



Rapport de stage

**Etude sur la transmission-reprise des
exploitations agricoles sur le territoire du Pays
Haut Languedoc et Vignobles**

Agathe Portal

Pays Haut Languedoc et Vignobles

INRAE

Septembre 2023

Table des matières

Sigles et Acronymes	3
Présentation de l'étude.....	1
FICHE 1 : Etude sur les dynamiques de cession des exploitations agricoles et les difficultés de transmission des exploitants du territoire	2
1. Contexte territorial agricole	2
2. Contexte territorial du renouvellement des générations du milieu agricole.....	3
3. Quel avenir des exploitations agricoles du territoire ?	6
4. Les analyses des professionnels agricoles du territoire concernant la dynamique de cession des fermes sur le territoire et aux alentours	9
5. Une étude sur les exploitants sans repreneurs.....	11
5.1. Les difficultés rencontrées par les agriculteurs concernant la cession de leur exploitation agricole.....	13
5.2. Les choix de cession des agriculteurs et leurs conséquences sur le renouvellement des générations agricoles.....	18
6. Les facteurs de réussite d'une transmission d'exploitation agricole	23
7. Conclusion et perspectives.....	25
FICHE 2 : Les acteurs de l'accompagnement à la transmission des exploitations agricoles sur le territoire du Pays Haut Languedoc et Vignobles	26
1. Les acteurs accompagnant la transmission-reprise des exploitations agricoles.....	27
2. Analyse de l'offre d'accompagnement présent sur le territoire du Pays HLV.....	34
FICHE 3 : Des actions pour faciliter la reprise des fermes sur le territoire du Pays Haut Languedoc et Vignobles.....	39
Bibliographie.....	45
Annexes.....	47

Sigles et Acronymes

ADEAR : Association pour le développement de l'emploi agricole et rural

AFP : Association foncière pastorale

AOP : Appellation d'origine protégée

CA : Chiffre d'affaires

CC : Cour des Comptes

CEFI : Contrat Emploi Formation Installation

CF : Cadre Familial

CFPPA : Centre de formation professionnelle et de promotion agricole

CIVAM : Centre d'initiatives pour valoriser l'agriculture et le monde rural

DICAA : Déclaration d'intention de cessation d'activité agricole

DJA : Dotation Jeune Agriculteur

GAEC : Groupement agricole d'exploitation en commun

GAIA : Groupe d'appui à l'installation agricole

Ha : Hectare

HCF : Hors cadre familial

HL : Haut Languedoc

IMA : Issu du milieu agricole

INRAE : Institut national de la recherche agronomique

MSA : Mutuelle sociale agricole

NIMA : Non issu du milieu agricole

PAC : Politique agricole commune

PAI : Point Accueil Installation

PAT : Projet Alimentaire Territorial

PCH : Pays Cœur d'Hérault

PHLV : Pays Haut Languedoc et Vignobles

PNR : Parc Naturel Régional

PPAM : Plantes aromatiques et médicinales

RA : Recensement agricole

RDI : Répertoire départ installation

SAU : Surface agricole utile

TDL : Terre de liens

Présentation de l'étude

L'étude sur la transmission-reprise des exploitations agricoles a été réalisée par Agathe Portal, dans le cadre d'un stage de fin de Master de Politiques urbaines et gouvernance des territoires à l'Université Paris-Dauphine. Elle s'inscrit dans le Projet Alimentaire Territorial (PAT) du Pays Haut Languedoc et Vignobles et a été co-encadrée par Coline Perrin, chercheuse géographe à l'INRAE.

L'étude porte sur les dynamiques de cession des exploitations agricoles à l'œuvre sur le territoire du Pays Haut Languedoc et Vignobles et les difficultés de transmission rencontrées par les agriculteurs du territoire.

Elle répond à des enjeux globaux de renouvellement du monde agricole et de transition de l'agriculture vers un modèle plus soutenable en lien avec les objectifs d'atténuation et d'adaptation au changement climatique.

