène des éléments d'analyse globale du territoire au niveau foncier.

Finalement, nous ferons un bilan des freins et des leviers d'actions pour faciliter l'accès des porteurs de projets agricoles au foncier, et nous émettrons des pistes d'actions pour les acteurs du territoire. Nous ferons aussi un retour sur la méthodologie.

---

<sup>1</sup> PADH 2020 : <http://www.agricultureherault2020.fr/index.html> (consulté le 14.03.16)



Figure 1 : Localisation de Grand Orb et carte de ses communes (CCGO, 2014)



Figure 2 : Photos illustrant la variété des paysages de Grand Orb (à droite la montagne du Caroux, à gauche la vallée du Salagou) (Source : Hérault-tourisme.fr)

---

## Partie 1 : L'agriculture de la Haute Vallée de l'Orb : des cultures très diversifiées adaptées au territoire, mais en proie à des difficultés majeures

---

Cette partie replace notre étude et le commanditaire dans son territoire, la Communauté de communes de Grand Orb, et dans son contexte agricole.

### 1. La communauté de commune de Grand Orb

La Communauté de communes de Grand Orb (ou pourra utiliser CCGO par la suite) se situe dans l'Hérault, à 70 km à l'ouest de Montpellier et à 35 km au nord de Béziers (voir figure 1). Elle est constituée de **24 communes** qui regroupent **21 000 habitants** sur un territoire de **460 km<sup>2</sup>**. Ces communes font partie des Hauts-Cantons, dans la montagne de l'Hérault. Grand Orb est née le 1<sup>er</sup> janvier 2014 de la fusion de quatre Communautés de communes « Avène, Orb, Gravezon », « Combes et Taussac », « Monts d'Orb », et « Pays de Lamalou », et des communes de Bédarieux, Carlencas, Pézènes les Mines et Le Poujol-sur-Orb, et répond aux critères de la loi NOTRe d'août 2015 [3].

Située au sud des Cévennes, dans le Parc Naturel Régional du Haut Languedoc, Grand Orb est caractérisée par des paysages diversifiés et splendides (figure 2), qui en font, grâce également à sa proximité avec les grands axes routiers (l'A75 à l'est et l'A9 au sud), un territoire attractif et vivant du point de vue **touristique**.

C'est aussi un pôle économique important. Des **entreprises reconnues** sont implantées sur le site, notamment les Laboratoires Pierre Fabre, le centre thermal de Lamalou-les-Bains et celui d'Avène, spécialisés respectivement en neurologie/rhumatologie et en dermatologie. Ces grandes entreprises sont un atout fort et font de la Communauté de communes un pôle d'attractivité important. A cela s'ajoute les richesses gastronomiques, avec des produits de terroir typiques et reconnus.

### 2. Zoom sur l'agriculture de la zone de Grand Orb

#### 2.1. Une agriculture à l'interface entre les plaines viticoles et les zones d'élevage de montagne

On compte **238 exploitations** agricoles au total sur la CCGO. La **viticulture est la culture dominante** dans la zone de Grand Orb, avec 37 % des exploitations qui font de la viticulture à titre principal. C'est aussi une zone d'élevage (32 % des exploitations), surtout de petits ruminants, ainsi que de bovins allaitants. (cf figure 3) La 3<sup>e</sup> production de la zone est **l'arboriculture** (16 % des exploitations) puis le **maraichage** (10 %).

Par rapport au département de l'Hérault (cf figure 4), on constate que notre zone d'étude est beaucoup moins spécialisée dans la viticulture. En terme de surface, les figures 5 et 6 montrent que dans le département de l'Hérault, plus de la moitié de la SAU est recouverte par de la vigne. Dans la Communauté de communes, la vigne représente seulement 18 % de la SAU, et les élevages de petits ruminants plus de 76 %.

Cela s'explique par la situation géographique de Grand Orb. Elle est au carrefour des grandes plaines viticoles au sud et des pâturages de l'Aveyron et du Tarn au nord. Cette répartition nord/sud est nette sur la zone de Grand Orb : les élevages se trouvent dans les communes du nord, plus montagnardes que les vallées du sud de la Communauté de commune, où l'arboriculture et la viticulture (malgré son manque de représentativité sur cette carte) dominant, grâce aux plaines des rives de l'Orb et de la Mare (cf figure 7) [4].

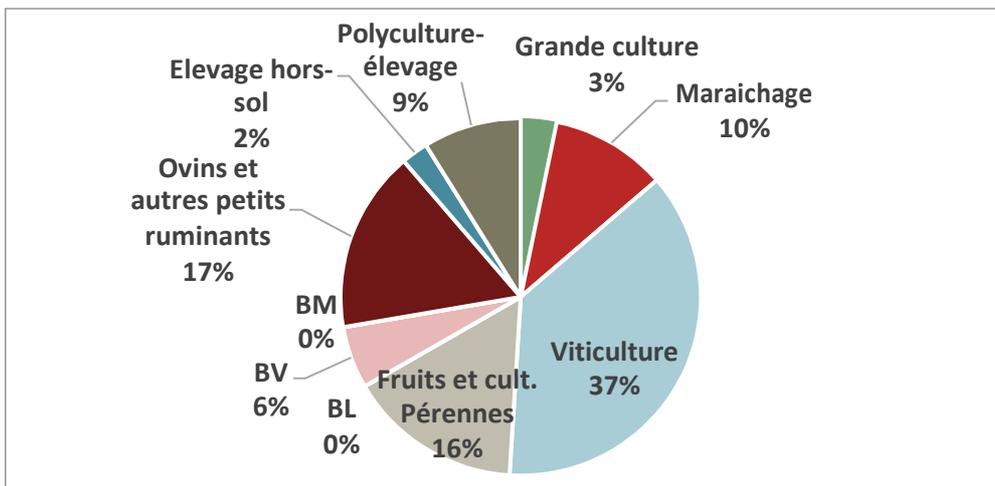


Figure 3 : Répartition des exploitations par OTEX dans Grand Orb (238 exploitations au total) (Agreste, Recensement Agricole 2010, Hérault)

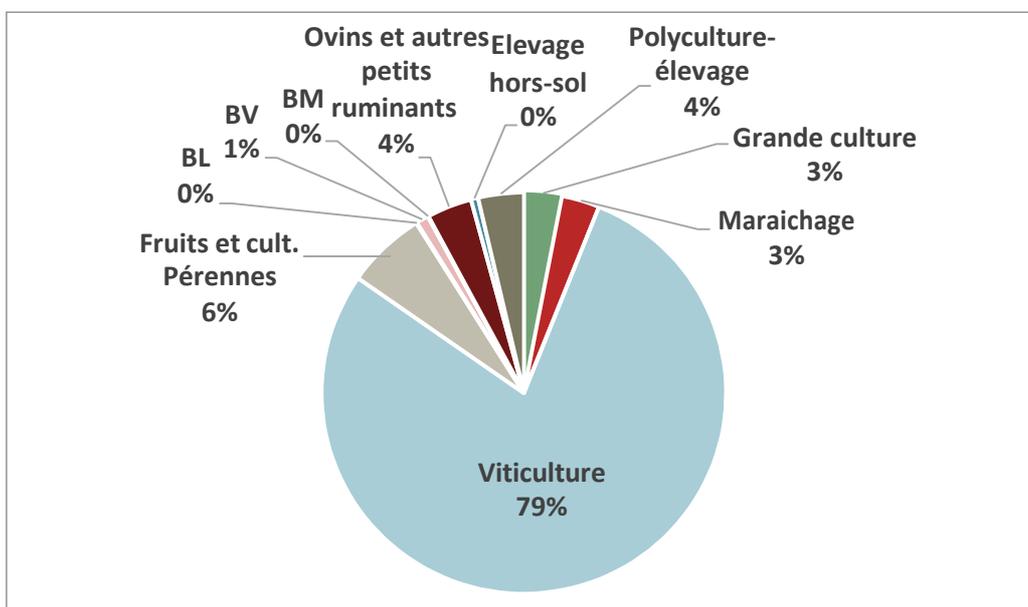


Figure 4 : Répartition des exploitations par OTEX dans l'Hérault (9929 exploitations au total) (Agreste, Recensement Agricole 2010, Hérault)

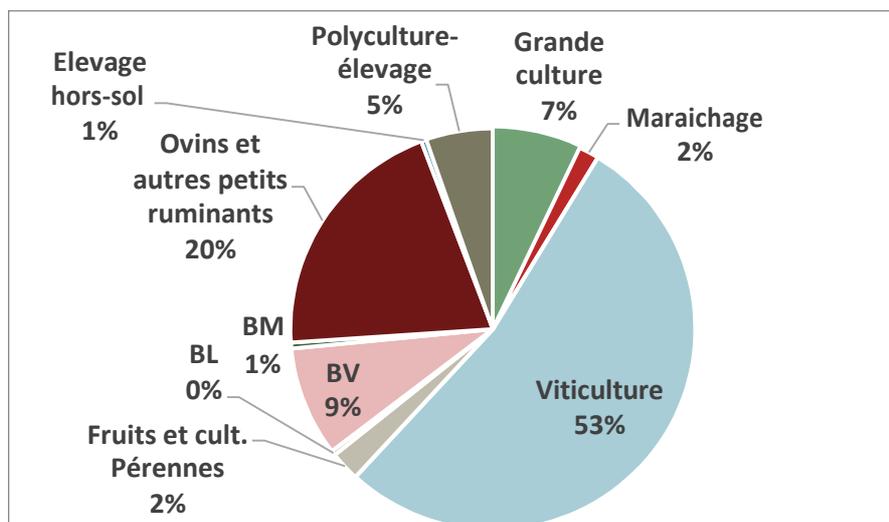


Figure 5 : Répartition de la SAU par OTEX dans Grand Orb (SAU totale : 6 700 ha) (Agreste, Recensement Agricole 2010, Hérault)

Certaines productions sont valorisées par des signes de qualité sur le territoire de Grand Orb. Les vins sont reconnus selon l'**Indication Géographique Protégée (IGP) « Haute Vallée de l'Orb »** (cépages syrah, cabernet-sauvignon, merlot, chardonnay, viognier...) [5]. En ce qui concerne l'élevage, plusieurs fromages sont classés en **Appellation d'Origine Protégée (AOP)** : l'AOP **Roquefort**, pour le fromage de brebis (toutes les communes de Grand Orb sont situées dans la zone de l'AOP, dans sa limite sud) [6], et l'AOP **Pélardon** pour le fromage de chèvre<sup>2</sup>. Ces deux produits à haute valeur ajoutée expliquent la majorité d'élevages de petits ruminants plutôt que de bovins, dans cette zone.

En ce qui concerne les fruits et légumes, il n'existe pas de tels labels de protection. Cependant, un travail est actuellement en cours sur la châtaigne pour l'inscrire comme AOP « Châtaigne des Cévennes », dont la zone descendrait jusqu'aux montagnes héraultaises.

Pour la suite de l'étude, nous nous intéresserons principalement à l'arboriculture et au maraichage, les deux cultures qui intéressent la SICA du Caroux, notre commanditaire. La vigne sera également évoquée, car elle est liée à l'arboriculture sur la plupart des exploitations.

## 2.2. L'arboriculture, la vigne et le maraichage, production et commercialisation

### 2.2.1. Quelles productions ?

En ce qui concerne les fruits, notre zone d'étude est très diversifiée, avec de grosses productions de **pommes**, de **cerises** de bouche et d'industrie, ainsi que de **châtaignes**. Il y a aussi des productions importantes de pêches et d'abricots.

En maraichage, les productions sont très variées, autant en légumes d'été que d'hiver. Cette **diversité fait la richesse du territoire**, et c'est un **atout** pour les producteurs, qui sont ainsi capable de **produire en continu tout au long de l'année**.

### 2.2.2. Quelle commercialisation ?

Il n'y a **qu'une seule coopérative** qui se charge de collecter et de vendre les fruits et légumes dans la région, c'est la SICA du Caroux.

En ce qui concerne la **vente directe**, le territoire compte une dizaine de vignerons indépendants. Les productions arboricoles et maraichères se vendent sur les nombreux marchés des villages de la Communauté de communes, dans les AMAP (une sur Bédarieux), les bords de route ou de champs (ces deux derniers n'assurent aucune certification d'origine pour le consommateur...), et sur les marchés de gros à Montpellier ou à Béziers.

Les producteurs du territoire sont de taille modeste, et les AMAP et autres marchés permettent d'écouler relativement facilement leurs petites productions. Cependant, pour ceux qui souhaitent vendre à la collectivité, une coopérative de collecte est nécessaire.

## 2.3. Des exploitations de petite taille pour lequel le mode de faire-valoir évolue...

Historiquement, les Hauts-Cantons étaient caractérisés par une **petite agriculture familiale** qui permettait aux agriculteurs de vivre de leur métier. Aujourd'hui, même si l'agriculture a évolué, les exploitations sont restées de taille inférieure à la moyenne départementale. En moyenne, une **exploitation viticole** dans l'Hérault fait 12.6 ha, alors que dans notre zone d'étude seulement **6.5 ha**. En ce qui concerne **l'arboriculture et le maraichage**, les surfaces sont aussi très inférieures aux moyennes départementales :

<sup>2</sup> <http://www.pelardon-aop.fr/index.php?page=navleft>

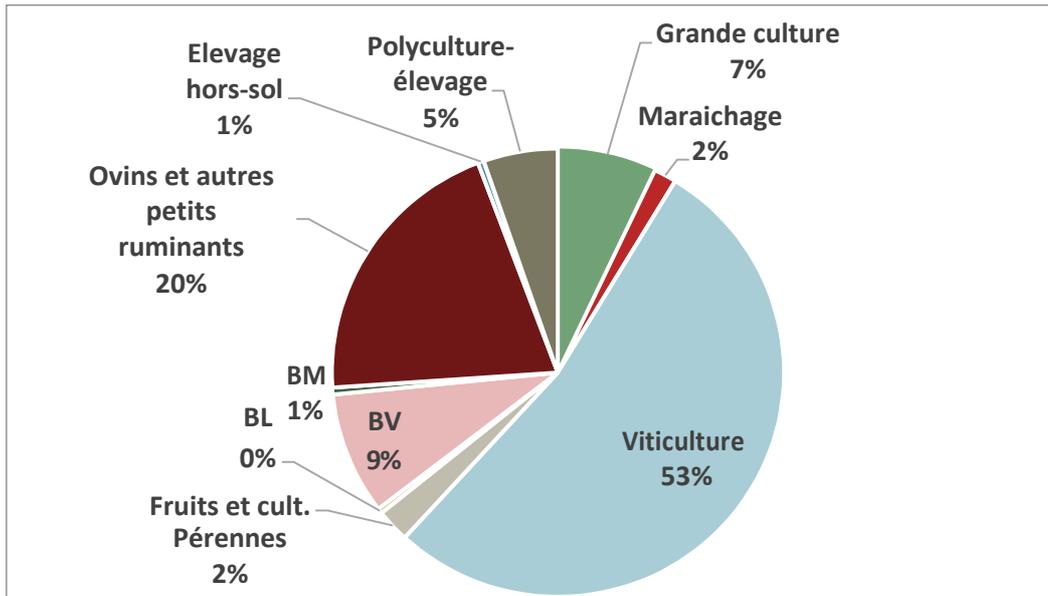


Figure 6 : Répartition de la SAU par OTEX dans l'Hérault (SAU totale : 184 900 ha) (Agreste, Recensement Agricole 2010, Hérault)

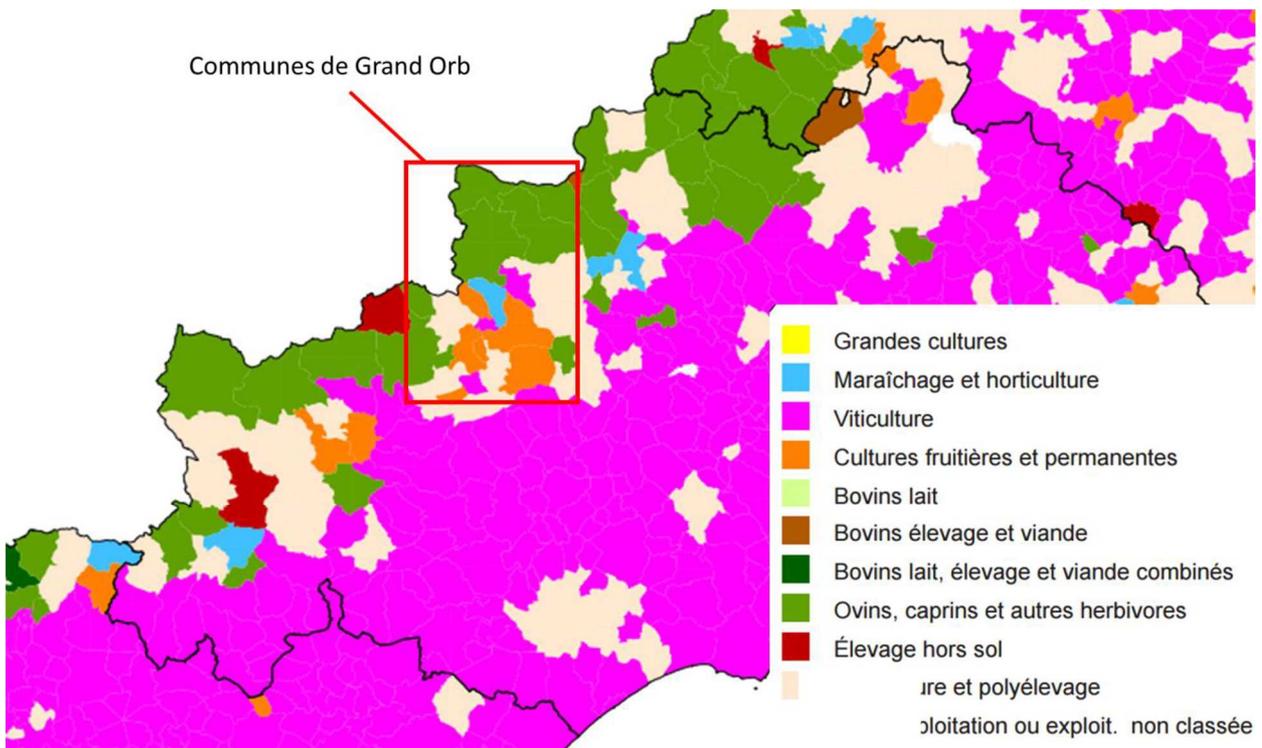


Figure 7 : Carte de répartition des OTEX des exploitations agricoles dans le département de l'Hérault ; focalisation sur la zone de la Communauté de communes Grand Orb (Agreste, Recensement Agricole 2010 LR, 2011)

de 7 ha en fruits et 10 ha en maraichage, on passe respectivement à **2.9 ha et 1.5 ha** dans les Hauts-Cantons [4] (cf tableau 1).

Cette tradition d'exploitations familiales de petite taille s'est perpétuée, ce qui fait qu'aujourd'hui le **faire-valoir direct domine très largement**, et ce dans toute la région. Cependant, des évolutions sont visibles : les profils des nouvelles exploitations diffèrent sensiblement :

- **seules 50 % des nouvelles exploitations dont le chef s'est installé avant l'âge de 40 ans ont pour mode de faire-valoir dominant le faire-valoir direct**. En viticulture et en arboriculture, la proportion atteint respectivement 56 % et 58 %, soit un niveau très largement inférieur aux 75 % constatés sur l'ensemble des exploitations de ces deux Otex ;

- **la proportion d'exploitations majoritairement en faire-valoir direct tombe à 40 % lorsqu'on se limite à celles dont le chef a bénéficié d'aides à l'installation**. Elle n'est que de 50 % en viticulture et de 48 % en arboriculture. Dans cette dernière Otex, **c'est même le fermage qui domine dans plus de la moitié des exploitations**. Il est toutefois difficile de dire si ces évolutions sur le mode de faire-valoir caractérisent une étape transitoire dans la création des nouvelles exploitations ou s'il s'agit d'une caractéristique durable. En outre, étant donné le mode de succession essentiellement familial dans la région, il est envisageable que lorsque l'un des descendants succède à son père qui était propriétaire des terres, le successeur se retrouve locataire des terres qui appartiennent alors pour partie à sa fratrie. Pour finir, il est également probable que les bénéficiaires de DJA étant plus accompagnés dans leur installation, ils bénéficient d'une mobilisation plus importante des acteurs institutionnels et des structures de développement agricole ce qui peut faciliter l'accès au fermage [4].

Ces tendances ressemblent fortement à ce que l'on retrouve dans notre zone, où l'agriculture familiale diminue : de nouveaux agriculteurs s'installent en louant les terres non reprises des anciens producteurs.

#### 2.4. ...et situées en zone difficile

Par ailleurs, Grand Orb est située en **zone de montagne sèche**, sur des reliefs allant de 200 à près de 1000 mètres d'altitude (cf figure 8). A l'année, il tombe en moyenne 600 millimètres de pluie seulement, sous forme de très fortes pluies au printemps et à l'automne, notamment.

Cette zone de montagne sèche présente de **nombreuses contraintes** pour l'agriculture : les parcelles ne sont pas irrigables sauf en bord de rivière, leur accès peut être difficile, elles sont souvent petites et peu mécanisables.

Tous ces facteurs limitent **les rendements, qui sont plus faibles que dans les plaines**. Par exemple, sur la pomme de variété Golden, les rendements moyens dans la plaine du Languedoc Roussillon sont de 60 tonnes/hectare, et peuvent aller jusqu'à 70 T/ha en zone intensive de production [8]. Dans notre zone de production, les rendements constatés sont d'environ 30 à 35 tonnes/hectare [9]. Pour la cerise rouge, c'est la même chose : de 10T/ha en moyenne dans la plaine irriguée du Languedoc-Roussillon [8], notre zone de production a des rendements de 5 à 8 t/ha [10].

Les rivières qui parcourent Grand Orb sont nombreuses : l'Orb, la Mare, le Gravezon, et sont un atout important, en permettant l'irrigation, mais aussi une contrainte : les parcelles de bord de rivières sont classées en **zone inondable**. Ces rivières peuvent subir de fortes crues, et il arrive que des parcelles soient emportées par le courant. En 2014, une crue de l'Orb avait détruit une bonne partie des vergers et des vignes, et certains d'agriculteurs n'ont pas eu les moyens nécessaires pour les replanter : les dégâts sont toujours visibles aujourd'hui.

OTEX	Grand Orb	Hérault
<b>Total</b>	28,3	18,6
<b>Maraichage</b>	1,5	10,0
<b>Viticulture</b>	6,5	12,6
<b>Fruits et cult. Pérennes</b>	2,9	7,0

Tableau 1 : SAU moyenne par OTEX et par exploitation (Agreste Recensement Agricole 2010 LR 2010)

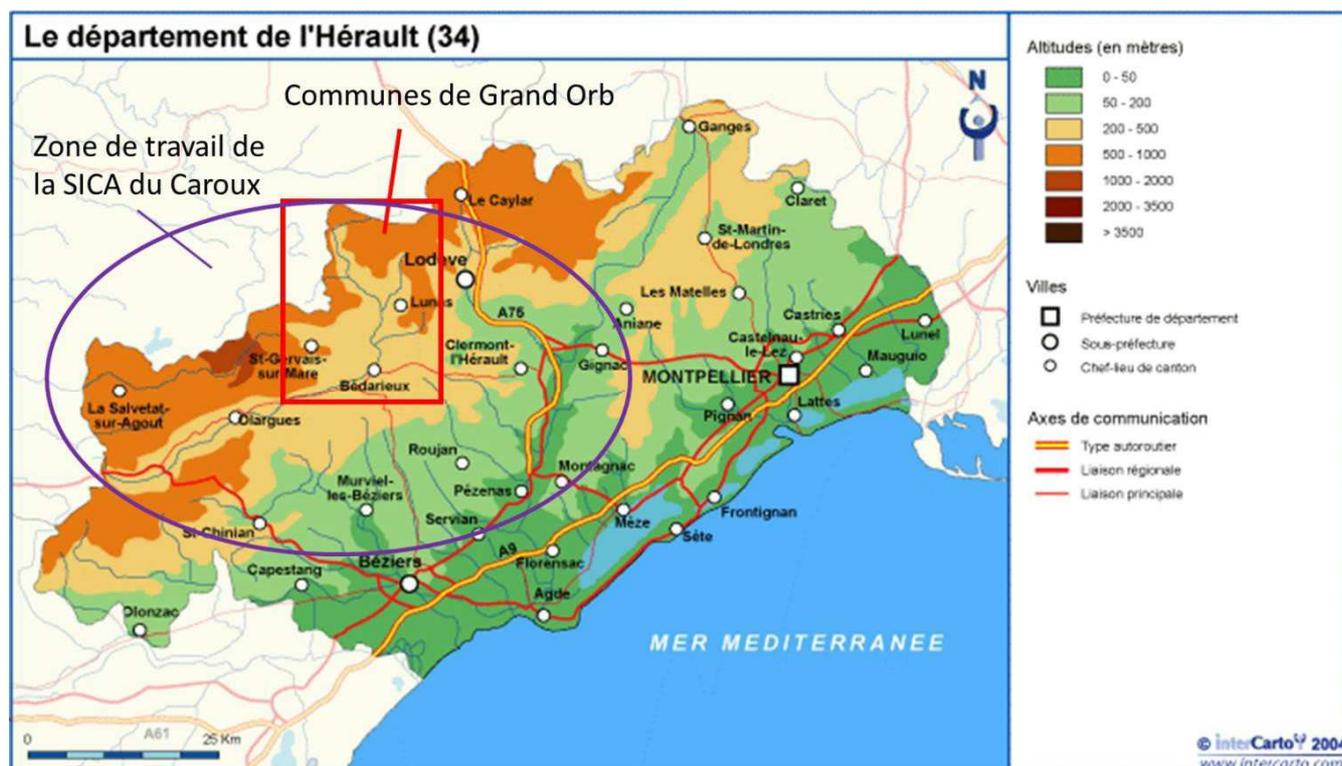


Figure 8 : Carte géographique représentant les altitudes dans le département de l'Hérault ; focalisation sur la zone de la Communauté de communes Grand Orb, et localisation de la zone de travail de la SICA du Caroux (Source : Canalmonde)

## 2.5. Des cultures techniques à fortes contraintes

A cela s'ajoute la technicité élevée de ces cultures.

Les cultures pérennes ont besoin de plusieurs années avant de produire, et les **investissements à la plantation sont lourds**. Il y a peu d'aides, et elles sont très difficiles à obtenir pour les exploitations de cette zone, du fait notamment de leur petite taille. En effet, la surface minimum de plantation qui permet d'obtenir des aides est de 50 ares d'un seul tenant [11, p. p19], seuil qu'un bon nombre de parcelles dans notre zone n'atteignent pas.

Ces cultures sont aussi très impactées par la **grêle**, qui tombe de plus en plus souvent dans la région. Il existe des filets paragrêles pour protéger les cultures de cette dernière, mais ils coûtent cher et peu d'agriculteurs ont les moyens de les installer sur leurs petites exploitations.

De plus, ce sont des cultures très **sensibles aux maladies et aux ravageurs**. De ce fait, la veille technique doit être efficace, et pour cela les producteurs ont besoin d'être accompagnés du point de vue technique.

Ces difficultés techniques, associées à l'agriculture de montagne décrite au paragraphe précédent, induit des mesures spécifiques afin de réguler la production et de la rendre attractive et rentable. Ainsi, les choix de variétés et de porte-greffes sont différents des plaines. Cela peut induire une mise à fruit plus lente, mais aussi des variétés plus rustiques qui sont de coloration et d'aspect différents des variétés dites « classiques » (citons la Golden en pomme, remplacée par Pinova ou GoldRush dans notre zone, par exemple). Il faut donc réaliser un gros travail d'identification et de reconnaissance auprès de la clientèle, notamment sur les circuits de grande distribution.

L'arboriculture et le maraîchage demandent **beaucoup de main d'œuvre** pour l'entretien des cultures et la récolte, du fait notamment de la faible mécanisation possible dans la zone.

De plus, la vente et le conditionnement de ces **produits frais** doivent se faire rapidement et sont un facteur temps important pour le producteur.

Ces différentes contraintes de l'arboriculture et du maraîchage (cultures compliquées et gourmandes en temps, associées à la zone de culture difficile), accélèrent la tendance globale baissière de l'agriculture dans cette zone.

## 3. L'agriculture de Grand-Orb menacée

### 3.1. Une diminution alarmante des surfaces agricoles

Sur le territoire de Grand Orb, le renouvellement des exploitations est de plus en plus faible. **En 10 ans, près de la moitié des exploitations a disparu** (figure 9), et c'est près de 35 % dans l'Hérault.

Durant ces 10 années, c'est **près d'un quart de la SAU de la zone Grand Orb qui a disparu**, soit 2000 ha, et 10 % dans l'Hérault (figure 10). L'arboriculture est particulièrement touchée, avec une **perte de près de 500 ha de vergers**. La viticulture est aussi fortement impactée : elle perd 30 % de ses surfaces en 10 ans. On peut noter que le maraîchage est une culture en expansion dans tout l'Hérault : 2000 hectares de cultures maraîchères sont plantés dans le département, mais sur des parcelles de petite taille. 30 hectares sont plantés en maraîchage sur la CCGO. C'est aussi la seule culture pour laquelle le nombre d'installations est constant chaque année.

Du fait de cette diminution globale du nombre d'exploitations (hors maraîchage), beaucoup de parcelles sont aujourd'hui en friche sur le territoire. La surface de friches va certainement augmenter encore dans les années à venir, car beaucoup d'exploitants sont aujourd'hui proches de la retraite.