Le sujet de la transmission est présent actuellement dans l'agenda politique national puisqu'il a fait l'objet d'un rapport de la Cour des Comptes sorti en avril 2023, et est au centre du Pacte-loi d'orientation et d'avenir agricoles dont les concertations régionales et nationales ont eu lieu au premier semestre 2023.

Elle répond aussi à des enjeux locaux du territoire du Pays Haut Languedoc et Vignobles et aux objectifs du Projet Alimentaire territorial qui en découlent. Les principaux enjeux sont les suivants :

- Maintien et développement de l'agriculture sur le territoire
- Développement économique local
- Développement d'une offre alimentaire locale
- Diversification des productions agricoles du territoire et pour élargir son potentiel nourricier
- Atténuation et adaptation au changement climatique (développement de pratiques agricoles respectueuses de l'environnement, accès à l'eau, etc.)
- Maintien des paysages
- Maintien d'une culture et une identité paysanne ou viticole selon la partie du territoire

L'étude comprend trois fiches avec les parties suivantes :

Fiche 1

- ➔ Le contexte agricole du territoire (*à partir des statistiques agricoles et du diagnostic agricole du PAT du PHLV*)
- ➔ Un état de l'art sur la transmission (*à partir de la littérature existante*)
- ➔ L'analyse des dynamiques de cession des exploitations agricoles sur le territoire (*à partir d'entretiens avec des professionnels agricoles*)
- ➔ Les difficultés des transmissions et les stratégies de cession d'agriculteurs-cédants (*à partir d'entretiens avec des agriculteurs*)

Fiche 2

- ➔ Un état des lieux et une analyse des acteurs et dispositifs qui accompagnent la transmission des exploitations agricoles (*à partir d'entretiens avec des professionnels agricoles*)

Fiche 3

- ➔ Des recommandations d'actions pour favoriser la transmission des exploitations agricoles du territoire

FICHE 1 : Etude sur les dynamiques de cession des exploitations agricoles et les difficultés de transmission des exploitants du territoire

Cette note permet de recenser les dynamiques de fin d'activité des agriculteurs âgés, de cession et de reprise éventuelle de leurs exploitations agricoles. Elle permet également de faire remonter des freins à la transmission spécifiques au territoire. A partir d'entretiens avec les premiers concernés – des agriculteurs âgés qui sont dans un processus de transmission de leur ferme – l'étude dresse les difficultés de transmission et les stratégies de cession des exploitations agricoles à une échelle individuelle. L'étude a ensuite été complétée par des entretiens avec des professionnels agricoles qui connaissent bien le contexte agricole et économique du territoire ce qui a permis de mettre en lumière les dynamiques territoriales de cession et reprise d'exploitations agricoles et les freins à la transmission spécifiques au contexte économique et agricole du territoire.

Méthode de l'étude

L'étude se base sur des entretiens semi-directifs avec 16 agriculteurs du territoire concernés par la transmission.

Ils ont été trouvés par le biais de la chambre d'agriculture de l'Hérault (un mail a été envoyé à tous les agriculteurs de plus de 55 ans présents sur le territoire du PHLV), par le bouche-à-oreille et par effet boule de neige (un enquêté recommande d'autres personnes).

La recherche des enquêtés a privilégié des agriculteurs sans repreneur identifié afin de connaître plus facilement les freins à la transmission. Les enquêtés recherchés n'ayant pas de repreneur identifié, on se situe dans le cas d'une éventuelle transmission hors cadre familial.

Pour compléter l'analyse, des entretiens ont été réalisés avec des professionnels agricoles qui connaissent bien le territoire (un conseiller foncier de la Safer Occitanie, des conseillers de la chambre d'agriculture d'Hérault).

L'état de l'art a été fait à partir de la littérature scientifique sur le sujet de la transmission des exploitations agricoles.

Enfin, les statistiques agricoles disponibles ont été utilisées (Recensement agricole 2020, Observatoire Régional Occitanie Installation Transmission, Mutualité sociale agricole).