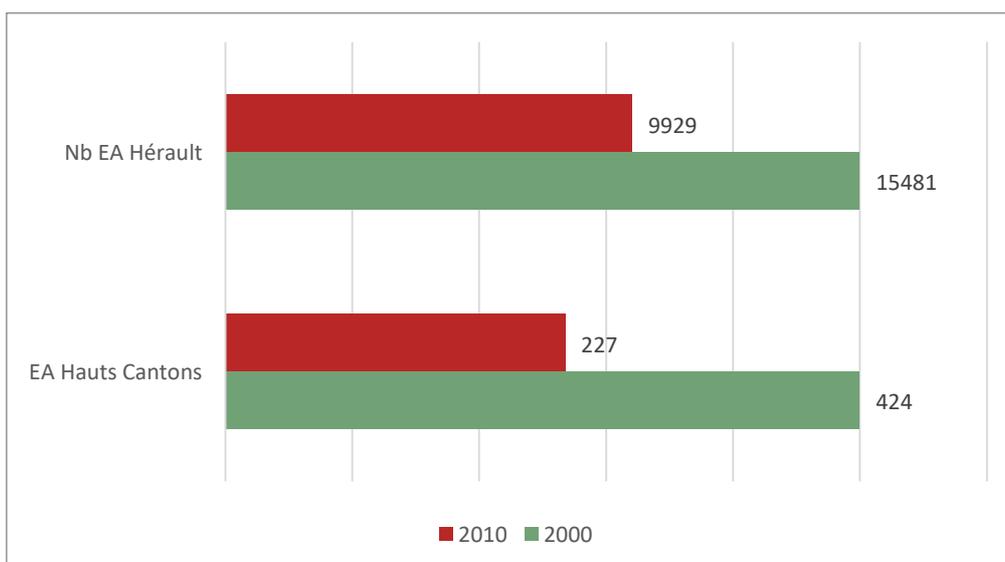


Figure 9 : Diminution du nombre d'EA en 2010 par rapport à 2000 dans les Hauts-Cantons et dans l'Hérault (Agreste Recensement Agricole, Hérault 2010)

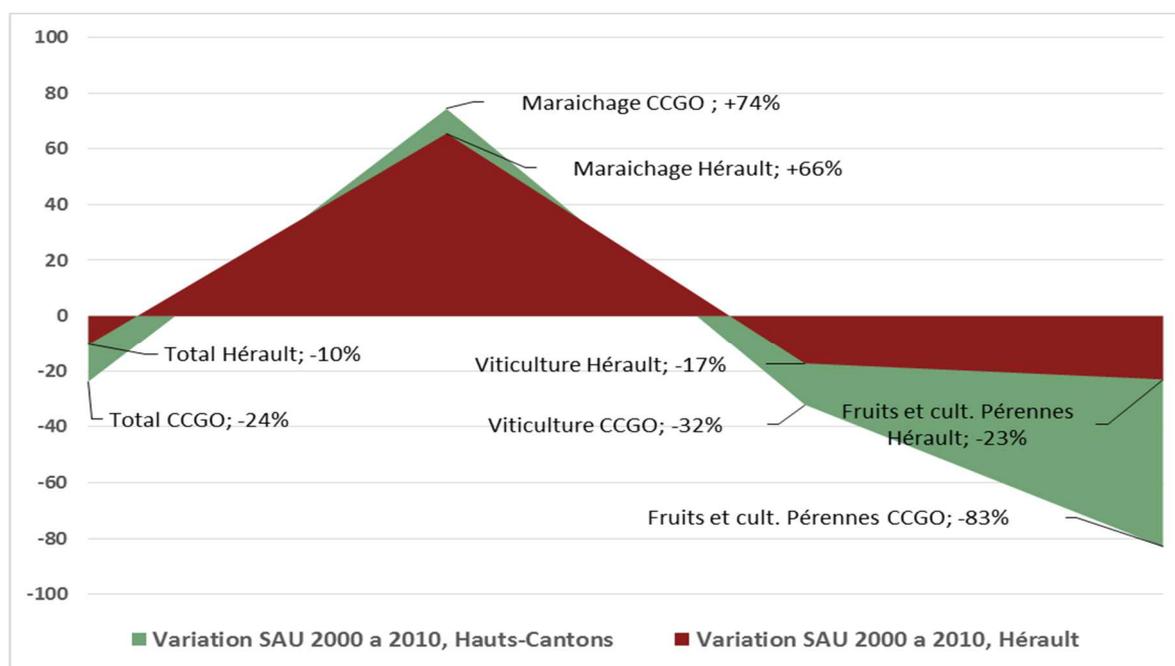


Figure 10 : Variation comparée de la SAU dans les Hauts Cantons et dans l'Hérault, entre 2000 et 2010 en pourcentage, au total et pour les fruits et légumes ainsi que la vigne (Agreste Recensement Agricole, Hérault 2010)

### 3.2. Des exploitants de plus en plus âgés dans un contexte de faible installation

Ainsi, on constate que **les exploitants agricoles sont de plus en plus âgés**. La figure 11 montre que les chefs d'exploitation de 50 à 60 ans sont 10 % plus nombreux que dans les années 2000, et les jeunes sont de moins en moins nombreux. Dans l'Hérault, on constate les mêmes disparités, avec cependant 10 % d'agriculteurs de 50 à 60 en plus dans notre zone d'étude (figure 12).

Cela pose la question de l'avenir proche de l'agriculture sur la Communauté de communes, lorsque ces agriculteurs seront à la retraite. En effet, la relève est loin d'être assurée : on constate **très peu d'installations**, sur le territoire et sur le département.

En 2013, on compte 195 installations dans l'Hérault, mais seulement 99 de ces agriculteurs installés sont âgés de moins de 41 ans. Si l'on considère uniquement les installations d'agriculteurs de moins de 41 ans, on compte 11 % de maraichers et 68 % de viticulteurs. En arboriculture on ne compte que trois installations au total dans l'Hérault, sans indication d'âge, du fait du secret statistique. Sur la centaine d'installations dans le département, **quatre seulement** ont été recensés **sur la zone de la Communauté de communes de Grand Orb**, soit un renouvellement du nombre d'exploitants de moins de 2 % (sur 208 exploitants au total dans la CCGO) [12] (cf tableau 2).

Ainsi, dans un contexte départemental de faible installation, ajouté à une population agricole vieillissante, notre zone d'étude est encore plus touchée par ces facteurs.

Nous allons maintenant voir comment la SICA du Caroux, le commanditaire de l'étude, s'insère dans ce contexte agricole, et quel rôle elle y joue.

## 4. La SICA du Caroux, commanditaire de l'étude

### 4.1. Fonctionnement de la structure

La SICA du Caroux est une **coopérative agricole** créée en 1965 par les arboriculteurs des plaines d'Hérépian et de Villemagne l'Argentière, afin **d'organiser le calibrage, le conditionnement et la vente de la production** de pommes. C'est une Société d'Intérêt Collectif Agricole, ce qui lui permet (au contraire des autres types de coopératives) d'avoir une activité de négoce en plus de la collecte et de la vente des productions de ses adhérents. Elle compte aujourd'hui 368 producteurs adhérents et fait travailler 11 équivalents temps-plein (ETP) salariés, permanents ou saisonniers.

Les productions principales collectées sont la cerise (de bouche et d'industrie), la pomme, la châtaigne, les pêches et nectarines et l'abricot, et des cultures légumières qui se développent. La SICA collecte en moyenne **550 tonnes de fruits et légumes** (moyenne sur 3 ans) sur tous le département de l'Hérault et les cantons limitrophes du Tarn et de l'Aveyron, mais 90 % des producteurs sont situés dans la zone de montagne sèche du nord de l'Hérault, entre Saint-Pons-de-Thomières à l'ouest et Clermont-l'Herault à l'est (cf figure 8, p5).

La SICA commercialise ses apports principalement dans les **restaurants collectifs** du département (notamment les hôpitaux, collèges, gendarmeries...), et les **Grandes et Moyennes Surfaces** (GMS). Elle a aussi ouvert deux **magasins au détail** à Bédarieux et à Montpellier, qui vendent des produits locaux (vins, miels, liqueurs, huiles...) en plus des fruits et des légumes frais et transformés (confitures, soupes, jus...).

La SICA a aussi développé une **mention valorisante « Fruits de montagne »** afin d'assurer la traçabilité, la reconnaissance, et la valorisation des produits de ses adhérents auprès de ses clients.

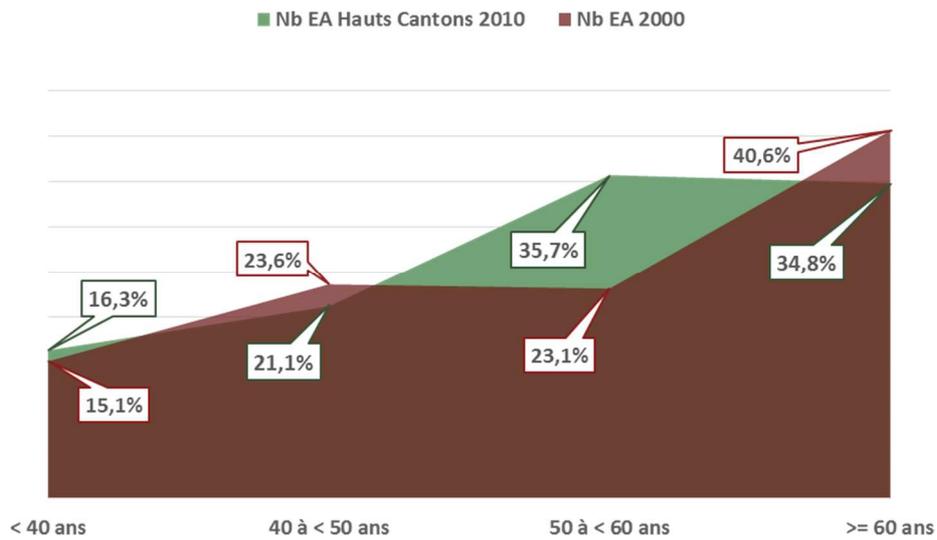


Figure 11 : Evolution de la proportion d'EA selon l'âge du chef d'exploitation entre 2000 et 2010, Grand Orb (Agreste Recensement Agricole, Hérault 2010)

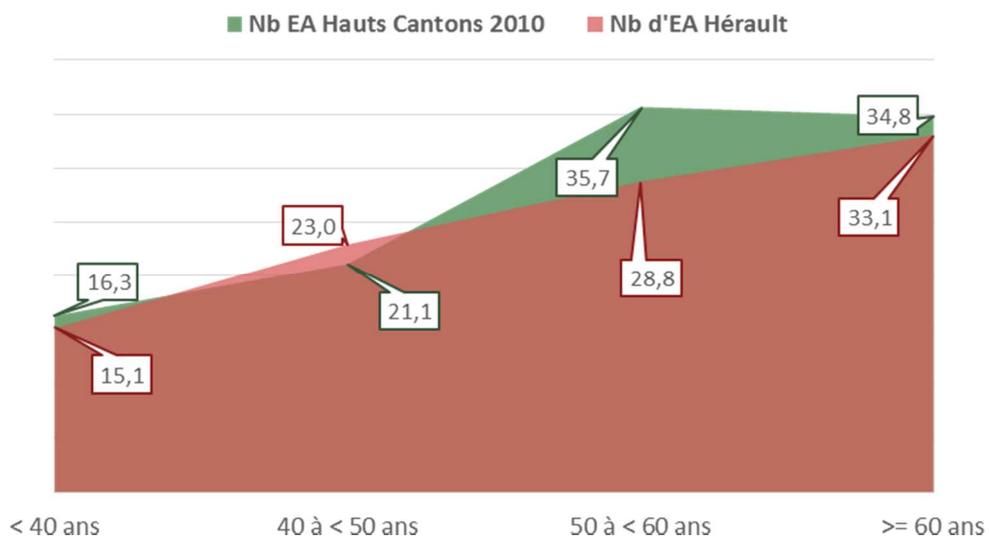


Figure 12 : Comparaison de la proportion d'EA selon l'âge du chef d'exploitation dans l'Hérault et en Grand Orb, en 2010 (Agreste Recensement Agricole, Hérault 2010)

#### 4.2. La SICA du Caroux, un outil essentiel pour les arboriculteurs et maraîchers

La SICA est la seule coopérative de fruits et légumes dans cette partie de l'Hérault, la seule à remplir un rôle de conditionnement et de vente de ces productions.

De plus, elle assure un **appui technique** auprès de ses adhérents, grâce à une convention avec la Chambre d'agriculture de l'Hérault. Un technicien de la chambre spécialisé dans l'arboriculture propose quatre journées de **formation** par an, qui permettent aux agriculteurs d'échanger entre eux sur les techniques de production. Cette convention avec la chambre d'agriculture permet aussi au technicien de la chambre d'assurer un **suivi des vergers**, et donc d'assister les producteurs dans leur travail.

Un **bulletin technique** sur l'arboriculture et le maraîchage est aussi diffusé toutes les deux semaines, après une visite du technicien, pour informer les agriculteurs sur les actualités de conduite, de traitement et d'irrigation des cultures. Ce bulletin est gratuit pour les adhérents de la SICA.

Celle-ci a donc ces rôles essentiels sur le territoire, qui lui permettent d'aider de nombreux producteurs dans leur métier.

#### 4.3. La crise de la cerise blanche met la SICA du Caroux en difficulté

Aujourd'hui, la SICA **peine à payer un prix suffisant aux producteurs**, car elle **manque de production** et a du mal à livrer tous ses clients avec les produits de ses adhérents. Pour les conserver, elle est obligée de jouer sur sa compétence de négoce, en se fournissant auprès d'autres coopératives, de grossistes, ou de producteurs non adhérents.

Il y a dix ou vingt ans en arrière, les apports étaient beaucoup plus importants. C'est en partie la crise de la cerise blanche (ou cerise d'industrie) dans les années 2000 qui provoque ces difficultés.

La **cerise blanche** est destinée principalement à la transformation en fruits confits ou fruits au sirop. Son berceau en France se situe en Provence, où sont implantés les industriels spécialisés dans sa transformation. Les vallées de l'Orb, de la Mare et du Gravezon sont **traditionnellement producteurs** de cette cerise. Dans les années 70-80, les producteurs se sont spécialisés dans sa culture. La cerise était collectée sur place par les entreprises spécialisées, puis partait en camion vers la Provence.

Dans les années 90, la récolte de la cerise blanche s'est mécanisée. Les vallées du Caroux n'ont pas pu suivre, du fait des contraintes topographiques et agronomiques : relief et impossibilité d'irrigation principalement. De plus, la mécanisation coûtait cher, et les coûts logistiques étaient déjà importants, du fait de l'éloignement des entreprises de transformation. Quelques vergers mécaniques ont tout de même été mis en place, dont un de 40 hectares, le plus grand d'Europe pour la cerise blanche.

Dans les **années 2000, l'entreprise AptUnion**, qui représentait alors 80 % du volume d'achat de cerise blanche sur le plan national, a **baissé ses volumes d'achat et ses prix de 30 %**, pour pouvoir tenir la concurrence auprès de la Grèce, la Turquie ou l'Espagne. Cela a provoqué la disparition des collecteurs de cerise blanche manuelle, et la SICA est devenue la seule entreprise de collecte sur le territoire. Ses clients ont également disparus, et seuls AptUnion et une entreprise alsacienne ont pu demeurer compétitifs sur le marché de la cerise blanche en Europe, et ont continué d'acheter les produits de la SICA.

Ainsi, la **demande est de plus en plus faible, et les coûts de production élevés** : dans la zone du Caroux, les vergers ne sont plus renouvelés, les arbres vieillissent. Beaucoup d'agriculteurs sont obligés d'arrêter. **De nombreux vergers tombent en friche**. En près de 20 ans, la SICA du Caroux est passée de 1300 T de cerises blanches produites sur près de 350 ha (soit plus de 10% de la production nationale), à 140 T de production en 2016, et 600 personnes ont arrêté la production de cerise blanche, voir toute production agricole.

Suite à cela, la SICA du Caroux, a dû développer d'autres productions, et a notamment replanté des vergers de cerisiers rouges, de pommes, d'abricots et de pêches, afin de pallier la disparition de la cerise

		installés en 2013	installés en 2013	installés en 2013 âgés de moins de 41 ans en 2014	installés en 2013 âgés de moins de 41 ans en 2014
	Risque Atexa	Région LR	Hérault	Région LR	Hérault
	<b>Ensemble des cotisants non-salariés</b>	<b>2 230</b>	<b>195</b>	<b>1 244</b>	<b>99</b>
1	Maraîchage, floriculture	165	18	96	11
2	Arboriculture fruitière	85	3	41 S	
3	Pépinières	15	0	6	0
4	Grandes cultures	445	5	246 C	
5	Viticulture	490	142	234	67
7	Autres cultures spéciales	40	3	22 S	
8	Bovins lait	62	0	44	0
9	Bovins viande	303 S		181 S	
10	Bovins mixte	15	0	10	0
11	Ovins, caprins	274	8	187	5
12	Porcins	10	0	7	0
13	Chevaux	68	4	27	3
14	Autres élevages de gros animaux	16 S		9 S	
15	Volailles, lapins	76 S		52 S	
19	Polyculture, polyélevages	166	6	82	3

**Tableau 2 : Comparaison des installation en Hérault et dans la région Languedoc Roussillon, installations totales, et installations de jeunes de moins de 41 ans, en 2013 (DRAAF, Région LRMP, 2013)**

ATEXA = Assurance accident du travail des exploitants agricoles contractée grâce à la MSA : chaque exploitant qui s'installe y a recours ;

S = secret statistique (moins de 3 exploitations recensées)

blanche. Cependant, le foncier est difficile à trouver, et de moins en moins de jeunes sont intéressés par l'arboriculture, compliquée, particulièrement dans ces zones montagneuses, comme on l'a souligné dans le paragraphe 2.4. Aussi, dans une dizaine d'années, lorsque les producteurs qui ont aujourd'hui 50 à 60 ans partiront en retraite, la SICA craint de ne plus avoir suffisamment d'adhérents pour disposer d'apports suffisants, et de n'avoir pas d'autre choix que d'arrêter son activité.

C'est pourquoi elle a décidé d'**agir** aujourd'hui, **afin de préserver le nombre de ses adhérents et maintenir son volume de production**. Elle veut trouver du foncier agricole, et attirer de nouveaux producteurs de fruits et de légumes dans sa zone de travail.

## 5. Une action concertée pour faire revivre l'agriculture du territoire

A la suite du constat du manque de foncier dans la zone de travail de la SICA, et de la difficulté de trouver des producteurs, la **SICA du Caroux** a monté un projet avec le soutien du **Conseil Départemental de l'Hérault**, afin de promouvoir l'installation en arboriculture et maraîchage dans les Hauts-Cantons de l'Hérault, et pour rechercher le foncier disponible.

Par la suite, ce projet a fusionné avec celui de la **Cave Coopérative d'Hérépian** et de la **SAFER Languedoc-Roussillon**, qui souhaitaient installer des viticulteurs sur deux communes choisies, celles d'Hérépian et du Poujol-sur-Orb, afin de compenser leurs pertes de vignobles au profit de zones artisanales ou industrielles.

Ce partenariat a été renforcé par la suite, par la **Communauté de communes de Grand Orb** et la **Chambre d'Agriculture de l'Hérault**.

Le **Pays Haut Languedoc et Vignoble**, territoire de projet sur sept Communautés de Communes de l'Hérault, recherche également du foncier pour développer la culture de Plantes Parfumées Aromatiques et Médicinales (PPAM). Son objectif à terme est de créer une coopérative qui s'occuperait de la collecte et de la vente des PPAM. Aussi, il a logiquement rejoint ce partenariat.

La figure 13 représente ces organismes ainsi que les personnes qui les représentent au sein du comité de pilotage.

Les objectifs poursuivis par la SICA sont les suivants, au départ du stage :

- ❖ Trouver des terres à potentiel agronomique pour l'arboriculture et le maraîchage.
- ❖ Faire un bilan des expériences de Coop de France et des coopératives de la région pour connaître les montages juridiques existants pour que la SICA exploite elle-même des terrains, dans l'hypothèse où elle ne trouverai pas d'exploitants.
- ❖ Sensibiliser les acteurs du territoire à la question du foncier et de l'installation.
- ❖ Installer/ conforter des exploitants agricoles.

Nous avons commencé l'étude par une synthèse bibliographique et une étude des réglementations afin de mieux comprendre comment fonctionne le foncier agricole, et quels sont les acteurs qui peuvent jouer un rôle dans son fonctionnement.

---

## Partie 2 : Une réflexion sur le foncier à partir de la littérature pour élaborer la problématique

---

Pour cette étude sur le foncier agricole en France, nous sommes partis d'une synthèse de la littérature complétée par une lecture des textes juridiques (code rural, droit du foncier...).



SICA du Caroux  
 Représentée par :  
 - Yannick Chevrier, Directeur  
 - Serge Mas, Président  
 - Bernard Vinches, Administrateur



Conseil Départemental de l'Hérault  
 Représenté par : Christophe Fournier,  
 Chef de Service du Pôle Développement  
 Economique, Aménagement Rural et  
 Agriculture



Communauté de communes Grand Orb  
 Représentée par : Isabelle Guiral,  
 Animatrice du pôle économique



Cave Coopérative d'Hérépian  
 Représentée par : Philippe Coste,  
 Président



Chambre d'agriculture de l'Hérault  
 Représentée par :  
 - Laurence Rouquette, Conseillère élevage  
 et installation  
 - Cyril Sevely, Conseiller arboriculture



SAFER Languedoc-Roussillon  
 Représentée par : Mehdi Kacimi,  
 Conseiller Foncier du secteur



Pays Haut Languedoc et Vignoble  
 Représenté par : Laurence Tkaczuk,  
 Chargée de mission PPAM et Economie  
 d'entreprise

Figure 13 : Le comité de pilotage, les structures et personnes qui les représentent (Source : E. Lombart)

## 1. Les baux ruraux sont le lien entre le producteur et le propriétaire

Comprendre le mode de fonctionnement des baux ruraux, et notamment des baux de fermage est essentiel afin de comprendre les freins qui peuvent exister sur l'utilisation du foncier par les agriculteurs. La figure 14 récapitule les principaux baux ruraux utilisés dans le monde agricole.

Les **baux ruraux** dits « classiques » (de **9 et 18 ans**) assurent « la stabilité des structures foncières des exploitations en location et garantissent au fermier le bénéfice de ses gains de production par la limitation du montant des loyers » [13, p. p22]. Le fermier a droit au renouvellement au terme du bail. Le non renouvellement par le propriétaire est très encadré : le motif doit être justifié et prévu par la loi (Articles L411-1 à L411-78 [14]). Les motifs sont les suivants :

- le non-respect des conditions d'exploitation et d'habitation,
- l'âge du fermier (proche ou ayant déjà atteint l'âge de la retraite),
- la reprise du bien par le bailleur pour la construction d'une habitation,
- la reprise du bien par le bailleur pour son propre bénéfice ou au profit de son conjoint, partenaire pacsé, ou d'un descendant.

Ainsi, le propriétaire du bien ne peut pas récupérer sa terre librement, il doit obligatoirement répondre à l'un de ces critères pour ne pas renouveler le bail, et le prévoir au minimum 18 mois à l'avance. La résiliation du bail en cours de contrat est possible, mais encore plus limitative.

Les **baux ruraux de 25 ans et de carrière** sont moins restrictifs, car ils ne se renouvellent pas, sauf si cela est clairement indiqué dans le bail. Ce renouvellement se fait par périodes de 1 an, et le propriétaire peut se défaire du bail facilement, les conditions ne sont pas restrictives aux conditions citées précédemment.

Le **bail cessible hors cadre familial** suit les conditions du fermage de la même façon que le bail de 9 ans, sauf qu'il peut être cessible (c'est-à-dire transmis) au bénéfice d'autres personnes que le conjoint, le partenaire pacsé ou un descendant du fermier initial.

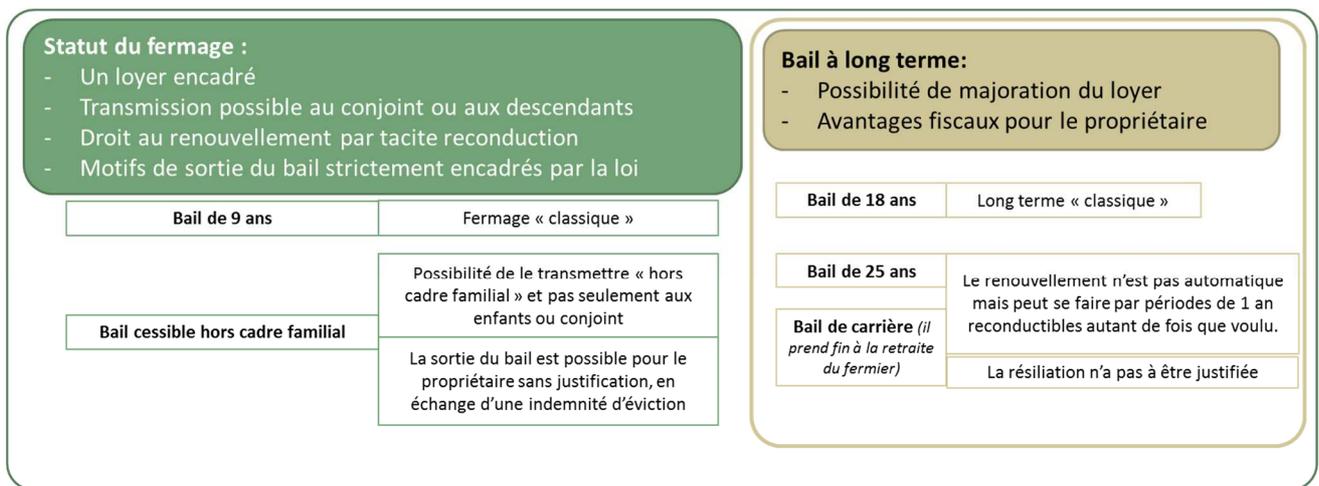
Il existe d'autres formes de baux, qui ne sont pas régulés par le statut du fermage. C'est notamment le cas du **bail emphytéotique**, qui n'est pas spécifique au monde agricole (Articles L451-1 à L451-13 [14]), ou celui du **commodat, aussi appelé prêt à usage**, qui est moins contraignant pour le propriétaire qu'un bail sous statut du fermage. Le commodat se fait uniquement à titre gratuit, et permet au propriétaire de faire entretenir sa terre sans avoir la contrainte de ne pas pouvoir la récupérer quand bon lui semble. Cela n'assure pas à l'exploitant la pérennité de son droit sur la terre. Le commodat n'est ainsi pas du tout adapté si l'on considère des cultures pérennes, mais peu convenir en élevage, ou en maraichage par exemple (Articles 1875 à 1879 du Code civil [15]).

Il existe d'autres types de baux ruraux, que nous ne détaillerons pas ici. Nous pouvons simplement évoquer le **bail de petites parcelles**, qui peut être intéressant dans notre zone d'étude, puisqu'il permet la mise en culture d'une surface inférieure à la surface minimale d'installation (SMI), avec un loyer et une durée à fixer entre le bailleur et le preneur. Son avantage pour le propriétaire qui le contracte est qu'il n'est pas renouvelable, et qu'il peut le résilier sans justification, tant qu'il respecte le préavis. Ce genre de bail pourrait convenir dans notre zone d'étude, où les parcelles sont très petites (Article L411-3 [14]).

## 2. Les acteurs de la gestion du foncier agricole

### 2.1. La SAFER

Tout d'abord, on peut citer la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (**SAFER**), qui est créée en 1960. C'est une société anonyme chargée de services publics dont le but est notamment de **protéger les sols agricoles et l'exploitation agricole**. Elle acquiert en 1962 le **droit de préemption**, qui lui



<b>Bail de petites parcelles</b> <i>(moins de 1 hectare en général)</i>	Loyer et durée du bail à fixer conjointement
	Résiliation du bail avec préavis fixé à l'avance, pas de justification nécessaire, pas de renouvellement

<b>Commodat ou prêt à usage</b> <i>(permet de faire exploiter sa parcelle sans contraintes)</i>	Mise à disposition gratuite, pas de charges
	Durée et délais de préavis à fixer conjointement

<b>Bail emphytéotique</b> <i>(18 à 99 ans)</i>	Loyer très modeste, voir nul
	Pas de renouvellement possible
	Pas d'indemnisation en cas d'amélioration du bien, mais droit de le modifier, de le sous-louer ou de le céder

**Figure 14 : Les différents contrats de locations existant dans le milieu rural, soumis au statut du fermage, ou non (Source : E. Lombart).**

permet de se substituer à l'acquéreur au prix et conditions fixées par l'acheteur. Celui-ci ne peut refuser la vente dans ce cas. Si la SAFER considère que le prix est trop élevé, elle peut en demander une révision auprès des tribunaux, et le vendeur a alors le droit de refuser la vente, mais ne peut vendre la terre plus cher que le montant initial [16, p. 17] [13, p. 27].

L'exercice du droit de préemption **répond à un certain nombre de motifs** fixés par l'article L143-2 du CRPM [14]. Il doit notamment se faire en **priorité au bénéfice d'agriculteurs qui s'installent ou pour maintenir de petites exploitations familiales**.

Le droit de préemption reste essentiellement un **outil de dissuasion**, qui ne représente que 5% des acquisitions de la SAFER, et se fait souvent à la demande des collectivités territoriales. La plupart des acquisitions de la SAFER se font à l'amiable. La SAFER a le droit de garder au maximum 5 ans les terres qu'elle achète.

Les notaires ont l'obligation de notifier à la SAFER toutes les ventes prévues ou en cours. Elles exercent une **surveillance continue du marché foncier**, et ont pour cela accès aux informations disponibles sur les cadastres : les propriétaires, le statut de chaque parcelle, etc...

Les SAFER ont aussi pour mission de **limiter la spéculation foncière**, grâce à des demandes de baisse des prix auprès des tribunaux lors de la préemption. La SAFER peut intervenir à la demande d'une collectivité locale, ou d'un maître d'ouvrage, ou de son propre chef, comme c'est généralement le cas lors d'une préemption SAFER [16].

## 2.2. Les EPF

Les Etablissements Publics Fonciers (**EPF**) sont spécialisés dans l'aménagement foncier d'un territoire. Ils sont constitués de collectivités locales et bénéficient d'une ressource fiscale votée par les élus locaux. Ils interviennent dans un **périmètre d'opération d'aménagement** précisément déterminées pour lesquelles **elles assurent la fonction de maîtrise d'ouvrage délégué, y compris pour l'acquisition du foncier requis par l'aménagement** [16]. Les EPF sont d'abord mobilisés sur des projets urbains, ce qui limite leur concours à des projets agricoles [17, p. p24].

## 2.3. Les collectivités territoriales

Par ailleurs, on peut noter le rôle des **collectivités territoriales** (département, communes, Communauté de communes), et associations de collectivités (tel que les **Parcs Naturels Régionaux**). Elles ont notamment la responsabilité des politiques d'aménagement de l'espace, par la rédaction des documents d'urbanismes, détaillés au paragraphe suivant.

Aussi, elles sont souvent à l'origine de **projets locaux** sur le volet agricole, qui correspondent à des politiques variées : **volonté d'une alimentation locale**, de **maintenir l'agriculture** pour préserver les paysages, etc... Ces projets sont de natures variées :

- des projets **d'installations d'agriculteurs**, avec des processus de portage foncier par exemple [18].

- des **Projets Alimentaires Territoriaux**, qui consistent dans le maintien et le développement de l'agriculture locale, tout en développant les circuits de proximité, dans une dynamique économique, environnementale et sociale [19].

- et bien d'autres !

## 2.4. Les chambres d'agriculture

Les Chambres d'agriculture jouent un rôle très important dans l'aménagement de l'espace territorial, car elles sont **consultées lors de la mise en application des documents d'urbanisme**, et peuvent ainsi **faire valoir la place de l'agriculture au sein des politiques publiques locales**. Elles sont de plus susceptibles de conseiller les auteurs de celles-ci sur une gestion économe du foncier.

## 2.5. Autres

On peut aussi citer les **exploitants agricoles**, qui gèrent leur foncier agricole et effectuent des transactions d'achat ou de vente entre eux et avec les autres propriétaires. Ce sont les **utilisateurs du foncier agricole**.

Aussi, les **citoyens** peuvent agir en matière d'aménagement de l'espace, si ils sont **propriétaires**, bien sûr, mais aussi par le biais d'**associations** par exemple.

## 3. Les documents d'urbanisme sont les outils d'action à l'échelle territoriale

Les **documents d'urbanisme** sont des outils **d'aménagement foncier** élaborés à différentes échelles territoriales.

Plusieurs types de documents d'urbanisme fixent en parallèle le cadre et les règles de l'usage de l'espace : le Schéma de Cohérence Territoriale (ou SCoT) et le Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le cadre et les règles de ces deux documents ont été remaniés à plusieurs reprises, notamment avec la loi SRU (Solidarité de Renouveau Urbain) en 2000 et avec la loi UH (Urbanisme et Habitat) en 2003.