Limites de la méthode

- D'autres entretiens avec des professionnels sont nécessaires pour affiner l'analyse des dynamiques de cession de foncier et d'exploitations agricoles sur le territoire
- Un panel plus large d'agriculteurs enquêtés aurait permis de dresser une typologie de parcours de transmission selon divers critères (spécialisation agricole, localisation, etc.)

1. Contexte territorial agricole

Le Pays Haut Languedoc et Vignobles est un territoire rural. Il connaît une forte activité agricole, les surfaces agricoles recouvrent 34,2% de la superficie du territoire, mais surtout il concentre un nombre

d'exploitations agricoles important. En effet, le territoire du PHLV couvre un tiers de l'Hérault qui est **le département qui concentre le plus d'exploitations agricoles en France**.

Un territoire dominé par la viticulture

Le territoire du Pays Haut Languedoc et Vignobles (HLV) est fortement spécialisé en viticulture puisque **85% de ses exploitations sont viticoles**. Cette spécialisation est ancienne et marque fortement le patrimoine culturel, historique et paysager du territoire. Il existe d'autres productions agricoles sur le Pays HLV qui diffèrent selon la topographie et le climat.

Dans les parties du Biterrois et du Minervois, on retrouve des plaines qui sont propices à la viticulture. Les communautés de communes des Avants Monts et Sud-Hérault comptent quasi exclusivement des exploitations viticoles. Les plaines sont bien plus agricoles que les hauts cantons de l'Hérault.

Dans les hauts cantons qui couvrent les vallées de l'Orb et du Jaur et une partie du massif du Caroux, les paysages de moyenne montagnes sont caractérisés par de petites surfaces cultivables, escarpées et en pente. Ce sont des espaces de montagne sèche où il y a peu d'eau en comparaison avec les plaines. Ces conditions topographiques et climatiques limitent les productions agricoles possibles. On retrouve de la viticulture, de l'élevage (surtout ovin et caprin) et des productions de niche : PPAM, châtaignes, de cerises, de pommes, un peu d'apiculture, etc. Les cultures arboricoles ont historiquement été dominantes dans la région, la filière s'organise aujourd'hui autour de la SICA du Caroux, mais ces cultures fruitières tendent à disparaître n'étant plus rentables face à la concurrence mondiale.

Des exploitations économiquement faibles

Les exploitations agricoles du territoire ont un chiffre d'affaires (CA) assez faible. 70% des exploitations font un CA de moins de 100 000 euros¹. Les exploitations en maraîchage ont les CA les plus faibles, quand les exploitations en viticulture et en production mixte ont les CA les plus élevés.

A ce titre, le PHLV compte beaucoup de cotisants solidaires². Les cotisants solidaires ont les caractéristiques suivantes : 1) une superficie d'exploitation ou un nombre d'heures travaillées non suffisants pour être chef d'exploitation ; 2) un revenu généré par l'activité agricole non suffisant pour être chef d'exploitation.

Dans les hauts cantons de l'Hérault, on retrouve de nombreux agriculteurs doubles-actifs c'est-à-dire qu'ils ont une autre activité à côté de leur activité agricole. Ils produisent des petits volumes et commercialisent le plus souvent en circuit-court. Ces exploitations agricoles sont dites « non-professionnelles », elles sont économiquement faibles. La filière fruits et légumes des hauts cantons regroupe avant tout des doubles actifs comme l'indique le président de la SICA du Caroux : « *En fruits et légumes, pas [d'agriculteurs] en titre principale. Y'a pas de transmission. Parce que c'est pas rentable. Y'a personne en fruits et légumes qui en vit.* ».³

Des exploitants propriétaires

Les exploitants sur le territoire du Pays HLV sont majoritairement propriétaires de leur foncier. Le taux de fermage est relativement faible en PHLV (43% de la SAU en fermage en 2010) comparé à la France (77% de la SAU en fermage en 2010)⁴.

2. Contexte territorial du renouvellement des générations du milieu agricole

¹ Diagnostic agricole, PAT, Pays Haut Languedoc et Vignobles

² Recensement agricole 2020

³ Entretien téléphonique avec le président de la SICA du Caroux, le 08/03/2023

⁴ Recensement agricole 2020

Une baisse continue du nombre d'exploitations agricoles

La France connaît une baisse constante du nombre d'exploitations agricoles. On constate le même phénomène en Hérault avec une baisse de 21% du nombre d'exploitations agricoles entre 2010 et 2020⁵. C'est plus qu'à l'échelle de la région Occitanie (-18%).

Les micro-exploitations sont plus impactées puisqu'elles ont chuté de 28% sur la même période⁶. Ce sont les moyennes et grandes exploitations qui tiennent le mieux dans le temps. Les tendances sont différentes selon la spécialisation du chef d'exploitation : on observe une baisse de 20% de viticulteurs et une baisse de 43% d'arboriculteurs et autres chefs d'exploitations en cultures permanentes entre 2010 et 2020. Ainsi, ce sont les micro-exploitations en production arboricole qui sont les plus menacées. Une menace qui pèse sur les zones de moyennes montagne ; le Grand Orb a par exemple perdu presque la moitié de ses exploitations en 10 ans.

Les hauts cantons de l'Hérault ont historiquement été confrontés à des mouvements d'exode rural et de déprise agricole. P. Derioz, géographe, décrit les phénomènes de déprise et d'enfrichement, ainsi que des formes de reprise qui sont à l'œuvre dans le Haut Languedoc jusque dans les années 1990 : « *L'accent mis dans les enquêtes sur le moment charnière de la « reprise », période critique quant aux risques d'abandon, montre clairement la persistance des phénomènes tendant à la diminution du nombre des exploitations par absence de successeur à leur tête. Accélééré en Haut-Languedoc par l'attrait exercé par les primes à l'arrachage du vignoble et les perspectives ouvertes par la demande en terrain à bâtir, ce mouvement conduit à l'enfrichement rapide de certains secteurs (petites terrasses viticoles, châtaigneraies, anciens prés de fauche plus ou moins pentus...).* »⁷. Le passé de déprise agricole du territoire du PHLV est à prendre en compte pour caractériser l'attractivité des fermes à céder sur le territoire.

Des agriculteurs bientôt en âge de la retraite et sans repreneurs

Sur le territoire du Pays Haut Languedoc et Vignobles, **50,5% des exploitations agricoles sont dirigées par au moins un exploitant de plus de 55 ans**, et la moyenne monte à respectivement 56,4 et 57,5% pour les communautés de communes du Grand Orb et du Minervois au Caroux⁸. Cela représente plus de 400 exploitants sur chaque communauté de communes du Pays (hormis celle du Grand Orb qui comprend moins d'agriculteurs) et plus de 15000 hectares sur l'ensemble du territoire. C'est plus qu'à l'échelle du département où **39% des exploitations agricoles sont dirigées par au moins un exploitant de plus de 55 ans**⁹.

⁵ Ibid.

⁶ Diagnostic agricole, PAT, Pays Haut Languedoc et Vignobles

⁷ P. Dério, « Arrière-pays méditerranéen entre déprise et reprise : l'exemple du Haut Languedoc Occidental », *Economie rurale*, 1994, p.32-38

⁸ Fiche population agricole PHLV en annexe

⁹ Agreste, Recensement agricole 2020, « Hérault, Premier département viticole d'Occitanie ». Juin 2022