### 3.1. Le SCoT

Il **fixe les orientations générales de l'organisation de l'espace et définit des objectifs d'aménagement à une échelle supra-communale**. Les acteurs qui participent à son élaboration sont soit des élus représentants les **Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI)**, soit des représentants institutionnels des **chambres consulaires** ou des **grandes fédérations associatives de protection de la nature**, soit des **techniciens de l'urbanisme**.

Le SCoT **engendre une obligation de compatibilité avec les PLU** et un certain nombre d'opérations d'aménagements fonciers. L'élaboration des SCoT est l'occasion de confronter les points de vue des différents acteurs impliqués, notamment sur la question de la protection des espaces naturels et agricoles. Le SCoT est donc un « lieu de mise en scène et d'expression des débats sur les orientations d'aménagement et de mise en valeur de l'espace » [20, p. 339].

Bien qu'éloignée des problématiques et des conflits du terrain, la régulation de tensions à cette échelle permet de **définir des choix stratégiques** qui permettent un **développement global cohérent d'une région urbaine ou péri-urbaine**. Les modalités définies dans le SCoT varient d'un document à l'autre. Par exemple, dans la Région Urbaine Grenobloise, le SCoT va jusqu'à inscrire des zonages sur les fonctionnalités des sols, ce qui permet de définir les contours des terrains exclusivement réservés à l'usage agricole [20, p. 3335].

### 3.2. Le PLU

Il est construit à une **échelle communale ou intercommunale** et **concerne l'affectation directe du sol**, qui est incluse dans un projet de développement et d'aménagement local. L'élaboration du PLU permet de confronter les propriétaires fonciers avec les usagers du sol (agriculteurs, associations de défense de la nature et du cadre de vie...) sous le regard des élus locaux.

Le PLU centre les débats sur les choix d'équipements collectifs, la localisation d'activités et d'emplois, le soutien des populations implantées sur les communes, la maîtrise de l'urbanisation vis-à-vis du développement durable et de la défense du cadre de vie et de l'environnement. **La délimitation des zones agricoles est un outil au service de cette politique.** Ainsi, les élus considèrent que les agriculteurs ont une capacité à entretenir l'espace et ainsi à défendre le cadre de vie des habitants [20, p. p340-344].

### 3.3. Des outils spécifiques à la protection des terres agricoles

De plus, en 1999 est instaurée la zone agricole protégée (ZAP) et en 2005 le périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN).

#### 3.3.1. *La zone agricole protégée*

La ZAP a pour but de **protéger l'espace agricole et forestier en zone péri-urbaine**, en prenant des dispositions permettant de **maîtriser les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol** susceptibles de modifier durablement leur potentiel agronomique et biologique, pour des zones définies par des qualités de production ou de situation géographique.

Dans les communes dotées d'un document d'urbanisme, la ZAP constitue une **servitude d'utilité publique : elle est annexée au document, auquel elle s'impose**. Dans les communes non dotées de document d'urbanisme, tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol qui altère durablement le potentiel agronomique, biologique ou économique d'une ZAP peut être autorisé seulement si la Chambre d'agriculture et la Commission départementale d'orientation de l'agriculture (CDOA) donnent toutes deux un avis favorable, ou sur décision motivée du Préfet. (Articles L112-2 et R.112-1-4 à R.112-1-10 du Code Rural et Article R\*423-64 du Code de l'urbanisme [21]). L'annexe 1 vient détailler les objectifs, effets et la mise en place d'une ZAP.

#### 3.3.2. *Le périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels*

Le PAEN est quant à lui un outil à **l'initiative des départements**, qui doit avoir l'accord des communes concernées. Il **précise les aménagements et les orientations de gestion** permettant de favoriser l'exploitation agricole, la gestion forestière ainsi que la préservation et la valorisation des espaces naturels et des paysages.

A l'intérieur de ce périmètre, le département ou, avec son accord, une autre collectivité territoriale ou un EPCI, peut réaliser des **acquisitions foncières à l'amiable, par expropriation ou par préemption**. Les biens acquis intègrent le domaine privé de la collectivité locale ou de l'établissement public et doivent être **utilisés pour réaliser les objectifs du programme d'action**. Ils ne peuvent être inclus dans une zone urbaine ou à urbaniser du PLU (Articles L.112-2 et R.112-1-4 à R.112-1-10 du code rural).

Malgré leur intérêt dans la protection des espaces agricoles, ces deux outils restent très peu utilisés.

## 4. Les principaux freins à la conservation du foncier agricole

Dans la littérature, on retrouve plusieurs arguments qui expliquent la diminution du foncier agricole en France.

### 4.1. Conflits d'usages des sols

Tout d'abord, les conflits d'usage sur le sol, lorsque le devenir des sols ne fait pas consensus. Plusieurs facteurs à cela : l'accroissement de la population française augmente l'artificialisation des terres : extension des villes et des espaces résidentiels, des populations qui veulent plus d'espaces (maisons individuelles, espaces verts et de loisirs...) [22].

Aussi, les activités économiques sont très consommatrices d'espace : les infrastructures publiques (routes, parkings...), mais aussi les zones dédiées au tourisme ou aux loisirs qui se sont développées depuis les années 60. Dans les zones littorales, le tourisme balnéaire de masse a fait d'autant plus diminuer les surfaces agricoles : plus de 20% de la SAU des exploitations agricoles des communes littorales a disparu entre 1970 et 2000, ce qui représente une surface de 170 000 ha [17].

De plus, on peut citer J.P Boisson (2005), qui souligne que « la gestion du foncier en France semble être un gâchis impressionnant ». En effet, la gestion foncière est mal maîtrisée et pourrait être mieux réfléchi afin de développer l'urbanisation sans perdre les terres agricoles les plus fertiles [23].

### 4.2. L'abandon et l'enfrichement des terres agricoles

Il est estimé que 2% de la SAU totale française a été abandonnée et s'est transformée en friches, landes ou forêts depuis 1988 [22]. Les raisons à cela sont multiples : l'emploi agricole a chuté, du fait de l'intensification de l'agriculture, de la mondialisation des échanges qui ne favorise pas la reprise des exploitations. De plus, les métiers de l'agriculture sont moins attractifs aujourd'hui qu'ils ne l'étaient il y a 30 ou 40 ans [24].

### 4.3. Les agriculteurs ont des difficultés à accéder au foncier

Tout d'abord, les « néo-ruraux », c'est-à-dire ceux qui s'installent hors cadre familial, ont beaucoup de difficultés à trouver des terres agricoles pour créer une exploitation agricole (il faut une terre avec un bâtiment d'exploitation, une maison d'habitation proche, un potentiel agronomique suffisant...) [17].

Aussi, il existe des concurrences pour le foncier au sein même des usages agricoles, notamment entre les candidats à l'installation et les agriculteurs déjà installés qui recherchent du foncier pour s'agrandir [25].

De plus, la difficulté d'acquisition de terres agricoles est amplifiée par les spéculations sur les prix du foncier. En effet, en dehors des zones agricoles à forte valeur ajoutée, telles que celles de la viticulture de qualité ou de quelques productions protégées, « la concurrence par les prix conduit à l'éviction des agriculteurs de ces espaces » [25, p. 7].

Le dernier point que l'on peut noter, est en lien avec les projets locaux des collectivités en faveur de l'agriculture. Ces projets, malgré les volontés des politiques, sont parfois difficile à mettre en place, parce que les collectivités ne savent pas toujours comment intégrer la profession agricole à leurs projets de développement, les élus ne savent pas comment dialoguer avec les agriculteurs [26, p. 7].

## 5. De la confortation des attentes à la problématique de stage

### 5.1. Problématique et hypothèses

L'étude théorique a permis de mieux comprendre les conflits d'usage du sol, les outils et les acteurs qui agissent sur l'aménagement du foncier agricole et les actions locales existant au sein d'un territoire.

Cette étude, associée à la connaissance des missions que m'avait fixé la SICA du Caroux au début de mon stage, m'a amené à me demander quels étaient les freins à l'utilisation du foncier agricole sur notre territoire d'étude, et comment faciliter l'aménagement du foncier agricole sur ce territoire. De là, la problématique suivante a été établie :

**Comment faciliter l'accès au foncier pour les candidats à l'installation et pour les agriculteurs déjà en place sur le périmètre de la Communauté de Grand Orb ? Quelles sont les pistes d'actions pour favoriser l'installation sur ce territoire ?**

Aussi, pour répondre à ces questions, nous partirons de trois hypothèses sur les raisons de la diminution du foncier agricole en France, afin de les confronter à la réalité de notre territoire.

Hypothèse 1 : La spéculation sur le prix des terres favorise la rétention foncière et rend difficile l'accès aux terres pour les agriculteurs.

Hypothèse 2 : Les usages agricoles du foncier sont fortement concurrencés par les usages résidentiels, industriels et commerciaux.

Hypothèse 3 : Les collectivités territoriales ne sont pas suffisamment sensibilisées aux problématiques agricoles, ce qui ne facilite pas l'accès au foncier pour les candidats à l'installation et les agriculteurs en place.

Ces trois hypothèses serviront de base à notre étude, mais il s'agira de les tester pour notre territoire d'étude en particulier.

### 5.2. Délimitation du sujet et de l'étude

#### 5.2.1. Définition du sujet

Le **foncier agricole**, tel qu'on l'entend dans la problématique, correspond aux **terres non bâties ayant un potentiel agronomique** certain, et ne se réduira pas aux terres en zonage agricole dans les documents d'urbanisme. Ce sont les **terres cultivées et à cultiver**, d'un point de vue agronomique.

L'objectif est d'installer de jeunes agriculteurs dans la zone d'étude (moins de 40 ans) : la population agricole est vieillissante, un **renouvellement des générations** est nécessaire. Cependant, il ne s'agira pas ici d'exclure les porteurs de projets de plus de 40 ans, mais plutôt de comprendre de quelle façon on peut faciliter l'accès de l'ensemble des producteurs aux terres agricoles.

Ainsi, il sera question dans ce mémoire de foncier et d'accès aux terres, mais aussi d'actions locales, collectives ou individuelles qui favorisent les activités agricoles sur le territoire, et permettent de préserver l'agriculture, aujourd'hui en péril.

Nous avons mené plusieurs études pendant ce stage, que nous allons détailler par la suite en suivant trois axes différents.

- ❖ Le premier axe concerne la **typologie et la caractérisation du foncier** et du parcellaire de notre territoire d'étude. Nous étudierons aussi la **disponibilité du foncier agricole**, c'est-à-dire le foncier ayant un potentiel agronomique non utilisé, et que les propriétaires terriens ont une volonté de louer ou de vendre à des exploitants.



Figure 15 : Les dix communes de Grand Orb sélectionnées pour l'étude, de par leur spécialisation en arboriculture (CCGO, 2014)

- ❖ L'axe suivant étudie **de quelles façons les coopératives peuvent s'impliquer** dans le foncier agricole, et les actions qu'elles peuvent mener dans le but de le protéger.
- ❖ Le dernier point s'attache à décrire **l'animation territoriale** effectuée pendant le stage **auprès des collectivités, des structures agricoles du territoire, ainsi que des particuliers**, et comment cette animation a permis, à **l'échelle territoriale**, de comprendre certains freins à la conservation du foncier agricole et les acteurs qui jouent un rôle dans sa protection.

Les résultats et les pistes d'actions que nous proposerons auront pour ambition d'aider la SICA du Caroux dans ses décisions et actions. Il faudra aussi qu'elles puissent s'appliquer aux autres structures confrontées aux mêmes problèmes dans la zone d'étude.

### 5.2.2. *Délimitation de la zone d'étude*

La zone d'étude a été définie au départ sur huit communes de Grand Orb, car la recherche de foncier n'aurait pas pu se faire sur la zone de travail entière de la SICA, trop importante pour un travail de six mois.

Ces huit communes sont les suivantes : Bédarieux, Hérépian, Lamalou-les-Bains, La-Tour-sur-Orb, Le Bousquet-d'Orb, Les Aires, Taussac-la-Billière et Villemagne L'Argentière. Par la suite, Lunas et Le Pradal furent ajoutées, car directement liées en termes d'agriculture et d'environnement aux huit autres. Ces **dix communes** sont situées **sur les vallées de l'Orb et de la Mare**, et c'est pourquoi elles ont été sélectionnées, car les cultures dominantes y sont l'arboriculture et la viticulture. La figure 15 représente cette zone d'étude au sein de Grand Orb.

Pour la partie de l'étude qui concerne les initiatives et les actions des coopératives ainsi que des collectivités territoriales, dont le but n'était pas la recherche de foncier, la **zone a été élargie à l'ensemble de l'ancienne région Languedoc-Roussillon**, où l'arboriculture, la viticulture et le maraîchage sont très présents, et donc où des cas intéressants se sont présentés. Nous détaillerons, pour chaque étude, la délimitation géographique choisie.

Dans la suite du rapport, nos trois études seront développées selon trois parties distinctes (parties 3 à 5). Il nous a semblé pertinent de développer pour chacune d'entre elles, voir pour chaque « sous-étude », une partie méthodologie et une partie résultats.

---

## Partie 3 : Le foncier dans notre territoire d'étude : des dynamiques faibles pour un foncier peu adapté

---

Afin de comprendre les freins à l'utilisation du foncier agricole sur notre territoire, nous avons caractérisé le parcellaire agricole et déterminé le foncier disponible.

### 1. En pré-étude, la cartographie du parcellaire agricole du territoire

#### 1.1.1. *Obtention de cartes grâce aux données de la CA34 et du logiciel QGIS*

Nous avons tout d'abord souhaité comprendre comment fonctionnait, à l'échelle du territoire, le parcellaire, et quelles étaient ses spécificités.

Pour cela, nous avons contacté la Chambre d'agriculture de l'Hérault afin d'obtenir les données sur le recensement agricole de 2014, c'est-à-dire les parcelles déclarées par les agriculteurs pour la PAC sur les dix communes considérées.

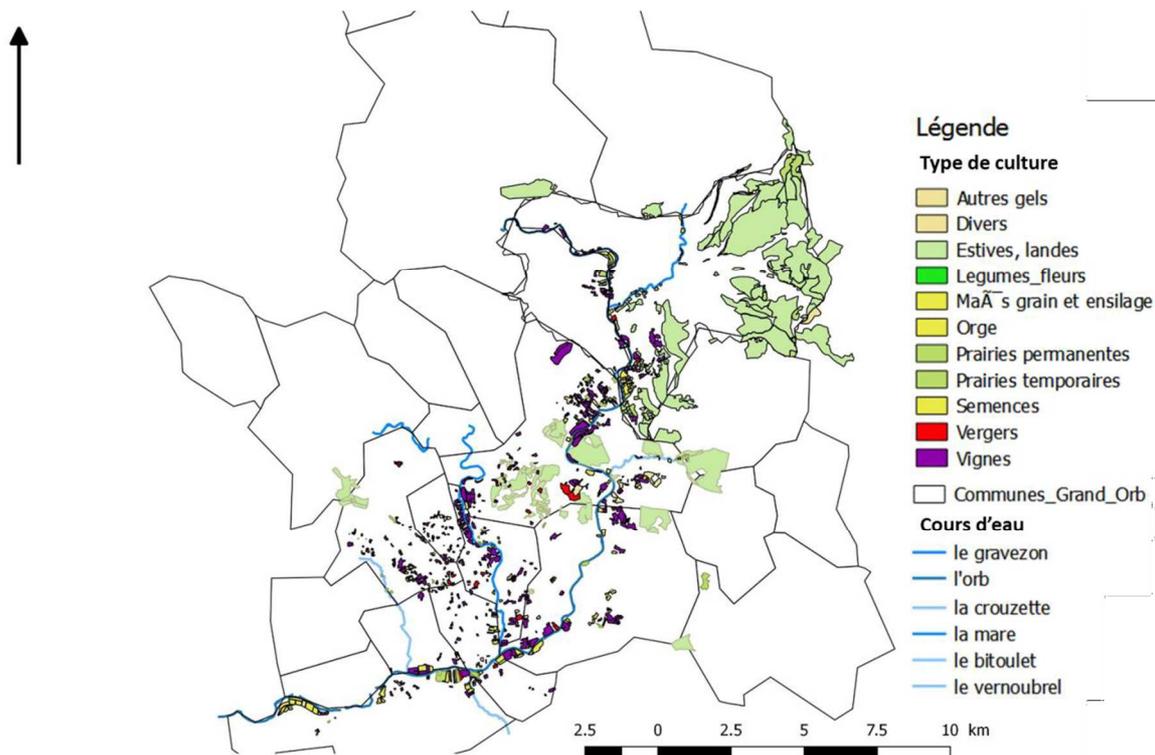


Figure 16 : Répartition des cultures dans Grand Orb et illustration des micro-parcelles (sur les 10 communes sélectionnées pour l'étude) (CA34, Déclarations PAC, 2014)

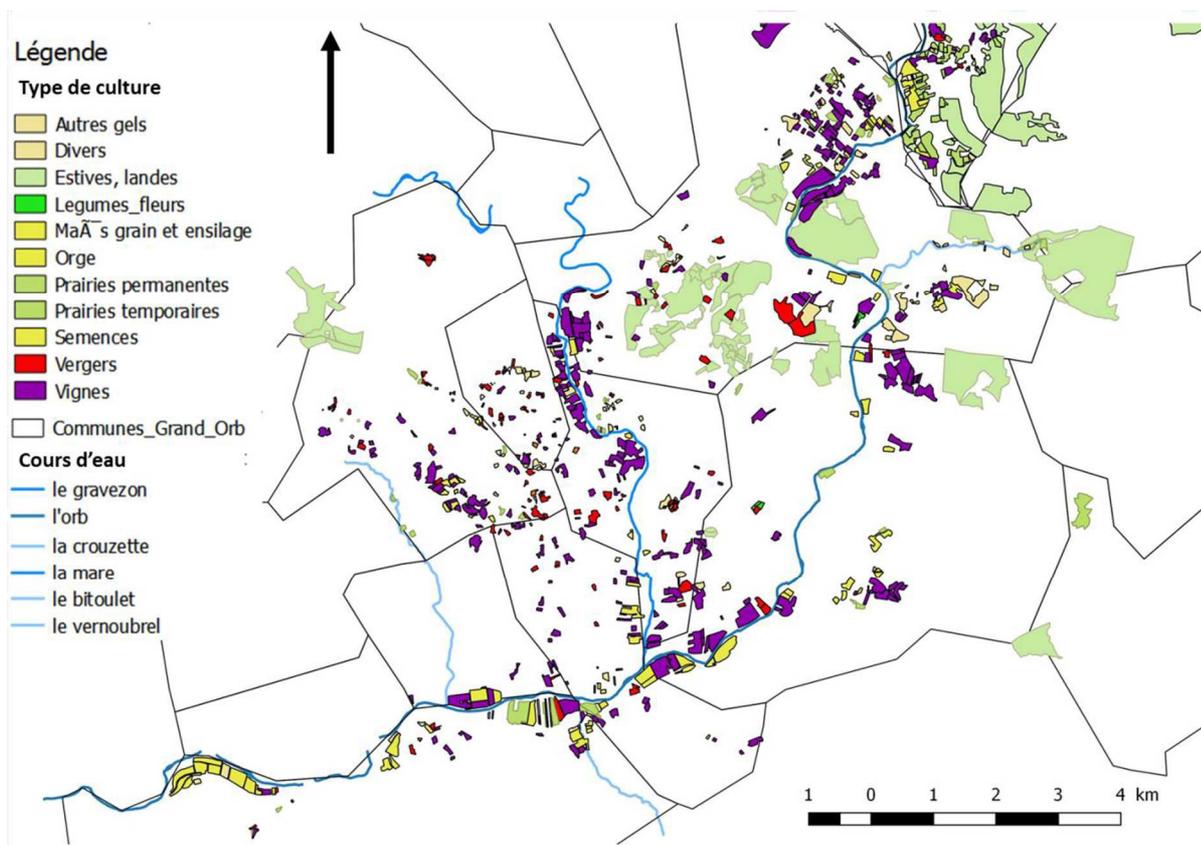


Figure 17 : Représentation des micro-parcelles de Grand Orb (zoom sur les vallées de l'Orb et de la Mare) (CA34, Déclarations PAC, 2014)

Ensuite, grâce au logiciel de SIG QGIS, nous avons cartographié le parcellaire agricole, par type de cultures considérée. Les critères retenus sont la **taille des parcelles** et leur **disposition géographique** au sein de Grand Orb, selon le type de culture.

Cette première étude visait à caractériser le parcellaire des exploitations de la zone, particulièrement en maraîchage, viticulture, et arboriculture. Les informations obtenues par les cartes ont pu être complétées par l'étude de la table attributaire, c'est-à-dire du tableau donnant les informations sur chaque parcelle déclarée. Celles-ci nous ont donné des renseignements chiffrés sur les tailles moyennes, minimales et maximales des parcelles agricoles de la zone d'étude, ce qui permet une première caractérisation du parcellaire.

### 1.1.2. Résultats : un micro-parcellaire viticole et arboricole très éclaté

Les cartes des figures 16 et 17 montrent la répartition des surfaces agricoles à l'échelle de Grand Orb [9].

Tout d'abord, on constate que la répartition des zones d'élevage et des zones d'arboriculture et viticulture y est très bien représentée : les prairies et les estives sont concentrées surtout au nord-est, sur de grandes parcelles. Les **vignes et les vergers** sont situés dans les communes du sud et de l'ouest principalement, et sont **concentrés autour des cours d'eau**, notamment **dans les vallées** de la Mare et de l'Orb. C'est ce que l'étude du recensement agricole de 2010 nous avait déjà.

Cette carte révèle cependant que les vignes et les vergers sont cultivés sur **des parcelles vraiment très petites**. Le tableau 3 nous montre que les vergers ont une **surface moyenne de 0.6 ha**, et les vignes de **1.2 ha**. Pour le maraîchage (et l'horticulture confondues), les données de la PAC ne dénombrent que 16 parcelles de taille moyenne de 0.2 ha, cependant, l'échantillon étudié est trop petit pour que cette moyenne soit vérifiable.

En arboriculture, on constate que 86 % des parcelles ont une surface inférieure à 1 hectare. Les plus grandes font jusqu'à 9 ha. Les parcelles de vigne sont un peu plus grandes en général, même si 65 % des parcelles sont plus petite qu'un hectare, 22 % font 1 à 2 hectares et 13 % sont d'une taille de 2 à 9 hectares. Une seule parcelle de vigne sort du lot : elle fait 21 hectares. La figure 18 illustre la répartition des tailles des parcelles par type de culture.

Notre territoire est donc caractérisé par des **micro-parcelles très éclatées géographiquement**, ce qui s'explique par le terrain accidenté de la zone, et par les parcelles historiquement familiales, et non mécanisables.

La répartition historique des surfaces se constate encore aujourd'hui, car à moins d'acheter du matériel de pointe extrêmement coûteux, ou de remanier le parcellaire, la mécanisation est extrêmement difficile.

En effet, les exploitations du territoire ont une **surface moyenne comprise entre moins de 1 hectare à huit ou dix hectares**. C'est ce qu'on constate en étudiant la SAU des adhérents arboriculteurs de la SICA, notamment.

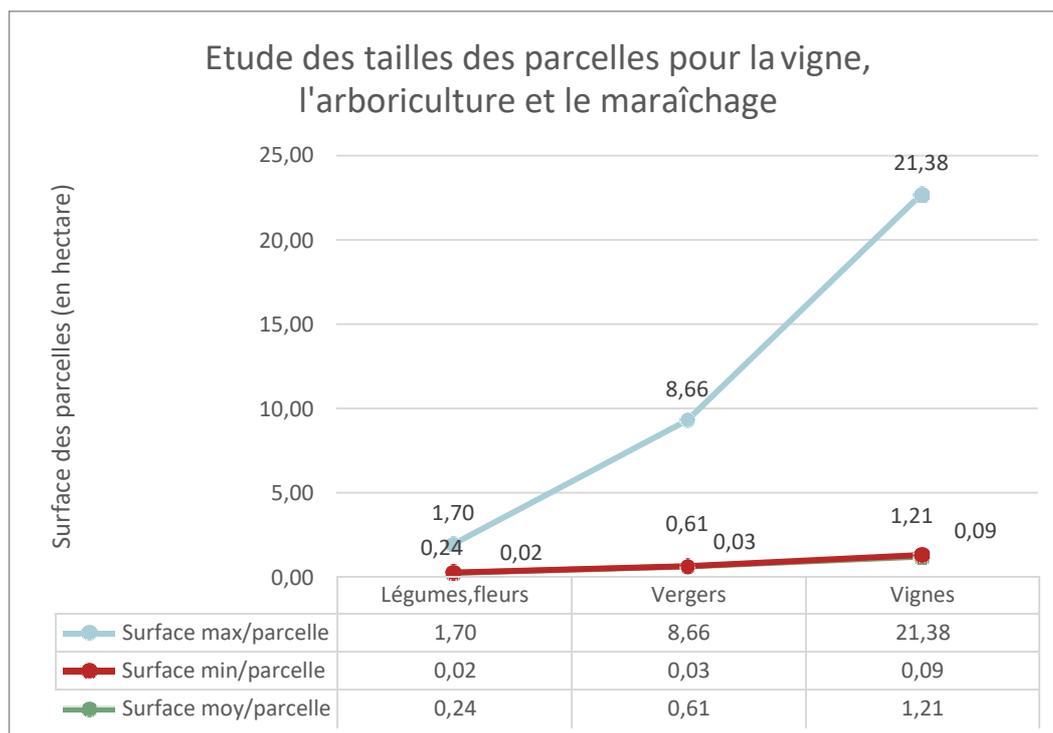
## 2. Envoi d'un questionnaire agriculteurs pour rechercher du foncier

Suite à cette première étude, nous avons effectué la recherche de foncier pour installer des porteurs de projet ou conforter des exploitations existantes. Ce fut aussi l'occasion de mieux comprendre les dynamiques foncières à l'échelle du territoire, et les freins qui peuvent exister lors de la recherche de foncier par les agriculteurs.

Nous avons enquêté ceux-ci grâce à un **questionnaire**. Pour cela, nous avons ciblé **391 personnes**, dont **137 adhérentes** à la SICA et **254 qui** l'étaient auparavant, et **ne le sont plus** pour cause de départ en retraite, ou pour des choix personnels (choix de vente directe par exemple). Le choix de contacter les

Culture	Nombre parcelles enregistrées	Répartition des surfaces par culture (hectare)	Surface moy/parcelle	Surface min/parcelle	Surface max/parcelle
Légumes, fleurs	16	3,8	0,24	0,02	1,70
Vergers	125	76,6	0,61	0,03	8,66
Vignes	338	409,3	1,21	0,09	21,38

**Tableau 3 : Répartition des surfaces par type de culture sur les 10 communes de Grand Orb (CA34, Déclarations PAC, 2014)**



**Figure 18 : Tailles moyennes, maximales et minimales des parcelles par type de culture sur les 10 communes de Grand Orb (CA34, Déclarations PAC, 2014)**

Personnes enquêtées	Envoyés	Retours envoyeur	Réponses
<b>Total</b>	<b>391</b>	<b>75</b>	<b>19</b>
<b>Adhérents SICA</b>	<b>137</b>	<b>2</b>	<b>9</b>
<b>Anciens adhérents SICA</b>	<b>254</b>	<b>73</b>	<b>10</b>

**Tableau 4 : Nombre de réponses obtenues pour les questionnaires adhérents et non adhérents (Source : E. Lombart)**

adhérents et anciens adhérents nous a semblé le plus logique, car ce sont les plus **facile à contacter**, puisque la SICA possédait leurs adresses et numéro de téléphone. Ce sont de plus les plus susceptibles d'avoir des terres à potentiel agronomique intéressant pour l'arboriculture et le maraichage.

Ces personnes ont été ciblées pour leur situation géographique : elles se situent sur les **dix communes** sélectionnées au départ pour la réalisation de l'étude, dans les vallées de l'Orb et de la Mare.

Nous avons choisi un grand nombre de personnes afin d'avoir une **vision la plus large possible du foncier disponible sur le territoire**. C'est aussi l'occasion pour les agriculteurs ayant l'envie de s'agrandir ou de se diversifier, de se faire connaître.

Du fait de ce grand nombre d'enquêtés, nous avons fait le choix d'envoyer les questionnaires par courrier, et nous avons aussi composé un questionnaire internet. Deux questionnaires différents ont été rédigés : un pour les adhérents (Annexe 2 : Enquête foncier auprès des adhérents de la SICA du Caroux), et un pour les anciens adhérents (Annexe 3 : Enquête foncier auprès des anciens adhérents de la SICA du Caroux).

Ces questionnaires devaient être suffisamment courts pour que les agriculteurs y répondent, tout en posant assez de questions afin de pouvoir obtenir suffisamment d'informations sur les dynamiques foncières et les exploitations du territoire. Ils devaient aussi permettre de recueillir les réactions des agriculteurs, qui peuvent aussi être propriétaires de terres, envers la question du foncier.

Ainsi, en plus des questions visant la recherche de foncier pour la SICA, et la connaissance des exploitants recherchant à s'agrandir ou à se diversifier, il a été demandé à l'agriculteur de détailler ses productions et ses surfaces, ses demandes vis-à-vis de la SICA et aussi sa volonté de transmettre son exploitation dans le cas d'un agriculteur proche de la retraite (les  $\frac{3}{4}$  des exploitants, ne l'oublions pas...).

Le tableau 4 récapitule le nombre de questionnaires envoyés, ainsi que le nombre de réponses reçues ou de retours à l'expéditeur. Les questionnaires furent envoyés début mai, et il y eut des réponses jusqu'au début du mois de juillet. On voit cependant que très peu de personnes ont répondu. Il n'y a eu aucune réponse par internet.

Nous avons alors décidé de contacter quelques personnes par téléphone, afin d'avoir plus de réponses. Avec l'aide de M. Chevrier et M. Mas, qui connaissent les exploitants adhérents, et assez bien les anciens, nous avons dressé une liste de 10 adhérents à recontacter, et une dix anciens adhérents. Nous les avons choisis selon leur potentielle propriété foncière. Cependant, parmi ces 20 personnes, seulement trois ont finalement été contactées, car ce travail fut fait tardivement et les coordonnées que la SICA avait n'étaient pas les bonnes, et il aurait donc fallu de plus longues recherches.

Le peu de réponses obtenues nous donnent déjà une idée des dynamiques foncières sur le territoire : les agriculteurs sont réticents à parler de leurs propriétés foncières et très peu sont enclins à aider la SICA dans ses recherches.

Nous avons choisi de ne pas faire l'analyse détaillée de ces réponses ici, car elles sont trop partielles et peu exploitables en tant que telles.

Pour les réponses sur le foncier, la suite de cette étude parcellaire en donne les résultats.

Aucun agriculteur n'a répondu positivement à la question sur la diversification ou l'agrandissement. Nous pouvons imaginer l'origine de ce manque visible de projets : les producteurs qui nous ont répondu font partie des personnes trop âgées pour se lancer dans de nouvelles plantations.

Les réponses sont trop peu détaillées et nombreuses pour que l'on en fasse une analyse globale ici, aussi, les commentaires recueillis viendront appuyer les réflexions que nous aurons par la suite.