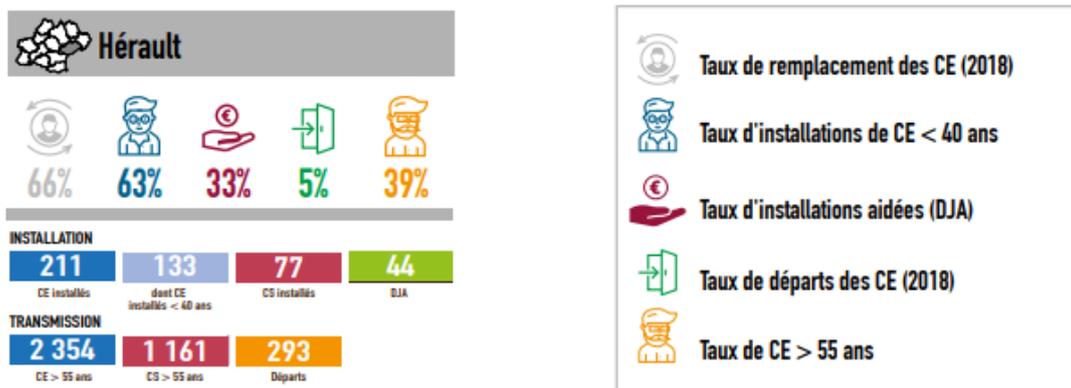


Tableau p.7, Installation-Transmission, Observatoire régional Occitanie, données 2018-2020.

Le taux de remplacement des chefs d'exploitation, en 2018, en Hérault, est de 66%¹⁰. Autrement dit, les installés ne compensent que deux tiers des départs de chefs d'exploitation. On ne connaît pas le taux de reprise des exploitations agricoles en Hérault.

D'après les résultats du recensement agricole 2020, qui a interrogé les chefs d'exploitation de plus de 60 ans de l'Hérault sur le devenir de leur exploitation dans les 3 prochaines années¹¹ :

- 37 % des chefs d'exploitations considèrent que le départ du chef ou coexploitant n'est pas envisagé dans l'immédiat.
- 23 % des exploitations serait reprise par un coexploitant, un membre de la famille ou un tiers.
- 7 % des exploitations disparaîtrait soit au profit de l'agrandissement d'une autre exploitation, soit pour un usage non agricole des terres.
- **Dans 33 % des cas, le répondant ne sait pas quel sera le devenir de l'exploitation dans les trois prochaines années**

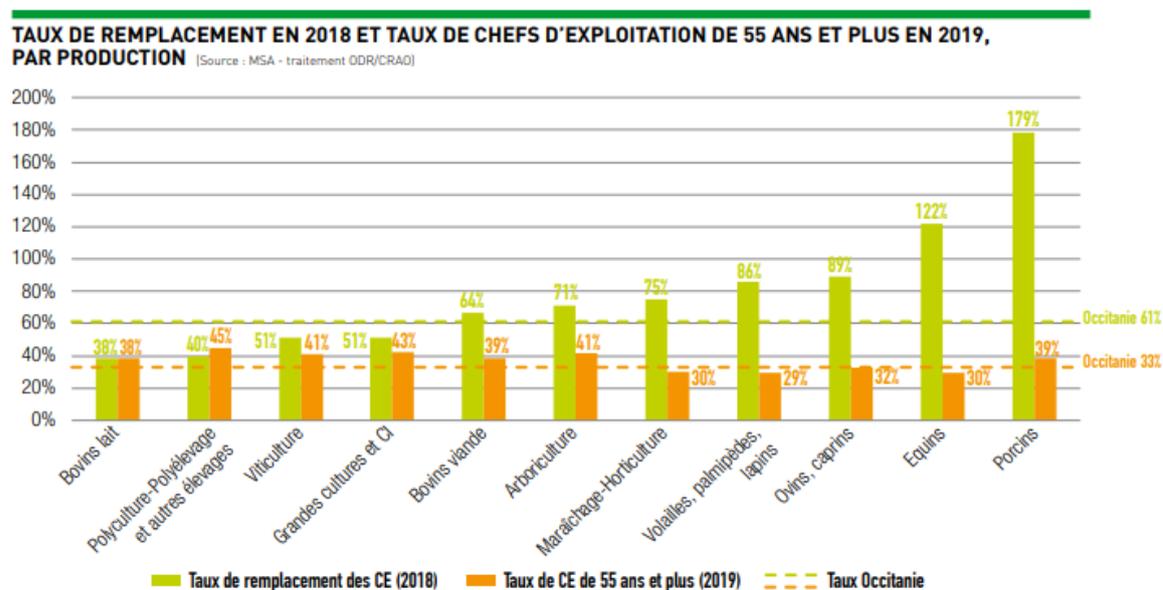


Tableau p.11, Installation-Transmission, Observatoire régional Occitanie, données 2018-2020.