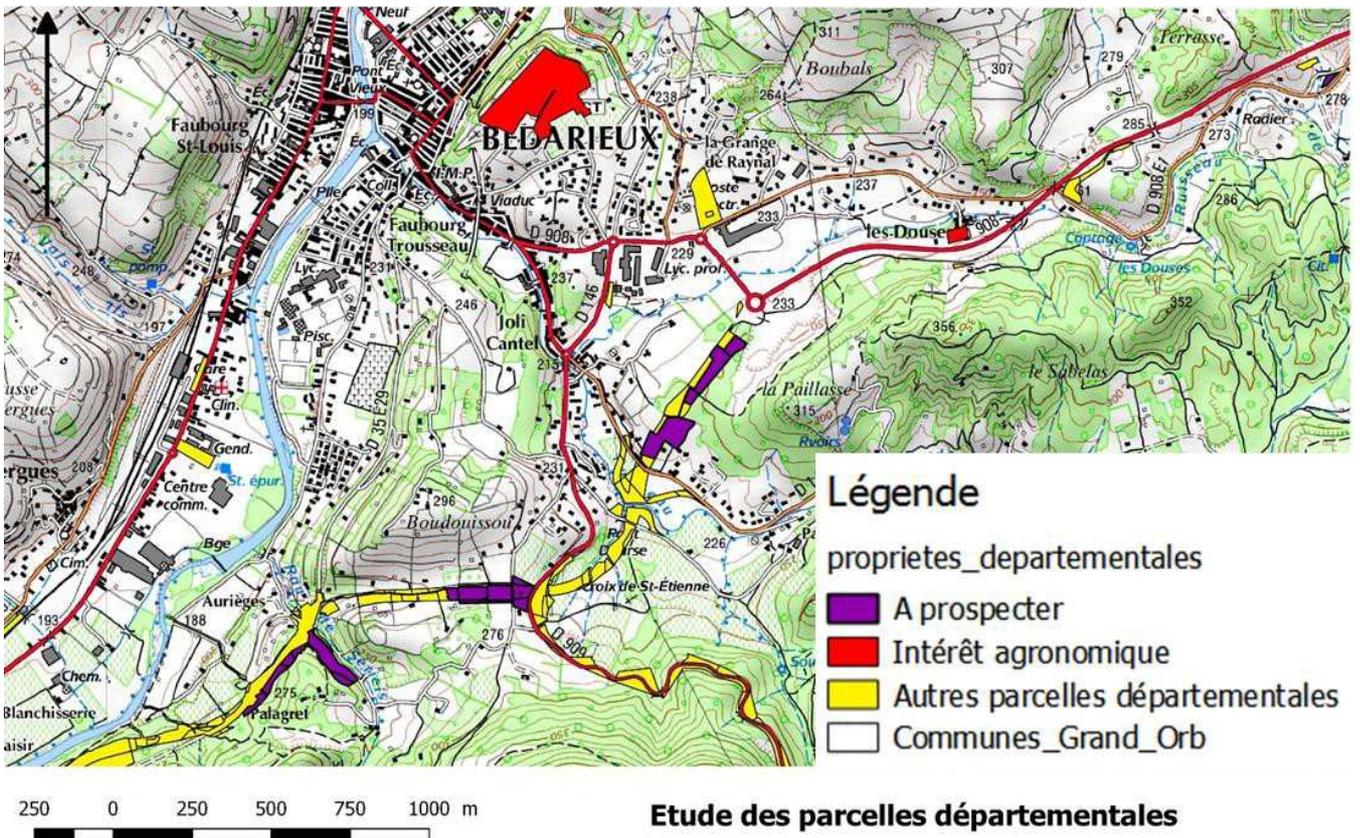


Figure 19 : Parcelles départementales autour de Bédarieux, format IGN (DDTM 34, 2015)

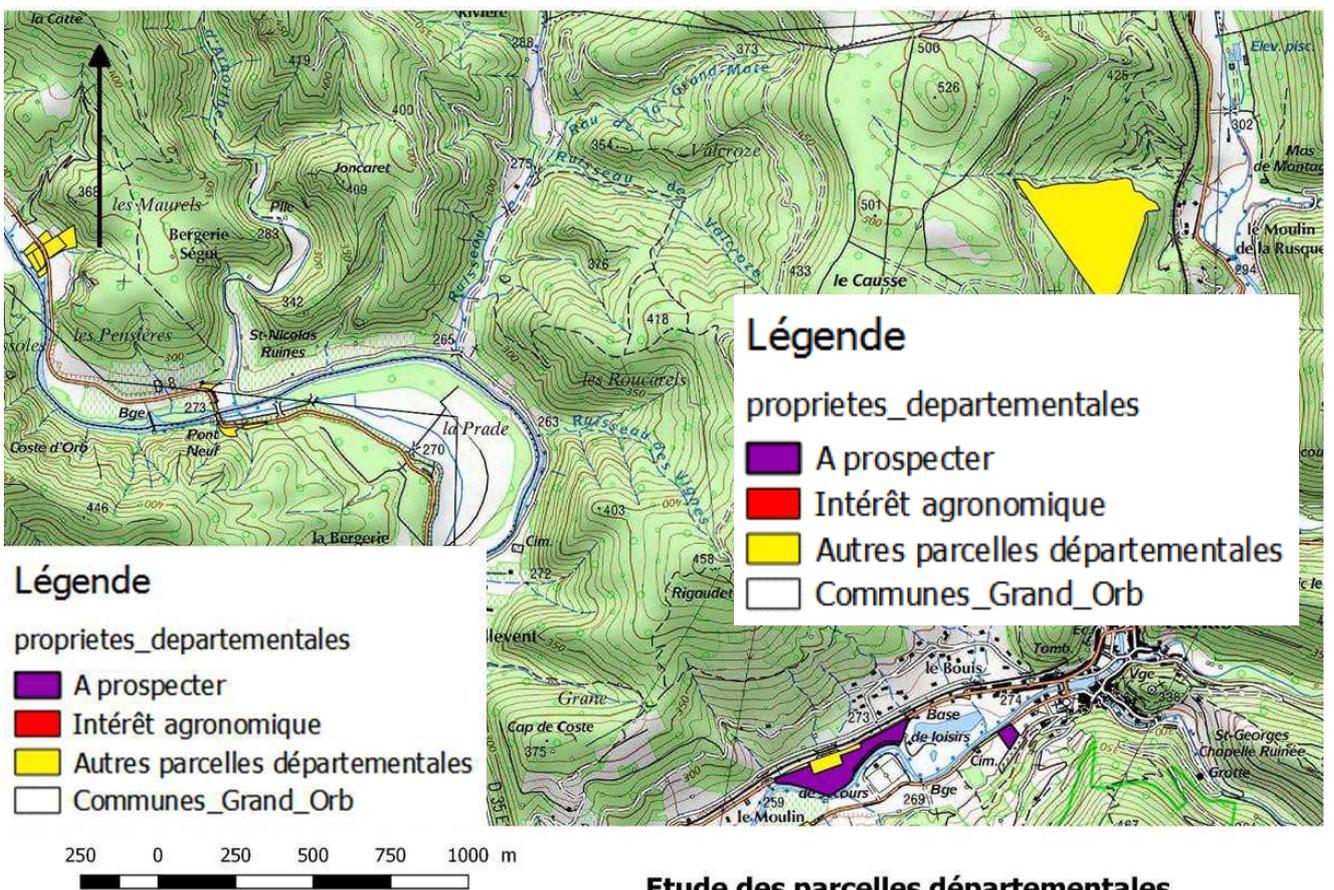


Figure 20 : Parcelles départementales autour de Lunas, format IGN (DDTM 34, 2015)

### 3. Prospector sur les propriétés des collectivités territoriales

L'étude foncière ne s'est pas réduite au contact des agriculteurs de la SICA et des anciens adhérents. Pour ce projet de territoire, il nous a semblé important de travailler avec les acteurs publics, telles que les collectivités territoriales.

#### 3.1. Propriétés départementales

Le **Conseil Départemental** de l'Hérault a été le premier à se mobiliser sur la question du foncier. Il nous a aidés **au recensement du foncier agricole, en proposant l'étude de son propre parcellaire**. Ainsi, il a fourni la liste des parcelles qui lui appartiennent et nous a permis de les cartographier avec le logiciel QGIS. Les figures 19 et 20 montrent le type de parcelles sélectionnées lors de l'étude du parcellaire départemental [27].

La pré-sélection des parcelles à intérêt agronomique s'est faite directement grâce au logiciel de cartographie ainsi qu'aux photos satellitaires de Google Earth, selon les critères suivant : zone non boisée, non urbanisée, pas trop en pente.

Par la suite, une visite sur le terrain a été faite afin d'en déterminer le potentiel agronomique, selon les critères déterminés dans l'annexe 4.

La liste des parcelles ayant un intérêt agronomique a ensuite été communiquée au département, qui devait vérifier si elles appartiennent bien au conseil départemental, et si elles étaient disponibles pour l'agriculture, ou bien destinées à un autre projet.

Cette étude s'est déroulée sur les **10 communes** de Grand Orb sélectionnées pour leur situation dans les vallées de l'Orb et de la Mare, que nous avons citées précédemment.

#### 3.2. Propriétés communales

Le travail de recherche de foncier agricole a été poursuivi avec les communes. Nous avons fait le même travail avec les **parcelles communales**, sur les mêmes dix communes. Les données cartographiques données par le département comprenaient également les parcelles communales, aussi, après avoir informé les communes de ce travail de prospection sur leur territoire, nous avons commencé celle-ci.

### 4. Résultats : le foncier disponible sur le territoire sera difficile à remettre en culture

Il ne s'agit pas ici de faire une liste exhaustive des parcelles recensées lors de la prospection, mais de mieux comprendre le parcellaire local, son état et les difficultés auxquelles j'ai été confrontée lors de mes recherches.

La prospection cartographique sur les parcellaires des collectivités m'a permis de sélectionner 18 parcelles ou groupes de parcelles, sur une surface totale de 2020 hectares (100 ha départementaux et 1920 ha communaux). Nous avons sélectionné les parcelles selon trois critères :

- La **taille** de la parcelle devait être **supérieure à 0.5 ha** ;
- La **couverture du sol** : on a essayé au maximum de **ne pas choisir des parcelles boisées ou embroussaillées** (ce critère a été étudié grâce au logiciel Google Earth, qui donne les photos satellitaires datant de 2014) ;
- Relativement **peu de pente** (étudié grâce à Google Earth).

L'étude terrain a permis de caractériser ces parcelles selon leurs atouts et contraintes, et de **connaître leur potentiel agronomique**.

La même étude a été conduite sur 4 parcelles ou groupes de parcelles appartenant à des propriétaires privés ayant répondu au questionnaire ou nous ayant contacté directement.

L'annexe 5 liste ces parcelles ainsi que leurs caractéristiques.

Aussi, sur les parcelles des collectivités, nous faisons le bilan suivant :

- 3 parcelles seulement sont irrigables, 6 ont des potentialités d'irrigation (sur 18) ;
- 9 parcelles ont un intérêt agronomique ;
- 3 d'entre elles seront potentiellement utilisables.

Parmi les parcelles qui avaient un intérêt agronomique, 2 furent retirées car elles serviront pour des logements sociaux. Pour 3 autres, on ne sait pas encore si un projet quelconque y est prévu, ou si elles appartiennent bien à la collectivité : la vérification semble difficile à faire. La dernière fut retirée parce qu'elle n'appartient pas encore à la commune, qui est en processus d'achat. Si celui-ci a bien lieu au profit de la commune, alors celle-ci voudrait la remettre en culture, et pense notamment à des pommiers pour la SICA.

Sur les parcelles appartenant à un propriétaire privé, une seule est irrigable, et deux seront utilisables, à la fois du point de vue agronomique mais aussi de la volonté du propriétaire (et/ou actuel fermier). Deux autres sont embroussaillées, dont une qui ne pourra certainement jamais être récupérée, parce que c'était une parcelle de vigne, qui ne fut jamais arrachée. Aussi, les broussailles ont recouvert la vigne et se sont emmêlées avec les fils qui la maintenait, rendant impossible le défrichage pour la remise en culture, ou tout au moins le rendant difficilement rentable.

Aussi, le résultat final est le suivant : **on espère pouvoir utiliser six de ces parcelles (même si rien n'est sûr à l'heure actuelle), qui représentent une surface totale de  $(4.5 + 3.76 + 0.54 + 0.61 + 0.23 + 1.5 =) 11$  hectares sur cinq communes différentes.**

La conclusion de cette étude est que les parcelles qui ne sont pas encore **en friche** sont peu nombreuses, **peu de parcelles sont irrigables** et de plus, un certain nombre de parcelles se trouvent en **zone inondable**.

**Aussi, la remise en culture de ces terres abandonnées ne sera pas chose aisée**, et trouver les agriculteurs intéressés pour le faire le sera encore plus.

## 5. Etudes de cas d'agriculteurs en difficulté sur le volet foncier

Pour connaître les difficultés des agriculteurs à trouver du foncier pour s'installer, nous sommes allés voir deux jeunes installés ou en processus d'installation, et ayant été confrontés directement à ces difficultés. Ces deux cas ne se situent pas exactement dans notre zone d'étude mais dans l'Hérault, dans la zone de travail de la SICA, où les problématiques foncières sont assez semblables, même s'il s'agit d'une zone de plaine et non plus de moyenne montagne.

Pour ces deux entretiens, nous avons élaboré une trame de questions sur les thématiques principales suivantes :

- ❖ Détails sur le **projet d'installation** (historique : de quand date-t-il, pour quelles productions, quelle commercialisation prévue, etc...)
- ❖ Détails sur la **recherche du foncier** : combien de temps ont-ils cherché, qui ont-ils rencontré, quelles ont pu être les difficultés, les collectivités ont-elles été un atout ou une contrainte ?

## 5.1. Installation en maraîchage biologique dans la plaine de Saint-Jean-de-Fos

### 5.1.1. Explication du cas 1

Le premier cas est celui d'une jeune femme installée en **maraîchage biologique** dans la plaine de Saint-Jean-de-Fos, et qui souhaite devenir adhérente à la SICA. Nous la nommerons agricultrice A, par la suite. Elle s'est installée cette année, hors cadre familial, après trois ans de recherche de terres. Elle possède aujourd'hui trois hectares d'un seul tenant irrigué, et vend sa production sur les marchés alentours, avec l'objectif de vendre une production de courges et courgettes à la SICA dans un futur proche. Elle nous explique ce qui a posé problème lors de sa recherche de foncier, et comment elle a fini par le trouver. L'annexe 6 donne le compte-rendu de cet entretien.

Les points principaux qui furent abordés sont les suivants :

- difficultés à trouver du foncier sur près de trois départements différents : ce qu'on lui proposait, pendant trois ans, n'était jamais adapté à son projet de maraîchage ;
- prix trop élevé des terres, et des prix pratiqués par la SAFER qui ne suivent pas ;
- mise en contact avec un propriétaire grâce à la commune ;
- installation sur les terres proposées par le propriétaire en question (irriguées, de 3ha d'un seul tenant).

### 5.1.1. Le constat : la spéculation sur le prix des terres en limite l'accès pour les agriculteurs

Les discussions avec l'agricultrice A ainsi que quelques éléments complémentaires tirés de la bibliographie nous permettent de faire les constats suivants :

Tout d'abord, l'agricultrice A, qui a passé trois ans à rechercher du foncier dans trois départements différents, a été confrontée au prix des terres, qui étaient inabordables. Dans l'Hérault la terre est en moyenne à 7500 € l'hectare, mais peut facilement monter à 20 000 € l'hectare en plaine, si elle se trouve proche d'une zone urbaine, ou si un domaine viticole important y est rattaché [28].

Ce phénomène de montée des prix est imputable à plusieurs facteurs, énoncés par la jeune femme et que l'on retrouve dans la littérature :

**La spéculation sur les prix** : les propriétaires terriens sont réticents à vendre leurs terres pour des usages agricoles, car ils imaginent souvent que l'usage va changer, si l'on est assez proche des villes : aussi, ils préfèrent conserver la terre, faire ce que l'on appelle de la **rétenction foncière**, pour pouvoir la vendre beaucoup plus chère lorsqu'elle sera (hypothétiquement) constructible. Cela correspond à « la **concurrence sur les terres agricoles** pour les usages agricoles, urbains ou forestiers » décrite dans l'article « Le foncier agricole : une ressource sous tension » [25, p. 7]. Les deux coopératives du territoire, la SICA et la Cave coopérative d'Hérépian sont régulièrement confrontés à cette problématique depuis 10 ou 15 ans.

S'ils ne font pas de rétenction foncière, les propriétaires cherchent à la vendre plus cher aux agriculteurs, pour compenser la perte de valeur hypothétique de la terre entre son usage agricole et le prix qu'elle aurait eu plus tard, dans un usage urbain. Cela n'est pas spécifique à notre territoire, on le retrouve aussi dans la bibliographie : « dans des transactions où des terres agricoles restent à usage agricole, **le prix est influencé par la plus-value d'urbanisation** que ces terres seront **susceptibles** de procurer à leurs propriétaires dans une **transaction ultérieure** » [25, p. p11]. Ainsi, les terres agricoles deviennent hors de portée des agriculteurs, d'un point de vue financier.

Cependant, cette montée des prix due à la spéculation est censée être limitée par **l'intervention de la SAFER**, notamment grâce à la **préemption**. Cependant, malgré cet outil dont dispose la SAFER pour contrôler le marché foncier agricole, la spéculation sur les prix demeure, et **les terres restent inabordables pour l'agriculteur moyen**. C'est ce que nous explique l'agricultrice rencontrée à Saint-Jean-de-Fos. Elle avait voulu acheter des terres à la SAFER après une préemption, mais même avec révision des prix, le terrain

restait à 15 000 € l'hectare, ce qui est bien au-dessus de ce qu'un jeune en projet d'installation peut se permettre, pour du maraîchage. Elle pense que la révision des prix pratiquée par la SAFER devrait permettre à un agriculteur d'acheter la terre, mais ce n'est pas le cas, d'après elle.

Ainsi, ces terres qui ont une vocation agricole, et ne sont pas abordables pour un candidat à l'installation, ou un agriculteur lambda, peuvent être **achetées par des personnes qui ne sont pas agricultrices. Celles-ci en profitent pour leurs loisirs, la chasse par exemple, ou y font construire leur résidence secondaire.**

## 5.2. Une installation qui échoue en maraîchage biologique sur la commune de Pézenas

### 5.2.1. Explication du cas 2

Le deuxième agriculteur que nous sommes allés voir (Agriculteur B) est un jeune porteur de projet qui devait s'installer en maraîchage biologique sur la commune de Pézenas et livrer sa production à la SICA en devenant adhérent.

La commune avait acheté des terres il y a 8 ans avec l'ambition d'installer un maraîcher bio qui fournirait ses restaurants collectifs. Après avoir lancé un appel à candidature, elle a pu trouver une jeune personne avec un projet sérieux, l'agriculteur B. Cependant, le projet n'a jamais abouti, après 3 ans de démarches avec la commune, et le producteur s'est finalement installé, mais dans le Var.

Il nous a semblé important de comprendre ce qui s'était passé, et quels ont été les facteurs qui ont empêché cette installation. Nous avons passé un entretien téléphonique avec le porteur de projet, puis nous avons rencontré un élu de la commune de Pézenas qui a suivi le dossier de près (c'est un opposant à la majorité municipale). Le conseiller municipal en charge du dossier n'a, quant à lui, pas voulu s'entretenir avec nous à ce propos.

Les points principaux qui sont ressortis de ces deux entretiens sont les suivants (le compte-rendu complet est en annexe 7) :

- L'agriculteur avait un projet abouti (système d'exploitation, système de commercialisation, système de financements négocié, etc...)

- La commune avait la volonté d'installer un maraîcher bio, pour avoir une alimentation locale dans ses restaurants collectifs, et avait les terres qu'il fallait.

- Le dossier a été bien monté, mais son suivi n'a pas été fait correctement. Notamment, deux points précis ont posé problème, et ont continuellement retardé le projet :

- la conclusion d'un bail de fermage avec un bâtiment d'exploitation (auquel la commune n'avait pas pensé), en zone non constructible ;

- l'association de la durée du contrat de fermage avec les durées des prêts pour la construction du bâtiment ont posé problème.

- La commune ne semblait pas posséder les compétences agricoles nécessaires pour suivre ce dossier, et la lenteur administrative n'a pas aidé.

- A cause de cette lenteur, il a décidé de s'installer dans le Var, où le dossier a pu être monté plus vite et efficacement.

### 5.2.2. *Le constat : les collectivités manquent de compétences dans le domaine agricole*

Les communes sont très souvent à l'origine de projets qui visent à installer des producteurs, afin notamment d'avoir une source d'alimentation locale pour leurs restaurants collectifs. L'installation de l'agriculteur B n'est pas un cas isolé.

Cependant, et le cas de l'agriculteur B nous le montre, on constate que les communes ont **de moins en moins les compétences agricoles** nécessaires pour suivre des dossiers comme ceux-là, notamment parce qu'il n'y a plus ou presque plus d'agriculteurs dans les Conseils Municipaux. **Le monde agricole n'est plus représenté**, et les collectivités ne savent plus comment dialoguer et travailler avec celui-ci. C'est aussi ce que constatait M. José Serrano dans le cas de l'agglomération de Tours [26, p. 7].

Le montage du dossier d'installation de l'agriculteur B sur la commune et celui du contrat de bail à ferme furent très compliqués. Tout d'abord, à chaque réunion du Conseil où il était question de ce dossier, il était refusé pour des détails administratifs, et était reporté au conseil suivant. Cela a fait trainer l'installation pendant presque trois ans, alors qu'en trois mois, l'agriculteur B a pu trouver et concrétiser son installation ailleurs.

De plus, lorsque le choix de l'agriculteur B fut fait à la commune au départ, une personne compétente dans le domaine agricole était responsable du dossier (elle avait fait partie des JA34, et avait donc de plus un réseau important dans le monde agricole). Cependant, lorsqu'elle fut mutée ailleurs, la personne qui fut désignée pour prendre en charge le dossier à sa place n'avait aucune connaissance du monde agricole. Ce fut à partir de ce moment-là que le dossier n'a plus correspondu aux requêtes administratives, et qu'il a commencé à être différé de Conseil municipal en Conseil municipal.

Cet échec relève peut-être d'un manque d'accompagnement du monde agricole envers la commune afin de monter ce dossier. Ainsi, **une coopération étroite entre les organismes agricoles et la collectivité semble très importante pour des projets concrets**. Peut-être que si le dossier de l'agriculteur B avait continué d'être suivi par la première personne, qui connaissait le monde agricole et ses acteurs, cet agriculteur serait installé aujourd'hui sur la commune de Pézenas.

Ainsi, plusieurs difficultés sont constatées par les agriculteurs lorsqu'ils recherchent du foncier :

Le prix des terres est trop élevé, le foncier disponible est en général peu adapté aux besoins réels des producteurs, et les collectivités n'appuient pas suffisamment, ou de manière efficace, les porteurs de projets qui pourraient s'installer sur les communes.

---

## Partie 4 : Les coopératives comme outils de conservation du foncier agricole et du maintien de l'agriculture du territoire

---

L'étude des dynamiques foncières agricoles a été suivie d'une analyse spécifique au **maintien de foncier agricole en coopérative**. L'intervention des coopératives dans ce domaine n'est pas leur vocation première, mais elles commencent à se tourner vers cette alternative car elles se sont rendu compte que **l'accès au foncier** est de plus en plus **difficile** pour les agriculteurs, et elles **manquent** même parfois **d'exploitants agricoles**. Cela les pousse à s'interroger sur le fait de **devoir produire elles-mêmes ce qu'elles sont ensuite à charge de vendre**.

La SICA du Caroux souhaite éventuellement recourir à ces alternatives, car elle a besoin de conserver son volume de production. Si elle ne trouve pas rapidement de nouveaux agriculteurs, elle pense dans un premier temps produire elle-même sa matière première, pour éventuellement céder du terrain plus tard à

un producteur. C'est pourquoi elle a besoin de connaître les outils dont disposent les coopératives pour s'assurer la maîtrise du foncier et surtout de la production.

Nous avons ici fait deux études, l'une théorique, l'autre sur les expériences des coopératives, aussi, nous détaillerons la méthodologie et les résultats de chaque étude dans deux parties distinctes.

## 1. Les outils juridiques des coopératives

### 1.1. Rencontre avec Coop de France Languedoc Roussillon

La première étape nécessaire pour comprendre quels rôles peuvent avoir les coopératives agricoles, c'est de connaître les outils juridiques existants afin qu'elles puissent utiliser du foncier agricole.

Nous avons pour cela rencontré M. Samuel Rochefort, juriste spécialisé sur le foncier agricole auprès de Coop de France. **Coop de France Languedoc Roussillon** est le réseau de soutien des coopératives agricoles sur le territoire de l'ancienne région.

Cela nous a permis de **lister les montages juridiques** détaillés ensuite.

### 1.2. Des montages juridiques pour le maintien de foncier agricole en coopérative

Il en existe trois types :

- ❖ Soutien financier à l'exploitant qui achète le foncier ;
- ❖ Achat de foncier par la coopérative, qui exploite ou fait exploiter la terre ;
- ❖ Portage foncier par la coopérative avec rétrocession à terme à un producteur.

#### 1.2.1. *Soutien financier pour l'exploitant*

La **coopérative aide financièrement l'exploitant à acheter du foncier**. En contrepartie, il signe une clause d'engagement d'apports à la coopérative. L'aide apportée ne doit pas dépasser les 30 % du chiffre d'affaire de l'exploitant concerné.

Cette première méthode est très simple et limite les coûts pour la coopérative, mais rien n'empêche l'exploitant qui ne veut plus apporter à la coopérative de se désengager après le temps conclud dans la clause d'engagement d'apport. Ainsi, la coopérative investirait de l'argent pour un exploitant qui ne lui apporterait aucun produit. C'est une des craintes principales des coopératives lorsqu'elles s'impliquent de cette façon avec les exploitants.

#### 1.2.2. *Achat de terres et exploitation par la coopérative*

Ce cas se décline en plusieurs modalités :

La coopérative peut **acheter directement du foncier et l'exploiter**. Dans ce cas, elle fait travailler ses salariés, ses adhérents en prestation de service, ou des tiers. Ainsi, elle maîtrise son foncier et sécurise ses apports. Cependant, c'est un risque important ainsi qu'un coût pour la coopérative, car elle doit maîtriser les charges d'exploitation, et prendre en compte les aléas climatiques, dont la production est très dépendante.

La deuxième modalité serait de **changer le statut de la coopérative en coopérative de type II** : cela lui facilite l'exploitation (par rapport au cas précédent) et permet de faire travailler les associés coopérateurs, mais le changement de statut type est long est a une lourdeur administrative conséquente.

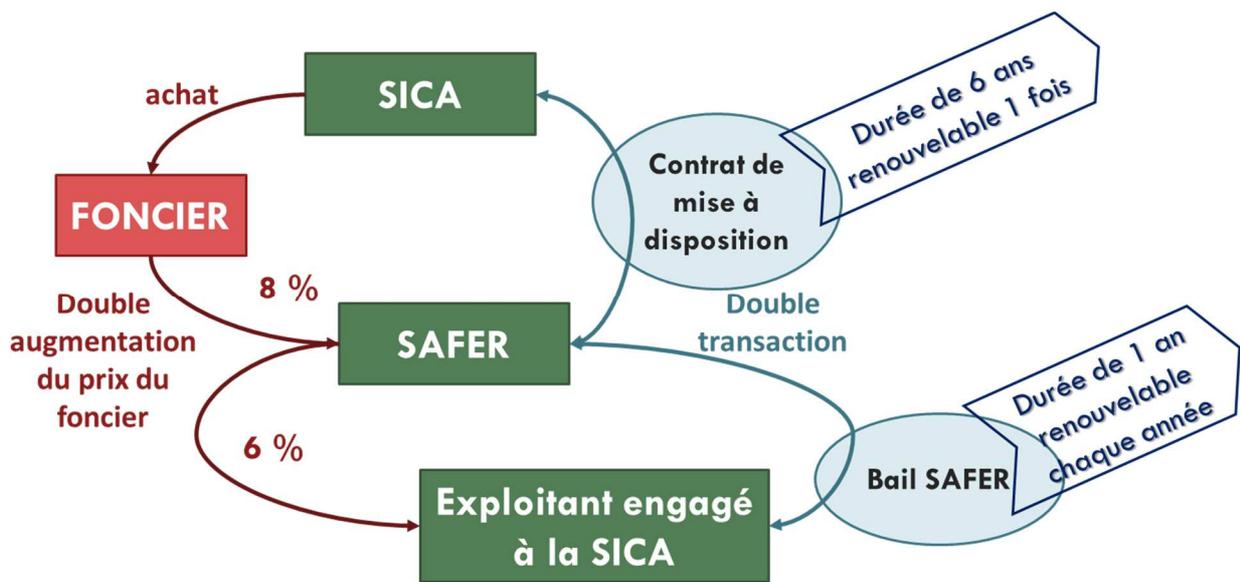


Figure 21 : Schéma de la double transaction avec portage par la SAFER (Source : E. Lombart)

La troisième possibilité serait de **créer une coopérative de type II qui serait adhérente à notre coopérative de départ**. Pour la créer il faut minimum sept associés coopérateurs, qui peuvent être ceux de la coopérative de départ. Cela a l'avantage d'être plus simple du point de vue administratif, mais l'inconvénient est que la coop de type II peut décider de ne plus adhérer à notre coopérative, ainsi, la sécurité d'apport est moins assurée.

Une dernière modalité serait que la **coopérative achète et exploite du foncier via une filiale dans laquelle elle détient tout ou une partie du capital**. Cette société achète le foncier, fait travailler les terres par des tiers, des associés coopérateurs ou des salariés. Cela a l'avantage d'assurer les apports à la coopérative, qui a le contrôle de la société qui exploite, mais le statut coopératif est un peu biaisé, puisque dans le cas d'une société, le droit de vote dépend des parts investies dans le capital, ce n'est plus « un homme égal une voix ».

### *1.2.3. Portage foncier par la coopérative*

La troisième solution, le portage de foncier par la coopérative, peut se faire de trois façons différentes :

- la **coopérative achète et loue le bien en direct**, par un bail de 9 ou 18 ans minimum, et le revend à l'exploitant jusqu'alors fermier au terme du bail. La coop prend alors l'assurance de l'engagement d'apport de l'adhérent pour la durée du bail. A la fin de ce bail, elle n'a aucune garantie que l'exploitant continuera d'adhérer à sa structure. La durée de ce portage est longue, et la coopérative est en charge de sa relation avec l'exploitant.

- la **coopérative peut effectuer un démembrement de propriété**, pour une durée inférieure à 9 ans, la coop a la nue-propriété et l'exploitant l'usufruit temporaire. A terme, il doit être prévu que l'exploitant achète la nue-propriété. En cas de non satisfaction, la coop peut se rétracter et ne pas vendre à l'exploitant. De la même façon que précédemment, la coop prend en charge sa relation avec l'exploitant et a peu d'assurance d'apport sur le long terme.

- la **coopérative peut également effectuer une double transaction avec portage par la SAFER**. La figure 21 représente ce type de portage. La coopérative achète le foncier et signe un contrat de mise à disposition avec la SAFER, dans lequel elle précise que l'exploitant doit être adhérent à la structure. Ce contrat dure 6 ans et est renouvelable 1 fois. La SAFER a ensuite la charge de trouver l'exploitant avec lequel elle conclut un bail SAFER, qui a une durée de 1 an et est renouvelable chaque année. Les avantages sont que la SAFER prend en charge la relation avec l'exploitant, et qu'elle n'est pas obligée de signer la promesse de vente si l'exploitant ne lui convient pas. Les inconvénients sont les coûts relativement élevés pour l'exploitant, car la double transaction entraîne des frais de 8 % puis de 6 % sur le montant de départ de la terre. De plus, la SAFER a un droit de regard sur l'exploitant, ce n'est pas la coopérative qui le choisit.