¹⁰ Installation-Transmission, Observatoire régional Occitanie, données 2018-2020

¹¹ Agreste, Recensement agricole 2020, « Hérault, Premier département viticole d'Occitanie ». Juin 2022

Le taux de remplacement diffère selon la spécialisation agricole. A l'échelle de la région, les spécialisations agricoles les moins bien remplacées sont : bovins lait, polyculture-élevage, viticulture et grandes cultures. Les filières qui attirent le plus sont les suivantes : volailles, ovins-caprins, équins et porcins.

A partir de ces résultats, on peut supposer que les exploitations viticoles sur le territoire du PHLV ont un taux de remplacement assez faible.

Des candidats à l'installation nombreux

L'Hérault est l'un des départements français qui compte le plus de candidats à l'installation passant par le Point Accueil installation – dispositif d'accueil des porteurs de projets agricoles – de la Chambre d'agriculture. Sur l'année 2022, le PAI34 a renseigné 714 porteurs de projets ou binôme/trinôme de porteurs de projets¹². 71% des candidats passant par le PAI34 ont moins de 40 ans. En 2022, 81% souhaitent s'installer hors cadre familial (HCF), l'installation se fait dans le cadre d'une reconversion professionnelle justifiée le plus souvent par une situation professionnelle qui n'a plus de sens. Les projets agricoles sont envisagés dans les filières de production suivantes : 37% en élevage (30% en aviculture, 19% projets équins, 18% animaux de compagnie, 17% ovins/caprins) ; 24% en viticulture et maraîchage ; 15% autres (apiculture, PPAM, etc.). 50% des projets d'installation CF sont des projets en viticulture en cave coopérative. Le maraîchage est la filière où l'on retrouve le plus de projets d'installation HCF.

3. Quel avenir des exploitations agricoles du territoire ?

A partir du contexte territorial dressé ci-dessus, on essaiera de comprendre le devenir des fermes en PHLV et leurs chances de reprise à partir des connaissances existantes sur les freins à la transmission et les facteurs de transmissibilité d'une exploitation agricole. Avant l'état de l'art, on définira quel type de transmission le PAT du PHLV plébiscite en prenant en compte les enjeux agricoles du territoire.

Quelles transmissions recherche-t-on ?

On entend par transmission, la cession (par vente, location, prêt, donation, héritage) de tout ou partie de l'exploitation agricole (bâti, foncier, cheptel, matériel, etc.) mais également la transmission de savoirs et savoir-faire agricoles.

Le Pays HLV, portant des objectifs de maintien de l'activité agricole et d'alimentation locale pour les habitants du territoire, les transmissions recherchées sont celles qui permettent l'installation d'un ou plusieurs porteurs de projets agricoles, et non l'agrandissement d'exploitations agricoles existantes, ni la perte de la vocation agricole des terres.

On s'intéresse en priorité aux transmissions hors cadre familial (HCF) notamment quand il s'agit d'une reprise par un porteur de projet non issu du milieu agricole (NIMA). En effet, les transmissions dans le cadre familial (CF) restent dans le cadre privé et nécessitent moins l'intervention d'une collectivité, alors que l'installation des NIMA - qui rencontrent des difficultés structurelles dans l'accès au foncier, l'installation, etc. - peuvent faire l'objet d'actions portées par une collectivité.

Enfin, le PAT du Pays HLV portant un objectif de développement de l'agriculture nourricière dans un territoire fortement viticole, on s'attachera à comprendre dans quelle mesure la transmission des exploitations viticoles vers un projet agricole nourricier est possible.

¹² Statistiques du PAI34, en annexe.

3.1. Les facteurs d'influence de la transmissibilité d'une exploitation agricole

A partir de la littérature existante sur le sujet de la transmission, on peut identifier des facteurs économiques et politiques qui influencent la santé économique des exploitations agricoles et leur transmissibilité, et des facteurs sociologiques et psychologiques qui façonnent les choix des agriculteurs-cédants concernant le devenir de leur exploitation agricole. On mettra en perspectives ces facteurs en les contextualisant avec les spécificités du territoire afin de mesurer s'ils peuvent être des freins à la transmission pour les agriculteurs-cédants présents en PHLV.