### *1.2.4. Comment choisir entre ces différents montages ?*

Une coopérative qui souhaite investir dans du foncier doit se poser plusieurs questions.

- Veut-elle se créer une réserve foncière, quitte à la rétrocéder plus tard à un ou plusieurs adhérents,
- Veut-elle se créer une nouvelle activité, l'exploitation agricole, afin de s'assurer des apports,
- Ou préfère-t-elle faire confiance à ses adhérents en les aidant à financer leur plantation ou leurs terres, en considérant qu'ils resteront adhérents, même une fois leur durée d'engagement dépassée.

La coopérative doit aussi décider, dans le cas où elle veut faire du portage, si elle souhaite l'intervention de la SAFER ou non.

Des rencontres avec des coopératives ayant déjà tenté ce genre d'expériences permet de nous donner un autre angle d'analyse.

Coopérative	Montage	Avantages	Inconvénients	Retour - Analyse
<b>Origine Cévennes</b>	<b>Prêt à taux Zéro</b> , pour l'achat de foncier, les investissements plantations... - 6 ans pour rembourser, pas d'intérêts - augmente la durée d'obligation d'apport de 5 à 10 ans (convention)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La coopérative ne s'invente pas de métier nouveau</li> <li>- Favorise l'agriculture sur le territoire (installation/confortation)</li> <li>- Ce qui est investi retourne à la coopérative</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'investissement de départ peut être important</li> <li>- La coopérative n'a pas d'assurance qu'après les 10 ans, l'agriculteur décide de ne plus apporter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Origine Cévennes a l'avantage de travailler sur des produits à haute valeur ajoutée, vendus quasi-exclusivement en coopérative : ils n'ont pas à craindre que les producteurs aillent vendre ailleurs</li> <li>- très intéressant et facile à employer, malgré le coût de départ</li> <li>- La coop doit définir clairement au départ quels types d'investissements elle finance.</li> </ul>
<b>La Melba</b>	Achat de foncier où il est plus facile d'en trouver : Vaucluse, Tunisie. Création de filiales qui exploitent les terres, via un chef de culture.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurance d'apports pour la coopérative</li> <li>- Pas de relation directe avec les exploitants, pas de tensions</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- On perd l'esprit coopératif (1 homme = 1 voix)</li> <li>- On ne favorise pas l'agriculture du territoire, ni même là où les terres sont achetées</li> <li>- Investissement de départ important</li> </ul>	Si la coopérative n'a pas d'autre choix, cela permet de la pérenniser. A utiliser avec précaution : attention à la viabilité de l'exploitation, la coopérative peut-elle supporter financièrement une année non productive (grêle, maladie, etc...) ? On peut envisager de rétrocéder l'exploitation à un agriculteur, à terme, une fois que le verger est productif.
<b>La Paysanne</b>	Achat du foncier, investissement plantation de pommiers en agriculture biologique, avec paragrêle. Signe un bail de fermage avec un producteur qui en échange lui apporte ses produits.	- Facilite énormément le travail pour le producteur, diminue ses coûts : avantageux pour lui.	-investissement important pour la coopérative	Ça n'a pas fonctionné : le producteur, au bout de 3 ans, a tout laissé tomber, mais à cause du fermage, la coopérative ne peut rien faire. Elle a investi dans un verger qui ne produit plus. Pour ce genre d'investissements, il faut soit être sûr du producteur que l'on emploie, soit contracter un bail non contraignant (commodat, bail convention SAFER par ex). Sinon, employer un chef de culture, qui peut devenir exploitant, à terme, et que l'on peut virer s'il est mauvais.
<b>Teraneo</b>	Elle essaye presque tous les montages. Ce qu'elle préconise : le prêt à taux 0 et le bail SAFER	Bail SAFER : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de relation directe avec l'exploitant, pas de tension.</li> <li>- Le bail est renouvelable chaque année, si l'exploitant n'est pas le bon, il « suffit » d'en choisir un autre</li> </ul>	Bail SAFER : <ul style="list-style-type: none"> <li>- La SAFER a un droit de regard sur l'exploitant</li> <li>- Le coût du foncier augmente avec la double transaction, prix pour l'exploitant qui achète à terme</li> <li>- La coop peut résilier le contrat avec la SAFER au bout de 6 ans</li> </ul>	Teraneo conseille aux coopératives de ne pas aller chercher les exploitants pour monter ses projets. Il est plus efficace si c'est l'exploitant qui demande assistance à la coopérative pour monter son projet, avec ou sans terres. Cependant, pour la SICA, cette option n'est pour l'instant pas vraiment envisageable, car très peu de projets émergent.

**Tableau 5 : Montages juridiques expérimentés par les coopératives de fruits et légumes du Languedoc Roussillon : avantages, inconvénients et retour sur ces expériences. (Source : E. Lombart)**

## 2. Retour d'expériences des coopératives du LR

### 2.1. Méthodologie d'entretien et structures rencontrées

Plusieurs coopératives de fruits et légumes du Languedoc Roussillon ont déjà acheté, loué ou vendu du foncier agricole, soit pour aider leurs adhérents à y avoir accès plus facilement, soit en cultivant des terres elles-mêmes, dans le but de s'assurer les apports. Nous avons voulu les rencontrer, afin de savoir, en pratique, quels sont les avantages et inconvénients de ces différents montages juridiques, et quelles ont pu être les difficultés auxquelles elles ont été confrontées lors de la recherche de foncier.

Pour ces entretiens avec les coopératives, nous avons préparé une trame de questions, afin d'être sûr d'avoir une réponse sur les thématiques suivantes :

- ❖ le fonctionnement global de la coopérative, ses productions ;
- ❖ les problématiques auxquelles la coopérative doit faire face, notamment en termes d'accès au foncier, et de commercialisation de la production ;
- ❖ les montages juridiques réalisés, leurs avantages et inconvénients.

Ces entretiens se sont déroulés sous forme de discussion, et les questions n'ont été suivies que s'il manquait des informations. Cela nous a permis d'aller plus loin dans les actions des coopératives que strictement la question des montages juridiques.

Ainsi, nous avons rencontré, au mois de mai, la **coopérative Origine Cévennes**, située au Vigan, dans le Gard. C'est une coopérative de fruits et légumes spécialisée dans l'Oignon Doux des Cévennes AOP. La rencontre s'est déroulée avec M. Thierry Gastou, qui en est le directeur. Le compte-rendu complet de cet entretien se trouve en annexe 8.

La deuxième coopérative, rencontrée au mois de juillet, est **Teraneo**, la plus grosse coopérative de fruits et légumes de l'ancienne région Languedoc Roussillon, dans le département des Pyrénées Orientales. Cette coopérative, particulièrement confrontée à la problématique de la rétention foncière dans la plaine de Perpignan, a expérimenté beaucoup de montages juridiques différents pour tenter de conserver des terres agricoles. Ce sont M. Christian Soler et M. Stéphane Durand, respectivement président et directeur de Teraneo, qui nous ont reçu dans leurs locaux. Le compte-rendu de cet entretien est en annexe 9.

Deux autres coopératives de fruits et légumes, La Paysanne et La Melba, on aussi tenté ce genre d'expériences en Languedoc Roussillon. Nous ne les avons pas rencontrées, mais avons pu obtenir des retours sur leurs expériences grâce aux deux coopératives rencontrées.

### 2.2. Retour d'expérience sur les montages juridiques pour le maintien de foncier en coopérative

Le tableau 5 fait le point sur les actions de ces coopératives, les inconvénients et les avantages de chaque montage juridique, ainsi qu'une analyse personnelle de chaque situation.

Ces retours d'expérience nous permettent de dégager deux cas de figure :

Soit la coopérative **souhaite conforter l'exploitation d'un de ses adhérents**. Dans ce cas, elle l'aide à **investir**, soit dans ses terrains, soit dans la plantation. Elle peut aussi **acheter le foncier et le lui rétrocéder** grâce à l'un des portages vus dans le paragraphe 1.2 de cette partie.

Si la coopérative veut **installer un nouvel exploitant**, soit elle lui fait confiance en tant qu'apporteur, c'est à dire qu'**elle suppose qu'il restera adhérent à l'avenir**. Sinon, elle **ne s'engage pas financièrement** auprès de lui. Il vaut mieux alors qu'elle **achète et exploite elle-même les terres**, avec par exemple un chef de culture ou des associés-coopérateurs qui exploitent.

### 2.3. Les coopératives peuvent aussi venir en appui aux agriculteurs, grâce à différentes actions.

Le tableau 5 montre aussi que le foncier n'est pas la seule action que les coopératives font en faveur de l'agriculture. Elles appuient aussi leurs adhérents dans leur quotidien, ce qui leur facilite le travail, et permet en outre de renforcer les liens qui existent entre les agriculteurs au sein du territoire.

En effet, **les coopératives mutualisent les moyens**, ce qui permet la diminution des coûts pour les agriculteurs, et a l'avantage de diminuer le temps de travail.

Dans cette optique, la coopérative Origine Cévennes a notamment construit un **bâtiment de stockage suite** à la demande de ses adhérents. La SICA du Caroux, quant à elle, voulait installer un **pressoir à jus**, sous la forme d'une CUMA, pour les pommes, à disposition de ses adhérents et des autres arboriculteurs de la région. Cependant, cette initiative n'a jamais abouti, du fait du manque d'engagement de certains producteurs non adhérents à la SICA.

Du point de vue financier, les coopératives Origine Cévennes et Teraneo ont mis en place le **prêt à taux zéro**, qui permet aux producteurs d'investir (plantations, terres, paragrêle...) en empruntant de l'argent à la coopérative, et en remboursant sur une durée de 6 ans, sans frais supplémentaires. Pour les cultures à lourd investissements comme l'arboriculture et la viticulture, ce procédé est très intéressant pour les agriculteurs, et fonctionne très bien pour ces deux coopératives. Les agriculteurs signent en échange une obligation d'apports de 10 ans au lieu de cinq. La SICA réfléchit à cette solution pour ses propres adhérents.

Par ailleurs, **les formations et le suivi technique** mis en place par la SICA et la Chambre d'agriculture sont des facteurs pouvant encourager les jeunes à s'installer : cela permet aux agriculteurs d'échanger, de discuter, de partager. Ces formations sont aussi l'occasion de rencontres, et de découverte du territoire : deux personnes en recherche de foncier ont rencontré le président de la SICA, M. Mas, lors d'une journée de formation « Pomme », ce qui les a conduits sur le territoire de Grand Orb, où ils cherchent aujourd'hui à s'installer.

---

## Partie 5 : Une animation territoriale pour l'analyse globale du territoire et des acteurs participant à la problématique

---

Cette partie est consacrée à une animation territoriale et à la sensibilisation des acteurs non agricoles, telles que les collectivités territoriales, aux problématiques agricoles ainsi qu'aux difficultés auxquelles fait face la profession agricole à l'heure actuelle. Ainsi, pendant la durée de mon stage, j'ai assisté ou organisé plusieurs réunions dans le but de discuter des thématiques agricoles sur le territoire de Grand Orb. L'annexe 10 liste ces rencontres ou contacts, leur cadre et les sujets évoqués pendant ceux-ci.

### 1. L'animation liée à la mission de recherche de foncier

La recherche de foncier fut l'occasion de rencontrer plusieurs acteurs du territoire, et a permis, en parallèle de son objectif premier, d'amener des éléments sur les visions de ces acteurs en lien à la problématique, et dans une vision plus large, sur l'agriculture du territoire.

Tout d'abord, il y a eu les **réunions avec le Comité technique**, où les acteurs agricoles (la Chambre d'agriculture, les coopératives, la SAFER) ont pu exposer leurs difficultés quotidiennes aux acteurs non agricoles et plus politiques (la Communauté de communes Grand Orb, le Pays, le département).

Ensuite, deux réunions furent organisées avec le **Bureau de la SICA du Caroux** afin d'exposer aux cinq administrateurs qui le composent les objectifs de mon stage, et mes avancées. Aussi, ce fut l'occasion de discuter avec les agriculteurs de leurs propres difficultés liées au foncier, et d'évoquer les problématiques globales de l'agriculture sur le territoire.

Par ailleurs, les rencontres individuelles furent aussi l'occasion d'échanger et de sensibiliser aux problématiques agricoles sur le territoire. Ces **rencontres avec le département, les coopératives agricoles de la région, les propriétaires terriens**, etc... faisaient pleinement partie de ce travail d'animation et ont permis de rajouter des éléments à mon approche globale du territoire.

Ce sont notamment ces rencontres qui nous ont permis de comprendre pourquoi les propriétaires terriens sont réticents à faire cultiver leurs terres.

## 2. Des propriétaires peu enclins à faire exploiter leurs terres

Nous allons maintenant voir **quels peuvent être les blocages liés à l'exploitation agricole** d'une terre lorsque l'on est propriétaire. Ce sont les réponses aux questionnaires, ainsi que la rencontre ou l'appel téléphonique de propriétaires qui ont amené des éléments de réponse sur ces questions.

C'est aussi le bouche à oreille engendré par ma présence et son motif à la SICA, ainsi que la connaissance du directeur ou du président de la SICA de certains propriétaires fonciers, qui ont permis d'aller rencontrer des propriétaires ayant éventuellement des biens à vendre ou à louer, et notamment un avec des terres irrigables très intéressants pour la SICA.

Ce que l'on constate, c'est qu'un grand nombre de propriétaires ne souhaitent pas faire exploiter leur terre par des agriculteurs. On constate plusieurs raisons à cela.

### 2.1.1. *La terre est un patrimoine familial*

D'une part, les propriétaires sont attachés à leurs terres, qu'ils veulent transmettre à leurs enfants et petits-enfants. **La terre fait partie du patrimoine familial**, même quand n'y a plus d'agriculteurs dans la famille. Ainsi, les propriétaires, agriculteurs ou non, ne veulent pas vendre, car cela équivaldrait à vendre des biens familiaux ou un héritage. Mais ils ne veulent pas non plus louer, car ils veulent « rester maîtres chez eux » (réponse au questionnaire adhérents).

En effet, **les baux de fermages sont très restrictifs pour les propriétaires**. Ils sont certes assez avantageux pour les producteurs, qui sont assurés de ne pas se retrouver sans terres en étant fermiers, ni d'avoir des loyers abusifs, mais les propriétaires ne veulent plus s'engager dans du fermage de crainte de ne pas pouvoir récupérer leur bien.

En plus de ce lien fort à la terre, les propriétaires ont parfois des réticences liées à l'usage agricole lui-même.

### 2.1.2. *L'agriculture est vue comme une nuisance*

Beaucoup de propriétaires ne veulent pas mettre leur terre en culture, non pas parce qu'ils sont attachés à leur bien, mais simplement parce qu'ils n'aiment pas l'agriculture, et que celle-ci est source de trop « **d'externalités négatives** », comme nous l'explique la littérature [29, p. p2-3]. Ainsi, la pollution des eaux par les intrants chimiques, les nuisances olfactives et sonores, les inondations dues à l'arasement des haies, etc..., sont beaucoup de facteurs liés à l'activité agricole elle-même, et qui rendent les propriétaires réfractaires aux systèmes agricoles, qu'ils ne différencient pas les uns des autres.

Cependant, l'agriculture est **aussi source d'externalités positives** : des aménités paysagères, la conservation de certains écosystèmes et du patrimoine culturel, la lutte contre les incendies et les inondations (très importante dans la zone de montagne sèche où se trouve la CCGO !).

Pourtant, les habitants et les propriétaires du territoire sont en général plus sensibilisés par les externalités négatives de l'agriculture et ne se rendent pas compte de ses aspects positifs.

Par exemple, une personne répondant au questionnaire anciens adhérents a dit la chose suivante : « on risque de perdre la diversité des plantes sauvages des Causses si l'on exploite les terrasses ». Cependant, les études agro-environnementales montrent que la biodiversité est très peu présente en zone embroussaillée, et que les zones ouvertes favorisent au contraire cette biodiversité (exemple d'une prairie naturelle).

Aussi, peut-être que si les propriétaires avaient plus conscience des bénéfices que peut apporter l'agriculture, ils seraient plus enclin à faire exploiter leurs terres.

Aujourd'hui en tout cas, ces différents facteurs freinent les propriétaires à faire un usage agricole des terres, et c'est une des nombreuses raisons qui font que l'agriculture est en déclin sur le territoire de la CCGO, et sur la France toute entière.

C'est pourquoi l'animation territoriale est essentielle, afin de sensibiliser les propriétaires aux difficultés rencontrées par le monde agricole aujourd'hui. C'est peut-être le rôle de la Communauté de communes de leur faire prendre conscience du rôle qu'ils peuvent jouer pour sauvegarder l'agriculture, et des bienfaits que celle-ci peut apporter à leur quotidien.

### 3. La Communauté de communes se place comme animatrice territoriale

#### 3.1. Création d'un groupe de travail sur les thématiques agricoles au sein de Grand Orb

Tout d'abord, elle crée un **Groupe de Travail « Agriculture »**. C'est une section de la Communauté de commune chargée de l'agriculture sur le territoire, et dont font partie les élus de la CCGO faisant notamment partie de la Commission Développement Economique, Emploi, Services aux Entreprises et Agriculture. Ce groupe travaille avec les Organisations Professionnelles Agricoles (OPA) du territoire à titre consultatif et informatif. Ce sont notamment la SAFER, la Cave coopérative d'Hérépian, la SICA du Caroux, la Plateforme Agro-écologie et Pastoralisme. Ce groupe permet aux élus de rencontrer et d'entendre les difficultés auxquelles font face les acteurs agricoles du territoire.

J'ai notamment assisté à l'une des réunions de ce groupe de Travail, au mois de juin, et qui visait à expliquer aux élus les problématiques agricoles, et le travail qui est en cours sur le foncier.

#### 3.2. La Communauté de communes s'engage techniquement auprès des acteurs agricoles

De plus, le **Comité Technique** mis en place dans le cadre de notre étude, avec ses différents partenaires, permet la concrétisation des politiques du Groupe de Travail Agriculture : les décisions sont actées et mises en places. Dans le cadre de ce partenariat technique, la SAFER et la Communauté de communes sont en train de signer une convention afin de travailler ensemble de façon plus étroite sur les questions du foncier agricole.

### 3.3. Elle veut agir directement pour l'installation des agriculteurs

Il n'y a pas que sur le volet du foncier agricole que la Communauté de communes essaie d'agir, mais aussi sur celui de **l'installation des agriculteurs**.

J'ai assisté à une autre réunion impliquant une élue de la Communauté de communes, une animatrice des Jeunes Agriculteurs de l'Hérault (JA34) ainsi que deux agriculteurs, l'un éleveur bovin président JA sur le canton de Bédarieux, l'autre viticulteur responsable installation aux JA34, ainsi que l'animateur du Point Accueil Installation de l'Hérault (PAI34), et la Plateforme Agro-écologie et Pastoralisme présente sur le territoire de Grand Orb.

Ce fut l'occasion de sensibiliser l'élue sur les difficultés des agriculteurs à s'installer ici et la menace de la disparition des agriculteurs de la zone qui est très probable si rien n'est fait. Ce fut aussi l'occasion d'évoquer quelques pistes d'actions pour faciliter l'installation, et la possibilité que ces acteurs travaillent ensemble, avec également la SICA du Caroux (que je représentais à cette occasion).

Nous avons également parlé du **projet de la Plateforme Agro-écologie de créer une pépinière d'entreprise**. C'est une sorte de ferme pédagogique qui serait implantée sur une commune de Grand Orb, où les jeunes porteurs de projet pourraient effectuer un stage de 9 à 11 mois avant de s'installer, en maraichage, en arboriculture, et en élevage notamment. Cette initiative aurait pour objectif d'aider les porteurs de projets à affermir celui-ci, de partager sur les aspects techniques avec d'autres producteurs et de créer leur réseau. Cela pourrait notamment éviter les installations qui échouent après un certain temps, comme cela arrive régulièrement en maraichage dans la zone, car les gens ne sont pas suffisamment suivis et n'ont pas suffisamment préparé leur projet.

## 4. Des communes qui peuvent mieux faire

Nous avons aussi eu l'opportunité de rencontrer les élus des communes de Grand Orb pendant ces six mois, et d'apprécier leurs politiques concernant l'agriculture et le foncier agricole.

### 4.1. Un absentéisme constaté aux réunions sur le foncier agricole

J'ai notamment organisé une **réunion, avec les partenaires du Comité technique**, où devaient être présents les maires (ou leurs adjoints) des 10 communes concernées par notre étude foncière. Cette réunion devait être l'occasion de présenter les difficultés de l'agriculture aux différents maires, ainsi que les leviers d'actions dont disposent les communes sur le volet agricole. L'annexe 11 détaille fait le compte-rendu de cette réunion, celui qui fut envoyé aux maires après cette réunion.

Cependant, à cette réunion, organisée début juillet, seules quatre communes furent représentées sur les 10 invitées. Cela nous a amené à nous demander quelles étaient les raisons de cet absentéisme.

- ❖ La première, la plus évidente, est qu'au mois de juillet, beaucoup de personnes sont en congés. Cependant, les maires sont secondés par des adjoints, qui peuvent être présents aux réunions si eux ne le peuvent pas. Ainsi, il y a probablement une autre explication. Nous en avons listé deux, plus probables :
- ❖ Soit les maires des communes ne sont pas préoccupés par les problématiques agricoles, qui passent au second plan dans leurs politiques. Mais les élus des communes sont aussi ceux de Grand Orb, qui, on l'a vu, semblent s'impliquer sur ces questions. Aussi, nous avons émis une autre hypothèse.
- ❖ C'est la SICA du Caroux qui a organisé cette réunion, et par l'intermédiaire de « la stagiaire ». Aussi, peut-être que les communes ne se sont pas senties concernées car ce n'était pas Grand Orb qui les invitait, et que l'image de la SICA sur le territoire est dégradée (ce que nous allons montrer par la suite), aussi ils ont préféré attendre une réunion plus officielle organisée dans les formes par la Communauté de communes.

### Légende

Procedures\_ZONAGES\_Communes\_Grand\_Orb

Elabo\_CC

Elabo\_PLU

Rev\_PLU

ZONAGES\_Communes\_Grand\_Orb

CC

PLU

POS

RNU

Communes\_Grand\_Orb

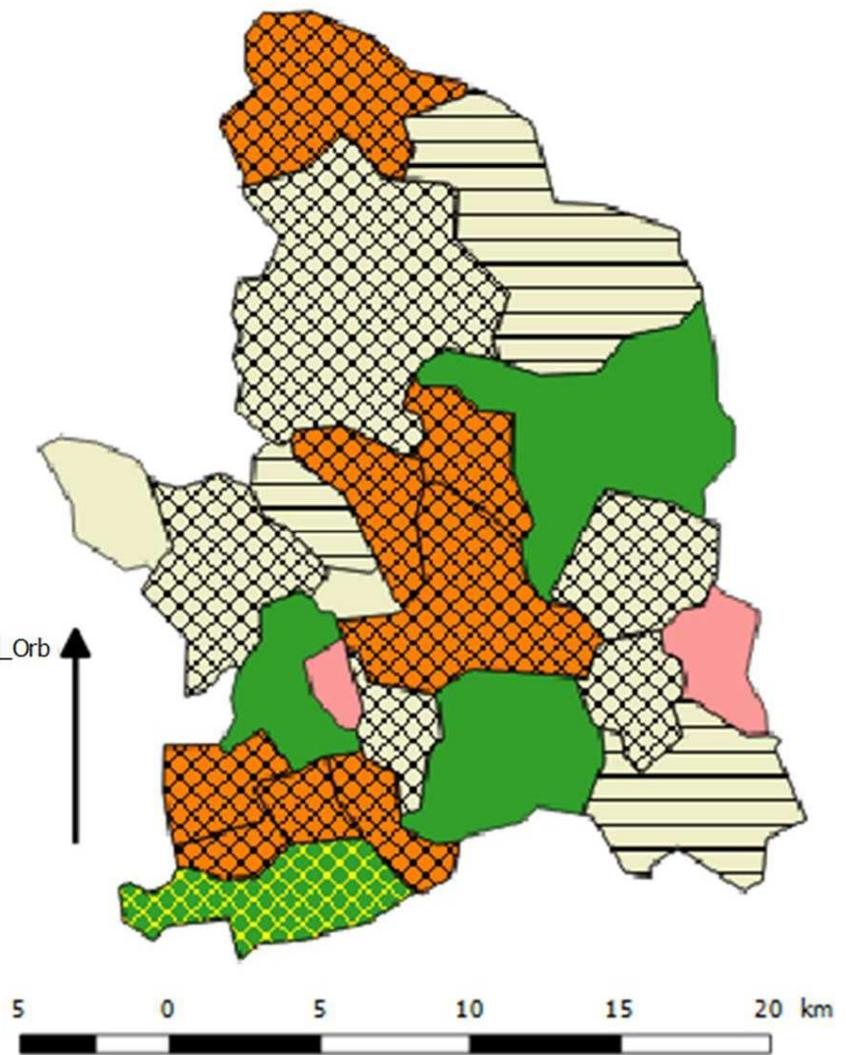


Figure 22 : Zonages des documents d'urbanismes de Grand Orb (Sources : Département de l'Hérault, 2016 et E. Lombart)

Ce résultat, peu encourageant, nous montre que **des blocages politiques menacent les efforts fragiles qui émergent au sein de la Communauté de communes** pour conserver son agriculture. De plus, on se rend compte que les politiques des communes sont parfois concurrentielles eut égard à l'usage des sols.

#### 4.2. Une concurrence sur l'usage des sols à l'échelle communale

En effet, les communes sont confrontées au choix entre les différentes utilisations du territoire :

- ❖ faut-il favoriser l'économie en laissant de la place aux entreprises et aux commerces
- ❖ faut-il favoriser l'urbanisation et les logements pour la population
- ❖ ou faut-il aider l'agriculture en conservant le foncier agricole et en favorisant l'insertion des agriculteurs dans le territoire ?

Ces choix sont difficiles pour les conseils municipaux, surtout s'ils ne connaissent pas le milieu agricole, son contexte, ses difficultés et son fonctionnement.

Par exemple, dans notre zone d'étude, l'entreprise Pierre Fabre, qui est déjà implantée dans la Communauté de communes, sur la commune d'Avène, cherche à se rapprocher des grands axes en construisant un bâtiment de stockage dans la plaine de Bédarieux. Ce projet a été accepté par le maire de Bédarieux, qui y voit une façon d'agrandir son pôle économique. Cependant, ce bâtiment va être construit à la place de parcelles de vignes, alors que 5 hectares de vignes ont déjà disparus dans cette zone à cause de la construction de l'espace commercial.

Le président de la cave coopérative d'Hérépian, M. Coste, a dû demander à la communauté de communes une compensation afin que ce qui est arraché soit replanté ailleurs. La mairie ne connaissait pas ce procédé, et c'est pourquoi une étude avec la SAFER a été lancée, afin de savoir où implanter ces vignes.

Aussi, même dans cette zone rurale, la concurrence entre les usages urbains et agricoles se fait ressentir.

#### 4.3. Des efforts sur l'élaboration des documents d'urbanisme, malgré un manque d'objectifs agricoles

##### 4.3.1. *Les communes de Grand Orb rédigent des PLU...*

En étudiant les documents d'urbanisme des communes, on se rend compte que peu d'entre elles en ont. Notamment, aucun SCoT n'est défini sur le territoire de Grand Orb.

Pour ce qui est des PLU, la figure 22 montre ces zonages. On voit que seulement la moitié des communes de Grand Orb (soit 12 communes) possèdent un PLU (ou POS : plan d'occupation des sols, plus ancien) à l'heure actuelle.

Cependant, on constate que **13 communes sont en cours de rédaction d'un PLU**, dont cinq qui n'avaient pas de document d'urbanisme auparavant.

Il était nécessaire de délimiter l'usage des sols sur l'ensemble du territoire, afin de clairement définir quelles sont les zones urbaines, à urbaniser, et les zones agricoles et naturelles à protéger.

Cela a notamment l'avantage de faire connaître aux propriétaires le type de zone dans laquelle leurs terres sont situées, et ainsi de **diminuer la spéculation sur les prix du foncier agricole, et la rétention foncière.**

#### 4.3.2. ...Mais ceux-ci prennent mal en compte le volet agricole

Cependant, lorsque l'on étudie dans le détail les documents d'urbanisme des communes, et notamment le **Plan d'Aménagement et de Développement Durable** (PADD), qui fixe les objectifs du PLU, on se rend compte que les communes **ne détaillent pas assez la partie agricole de l'aménagement**.

A titre d'exemple, nous avons étudié le PADD de la ville de Bédarieux. Il est décliné en 5 objectifs :

- Permettre la reprise démographique par la réhabilitation et la construction de quartiers d'habitat adaptés aux besoins et favorisant la mixité sociale
- Affirmer le positionnement de Bédarieux comme ville-centre et trouver un équilibre emploi-habitat
- Améliorer le cadre de vie par la mise en place d'une véritable politique de déplacements visant à faciliter la mobilité dans la ville et par l'aménagement des entrées de ville
- Préserver les paysages, le patrimoine naturel, forestier et bâti, encourager la revitalisation des espaces agricoles et ruraux, en particulier dans les Causses.
- Conduire un développement maîtrisé en limitant les sources de pollution et en tenant compte des risques naturels

On compte 12 pages relatives à l'aménagement de l'espace urbain et à sa valorisation, et seulement 5 relatives aux espaces naturels et agricoles et à l'environnement. De plus, on constate lorsque l'on lit ces objectifs en détail, que pour chaque objectif lié à l'espace urbain, il est précisé exactement l'action qui sera mise en place, telle que :

- « Opérations de réhabilitation de quartiers dégradés », avec la précision des quartiers concernés et de ce qui y sera fait
- « Préserver le tissu commercial et les services de proximité du centre-ville en améliorant leur attrait » : création d'immeubles de bureaux et de services, redéfinition du stationnement et des cheminements en centre-ville, poursuite de la politique d'embellissement du centre-ville notamment par l'incitation au ravalement des façades...

En ce qui concerne la préservation des espaces agricoles et naturels, les objectifs ne sont pas si bien définis, ils sont plus vagues et peu détaillés :

- « Protéger et revitaliser les espaces ruraux et agricoles » : il s'agit d'assurer la protection des terres présentant un potentiel agricole et de maintenir l'activité sur les zones actuelles de production agricole. Les secteurs cultivés constituant des paysages remarquables ont donc été maintenus en zone agricole ; il s'agit notamment de la Combe de Théron, des vignes de Clovallon ou encore du Domaine de Pélissols [30].

A part le maintien du PLU en zonage agricole, aucune action n'est définie. C'est le cas pour tous les sous-objectifs de la préservation de ces espaces agricoles et naturels. Les grandes lignes sont définies, mais pas le détail, dès qu'il ne s'agit pas du développement urbain.

#### 4.3.3. Un soutien de la part de la Communauté de communes

De plus, Grand Orb appuie les communes qui en ont besoin sur leur rédaction de documents d'urbanismes. Ce sont notamment les plus petites communes qui n'ont pas de chargé d'urbanisme.

Par ailleurs, et ce afin de renforcer les PLU communaux, et de leur donner une orientation globale, la Communauté de communes veut rédiger un **PLU intercommunal** (PLUI). Celui-ci est encore en projet à l'heure actuelle, Grand Orb est en train de rédiger le cahier des charges afin de recruter le cabinet d'étude qui sera en charge de la rédaction de ce PLUI.

Ce travail d'animation auprès des communes et de la Communauté de communes nous a montré que les élus ont des volontés d'agir sur leur territoire pour préserver l'agriculture, qui est source d'aménités paysagères et d'emploi. Cependant, des freins politiques, et peut-être un manque de compétences, rendent difficiles la concrétisation de ces volontés.

## 5. Une image contrastée pour la SICA du Caroux sur le territoire

L'animation territoriale ne nous a pas amené seulement à l'analyse des volontés et des actions des collectivités sur le territoire. Ce fut aussi l'occasion de mieux comprendre la place de la SICA du Caroux au sein de ce territoire, et son image perçue de façon collective et individuelle par les acteurs territoriaux. Les points suivants ont pu être mis en avant :

La SICA du Caroux est une **entreprise économique** au service des agriculteurs qui vend ses productions aux collectivités locales, mais aussi à la grande distribution, et à des entreprises dans d'autres régions (cerise blanche en Provence et en Alsace). Certains producteurs ne sont pas en accord avec cette politique de commercialisation, et préfèrent vendre en direct, ou trouver leurs propres clients.

Par ailleurs, le fait de devoir cueillir des fruits qui ne sont pas à maturité afin de pouvoir les transporter ne convient pas à certains producteurs. L'un d'eux évoque, dans le questionnaire non adhérents, la « *dénaturation du fruit par la cueillette en avance* ».

D'autre part, beaucoup de producteurs ne sont **pas satisfaits des prix de collecte** pratiqués par la SICA, qui sont relativement faibles (**0.34€ /kg pour la pomme en bord verger**, c'est-à-dire tout calibre confondu, ni trié, ni conditionné). En effet, en vente directe, sur un marché par exemple, les prix de vente sont plus proches de **1.20 €/kg de pommes**. Cependant **ce prix de vente ne prend pas en compte les coûts liés au tri, au conditionnement, au transport de la marchandise, que le producteur doit lui-même effectuer lorsqu'il travaille en vente directe**. Mais les producteurs ne calculent pas ces coûts, et ne comprennent pas cette différence de prix entre celui à la SICA et celui au marché. Aussi, celle-ci passe pour « une voleuse », alors qu'elle a l'avantage de mutualiser les coûts, ce qui rend les coûts de tri, de conditionnement et de transport moins important pour les productions de la SICA que pour un producteur en vente directe.

La SICA est aussi « accusée » d'avoir le monopole de la vente des fruits et légumes sur le territoire (entretien « non officiel » auprès d'un producteur non adhérent sur un marché). C'est en effet la seule coopérative de vente de fruits et légumes dans cette partie de l'Hérault, parce qu'aucune autre ne s'est créée (peut-être n'y a-t-il pas assez de producteurs et de production pour avoir deux coopératives de fruits et légumes sur un même territoire, de toute façon...).

De plus, les gens ont, en France, une **idée assez négative de ce qu'est une coopérative agricole**. Dans les grandes lignes, et pour caricaturer, les coopératives sont vues comme des systèmes capitalistes prônant une agriculture productiviste et intensive, mauvaise pour l'environnement et prenant peu en compte les hommes en tant qu'individus. Cette image, peut-être un peu exagérée, **rejaillit tout de même sur la SICA** du Caroux, de par son statut coopératif, et ce, même si c'est une petite coopérative très locale, qui ne favorise pas un mode de production agricole plutôt qu'un autre.

En effet, **les agriculteurs de la SICA sont engagés dans des systèmes peu productifs** (on l'a vu par l'étude des surfaces, des rendements, etc...). Certains font partie de la Fédération Départementale des Syndicats d'Exploitants Agricoles (FDSEA), le syndicat majoritaire en agriculture, d'autres font partie de la Confédération Paysanne, sans qu'ils aient de mode de production particulièrement différents, malgré les visions de ces deux syndicats qui peuvent être différentes pour les systèmes agricoles.

La SICA du Caroux reste une **petite coopérative qui mutualise les moyens de production**, et où les **décisions** sont bien **collectives** : « un homme = une voix ». On l'a vu, la SICA est un **outil** pour les producteurs de la région, elle permet la **diminution des coûts et de la main d'œuvre**, elle les aide sur le volet **technique**, et assure un **relai entre les producteurs et les organismes du territoire**.

Ainsi, la SICA peut avoir une **image négative sur le territoire**, auprès de certains agriculteurs ou propriétaires, mais l'aide qu'elle fournit à ses adhérents est essentielle, même si elle est peu reconnue. Cependant, cette image contrastée rend parfois certains propriétaires réticents à vendre ou louer des terres à la SICA ou à ses adhérents.

---

## Partie 6 : Bilan et pistes d'actions

---

Cette partie sera l'occasion de résumer les résultats obtenus grâce aux études menées sur le territoire de Grand Orb pendant ces 6 mois. Nous allons détailler les freins et les difficultés liées au foncier sur le territoire, et ainsi voir comment nos hypothèses de départ sont applicables sur notre territoire, puis nous montrerons quelles actions sont entreprises par les acteurs du territoire. Ensuite, nous creuserons des pistes d'actions pour les acteurs du territoire, pas seulement la SICA, mais aussi les collectivités territoriales, et les individus.

### 1. Bilan des freins à l'accès au foncier et des actions sur le territoire

#### 1.1. Freins à l'accès au foncier pour les agriculteurs et vérification des hypothèses

Notre étude des freins à l'utilisation du foncier agricole a conduit aux constats suivants :

- **Du foncier agricole est disponible** sur notre territoire d'étude, mais beaucoup de travail reste à faire, car il est constitué de **beaucoup de friches**. Pour les parcelles entretenues, leur potentiel agronomique n'est pas souvent intéressant pour l'arboriculture ou le maraichage : beaucoup de parcelles ne sont **pas irriguées**, ou sont **en pente**, ou en **zone inondable**, ou encore **d'accès difficile**.

- Nombre de terres ayant un certain potentiel agronomique ne sont pas exploitées, et ce pour plusieurs raisons :

- ❖ Les propriétaires ne veulent pas vendre ;
- ❖ Ils ne veulent pas non plus louer, car ils ne souhaitent pas contracter de bail de fermage, trop contraignants, ou parce qu'ils ne veulent pas voir d'agriculteur sur leurs terres ;
- ❖ Les prix pratiqués sont trop élevés, notamment à cause de la spéculation et de la rétention foncière, et ils ne sont pas assez encadrés, ce qui les rend inaccessibles aux agriculteurs.

**Ce dernier point correspond à notre première hypothèse, formulée dans la partie 1. Aussi, cette hypothèse émise à partir de la littérature, correspond à ce qui se passe sur notre zone d'étude.**

- Les terres ayant un bon potentiel agronomique ne sont pas suffisamment protégées par les documents d'urbanisme, et sont concurrencées par les autres usages.

**Ce point correspond à l'hypothèse 2 qui suppose que les usages résidentiels, commerciaux et industriels concurrencent les usages agricoles. Dans notre zone d'étude, malgré une préoccupation des élus vis-à-vis de la disparition des terres agricoles, puisque l'on se trouve dans une zone rurale, notamment, on constate tout de même cette concurrence.**

- On constate un manque de connaissances et de compétences agricoles chez beaucoup d'acteurs du territoire, et notamment les élus : cela rend difficile l'entente entre les différents acteurs, et compromet le montage de projets agricoles.

**L'hypothèse 3 évoquait ces difficultés d'adaptation au monde agricole, et correspond à la réalité sur notre territoire : bien que l'on soit en zone rurale, les élus sont éloignés des problématiques agricoles de leur territoire.**

## 1.2. Les actions des acteurs territoriaux

Malgré tout, une volonté existe de la part des acteurs du territoire pour maintenir celui-ci vivant et dynamique. Aussi, ils mettent en place différentes actions pour cela :

- ❖ Mise en place de projets agricoles par les collectivités ;
- ❖ Rédaction et mise à jour des documents d'urbanisme par les collectivités ;
- ❖ Engagement des coopératives vis-à-vis du foncier et soutien auprès des agriculteurs ;
- ❖ Animation territoriale de la Communauté de communes au profit de l'agriculture et de ses problématiques.

## 2. Quelles pistes d'actions pour quels acteurs du territoire ?

Ces résultats nous amènent à proposer différentes pistes d'action, afin de pouvoir poursuivre le travail engagé par les acteurs du territoire dans le but d'installer ou de conforter les agriculteurs dans leur activité.

### 2.1. Les collectivités sont la clé de la protection des espaces agricoles

#### 2.1.1. *Elles peuvent renforcer les documents d'urbanisme sur le volet agricole*

La zone de Grand Orb n'est pas incluse dans un Schéma de Cohérence Territoriale. Or, la rédaction d'un SCoT serait l'occasion de mieux définir les politiques en matière de protection des espaces agricoles, avec une vision d'ensemble du territoire. Il est **très important que le SCoT soit défini afin de donner une cohérence globale aux politiques du territoire en matière d'aménagement.**

Les SCoT, peuvent être portés par les EPCI ou les Syndicats Mixtes. Ainsi, sur notre territoire, plusieurs structures pourraient porter ce document d'urbanisme. Notamment, le Parc Naturel Régional du Haut Languedoc, qui est géré par un Syndicat Mixte, pourrait donc, en appui aux collectivités de Grand Orb, aider à la rédaction d'un SCoT, afin de déterminer exactement quelles grandes lignes le territoire devrait suivre en matière d'aménagement foncier agricole. Ce serait de plus une occasion supplémentaire pour les acteurs du territoire de se rencontrer et d'échanger autour de cette thématique.

Par ailleurs, les SCoT comme les PLU sont prévus pour une durée de 10 ans. Cependant, la durée d'un bail de fermage est généralement plus longue, aussi une décennie n'est pas suffisante pour protéger efficacement les zones agricoles, si l'on considère que les PLU sont modifiés 3 ou 4 fois en moyenne pendant cette durée.

A titre d'exemple, le PLU de la commune de Bédarieux, créé en 2007 par transformation du POS (Plan d'Occupation des Sols), a déjà été modifié trois fois en sept ans. Chaque modification apporte un changement, tel que le passage d'une petite zone à urbaniser en zone urbanisable immédiatement pour les projets de la commune, ou la création d'une zone commerciale, ou de logements sociaux. Cependant, ces différentes modifications, même si elles sont faites pour des projets très précis, sont source d'incertitudes pour les propriétaires, qui imaginent toujours que leur terre deviendra constructible avec une nouvelle modification du document.

Aussi, pour que les espaces agricoles ne soient pas considérés comme des réserves pour l'urbanisation future des communes, il faudrait les protéger sur le long terme. C'est notamment ce que souligne le

Aussi, pour que les espaces agricoles ne soient pas considérés comme des réserves pour l'urbanisation future des communes, il faudrait les protéger sur le long terme. C'est notamment ce que souligne le rapport public publié pour la Conservation des terres agricoles littorales : « en dépit d'une abondante réglementation basée sur des projets à dix ans maximum, l'espace agricole n'est pas préservé à long terme » [17, p. 22].

Aussi, [23], membre du Conseil Economique et Social (CES) au nom du groupe Agriculture, préconise **l'utilisation d'outils dépassant le terme des documents d'urbanisme et qui doivent s'imposer à ceux-ci**. Ce sont notamment les **ZAP** et les **PAEN**. L'utilisation de ces deux outils par les collectivités territoriales, le département, ou les communes serait l'occasion de montrer leur implication dans la conservation des espaces agricoles, et de favoriser celle-ci.

En effet, malgré la mention de la protection des espaces agricoles et de la valorisation des espaces naturels, les intérêts agricoles et environnementaux sont généralement très peu pris en compte dans les documents d'urbanisme, alors que les projets de développement urbain sont largement explicités. C'est ce que l'on constatait avec le PADD de Bédarieux.

La question de l'agriculture devrait donc être mieux prise en compte, et notamment en rééquilibrant la part de l'agriculture dans les PADD, avec des projets agricoles mieux définis et plus détaillés [17, p. 24].

A l'échelle des communes, ce sont principalement ces documents d'urbanismes qui peuvent être source de protection pour les terres agricoles. Cependant, la protection des espaces agricoles ne va pas sans le maintien des terres en culture, et notamment en évitant la friche. Sur ce point, les politiques peuvent agir grâce à des mesures financières appliquées à un échelon supra-communal.

#### *2.1.2. Elles peuvent taxer les propriétaires qui laissent s'enfricher leurs terres*

Beaucoup de terres s'enfrichent sur notre zone d'étude car les propriétaires ne veulent pas les laisser à disposition des agriculteurs, ou ne souhaitent pas s'engager avec des contrats de fermage. En plus de cela, certains agriculteurs n'utilisent pas toutes leurs parcelles parce qu'elles sont mal situées, ou ne correspondent pas à leurs besoins, et ne les font pas cultiver par d'autres producteurs. La conséquence en est **l'augmentation des friches**, qui prennent le pas très rapidement sur les paysages ouverts.

Pour parer à cet enfrichement qui se généralise, il pourrait être intéressant de taxer les propriétaires qui laissent leurs terres incultes s'embroussailler. Cette possibilité est prévue par la loi comme une **majoration de la taxe foncière sur les « terres agricoles incultes ou manifestement sous-exploitées depuis plus de trois ans sans raison de force majeure »**, et est une disposition inscrite à l'article 1509-IV du code général des impôts (CGI), et mise en œuvre dans le cadre décrit par l'article L. 125-5 du CRPM.

Cette **majoration de taxe** peut être **rendue obligatoire par les collectivités territoriales**. Cependant, il ne semble pas pertinent que ce soit les collectivités locales (région, département, communauté de communes ou communes) qui la fasse appliquer, étant donné que cela pourrait créer des tensions entre les propriétaires terriens et les élus, ce qu'il faut à tout prix éviter. Aussi, il pourrait être envisagé que cette mesure vienne de plus hautes instances, tel que **le Parlement**, qui **pourrait légiférer sur l'obligation de cette majoration de taxe**.

#### *2.1.3. Elles peuvent faire de l'animation territoriale*

C'est d'abord le rôle de la CCGO, que d'animer son territoire. Mais les communes, individuellement, pourraient aussi avoir un rôle à jouer dans cette animation.

➤ La **Communauté de communes Grand Orb**, nous l'avons vu, a déjà débuté un travail de ce type, notamment avec la création du Groupe de Travail Agriculture, mais aussi en participant aux différentes réunions rassemblant différents acteurs sur les sujets agricoles.

Cependant, des **conflits d'ordre concurrentiels** viennent enrayer le processus enclenché au départ pour favoriser l'agriculture. Aussi, il serait intéressant que les **politiques en matière agricole**, et notamment leurs **objectifs, soient clairement définis** afin que la Communauté de communes sache exactement la conduite à suivre sur ces thématiques. Peut-être que la rédaction d'un SCoT à l'échelle de la CCGO, ou celle du PLUI, pourraient renforcer ces objectifs, et ainsi les volontés politiques.

➤ Les **communes**, quant à elles, pourraient jouer un rôle plus important sur le volet agricole. Ce ne sont pas seulement les projets concrets qui sont importants (comme les projets d'installation, la recherche de foncier, etc...), mais aussi leur rôle d'intermédiaire et de communication auprès des citoyens et des propriétaires.

En effet, elles pourraient faire de la **communication locale, afin de sensibiliser les propriétaires** sur :

- ❖ Les aménités de l'agriculture ;
- ❖ La nécessité de reconquérir les friches, les difficultés auxquelles fait face le monde agricole, les enjeux pour celui-ci.

Elles pourraient aussi avoir un **rôle d'intermédiaire entre ceux qui recherchent du foncier et les propriétaires**. En effet, chaque commune pourrait connaître les propriétaires qu'elle abrite, et les contacter lorsqu'un agriculteur ou une structure agricole lui demande si des terres sont disponibles sur son territoire. C'est ce qui s'est passé à Saint-Jean-de-Fos pour l'agricultrice A, et qui a très bien fonctionné, notamment.

#### 2.1.4. *Mais elles ont besoin d'accompagnement sur le volet agricole*

Cependant, les collectivités ne peuvent pas agir seules. **Les compétences agricoles**, qui ont disparu de la plupart des communes, et ne sont pas toujours présentes dans les Communauté de communes (et c'est le cas de Grand Orb), **peuvent être amenées par d'autres organismes**.

Des **structures publiques, privées, des associations citoyennes** peuvent prendre ce rôle auprès des collectivités.

Tout d'abord, citons la **Chambre d'agriculture départementale**, a notamment les compétences pour suivre et conseiller les collectivités ayant des projets d'installation d'agriculteurs. Elle a aussi des compétences juridiques, en matière de foncier agricole, mais aussi pour les autres domaines juridiques liés à l'agriculture. Elle pourrait ainsi, par exemple, être un conseil auprès de la collectivité pour qu'elle puisse choisir au mieux parmi les montages juridiques qui existent lorsqu'elle veut louer en vendre des terres. La Chambre d'agriculture pourrait en fait donner du conseil auprès des collectivités sur la plupart des sujets agricoles auxquelles celles-ci pourraient être confrontés. Cependant, elles en ont de moins en moins les moyens, que ce soit du point de vue humain, ou financier. Aussi, d'autres structures peuvent assurer ce travail de conseil auprès des collectivités.

On peut évidemment citer la **SAFER**, qui est compétente sur les questions foncières. Comme la Chambre, elle a les compétences juridiques, mais en plus, elle a une vision d'ensemble du marché foncier. Aussi, en lien avec ce rôle d'intermédiaire que peuvent notamment avoir les communes, que nous évoquons plus haut, la SAFER pourrait faire le relais entre les propriétaires, qu'elle conserve dans sa base de données, et les communes, afin que celles-ci puissent connaître en tout temps l'état du foncier agricole sur leur territoire.

Par ailleurs, il existe de nombreuses **associations** qui peuvent apporter ce rôle de conseiller auprès des collectivités, les aider à construire des projets, etc... Citons notamment l'association **Terre de Liens**, association nationale possédant une antenne régionale dans le Languedoc-Roussillon. Elle est spécialisée sur les questions du foncier agricole.

Organisme	Domaine d'activité	De quelle façon peuvent-ils conseiller les collectivités ?	Contact
<b>Chambre d'agriculture 34</b> (« Territoires - Chambre d'agriculture de l'Herault » 2016)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Au service des agriculteurs : installation/transmission, Gestion de l'entreprise, Conseil aux techniques de production, formation</li> <li>• Au service des collectivités, sur plusieurs volets</li> </ul>	Les CA peuvent accompagner les collectivités pour: Aménager l'espace : foncier, urbanisme..., développer l'économie de proximité, accompagner les projets de territoire, agir en faveur de l'environnement et de la biodiversité, façonner les paysages, produire des énergies renouvelables, accompagner la gestion des déchets	Site du Languedoc-Roussillon, et chambre départementale : Mas de Saporta Maison des Agriculteurs CS 30012 34875 LATTES CEDEX 04 67 20 88 63 04 67 20 88 73
<b>SAFER LR</b> (« SAFER Languedoc Roussillon - Les missions des Safer » 2016)	Traiter les aspects fonciers de la politique d'aménagement et de développement du territoire rural.	Appui aux collectivités pour gérer le foncier : Concours technique, recueil de promesse de vente, gestion de patrimoine, gestion de droits de préemption des collectivités, études foncières, observation du marché foncier.	Domaine de Maurin CS 41013 34973 Lattes Cedex 04 67 07 10 80
<b>Association Terre de liens LR</b> (« Collectivités - Terre de Liens Languedoc Roussillon » 2016)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mobiliser, organiser, former des dynamiques sociales et solidaires autour des enjeux de l'accès au foncier.</li> <li>• Appuyer l'installation et la pérennité de projets agricoles économiquement, socialement et écologiquement durables.</li> <li>• Projets de territoire</li> </ul>	Accompagnement des collectivités en faveur d'une politique foncière agricole, patrimoniale et environnementale. Dans le cadre de leur troisième volet d'activité. Ils ont un guide : Le guide Terre de Liens "Agir sur le foncier agricole, un rôle essentiel pour les collectivités locales"- 2014	25 rue Croix Haute 30 170 Saint-Hippolyte-du-Fort 09 70 20 31 18
<b>Bureau d'étude Ruralia – Etude foncière catalane</b> (« Ruralia, Etude Foncière Catalane » 2016)	Bureau d'études pluridisciplinaire qui intervient dans les problématiques de l'aménagement du territoire et de la gestion de l'espace auprès des collectivités territoriales, services de l'Etat, sociétés d'économie mixte, entreprises et particuliers.	Définition de la place de l'agriculture dans les projets de territoire, animation et concertation territoriale, conseil et aide à la mise en œuvre de politiques foncières, enquête de mobilité foncière et mise en œuvre de projets de restructuration foncière, aménagement du territoire, urbanisme et infrastructures (études d'impacts de projets d'aménagement ou d'infrastructures, élaboration, analyse et évaluation de politiques publiques ; diagnostic, conseil et élaboration de documents d'urbanismes ou de zonages particuliers)	RURALIA Etude Foncière Catalane Mas Drevon J1 4, rue Jean-Raimond de Comminges 34 070 MONTPELLIER Tél : 09 50 68 93 31 Fax : 09 55 68 93 31

**Tableau 6 : Organismes pouvant accompagner les collectivités en termes d'aménagement foncier agricole (Source : E. Lombart)**

Aussi, dans le domaine **privé**, il existe des **bureaux d'étude** dont le travail est de conseiller les collectivités. Citons par exemple Ruralia, Etudes catalanes, bureau d'étude travaillant sur toute l'ancienne région Languedoc-Roussillon.

Les collectivités qui en ont besoin devraient être capables d'aller chercher elles-mêmes ce soutien. Cependant, peut-être que les organismes qui sont capables de jouer ce rôle ne sont pas assez bien définis sur le territoire. C'est pourquoi nous en avons listé un petit nombre dans le tableau 7 ci-contre.

## 2.2. Les retours pour la SICA

### 2.2.1. Continuer le travail sur le foncier

Les résultats obtenus aujourd'hui sont limités. Cependant, pour les quelques parcelles retenues, il faudrait lancer un « appel à candidature » pour trouver une ou deux personnes intéressées pour cultiver ces terres. Notamment, il faudrait que les administrateurs de la SICA réfléchissent :

- ❖ A qui ils veulent proposer les terres qu'ils trouveront :
  - un petit nombre d'adhérents, sélectionnés pour leur rigueur, leur jeunesse éventuellement, et la confiance que la SICA peut avoir envers eux
  - Tous les adhérents, sans distinction
  - Ou encore le grand public, afin de faire venir également des producteurs pas forcément adhérents à la SICA aujourd'hui. Cela peut avoir le mérite de montrer que la SICA s'investit pour le territoire, et qu'elle veut faciliter le travail pour tous les porteurs de projets. Attention cependant aux investissements (humain ou financier) et qui n'auraient pas de résultats visible pour la coop.
- ❖ Si personne n'est prêt à cultiver les terres, et si la SICA est prête à investir, ou à exploiter, il faudra que les administrateurs réfléchissent à quel type de montage juridique ils veulent mettre en place.
- ❖ Eventuellement, elle doit réfléchir si elle veut soutenir les agriculteurs par d'autres initiatives (prêt à taux zéro, projets éventuels...).

Ce dernier point pourrait contribuer à donner une image positive de la SICA sur son territoire.

### 2.2.2. Redorer son image

Pour cela, elle doit mener différentes actions.

- ❖ Faire connaître les modalités pour s'installer avec la SICA, les avantages de ce mode de travail, ainsi que les inconvénients.
- ❖ Faire savoir QUI peut être adhérent à la SICA : tout type d'agriculteur, qu'il ait une petite production ou une plus grosse, qu'il ait un système de production, ou un autre (conventionnel ou bio : la SICA possède une certification bio sur la châtaigne, qu'elle peut étendre au reste de ses productions).
- ❖ Elle pourrait aussi essayer d'être plus proche de ses adhérents. Par exemple, en envoyant, une à deux fois par an, un « questionnaire de satisfaction » à ses adhérents, afin de savoir s'ils ont des besoins, des projets qu'ils voudraient voir développés à la SICA. Ce serait aussi l'occasion de connaître leurs projets à plus ou moins long terme dans leurs exploitations. Cela permettrait notamment de connaître ceux qui souhaitent s'agrandir, mais aussi de savoir quel type d'appui la SICA pourrait fournir à ses adhérents. Au lieu d'un questionnaire, cela pourrait se faire sous la forme d'une enquête auprès de chaque adhérent.
- ❖ En continuité du point précédent, la SICA pourrait aussi réfléchir à ce dont elle a besoin (en terme de production : laquelle, en quelle quantité), et le communiquer régulièrement à ses adhérents.

---

## Partie 7 : Retour sur la méthodologie

---

Avec un peu de recul, après ces six mois de stage, on s'aperçoit que l'on aurait pu obtenir de meilleurs résultats, ou des résultats plus pertinents, en améliorant certains points de méthodologie, ou en faisant l'étude complètement différemment.

### 1. Améliorer les procédés d'enquêtes

#### 1.1. Questionnaires adhérents et anciens adhérents

Les enquêtes papier n'ont donné que peu de résultats, autant en matière de foncier disponible que sur les freins d'accès à ce foncier. L'objectif de départ étant de rechercher de parcelles agricoles utilisables sur les dix communes sélectionnées de Grand Orb, il nous avait paru intéressant de passer par des enquêtes envoyées par courrier à un maximum de personnes. Cependant, et **même si cela n'aurait permis d'avoir une vision que partielle du foncier du territoire**, nous aurions certainement obtenu plus de résultats intéressants en effectuant cette enquête de façon différente :

- en sélectionnant **seulement 20 à 30 personnes** parmi les adhérents et anciens adhérents de la SICA, selon plus de critères que le seul critère géographique ;

- en faisant des **enquêtes en face-à-face**, en prenant rendez-vous avec les agriculteurs, afin de creuser plus en détail la question du foncier : quelle est la structure de leur parcellaire, quelles dynamiques foncières sur les exploitations, quels freins à l'utilisation du foncier, quelles volontés d'utilisation de la part des agriculteurs et des propriétaires, quelles relations avec la SICA...

#### 1.2. Enquêtes et rencontres avec les structures agricoles

En ce qui concerne les enquêtes auprès des structures, il aurait pu être intéressant de contacter certaines structures pour connaître leurs actions en faveur de l'aménagement et de la conservation du patrimoine foncier agricole, et si elles apportaient des appuis aux agriculteurs de la région.

Par exemple, nous aurions pu enquêter les structures suivantes :

- le PNR du Haut Languedoc ;

- le Pays Haut Languedoc et Vignoble ;

- des associations telles que Terre de Liens, ou l'ADASEA de l'Hérault (Association Départementale pour l'Aménagement des Structures des Exploitations Agricoles de l'Hérault, qui a pour vocation d'appuyer les porteurs de projets de création ou de reprise d'exploitations. En les contactant, nous aurions pu avoir plus d'informations sur leurs missions, peut-être leur rôle au sein du territoire, avec d'autres acteurs...);

- des entreprises privées ou des bureaux d'étude spécialisés dans le foncier et l'agriculture.

### 2. Problème d'échelle ?

Travailler sur le foncier agricole à l'échelle du territoire en étant engagé par la SICA du Caroux n'était pas le plus aisé en matière relationnelle et pour la compréhension du sujet par les acteurs.

En effet, on peut souligner plusieurs points qui pourraient être un frein à ce travail :

- ❖ La SICA est une **entreprise à vocation économique**, ce qui la place difficilement en tant qu'animatrice de territoire, rôle que j'ai dû prendre pendant ce stage.
- ❖ **L'image négative** que peut avoir la SICA sur le territoire rend compliqué la relation et les échanges avec certains acteurs individuels.
- ❖ En **se concentrant uniquement sur l'arboriculture et le maraichage**, on occulte une bonne partie de l'agriculture du territoire, et des utilités du foncier : pour travailler sur celui-ci, peut-être que travailler pour l'ensemble des cultures aurait permis d'aller plus loin dans la recherche du foncier (on ne recherche plus uniquement les terres viables pour l'arboriculture et le maraichage, ce qui ouvre plus de possibilités).

Aussi, pour cette question du foncier agricole et du maintien de l'agriculture en général sur le territoire, il pourrait être intéressant de travailler avec un acteur ayant un rôle d'aménagement et d'animation du territoire, telle que la Communauté de communes, ou encore le Parc Naturel Régional du Haut Languedoc, qui agit autant pour la nature que pour les espaces agricoles, et qui est soutenu par les collectivités mais n'est pas directement politisé, et n'est pas non plus une entreprise commerciale.

Cependant, il faut tout de même souligner que le fait d'avoir eu la SICA du Caroux comme commanditaire de l'étude, a permis d'apporter des résultats quant à la disponibilité du foncier pour la SICA, et de lui donner des pistes de réflexion.

### 3. Continuer la recherche de foncier

Aujourd'hui, la remise en culture des terres en friche semble essentielle sur ce territoire où la déprise agricole est forte.

Pour cela, la prospection agricole doit continuer, mais aussi un large travail de sensibilisation des propriétaires (par les communes notamment).

Le PNR du Haut-Languedoc, en partenariat avec plusieurs communes de Grand Orb ainsi que la Communauté de communes, cherche à employer une personne en Service Civique sur ce sujet. L'objectif final est d'installer un éleveur de brebis, mais l'animation autour de la thématique du foncier, et les relations avec les acteurs du territoire seront proche de ce que j'ai été amenée à faire pendant mon stage.

Aussi, le travail que j'ai entamé pendant ces six mois va en quelque sorte continuer avec cette personne, et même si cela ne se fera pas exactement dans le même cadre et avec les mêmes objectifs, il pourra être intéressant de discuter avec cette personne de mon travail et de mes résultats.

De plus, le directeur de la SICA du Caroux fera partie du jury de sélection de cette personne, ce qui donne de nouvelles perspectives à la SICA du Caroux pour le futur sur les questions foncières et l'installation : de nouvelles personnes, et peut-être un nouveau partenariat avec le Parc ?

---

## Conclusion

---

La SICA du Caroux a un besoin urgent de conforter sa production. Pour cela, il lui est nécessaire de trouver du foncier afin d'installer de nouveaux agriculteurs ou conforter les exploitations existantes. Mon stage a permis de faire l'état des lieux du foncier existant sur le territoire de la Communauté de communes Grand Orb.

Peu de foncier est disponible. Beaucoup des parcelles trouvées sont en friche, ou non irrigables, ou trop pentue, ou en zone inondable, ou peu accessible. Elles sont difficilement mécanisables. Ce foncier sera donc difficile à remettre en culture.

Cependant, nous avons pu trouver une dizaine d'hectares sur lesquels la SICA pourra éventuellement installer ou conforter un exploitant, ou exploiter elle-même.

Pour se faire, de nombreux montages juridiques existent, avec leurs avantages et inconvénients. Le Conseil d'Administration de la SICA devra prendre les décisions qui s'imposent lorsque des parcelles auront été déclarées cultivables : aider un agriculteur à financer le foncier ou la plantation, effectuer un portage foncier, exploiter directement la terre ?