Facteurs économiques

Pression foncière

Les espaces agricoles peuvent subir des pressions foncières entraînant la perte de la vocation agricole des terres¹³. Les pressions foncières sont causées principalement par l'étalement urbain. Lorsqu'un territoire subit de fortes pressions foncières, les propriétaires terriens ont tendance à vendre leurs terres pour les urbaniser car un terrain pour construction se vend plus cher qu'un terrain agricole.

Il n'y a pas de grandes villes sur le territoire du PHLV et la métropole de Montpellier est trop éloignée pour exercer une pression foncière forte sur le territoire, mais il y a une attraction touristique. Les espaces du PHLV les plus proches de Béziers et de la côte méditerranéenne (les communautés de communes des Avant-Monts et Sud Hérault) sont les plus attractifs du territoire et peuvent exercer de la pression sur le foncier agricole. Par ailleurs, les terres dans les hauts cantons de l'Hérault se vendent à des prix plus élevés pour les convertir en terrain de loisirs, il peut donc y avoir aussi des risques de perte de la vocation agricole dans cette zone. Globalement le territoire PHLV reste peu soumis à la pression foncière. Par ailleurs, les plans d'urbanisme préserve (le plus souvent) les terres agricoles de l'urbanisation.

La valeur de la structure d'exploitation

Les exploitations agricoles à fort capital c'est-à-dire qui ont nécessité un fort investissement, qui sont fortement équipées, qui possèdent beaucoup de foncier, sont moins transmissibles¹⁴. En effet, elles ont une valeur très élevée qui rend leur achat impossible pour des porteurs de projets agricoles. Ces exploitations agricoles ont plus de chance de faire l'objet d'une transmission CF ou bien elles sont sollicitées par le rachat d'exploitants déjà installés.

Le Pays HLV compte peu d'exploitations agricoles à fort capital mis à part certains domaines viticoles et certaines exploitations d'élevage.

La santé économique de l'exploitation

Les exploitations en bonne santé économique se transmettent mieux (S. Barral et al., 2017). En effet, elles garantissent un revenu à l'exploitant. Si elles se transmettent mieux, les enfants d'agriculteurs dont l'exploitation est en bonne santé économique sont aussi plus prompts à reprendre l'exploitation familiale. La transmission CF étant privilégiée en agriculture, on peut conclure que les exploitations en bonne santé économique sont aussi moins disponibles sur le marché pour les porteurs de projet NIMA.

On ne peut généraliser sur la santé économique des exploitations agricoles du PHLV. Certaines caractéristiques de l'agriculture du territoire permettent de faire l'hypothèse d'exploitations agricoles en mauvaise santé économique.

- On sait que le territoire regroupe de nombreuses exploitations agricoles non professionnelles dont l'activité ne dégage pas un revenu suffisant pour vivre. Mais elles peuvent être couplées avec une autre activité.
- L'économie du vin, à fortiori les vins languedociens, a connu plusieurs crises et est encore en crise à l'heure actuelle (surproduction, baisse des ventes, impact du changement climatique...).

¹³ « Etat des terres agricoles en France », Rapport de Terre de liens, 2022.

¹⁴ Rapport de la Cour des Comptes, « La politique d'installation des nouveaux agriculteurs et de transmission des exploitations agricoles », avril 2023

Ce contexte économique remet en question la pérennité économique des exploitations viticoles, surtout celles qui produisent du vin de faible qualité et celles qui ont des vignes non irriguées.