Toutefois la mobilisation du foncier est compliquée. De nombreux acteurs doivent se mobiliser sur le territoire afin d'en faciliter l'accès. Les obstacles financiers, juridiques et humains sont nombreux, et rendent l'aménagement, et donc les choix politiques, difficiles. La mobilisation des collectivités territoriales, des organisations agricoles et des entités économiques doit être coordonnée sur le territoire.

En effet, cette question du foncier permet d'en soulever d'autres, plus profondes et moins facilement identifiables. On pense notamment aux difficultés qu'ont les agriculteurs à travailler avec les collectivités et les citoyens, du fait de leur isolement, mais aussi d'un manque de connaissances de ces derniers envers l'utilité de l'agriculture et ses bienfaits, ce qui induit inévitablement des conflits locaux, qu'il est souvent difficile de résoudre.

Finalement, le foncier est la partie émergée de l'iceberg, et entrouvre la possibilité d'une animation territoriale qui doit permettre la concertation des différents acteurs afin de maintenir une agriculture vivante sur ces territoires.

---

## Bibliographie

---

- [1] SAFER LR, « La surface agricole de la ferme France en forte diminution - Communiqué », 23-févr-2013. [En ligne]. Disponible sur: <http://www.safer.fr/communique-diminution-surface-agricole-ferme-france.asp>. [Consulté le: 12-juill-2016].
- [2] C. Tafani, « Littoral corse: entre préservation de la nature et urbanisation, quelle place pour les terres agricoles? », *Méditerranée Rev. Géographique Pays Méditerranéens J. Mediterr. Geogr.*, n° N°115, p. 79-91, 2010.
- [3] CCGO, « Communauté de communes Grand Orb », 2014. [En ligne]. Disponible sur: <http://www.grandorb.fr/Communaute/Le-territoire/1/2.html>. [Consulté le: 21-avr-2016].
- [4] Agreste, Statistique Agricole LR, « Recensement Agricole 2010 Languedoc-Roussillon ». 2011.
- [5] Conseil Départemental de l'Hérault, « La viticulture et le vin en Hérault ». 2012.
- [6] INAO, « Fiche produit Roquefort », mai-2016. [En ligne]. Disponible sur: <http://www.inao.gouv.fr/produit/3291>. [Consulté le: 08-mars-2016].
- [8] CER France, « Références technico-économiques LRMP, Cerise Burlat 2016, Pomme Golden 2014 », 2016-2014. [En ligne]. Disponible sur: <https://www.midimed.cerfrance.fr/page/referenceseconomidimed>. [Consulté le: 22-juin-2016].
- [9] CA34, « Déclarations PAC - Données cartographiques ». 2014.
- [10] OIER Suamme, « La Montagne Qui Bouge - Chambre Régionale d'agriculture Languedoc Roussillon », déc-2011.
- [11] FranceAgriMer, « Aides à la plantation des vergers arboricoles - Campagnes 2015/2016 et 2016/2017 », 2015. [En ligne]. Disponible sur: <http://www.franceagrimer.fr/content/download/38714/357421/file/INTV-SANAEI-2015-17.pdf>. [Consulté le: 07-sept-2016].
- [12] DRAAF LRMP, « Chiffres comparés de l'installation dans la région Occitanie et ses départements ». 2013.
- [13] J.-P. Boinon, « Les politiques foncières agricoles en France depuis 1945 », *Econ. Stat.*, vol. 444, n° 1, p. 19-37, 2011.
- [14] Code Rural et de la Pêche Maritime, 2016.
- [15] Legifrance, *Code civil | Articles 1875 à 1879*. .
- [16] J.-N. Ménard, D. Garnier, et P. Quainon, « L'exercice de la mission de service public des SAFER de métropole », rapport public CGAAER n°13056 74p, nov. 2014.
- [17] P. Balland, P. Checcaglini, T. Lavoux, et P. Devos, « La conservation des terres agricoles littorales », Ministère de l'alimentation, de l'agriculture et de la pêche, Rapport public, 54p, mai 2010.
- [18] C. Leger-Bosch, A. Gueringer, et N. Bertrand, « Les opérations de portage foncier pour préserver l'usage agricole », *Sci. Eaux Territ. Rev. IRSTEA*, n° N° 17, p. 66-71, 2015.
- [19] DRAAF PACA, « Construire votre projet alimentaire territorial pour rapprocher production locale et consommation locale ». 2015.
- [20] S. Martin, N. Bertrand, et N. Rousier, « Les documents d'urbanisme, un outil pour la régulation des conflits d'usage de l'espace agricole périurbain? », *Géographie Économie Société*, vol. 8, n° 3, p. 329-350, mars 2006.

- [21] *Code de l'urbanisme - Article R\*423-64*, vol. R\*423-64. .
- [22] P. Pointereau et F. Coulon, « Abandon et artificialisation des terres agricoles », *Courr. Environ. INRA*, vol. 57, n° 57, p. 109-120, juill. 2009.
- [23] J.-P. Boisson, « La maîtrise foncière : clé du développement rural », présenté à Notes d'Iéna pour l'Assemblée Plénière de la section de l'agriculture et de l'alimentation, présidée par André Thevenot, 2005, vol. 198, p. 4.
- [24] J.-P. Chomienne et J.-M. Seillan, « Mobilisation du foncier agricole dans les Pyrénées Orientales - Mission d'expertise », rapport public n°15062, nov. 2015.
- [25] J. Cavailhès, A. Mesrine, et C. Rouquette, « Le foncier agricole : une ressource sous tensions », *Econ. Stat.*, vol. 444, n° 1, p. 3-18, 2011.
- [26] J. Serrano, « Quel équilibre entre urbanisation et préservation des espaces agricoles périurbains ? Le cas d'une agglomération moyenne », *Dév. Durable Territ. Économie Géographie Polit. Droit Sociol.*, n° Dossier 4, p. 10, nov. 2005.
- [27] DDTM 34, « Données cartographiques des propriétés départementales ». 2015.
- [28] Agreste, « Valeur vénale des terres agricoles ». 2014.
- [29] A. Caron et A. Torre, « Les conflits d'usage dans les espaces ruraux: une analyse économique., dans "A qui appartient l'espace rural" », 2002, p. 49-70.
- [30] Ville de Bédarieux, « Ville de Bédarieux, Publications documents d'urbanisme ». mars-2016.

## Zones agricoles protégées (ZAP)

La Zone agricole protégée (ZAP) est un outil créé en 1999 qui permet de protéger durablement les espaces agricoles. Le classement de terrains en ZAP implique en effet une procédure lourde pour leur changement d'utilisation, et s'impose aux documents d'urbanisme en tant que servitude d'utilité publique.

L'initiative de lancer une procédure de ZAP peut être prise par les communes ou leurs groupements, mais également par le préfet. Ce dispositif peut être utilement mis en œuvre en complément d'autres outils de stratégie territoriale.

### Table des matières

<a href="#">Objectifs et effets d'une ZAP</a> .....	1
<a href="#">Processus de mise en place d'une ZAP</a> .....	2
<a href="#">Cas particulier des aires d'appellation d'origine</a> .....	2
<a href="#">Analyse de quelques exemples</a> .....	3
<a href="#">Textes législatifs et réglementaires</a> .....	3
<a href="#">Éléments Bibliographiques pour aller plus loin</a> .....	3

### Objectifs et effets d'une ZAP

Les Zones agricoles protégées ont été créées par la [Loi d'orientation agricole](#) du 9 juillet 1999. L'exposé des motifs précise le contexte de cette création :

« Il est apparu nécessaire de prendre des dispositions permettant de maîtriser les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol susceptibles de modifier durablement le potentiel agronomique et biologique, afin d'éviter la destruction non maîtrisée de l'espace agricole et forestier dans les zones péri-urbaines. »<sup>1</sup>

La ZAP a ainsi pour but de **protéger l'espace agricole et forestier**, en milieu **péri-urbain**. L'article L112-2 du Code rural précise les deux critères pour le classement des espaces agricoles :

- la qualité de leur production,
- leur situation géographique.

L'instauration d'une ZAP a pour effet de **protéger durablement l'usage agricole** des terres concernées. Une utilisation autre qu'agricole des espaces classés devient en effet exceptionnelle. Dans les communes dotées d'un document d'urbanisme, la ZAP constitue une **servitude d'utilité publique** : elle est annexée au document, auquel elle s'impose.

Dans les communes non dotées de document d'urbanisme, tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol qui altère durablement le potentiel agronomique, biologique ou économique d'une ZAP peut être autorisé seulement :

- si la Chambre d'agriculture et la Commission départementale d'orientation de l'agriculture (CDOA)<sup>2</sup> donnent toutes deux un avis favorable (au-delà de deux mois après la demande, leur avis est réputé favorable) ;
- ou, dans le cas contraire, sur décision motivée du Préfet (qui doit donner cet avis sous un mois, sans quoi il est réputé défavorable, selon le R423-64 du Code de l'Urbanisme).

1 Voir le projet de loi initial et son exposé des motifs sur le site de l'[Assemblée nationale](#).

2 La CDOA est régie par l'[article R313-1](#) du Code rural.

## Processus de mise en place d'une ZAP

### L'initiative de la proposition

Le Préfet peut prendre lui-même l'initiative de la création d'une ZAP, mais les collectivités peuvent aussi le lui proposer. La **proposition** peut être faite :

- par une ou plusieurs communes ;
- par un EPCI compétent en matière de [Plan local d'urbanisme](#) (PLU) ;
- ou par un établissement public compétent en matière de [Schéma de cohérence territoriale](#) (SCoT).

### Le projet de ZAP

Le **dossier de proposition** de ZAP est constitué de trois parties :

- un rapport de présentation, contenant une analyse détaillée de la zone concernée (caractéristiques agricoles, situation dans son environnement), et précisant les raisons de la protection et de la mise en valeur ;
- un plan de situation ;
- un plan délimitant la zone, au niveau parcellaire.

### Consultation et concertation

Une fois le dossier réalisé, il doit être soumis :

- pour **accord** aux conseils municipaux des communes concernées ;
- pour **avis** à la Chambre d'agriculture et à la CDOA (au-delà de deux mois, leurs avis sont réputés favorable) ;
- à **enquête publique**.

### Actes de création

La ZAP est ensuite créée en deux étapes :

- les **délibérations** pour accord de l'ensemble des conseils municipaux concernés ;
- le classement par **arrêté préfectoral**.

Enfin, l'ensemble des documents sont tenus à disposition du public en préfecture et dans les communes, et font l'objet de **mesures de diffusion** :

- affichage de l'arrêté pendant un mois dans chaque mairie ;
- publication au recueil des actes administratifs de la préfecture ;
- parution dans deux journaux diffusés dans le département.

## Cas particulier des aires d'appellation d'origine

Si la ZAP concerne tout ou partie d'une aire d'appellation d'origine, alors l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) est associé à deux types d'occasion :

- son avis, ainsi que celui des [syndicats de défense et de gestion](#), **doit** être demandé sur le dossier de création de la ZAP (étape de consultation) ;
- l'Institut **peut** être consulté par le Préfet sur les changements d'affectation ou de mode d'occupation des sols (lorsque la ZAP est en vigueur).

## Les ZAP aujourd'hui

Au 1<sup>er</sup> mars 2014, le Ministère de l'Agriculture dénombrait 42 ZAP créées, correspondant à environ 29 700 ha<sup>3</sup>.

Selon les mêmes chiffres, il y avait 25 ZAP au 1<sup>er</sup> mars 2012 et 34 au 1<sup>er</sup> mars 2013. Ainsi on note une dynamique assez forte sur les dernières années.

## Analyse de quelques exemples

À l'aune de quelques exemples présentés ci-dessous, on constate que la ZAP peut avoir plusieurs objectifs, de la mise en œuvre d'un projet de territoire (avec généralement une articulation avec les dispositifs de planification territoriale) à la préservation d'un espace spécifique.

### **Décliner une stratégie de territoire**

La ZAP peut être un outil de mise en œuvre d'une stratégie territoriale.

Par exemple, le SCoT du Genevois (Haute-Savoie), en 2002, comprenait une orientation « organiser la pérennité de l'agriculture ». C'est dans ce cadre que, lors de l'évaluation du SCoT, la communauté de communes place les deux ZAP qui ont été créées sur son territoire.

Ce lien est confirmé dans le Document d'orientations et d'objectifs (DOO) du nouveau SCoT, approuvé en 2013, dans lequel il est clairement indiqué : « des procédures de types ZAP ou PAEN pourront être engagées pour préserver les terrains particulièrement précieux pour l'agriculture. »

### **Mettre en œuvre un projet communal**

Certaines communes utilisent la ZAP à l'échelle de tout leur territoire ; par exemple :

- La ZAP de Montlouis-sur-Loire (Indre-et-Loire), créée en 2007, s'intègre dans une stratégie communale de préservation du vignoble. Elle vient compléter de nombreuses actions : aménagement foncier, Plan local d'urbanisme, animations autour du vin, etc. La ZAP couvre 300 ha.
- La ZAP de Vimines (Savoie), créée en 2013, concerne la quasi-totalité des terres agricoles de la commune. Dans le double contexte de dynamisme de la construction, et de prise de compétence éventuelle du PLU par la structure intercommunale, la commune souhaite protéger de façon pérenne ses espaces agricoles. L'un des arguments majeurs est la préservation des paysages.
- La ZAP de Condette (Pas-de-Calais) correspond au même contexte. Une pression foncière forte (la commune est à la fois proche du littoral et péri-urbaine) a provoqué le classement en ZAP des zones A du PLU. Le maire considère la ZAP comme une protection supplémentaire par rapport au PLU.

### **Protéger une zone agricole spécifique**

Parfois la ZAP permet de protéger un territoire spécifique, qui présente un intérêt environnemental et agronomique. Ainsi la ZAP de La Ravoire (Savoie), créée en 2009, est d'un seul tenant. Localisée entre la limite communale et l'autoroute A43, elle a pour principal objectif la protection des marais de Boège.

## Textes législatifs et réglementaires

- Loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 ;
- Loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006 ;
- Décret du 20 mars 2001 relatif à l'affectation de l'espace agricole et forestier et modifiant le code rural et le code de l'urbanisme ;
- Code Rural : article [L112-2](#), et articles [R112-1-4](#) à [R112-1-10](#).

3 Source : Données issues du Bureau du foncier et de la biodiversité du Ministère chargé de l'agriculture.

## Éléments Bibliographiques pour aller plus loin

### Analyses et recommandations locales :

- Fiche outil sur la ZAP réalisée par les services de l'État en Isère ([consulter en ligne](#)) ;
- Fiche technique n°6 de la [Charte Agriculture, forêt et Urbanisme de Gironde](#).

### Ressource en ligne sur les exemples de ZAP :

- Condette : [site de la préfecture](#) du Pas-de-Calais et entretien avec le Maire dans [Horizon Nord Pas-de-Calais](#) ;
- Genevois : documents relatifs au SCoT sur le [site de la communauté de communes](#), notamment les SCoT de 2002 et 2013, et la délibération concernant le bilan et la révision.
- La Ravoire : [site de l'observatoire des territoires de Savoie](#) et [site de la commune](#) ;
- Montlouis-sur-Loire : présentation de la ZAP sur le [site de la commune](#), et fiche de bonne pratique sur le [site de la DREAL Centre](#) ;
- Vimines : [site de l'observatoire des territoires de la Savoie](#) et [site de la commune](#).

## Annexe 2 : Enquête auprès des adhérents de la SICA du Caroux

### Cadre de l'étude

La SICA du Caroux, la coopérative de fruits et légumes de Villemagne L'Argentière, est aujourd'hui en manque de volume, à cause de la diminution du nombre d'exploitants dans la région. C'est pourquoi, dans le cadre du PADH 2013-2020, le Programme Agricole Départemental Horizon, la SICA a entamé une démarche de recherche de foncier afin d'installer de nouveaux adhérents et pourquoi pas conforter les structures des actuels adhérents. Dans cette optique, nous vous proposons le présent questionnaire afin de connaître les possibilités d'accès au foncier des agriculteurs du territoire, ainsi que vos besoins et remarques.

Ce questionnaire ne vous prendra que quelques minutes. Vous pouvez y répondre sur papier et nous le renvoyer par courrier à l'adresse ci-dessous, ou bien le remplir sur internet à l'adresse suivante : <http://goo.gl/forms/n63MLbWK0d> ; **avant le 13 juin 2016.**

SICA du Caroux  
Route de Saint-Pons  
34600 Villemagne-L'Argentière

#### I- Questions générales

I.1) Votre nom : .....

I.2) Nom et statut de votre exploitation : .....

I.3) Localisation : .....

I.4) Surface totale d'exploitation (SAU) : .....

##### • Productions végétales

I.5) Quelles sont vos surfaces en arboriculture ? .....

I.6) Pour quelle(s) production(s) ?

Pommes

Cerises

Abricots

Pêches

Châtaignes

Autre : .....

I.7) Quels sont les tonnages de chaque production ? .....

.....

I.8) Faites-vous du maraichage ?

Oui

Non

I.9) Quelles sont vos surfaces en maraichage ? .....

I.10) Quels sont les tonnages en maraichage ? .....

I.11) Avez-vous d'autres productions végétales (vignes, semences, autres) ? .....

• Productions animales

I.12) Avez-vous des productions animales ?

- Bovins                       Ovins                       Caprins                       Autre.....

I.13) Faites-vous pâturer vos animaux ? Sur quelle surface ? .....

**II- Questions d'accès au foncier et parcellaire**

**II.1) Souhaiteriez-vous agrandir votre exploitation ?**

**Oui, pour :**

- Faire de la diversification  
 Conforter une production existante

**II.2) Quelle(s) production(s) souhaiteriez-vous y implanter ?**

- Pommes       Cerises  
 Abricots       Pêches  
 Châtaignes    Maraichage  
 Autre : .....

**II.3) Quelle surface vous intéresserait ?**

- 0 – 1 ha                       3 – 5 ha  
 1 – 3 ha                       Plus de 5 ha

II.4.1) Possédez-vous des parcelles non exploitées ?

- Oui, pour :
- Des raisons techniques :
    - Non irrigable
    - Pente
    - Pierres
    - Embroussaillé
  - Des raisons financières
  - Un manque de temps
  - Autre : .....

Non

**Non**

Dans ce cas :

II.4.2) Possédez-vous des parcelles non exploitées ?

- Oui, pour :
- Des raisons techniques :
    - Non irrigable
    - Pente
    - Pierres
    - Embroussaillé
  - Des raisons financières
  - Un manque de temps
  - Autre : .....

Non

Si vous en possédez :

II.5) Quelle surface cela représente-t-il, et combien de parcelles environ sont concernées ?

- 0 – 1 ha                       1 parcelle  
 1 – 3 ha                       2 parcelles  
 3 – 5 ha                       3 parcelles  
 Plus de 5 ha                       Plus de 3 parcelles

II.6) Seriez-vous prêt à faire exploiter ces parcelles par un autre producteur ?

- Oui                       Non, parce que :

.....

II.7) Connaissez-vous des parcelles (qui ne vous appartiennent pas) autour de votre exploitation qui ne sont pas exploitées mais qui seraient exploitables ?

- Oui
- Non

Si oui :

II.8) Connaissez-vous le propriétaire et comment peut-on le contacter ? .....

.....

II.9) Combien de parcelles sont concernées, et quelle surface cela représente-t-il environ ?

- 1 parcelle       3 parcelles       0 – 1 ha     3 – 5 ha
- 2 parcelles     Plus de 3 parcelles     1 – 3 ha     Plus de 5 ha

II.10) Ces parcelles sont-elles exploitables immédiatement ?

- Oui
- Non, pourquoi ? .....

II.11) Connaissez-vous des personnes (famille, amis, connaissances...) souhaitant s'installer en arboriculture ou maraichage, mais n'ayant pas trouvé de terrains adaptés ?

- Oui
- Non

II.12) Si oui, pourriez-vous nous aider à la/les contacter ? .....

.....

### **III- Vos liens avec la SICA du Caroux**

III.1) Souhaitez-vous rester adhérent à la SICA dans les années à venir ?

- Oui, parce que : .....
- Non, parce que : .....

III.2) Avez-vous des pistes d'amélioration à apporter sur le fonctionnement de la SICA avec ses adhérents (par exemple sur la communication, la logistique, l'accompagnement technique, l'information sur les débouchés de la SICA...) ? .....

.....

.....

### **IV- Si vous êtes : jeune installé... (cocher la case, sinon, passer au V)**

IV.1) A quelles difficultés avez-vous dû faire face lors de votre installation ? .....

.....

.....

IV.2) D'où venaient vos terres ?

- Famille

- Connaissance
- Autre : .....

**V- Si vous êtes proche de la retraite, ou déjà à la retraite... (si ce n'est pas le cas, passez au VI)**

**V.1) Avez-vous un repreneur de votre exploitation ?**

<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non
<p>V.2) Quels sont vos liens avec lui ?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Famille</li> <li><input type="checkbox"/> Connaissance</li> <li><input type="checkbox"/> Autre : .....</li> </ul> <p>.....</p> <p>V.3) Savez-vous si le nouveau repreneur souhaite être adhérent à la SICA ?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Oui</li> <li><input type="checkbox"/> Non, pourquoi ?</li> </ul> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>V.4) Pourquoi ? Est-ce une volonté de votre part de ne pas transmettre, ou un défaut de candidat ?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Je ne souhaite pas transmettre</li> <li><input type="checkbox"/> Je n'ai pas trouvé de candidat</li> </ul> <p>V.5) Que voulez-vous faire des terres que vous avez si vous ne souhaitez pas transmettre ?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Les conserver</li> <li><input type="checkbox"/> Les vendre</li> <li><input type="checkbox"/> Les mettre en fermage/location</li> <li><input type="checkbox"/> Autre .....</li> </ul> <p>V.6) Dans le cas de la vente ou de la location, est-ce dans l'optique d'une continuité avec votre activité (par exemple vous vendez un verger ou des vignes sur pied), ou bien vos terres sont-elles nues ?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Verger sur pied</li> <li><input type="checkbox"/> Vigne sur pied</li> <li><input type="checkbox"/> Terre nue</li> <li><input type="checkbox"/> Terre en friche</li> </ul>

**VI- Retours**

VI.1) Merci de votre participation à notre enquête. Après étude de vos réponses, nous serons peut-être amenés à vous recontacter. Pourriez-vous nous indiquer de quelle façon vous souhaitez être recontacté :

- Je souhaite discuter par téléphone
- Je souhaite discuter en face-à-face
- Je ne suis pas intéressé(e)

VI.2) Pourriez-vous nous communiquer votre numéro de téléphone et/ou adresse e-mail ?

.....

## Annexe 3 : Enquête sur le foncier auprès d'anciens adhérents de la SICA du Caroux

### Cadre de l'étude

La SICA du Caroux, la coopérative de fruits et légumes de Villemagne L'Argentière, est aujourd'hui en manque de volume, à cause de la diminution du nombre d'exploitants dans la région. C'est pourquoi, dans le cadre du PADH 2013-2020, le Programme Agricole Départemental Horizon, la SICA a entamé une démarche de recherche de foncier afin d'installer de nouveaux adhérents et pourquoi pas conforter les structures des actuels adhérents. Vous étiez anciennement adhérent à la SICA du Caroux, aussi nous sollicitons votre aide afin de mieux appréhender l'accès au foncier pour les agriculteurs du territoire, ainsi qu'éventuellement discuter avec vous de la SICA.

Ce questionnaire ne vous prendra que quelques minutes. Vous pouvez y répondre sur papier et nous le renvoyer par courrier à l'adresse ci-dessous, ou le remplir sur internet à l'adresse suivante <http://goo.gl/forms/cblwtv10iY>, **avant le 20 juin 2016**.

SICA du Caroux

Route de Saint-Pons

34600 Villemagne-L'Argentière

### I- Questions générales

I.1) Votre nom : .....

I.2) Nom et statut de votre exploitation : .....

I.3) Localisation : .....

I.4) Surface totale d'exploitation (SAU) : .....

#### • Productions végétales

I.5) Faites-vous de l'arboriculture ?  Oui  Non

I.6) Pour quelle(s) production(s) ?

Pommes

Cerises

Abricots

Pêches

Châtaignes

Autre : .....

I.7) Faites-vous du maraichage ?  Oui  Non

I.8) Avez-vous d'autres productions végétales (vignes, semences, autres) ? .....

.....

#### • Productions animales

I.9) Avez-vous des productions animales ?  Oui  Non

## II- Vos liens avec la SICA du Caroux

II.1) Pourquoi avez-vous quitté la SICA du Caroux ?

- Départ en retraite
- Volonté d'indépendance
- Autre : .....

II.2) Redevenir adhérent vous intéresserait-il ?  Oui  Non

II.3) Pourquoi ?.....  
.....

II.4) Avez-vous des remarques concernant la SICA, des pistes d'amélioration à apporter sur son fonctionnement (par exemple sur la communication, la logistique, l'accompagnement technique, l'information sur les débouchés de la SICA...) ?.....  
.....  
.....

## III- Questions d'accès au foncier et parcellaire

III.1) Possédez-vous des parcelles non exploitées, que vous ne souhaitez pas exploiter vous-même ?

- Oui, pour :
  - Des raisons techniques :
    - Non irrigable
    - Pente
    - Pierres
    - Embroussaillé
  - Autre
- Non

Si vous en possédez :

III.2) Quelle surface cela représenterait-il, et combien de parcelles environ sont concernées ?

- 0 – 1 ha     3 – 5 ha     1 parcelle     3 parcelles
- 1 – 3 ha     Plus de 5 ha     2 parcelles     Plus de 3 parcelles

III.3) Seriez-vous prêt à faire exploiter ces terres par un autre producteur ?

- Oui
- Non, parce que .....

III.4) Connaissez-vous des parcelles (qui ne vous appartiennent pas) autour de votre exploitation qui ne sont pas exploitées mais qui seraient exploitables ?

- Oui
- Non

Si oui :

III.5) Connaissez-vous le propriétaire et comment peut-on le contacter ? .....

.....

III.6) Combien de parcelles sont concernées, et quelle surface cela représente-t-il environ ?

- 1 parcelle     3 parcelles     0 – 1 ha     3 – 5 ha
- 2 parcelles     Plus de 3 parcelles     1 – 3 ha     Plus de 5 ha

III.7) Ces parcelles sont-elles exploitables immédiatement ?

- Oui
- Non, pourquoi ? .....

III.8) Connaissez-vous des personnes (famille, amis, connaissances...) souhaitant s'installer en arboriculture ou maraichage, mais n'ayant pas trouvé de terrains adaptés ?

- Oui
- Non

III.9) Si oui, pourriez-vous nous aider à la/les contacter ? .....

.....

#### **IV- Si vous êtes proche de la retraite, ou déjà à la retraite... (si ce n'est pas le cas, passer au V)**

**IV.1) Y a-t-il quelqu'un pour reprendre votre exploitation ?**

**Oui**

**Non**

**IV.2) Quels sont vos liens avec lui ?**

- Famille
- Connaissance
- Autre : .....

.....

**IV.3) Savez-vous si le nouveau repreneur souhaite être adhérent à la SICA ?**

- Oui
- Non, pourquoi ? .....

**IV.4) Pourquoi ? Est-ce une volonté de votre part de ne pas transmettre, ou un défaut de candidat ?**

- Je ne souhaite pas transmettre
- Je n'ai pas trouvé de candidat

**IV.5) Que voulez-vous faire des terres que vous avez si vous ne souhaitez pas transmettre ?**

- Les conserver
- Les vendre

.....  
.....

Les mettre en fermage/location

Autre .....

**IV.6)** Dans le cas de la vente ou de la location, est-ce dans l'optique d'une continuité avec votre activité (par exemple vous vendez un verger ou des vignes sur pied), ou bien vos terres sont-elles nues ?

Verger sur pied

Vigne sur pied

Terre nue

Terre en friche

## V- Retours

V.1) Merci de votre participation à notre enquête. Après étude de vos réponses, nous serons peut-être amenés à vous recontacter. Pourriez-vous nous indiquer de quelle façon vous souhaitez l'être :

Je souhaite discuter en face-à-face

Je souhaite discuter par téléphone

Je ne suis pas intéressé(e)

V.2) Pourriez-vous nous communiquer votre numéro de téléphone et/ou adresse e-mail ?

.....

## Annexe 4 : Fiches terrain – diagnostic agronomique des parcelles des collectivités

### Prospection sur les parcelles départementales

**Nom et numéro de parcelle, surface :** .....

**Etat de la parcelle :**

- **Topographie :** plaine ou montagne ? .....

- Pente : .....
- Micro-relief : .....

- **Environnement :** .....

- **Accessibilité :** .....

- **Couverture du sol :** .....

*(Si enfrichée : type végétal, traces anciennes cultures, % recouvrement ; si cultivée : quelle culture ?)*

- **Type de sol :** .....

- **Pierrosité :** .....

- **Ressource en eau, possibilité irrigation :** .....

- **Autres remarques :** .....

### Prospection sur les parcelles départementales

**Nom et numéro de parcelle, surface :** .....

**Etat de la parcelle :**

- **Topographie :** plaine ou montagne ? .....

- Pente : .....
- Micro-relief : .....

- **Environnement :** .....

- **Accessibilité :** .....

- **Couverture du sol :** .....

*(Si enfrichée : type végétal, traces anciennes cultures, % recouvrement ; si cultivée : quelle culture ?)*

- **Type de sol :** .....

- **Pierrosité :** .....

- **Ressource en eau, possibilité irrigation :** .....

- **Autres remarques :** .....

## Annexe 5 : Tableau résultats de la prospection foncière dans Grand Orb

Localisation	Propriétaire	Surface (en ha)	Topographie	Environnement	Acces	CouvertureSol	Irrigation	Bilan_Int_Agro	Utilisable
Herepian	Commune	0,97	Plat	Rivière Orb et Verger de pêchers	Facile	Herbes rases	Probable	OUI	NSP
Herepian	Commune	0,53			NON				
Le_Bousquet	Commune	2,54	Pente	Au dessus du village, entouré de bois	Assez Facile	Broussailles_Genêts	NON	NON	
Lunas	Commune	6,35	Plat	Plaine (un peu vallonee) entre prairies de fauche et zone enherbee	facile	Herbes rases	NSP	OUI	NON : n'appartient plus à la commune, c'est déjà exploité
Lamalou	Commune	2,14	Legere pente	Proche habitations, au-dessus zone campings car	facile	Herbes rases + quelques arbres	NON	OUI	NON : en projet d'aménagement urbain
Les_Aires	Commune	1,5	plat	Bord d'Orb, entouré de parcelles agricoles, zone inondable	Facile	Herbes rases, anciens potagers	OUI	OUI	NSP : la mairie est en processus d'achat (ancien propriétaire décédé), elle sait que la SICA est intéressée pour des vergers par la suite
Bedarieux	Departement	5,26	Plat	plateau au dessus de la ville, plusieurs parcelles entourées de murets, 3 mas	facile	herbes rases	NON	OUI	NON : logements sociaux en projet
Bedarieux	Departement	1,42	pente	Bois au dessus de la route	Non	Bois	NON	NON	
Bedarieux	Departement	0,5	plat	Delaissés construction RD	Facile	Nu	NON	NON (trop petit avec la route)	
Bedarieux	Departement	1,58	plat	Delaissés construction RD	Non	bois ou nu	NON	NON	
Villemagne	Departement	0,5	plat	Delaissés construction RD, bout du verger de cerisiers d'un adherent	facile	nu	OUI	OUI	NON : le producteur ne souhaite pas replanter des arbres, mais gardera la parcelle pr sa retraite, trop petit pour autre chose (inf a 50ares)
Bedarieux	Departement	0,23	plat	Dans un petit hameau, entre des jardins d'habitation	facile	gazon bien entretenu	NSP	OUI	NSP : rencontre dans le hameau avec une personne qui soutien que ce terrain lui appartient, département ne sait pas encore. Malgré sa petite taille, pourrait avoir un intérêt
Villemagne	Departement	0,61	plat	Bord d'Orb et route, zone inondable	facile	Herbe rase	OUI (ASA d'irrigation Canal de la Gloriette)	NSP	OUI mais zone inondable, + 2 parcelles séparées la rendent compliquée à utiliser
Lunas	Departement	0,54	plat	Bord Gravezon et route	facile	Herbe fauchée	Probable	OUI	NSP
Herepian	Departement	0,23	plat	centre du quartier residentiel	facile	Herbes hautes	Probable	OUI	NON : projet de logements sociaux
Le_Bousquet	Departement	2,41	plat	proche caserne de pompiers + zone stationnement camping-car + helistation	facile	\	\	NON	NON
La_Tour	Departement	0,28	plat	continuité parcelle cultivée, bord d'Orb et route, aire de pic-nique aménagée	facile	\	\	NON	NON
Herepian	Departement	1,77	plat	Bord d'Orb, zone de loisir, potagers	Difficile	sable et arbres	Probable	NON	NON : zone de promenade
Bedarieux	Propriétaire privé	3,76	plat	Au milieu des bois, murets séparent les parcelles, maison d'habitation proche	Tortueux	Herbe rase sur 2,79ha, bois sur 0,97ha	NON	OUI	OUI : il cherche à vendre, mais il existe des tensions de voisinage
Faugeres	Propriétaire privé	6	plat	Au milieu des bois, et d'anciennes vignes	Tortueux	2,6ha herbes hautes, reste en bois ou broussailles + ceps et fils de vignes (non arrachés)	NON	NON	NON : il veut vendre ces 6ha à la meme personne : on ne pourra jamais réutiliser les zones de vigne non arrachées
Herepian	Propriétaire privé	4,5	Plat	Bord d'Orb, zone inondable, bord de route	Facile	Cereales	OUI	OUI	OUI : propriétaire OK, a voir avec l'actuel fermier ; le bail n'a pas été résilié, ça doit se faire à l'amiable
Bedarieux	Propriétaire privé	0,2	pente	Causses abandonnées en haut de bedarieux	difficile	broussailles, arbustes	NON	NON	NON : le propriétaire souhaitait nous le laisser, mais parcelle où l'on ne peut rien faire

### Légende :

	Parcelle Utilisable
	Parcelle qui sera peut-être utilisable

## **Annexe 6 : Témoignage de l'agricultrice A, Saint-Jean-de-Fos, le 8/06/16**

Elles se sont toutes deux installées il y a 1 an sur la commune de Saint-Jean-de-Fos, sur trois hectares de terres irrigables pour faire du maraichage bio. Elles vendent aujourd'hui leur production dans les marchés des environs, et dans les magasins de producteurs. Elles comptent vendre une partie de leur production à la SICA du Caroux, notamment des courges et courgettes.

Elles ont muri leur projet pendant 6 ans, et se sont mises à la recherche de foncier pendant trois. Elles ont cherché du foncier dans les départements des Pyrénées Orientales, de l'Hérault, dans le Larzac, sans rien trouver d'intéressant ou d'exploitable. Finalement, la mairie de Saint-Jean-de-Fos leur a donné le contact d'un gros propriétaire terrien sur leur commune. En le contactant, elles ont pu obtenir ces trois hectares d'un seul tenant, ce qui était très intéressant. Cette parcelle se situe sur la plaine du Roussillon, entre des rangs de vignes et un verger d'abricotiers.

Elles expliquent les raisons pour lesquelles il leur a été si difficile de trouver du foncier :

Les prix des terres sont inabornables, et la SAFER n'aide pas : lorsqu'elle préempte, son prix ne correspond pas à ce qu'un agriculteur peut se permettre. Elles évoquaient les 15 000 € l'hectare. De plus, elles considèrent que la SAFER propose très peu de terrains sur son réseau, ne permet pas d'être la référence pour les agriculteurs lorsqu'ils sont en recherche de terres.

Leur volonté de travailler avec la SICA est d'un côté pour s'assurer la vente d'une de leur production, mais aussi d'un autre côté pour rencontrer d'autres producteurs et pouvoir échanger avec eux.

A retenir :

**La commune les a aidées dans leur recherche de foncier, en les mettant en contact avec le propriétaire : ça a marché !**

**Les terrains proposés par la SAFER étaient trop chers, inadaptés, pas assez nombreux, que ce soit dans l'Hérault, les PO ou le Larzac.**

## **Annexe 7 : Compte-rendu de l'entretien avec l'agriculteur B, le 18/07/2016, par téléphone et l' élu à l'opposition municipale de Pézenas le 2/08/16**

C'est un jeune voulant s'installer dans l'Hérault en maraichage biologique, sur 12 ha. Il a déposé son dossier de candidature il y a 3 ans, à la commune de Pézenas avec laquelle il avait monté son projet. Il devait s'installer sur des terres appartenant à la commune, et y construire son bâtiment de stockage, et vendre ses productions à la commune (pour les restaurants collectifs) ainsi qu'à la SICA. Cependant, de multiples obstacles ont rendus son projet impossible, et notamment les complications administratives.

De son point de vue, la commune ne savait pas à quoi elle s'engageait lorsqu'elle a lancé son appel à projet, et n'était pas préparée. Un des gros soucis est qu'une personne était en charge du dossier, mais elle a changé de poste. Personne n'a été capable d'en prendre la suite, ce qui a résulté en un manque de coordination et une lenteur administrative qui ont bloqué le processus d'installation.

Plusieurs contrats de fermages ont été proposés, mais n'ont jamais été signés par la commune, alors que l'agriculteur B acceptait toutes les conditions de la commune (entretien des cours d'eau, les haies, et plus...). L'autre gros souci a été le bâtiment d'exploitation. La commune ne voulait pas lui accorder le permis de construire sur les terres agricoles. Elle lui proposait à la place de conclure un bail emphytéotique plutôt qu'un bail rural, ce qui ne rentre pas dans les contrats de fermage. De plus, s'il devait construire un bâtiment sur ces terres, le bâtiment appartiendrait à la commune, et non à lui, ce qui ne lui convenait pas.

Au bout de 3 ans de difficultés avec la mairie de Pézenas, il a eu une opportunité dans le Var, où les papiers ont été signés en un mois. Il reprend une exploitation déjà existante sur la base d'un bail de 18 ans notariés. C'est à 3 km de chez lui.

Voilà une raison pour laquelle les zones rurales de l'Hérault se désertifient : aucune aide de la part des collectivités, voire de la rétention foncière de leur part : les jeunes préfèrent aller ailleurs, où ils peuvent avoir des coups de pouce !

## **Rencontre avec l' élu à l'opposition municipale à la mairie de Pézenas, le 2/08/2016**

La mairie veut installer des agriculteurs pour faire du circuit-court en bio. Elle promeut ça au niveau de la commune, notamment pour les restaurants scolaires. La mairie a acheté il y a 8 ans des terres pour pouvoir installer cette personne. Ils se sont confrontés à des projets qui ne semblaient pas sérieux de la part des porteurs de projet concernés, jusqu'à ce que l'appel d'offre permette de rencontrer l'agriculteur B.

Tous les ans il y a de nouveaux appels d'offres pour fournir les restaurants collectifs. Tous les ans la SICA apporte sa candidature pour les fruits et légumes. Elle n'est jamais retenue, et la mairie retient quelqu'un de la grande distribution, dont la plaquette de communication est bien faite et attrayante. Le dossier pour cet appel d'offre répond à plusieurs critères : le prix, la qualité, la technique... Il y a deux ans, la SICA était moins chère que les grossistes, mais sur le plan technique, elle était à 0.5 points en dessous des autres, à cause notamment des crues de l'Orb qui ont touché les producteurs. La mairie de Pézenas a du mal à faire ce qu'elle promeut pour les circuits-courts et le soutien des producteurs.

L'agri B a manqué d'accompagnement de la part des élus, mais aussi de la part du monde agricole, et notamment la chambre d'agriculture, qui aurait dû l'aider à monter son dossier et à mettre au point le bail de fermage.

Une personne suivait son dossier à la comcom il y a trois ans. Elle est issue du monde agricole : et a travaillé aux JA : elle a su ficeler le dossier correctement, en insistant auprès de la mairie qui ne répondait pas vraiment aux sollicitations. Quand elle est nommée au Conservatoire du Littoral, il n'y a personne derrière pour reprendre son poste, et personne de qualifié pour suivre le dossier de l'agriculteur B.

Son dossier était tout près, mais la mairie n'a pas su faire preuve de l'efficacité et de la rapidité nécessaire pour mener le projet au bout. Son dossier a été discuté plusieurs fois en conseil municipal, et reporté plusieurs fois car « il manquait une virgule ou un point », une fois c'était l'entretien des chemins d'accès qui n'étaient pas bien défini, puis celui de la ripisylve. Cette année, le problème était le bâtiment d'exploitation : ils proposaient un contrat de fermage de 15 ans, et un contrat sur le bâtiment de 18 ans : ainsi, si l'agriculteur B souhaitait arrêter à la fin du bail de fermage, il devrait encore louer le bâtiment pendant 3 ans par la suite. La mairie assurait qu'elle paierait dans ce cas, mais alors, le bâtiment appartiendrait à la commune, ce qui bien sûr ne pouvait pas convenir à l'agriculteur.

C'est une succession d'approximations qui ont retardé le dossier à chaque réunion du conseil, faisant trainer ce dossier pendant 3 ans.

D'après l' élu, les communes ne comprennent pas suffisamment le monde agricole (il n'y plus d'élus du monde agricole, ce sont aujourd'hui seulement des retraités...) : les compétences agricoles ont déserté les conseils municipaux. Au niveau des circuits-courts, ils ne comprennent pas vraiment ce que c'est : il n'y pas que les petits producteurs qui vendent leur production sur les marchés ou dans les AMAP. Les coopératives sont de vrais professionnels de la vente, qui permettent de grouper les productions à un seul endroit avant de les redistribuer sur le territoire : elles permettent aux agriculteurs d'être concentrés sur leur métier principal : la production agricole, et non pas le commerce, la vente, la recherche de clients, etc...

D'après lui, les communes devraient être chargées de la communication auprès des propriétaires : ce sont elles qui peuvent aller au contact et trouver les terres agricoles s'il y en a, et notamment grâce aux plus qui définissent quels terrains ne seront jamais constructibles : ils ont le rôle de médiateur et de la communication.

En ce qui concerne les gens qui laissent des terres s'enfricher, qu'ils soient propriétaires ne souhaitant pas céder ou faire exploiter les terres, ou un agriculteur ayant une parcelle dont il n'a pas l'usage, il faut les taxer. Les mettre en porte à faux des communes à cause de taxes n'est pas l'idéal : il faudrait que l'obligation de taxer ces personnes-là vienne de plus haut : le préfet ou lesénat.

## Annexe 8 : Réunion avec Thierry Gastou, Directeur d'Origine Cévennes, le 10/05/16

La coopérative Origine Cévennes est spécialisée dans l'Oignon Doux des Cévennes (signe de qualité AOP). Elle vend en outre des produits maraichers bruts ou transformés ainsi que des pommes.

En ce qui concerne la pomme, la variété locale traditionnelle s'appelle la Rainette du Vigan. Au fil des années, cette pomme a perdu en qualité et en rendement, à cause notamment de sa technique de production (verger de plein vent) et de son manque de suivi et d'amélioration. Origine Cévennes, consciente du déclin de cette pomme, a voulu pousser ses adhérents à produire des variétés plus récentes, plus productives, en verger palissé.

Pour encourager dans ce sens, elle a lancé une enquête auprès de ses adhérents, afin de savoir ce que les adhérents souhaitaient, ce dont ils avaient besoin (pas seulement en lien avec la pomme, mais de manière générale)

Ils ont eu les réponses suivantes :

- besoin d'une zone pour le stockage des produits frais
- besoin d'accompagnement

La coopérative s'est ainsi lancée dans plusieurs démarches. Tout d'abord, en créant un système de **prêt à taux 0** : le producteur qui a un investissement à faire emprunte l'argent à la coopérative, et doit le rembourser en 6 ans, mais sans devoir payer d'intérêts. Ils se sont aperçus que ce système fonctionnait très bien, et leur a même permis d'augmenter leur production d'oignons. Cela n'a cependant pas très bien fonctionné avec la pomme.

Ils ont aussi créé un **système de tutorat**, qui permet d'accompagner les jeunes agriculteurs, qui sont suivis et conseillés par un agriculteur plus âgé.

Ils ont par la suite construit un **bâtiment de stockage** pour les oignons doux et le reste des productions, ce qui a permis aux producteurs de pouvoir augmenter leurs productions.

Aujourd'hui, beaucoup de producteurs font de la monoculture d'oignons doux. Origine Cévenne est convaincue que cela épuise les sols, et qu'il faudrait faire des rotations de culture. C'est pourquoi ils sont en recherche de terres aujourd'hui.

Leur manière de procéder, dans la recherche de foncier et de candidats, est la suivante : ils lancent un appel d'offre, explicitant le nombre d'hectares voulus, la production souhaitée, et un producteur peut se porter candidats, ou quelqu'un vouloir louer ses terres.

M. Gastou est convaincu que la relation humaine est essentielle pour faire avancer une entreprise, et que les agriculteurs viendront s'ils pensent pouvoir être satisfaits. Origine Cévenne s'est très bien développée, grâce à sa culture de l'oignon doux des Cévennes, qui est très bien valorisée grâce à son AOP.

Il nous a aussi parlé de plusieurs projets sur le foncier, qui n'ont pas marché, et les raisons de ces échecs :

- le Conseil Régional a financé un dispositif appelé le PLAC, qui mobilisait la SAFER sur deux communes, afin de faire du repérage et de l'animation foncière avec les propriétaires (sur la mise à disposition, la vente de foncier). Mais ce dispositif ne permettait pas de faire venir les candidats, or la recherche de foncier va de pair avec la recherche de candidats.
- La Paysanne, une coopérative qui appartient aujourd'hui à Teraneo, avait voulu acheter du foncier agricole, afin de le rétrocéder à un arboriculteur. Cependant, au bout de quelques temps, le producteur a été submergé de problèmes techniques et a dû abandonner. La coopérative a ainsi fait un investissement important, qui n'a pas pu être remboursé par le producteur.
- La Melba, une autre coopérative de fruits, avait acheté du foncier, et engagé un chef de cultures ainsi que des salariés pour l'exploiter. Cela a plutôt bien fonctionné.

## **Annexe 9 : Compte rendu du RDV avec Christian Soler et M. Durand, resp. président et directeur de la coopérative Teraneo, le 13/06/2016**

Le rdv s'est passé au restaurant, sous forme de discussion.

Ils sont particulièrement confrontés à l'inaccessibilité des terres dans la plaine. Beaucoup de zones d'activités et de centres commerciaux se construisent, qui n'aboutissent pas toujours, mais qui utilisent de bonnes terres. Beaucoup de zones s'enfrichent, car elles sont proches des zones constructibles et les propriétaires ne veulent pas les louer, ils attendent que cela passe en zone constructible.

Afin d'aider les producteurs et la coopérative, ils ont beaucoup travaillé sur le foncier, et fait de nombreux montages juridiques pour utiliser le foncier. Ci-dessous sont présentés quelques-uns d'entre eux :

- Contrat avec la SAFER de un an, renouvelable pendant deux fois 6 ans. La SAFER passe un contrat avec la coopérative, et un autre avec l'exploitant, afin d'indiquer quelle culture est souhaitée et pour assurer que l'apport se fasse à la coopérative.

- création de 2 filiales (des SCI) : avec 2 chefs de culture qui gèrent des salariés sur près de 70 ha, avec l'aide de M. Soler. Ce mode de fonctionnement n'a pas la vocation d'être durable, c'est une phase de transition, et l'intérêt serait de pouvoir installer un agriculteur à terme, sur ces terrains.

Un point qu'ils soulignent, c'est que ce sont les producteurs qui viennent les voir avec un projet et du terrain, et la coopérative les aide à la mise en place du projet, soit avec une aide à l'investissement, un prêt à taux 0, un montage SAFER. Ce dernier est ce qui marche le mieux de leur point de vu.

Ils n'ont pas besoin d'aller chercher les producteurs, mais ce n'est pas le cas dans la zone de la SICA, qui est très retirée.

Un autre point important, les PAEN. Le périmètre de protection des espaces agricoles et naturels a été instauré sur certaines zones, porté par les politiques, et pour une durée de 30 ans. Ce périmètre permet effectivement de protéger ces espaces de l'urbanisation, et garantie une destinée agricole sur du long terme, ce qui permet aux propriétaires d'être plus enclins à mettre en culture leurs terres. D'après eux, ce système fonctionne très bien dans les Pyrénées Orientales.

## Annexe 10 : Liste des personnes et structures rencontrées pendant le stage

Date	Type	Personnes rencontrées	Points clés abordés
5.04.16	Réunion avec le comité technique	M. Coste, Mme Rouquette, Mme Tackzuk, M. Kacimi, Mme Guiral, M. Vinches et M. Chevrier	Rencontre avec les partenaires, explication du projet et des missions.
6.04.16	Réunion avec le bureau de la SICA	M. Mas, président, et 4 autres agriculteurs, ainsi que M. Vinches et M. Chevrier	Rencontre avec les 5 administrateurs faisant partie du bureau. Explication de mes missions.
22.04.16	Entretien téléphonique	Christine Léger, thésarde, chercheuse sur le foncier agricole	Montages juridiques possibles pour une coopérative en recherche de foncier, pistes bibliographiques.
26.04.16	RDV Coop de France	Samuel Rochefort, juriste	Liste des possibles montages juridiques pour conserver du foncier en cooperative
27.04.16	Rdv SAFER	Mehdi Kacimi	Infos sur le fonctionnement de la SAFER (+ assistance à une commission foncière)
28.04.16	Rdv CD 34	Christophe Fournier	Explication du projet et de mon travail. Début d'un travail de prospective sur le foncier départemental, avec Karine Coquelin, cartographe au département.
10.05.16	Rdv Coop Origine Cévennes	M. Thierry Gastou, directeur	Projets de la coopérative pour favoriser l'installation, et appuyer les agriculteurs.
10.05.16	Rdv Bureau SICA	M. Mas, président, et 4 autres agriculteurs, ainsi que M. Vinches et M. Chevrier	Exposé des différents montages juridiques (pour prise de décision rapport à la SICA) et point sur mon stage
12.05.16	Rdv CA34	Laurence Rouquette	Infos sur les installations sur le territoire, prise de contact avec le Point Accueil Installation
24.05.16	Rdv Mairie des Aires	M. Granier, maire des Aires	Achat de terrains agricoles par la mairie, terrains irrigables, à la suite d'un décès : il n'a pas encore le terrain, nous fera savoir lorsque ce sera le cas, peut-être que la SICA pourra exploiter ces terres.
30.05.16	RDV avec Grand Orb et SAFER	M. Kacimi, Isabelle Guiral et Katia Faure	Préparation réunion du lendemain, point sur l'avancée de la SAFER et la mienne.
31.05.16	Rdv CD 34	Mme Coquelin & Christophe Fournier	Echange de données cartographiques.
1.06.16	RDV avec le Groupe de Travail Agriculture	Elus Grand Orb	Description du projet aux élus.
8.06.16	RDV maraichères bio St Jean de Fos	Agricultrice A	Rencontre jeunes installées en maraichage bio dans la plaine de Saint-Jean-de-Fos.
10.06.16	RDV propriétaire	Fermier et agriculteur à la retraite	Ancien exploitant adhérent SICA, possédant des parcelles agricoles.
13.06.16	RDV Teraneo	M. Soulie et M. Durand, président et directeur de la coopérative	Coopérative fruits et légume dans les PO, ayant fait de nombreux montages pour

---

conserver du foncier. Retour d'expériences

<b>14.06.16 et 29.06.16</b>	Rencontre propriétaire	(avec M. Mas)	Propriétaire de 4,5 ha irrigués aujourd'hui cultivés en céréales par un agriculteur lié à un bail de fermage. Elle voudrait y voir des pommiers (son maris fut le 1er président de la SICA du Caroux)
<b>20.06.16 et 29.08.16</b>	RDV téléphonique	M. Renaud Lachenal, expert juriste de la CA34	Point sur les résiliations amiables de bail de fermage, sur les droits des fermiers en retraite, sur les possibilités de compensation
<b>20.06.16</b>	RDV téléphonique	M. Vrecord-Mittel, du Point Accueil Installation 34	Explication du projet de la SICA, questionnements sur l'installation d'agri dans la zone, prise de RDV
<b>28.06.16</b>	RDV comité technique	Partenaires foncier	Point intermédiaire sur l'avancée du travail.
<b>12.07.16</b>	RDV PAI34 et JA34 + comcom + Plateforme Agroécologie	M. Vrecord-Mittel, Mme Geiger, animatrice JA34, M. Soulier et M. Rossignols agriculteurs resp. respo installation et président JA local, Mme Lacroix-Pégurier, respo agriculture à la Comcom, M. Tardieu, président de la Plateforme Agroécologie ainsi qu'un éleveur ovin de la Plateforme	Rencontre autour du renouvellement des générations d'agriculteurs sur le territoire
<b>18.08.16</b>	RDV téléphonique	Agriculteur B	Pourquoi son installation a échoué, quels sont ses projets ?
<b>19.07.16</b>	RDV fermier	fermier a la retraite	Proposition : il nous laisse 2 ha sur les 4,5 pour que l'on puisse planter des pommiers.
<b>2.08.16</b>	RDV Pézenas	Elu commune de Pézenas à l'opposition municipale	Echec de l'installation de l'agri B : pourquoi, comment aurait-on pu l'éviter ?
<b>19.08.16</b>	RDV porteurs de projet d'installation	Porteurs d'un projet arboriculture-sylviculture et apiculture associés	Candidats à l'installation en recherche de terres pour s'installer (une dizaine d'hectares), je leur ai donné le contact d'un propriétaire qui souhaite vendre ses terres

---

Jeudi 7 juillet 2016

# Compte-Rendu Réunion Agriculture et Foncier



## Personnes présentes :

- M. Yves Poujol, maire de Taussac-la-Billière
- M. Michel Tieche, 4<sup>e</sup> adjoint au maire de Lunas
- M. Yannick Chevrier, Conseiller Municipal du Pradal – Directeur de la SICA du Caroux
- M. Philippe Coste, président de la cave coopérative d'Hérépian
- M. Serge Mas, président de la SICA du Caroux
- Mme Laurence Tkaczuk, chargée de mission Economie au Pays Haut Languedoc et Vignoble
- Mme Isabelle Guiral, animatrice du pôle économique de Grand Orb
- Mme Laurence Rouquette, conseillère en développement à la chambre d'agriculture de l'Hérault
- Mme Eline Lombart, stagiaire foncier à la SICA du Caroux

## Objet de la réunion :

Sensibiliser les élus à la problématique du foncier agricole sur le territoire de la Haute Vallée de l'Orb et les faire participer au projet de territoire engagé par Grand Orb et ses partenaires.

## Les enjeux :

L'agriculture sur la zone de la Haute Vallée de l'Orb est aujourd'hui en péril. En effet, les agriculteurs sont majoritairement âgés : les trois-quarts d'entre eux ont plus de 55 ans, et la plupart de ceux-là n'ont pas de successeurs. Ainsi, dans les cinq ou dix années à venir, l'agriculture menace de disparaître si rien n'est fait. Aujourd'hui, la Cave coopérative d'Hérépian et la SICA du Caroux veulent relancer l'agriculture sur le territoire, en essayant de faciliter l'accès aux terres pour de jeunes agriculteurs, mais aussi en rendant ce territoire attractif et dynamique. Mais ces structures sont-elles mêmes en difficulté, notamment à cause du nombre important d'agriculteurs partis en retraite ces dernières années, et qui n'ont pas eu de successeurs. Or ces coopératives sont aussi un élément essentiel pour le maintien de l'agriculture : la SICA et la Cave sont chargés de trouver les débouchés locaux et industriels aux productions agricoles du territoire, mais aussi d'accompagner les agriculteurs au quotidien sur le plan technique, grâce à un partenariat avec la Chambre d'Agriculture, par des formations et le suivi des cultures en temps réel. Elles ont aussi un rôle à jouer sur le plan humain : la SICA et la Cave sont des lieux où les agriculteurs peuvent se rencontrer et échanger, ce qui est essentiel dans ce métier.

C'est pourquoi ces deux coopératives ont créé un partenariat, avec le Conseil Départemental de l'Hérault, la Communauté de Commune de Grand Orb, la Chambre d'Agriculture de l'Hérault, la SAFER Languedoc Roussillon et le Pays Haut Languedoc et Vignoble, afin de trouver des solutions pour conforter les exploitations déjà en place, et parallèlement d'installer de jeunes agriculteurs.

Ce partenariat prend la forme d'un projet qui se résume en plusieurs actions.

La première est une étude de la SAFER lancée avec la Cave coopérative d'Hérépian et Grand Orb sur les communes d'Hérépian et du Poujol-sur-Orb. La SAFER étudie le potentiel agronomique de ces parcelles et se charge ensuite de contacter les propriétaires, avec pour objectif à terme d'y planter de la vigne, la culture traditionnelle de ce territoire.

La SICA, de son côté a lancé une enquête auprès de ses adhérents et anciens adhérents, afin de recenser les parcelles agricoles qui seraient éventuellement disponibles. C'est aussi l'occasion d'évaluer les besoins de nouvelles parcelles de certains adhérents pour conforter leur exploitation.

Cette étude est complétée par un travail entrepris avec le Conseil Départemental. La SICA passe en revue toutes les parcelles leur appartenant et évalue leur potentiel agronomique. Cette étude faite, après une vérification de l'usage de ces parcelles par le département, une mise à disposition pour les agriculteurs est possible soit par rétrocession, soit par bail rural.

Parallèlement, en collaboration avec la chambre d'Agriculture, le Point Accueil Installation et le Syndicat des Jeunes Agriculteurs de l'Hérault, une campagne d'information est lancée qui vise à faire savoir au candidat à l'installation l'existence de ces deux coopératives. Elle s'appuiera sur des plaquettes et des films expliquant le fonctionnement de ces coopératives et ce qu'implique le fait d'y adhérer.

Aujourd'hui, nous souhaitons intégrer les élus des communes de Grand Orb à notre démarche, car ils sont acteurs de la gestion des espaces. L'agriculture a une dimension économique évidente, mais c'est aussi un outil d'entretien des paysages qui rend le territoire attractif pour les loisirs de plein air.



La réunion de ce jeudi 7 juillet n'a concerné que les dix communes de la Communauté de Communes de Grand Orb mises en évidence ci-dessus, car nous souhaitons tester les outils que nous avons pour travailler ensemble, et trouver les meilleurs leviers d'actions avant d'étendre cette démarche à toutes la zone de Grand Orb. Nous avons choisi ces dix communes pour ce test car :

- La stagiaire (Eline Lombart) a un temps de travail limité : elle n'est présente que jusqu'au mois de septembre.
- Ces communes sont proches des zones d'implantation de la SICA et de la Cave Coopérative. Elles sont de plus situées dans la vallée, donc en zone relativement plate et irrigable, ce qui correspond aux besoins agronomiques des cultures viticoles et arboricoles.

#### **Quelles sont les propositions pour que les communes puissent s'investir dans ce projet ?**

Nous avons quatre propositions d'action :

##### **1. Aide à l'installation ou à la confortation d'exploitation sur des parcelles communales**

Nous souhaitons effectuer le même travail avec les communes que celui engagé avec le Conseil Départemental. Cela consiste à :

- Travailler avec les chargés d'urbanisme de chaque commune afin de cartographier les parcelles appartenant à la commune
- Effectuer une étude agronomique des parcelles pré-sélectionnées
- Si la parcelle est intéressante agronomiquement, et qu'elle est disponible, alors on peut envisager un montage juridique qui sera spécifique à chaque situation. Soit par un bail de

fermage de 9, 18 ou 25 ans dans le cas où la commune ne souhaite pas vendre. Sinon, elle peut envisager un portage foncier via la SAFER pour une rétrocession à un agriculteur.

Si ce travail fonctionne sur quelques parcelles, cela permettrait d'encourager les particuliers à faire de même avec les terres qu'ils possèdent et laissent s'enrichir.

##### **2. Aide à l'installation ou à la confortation d'exploitation grâce aux « Biens sans maîtres »**

La préfecture de l'Hérault a dressé récemment une liste de ce qu'on appelle les « biens sans maîtres ». Ce sont des immeubles dont :

- La succession est ouverte depuis plus de 30 ans mais aucun successeur ne s'est présenté,
- ou bien qui n'a pas de propriétaire connu, et que depuis plus de trois ans les taxes foncières n'ont pas été acquittées ou ont été acquittées par un tiers.

Ces biens sans maîtres peuvent alors devenir propriété de la commune, à titre gratuit, si cette dernière le souhaite. Il pourrait donc être intéressant de faire une étude des parcelles concernées, afin de connaître leur potentiel agronomique, et éventuellement de les faire exploiter par un agriculteur.

##### **3. Prise en compte de l'agriculture dans les politiques communales**

Les PLU sont l'outil par excellence des communes pour déterminer l'usage des terres. Il est donc à la charge des élus de protéger les terres agricoles grâce au PLU. Cependant, ce dernier n'a qu'une durée restreinte de 10 ans, et peut être modifié selon les politiques communales.

D'autres outils spécifiques à la protection des terres agricoles et naturelles existent, et ont une durée d'application plus longue (30 ans). Ce sont les Zones Agricoles Protégées (ou ZAP) et les Périmètres de Protection des Espaces Agricoles et Naturels (PAEN). Ces deux outils permettent de mieux protéger les zones agricoles et sur du plus long terme.

##### **4. Communication auprès des propriétaires terriens**

De plus, il est important de communiquer auprès des propriétaires sur l'importance du maintien de l'agriculture pour conserver un territoire vivant et dynamique. Il pourrait être intéressant d'organiser des réunions publiques afin d'expliquer aux citoyens les enjeux du maintien de l'agriculture sur le territoire. Il faudrait leur expliquer le fonctionnement et la durée des documents d'urbanisme, dans le but de diminuer la spéculation foncière, mais aussi leur détailler celui des baux ruraux. Des représentants de la fonction agricole pourraient être présents à ces réunions avec les citoyens.

De plus, de nombreuses parcelles s'enrichissent du fait de la rétention foncière : les propriétaires ne veulent pas vendre leur terrain car ils pensent qu'il va devenir constructible. Pour éviter cela, il existe une majoration sur la taxe foncière qui peut s'appliquer si le terrain est inutilisé depuis plus de trois ans (article 1509-IV du code général des impôts). Peut-être serait-il possible d'appliquer cette majoration pour les terres ayant un intérêt agronomique certain, afin d'encourager les propriétaires à les mettre à disposition des agriculteurs.

Cette réunion a donc été l'occasion de mettre autour de la table les acteurs agricoles et les élus, et de discuter ensemble des actions envisageable pour libérer du foncier agricole. Eline Lombart vous recontactera prochainement pour discuter avec vous du travail à effectuer sur les parcelles communales, et notamment pour obtenir une liste des ces parcelles, si cela vous convient.