Le taux de fermage

Le taux de fermage influe sur la transmissibilité des terres (S. Barral et al., 2017). Un taux de fermage élevé peut rendre la transmission complexe quand elle multiplie le nombre de propriétaires avec qui il faut négocier la reprise du bail lors de la cession de l'exploitation agricole. Dans certaines régions (Nord de la France), le taux de fermage élevé est associé à des pratiques illégales de pots-de-vin pour avoir le fermage (pratique du pas-de-porte) qui rend encore moins accessible le foncier agricole. Un taux de fermage faible comporte aussi des freins à la transmission ; les propriétaires étant peu enclins à se séparer de leur propriété, ils peuvent faire le choix de garder leurs terres quitte à les laisser en friche, au lieu qu'elles ne soient cultivées. Devoir racheter les terres représente aussi un poids financier supplémentaire pour le repreneur.

Le territoire du PHLV a un taux de fermage relativement faible c'est-à-dire que les exploitants sont la plupart du temps propriétaires des terres qu'ils cultivent. C'est un élément favorable à la transmission, mais qui porte des risques d'enfrichement des terres.

Freins politiques

Les aides de la Politique Agricole Commune (PAC)

Les aides de la PAC attribuées à la surface sont défavorables à la transmission (Cour des Comptes, 2023). Elles favorisent l'agrandissement, et non l'installation. Elles poussent les agriculteurs-cédants à repousser l'arrêt de l'activité pour continuer de toucher les aides.

Sur le territoire, ce sont surtout les exploitations d'élevage (qui ont de grandes surfaces) et les exploitations en zones de montagne (aide spécifique à ces zones) qui touchent le plus d'aides et où les transmissions peuvent être freinées.

Le marché du foncier

En France, le prix du foncier est moins élevé qu'en Europe car il est en partie contrôlé par la Safer. Néanmoins, les prix du foncier augmentent ces dernières années ce qui rend plus complexe l'accès au foncier pour des candidats à l'installation (Cour des Comptes, 2023). De plus, le marché du foncier est peu transparent (transmission du foncier par héritage, baux ruraux conclus oralement, etc.) ce qui freine également la transmission et l'installation.

Facteurs sociologiques

La trajectoire des enfants du cédant

La transmission CF est préférée à la transmission HCF en agriculture. Les modalités de la transmission se discutent d'abord et avant tout à l'intérieur de la famille (entre les conjoints, avec les enfants). Il s'agit donc de savoir si les agriculteurs-cédants souhaitent que leurs enfants reprennent l'exploitation agricole, si l'un des enfants souhaite reprendre et comment se placent les autres membres de la fratrie (C. Bessière, 2010).

Les pratiques agricoles du cédant

L'agriculteur-cédant préfère que le repreneur reprenne son exploitation agricole à l'identique, autrement dit le repreneur doit conduire l'exploitation de la même manière, avec les mêmes pratiques agricoles, que le cédant (C. Assegond et al., 2019). Des candidats à la reprise souhaitant transformer l'exploitation agricole auront donc moins de chance d'être sélectionnés par le cédant.

La reprise d'une exploitation viticole pour y produire d'autres cultures relevant d'une agriculture nourricière semble peu probable.

Les cercles de sociabilité du cédant

L'agriculteur-cédant qui ne peut pas envisager de transmission CF est plus enclin à choisir un repreneur HCF proche de lui, qui fait partie de ses cercles de sociabilité (professionnelle, villageoise, etc.).

Les agriculteurs-cédants sont moins enclins à transmettre à un porteur de projet non issu du territoire et non issu du milieu agricole (M. Gillet, 1999).

La volonté de transmettre

La volonté du cédant est primordiale pour assurer la transmission (Cour des Comptes, 2023). Les exploitants ayant une approche professionnelle de leur exploitation agricole sont les plus enclins à la transmission, notamment HCF (M. Gillet, 1999 ; S. Barral et al. ; 2017). Les exploitants ayant une approche patrimoniale de leur exploitation agricole sont plus attachés à une transmission CF. Les exploitants qui ont une approche capitaliste de leur exploitation agricole, eux, sont plus à même de démanteler et vendre aux plus offrants, ce qui a souvent pour effet l'agrandissement d'autres fermes.

Facteurs psychologiques

L'état d'esprit du cédant vis-à-vis de la cessation d'activité, d'un éventuel déménagement, de la cession et de la reprise de l'exploitation, etc. influe sur la transmissibilité de l'exploitation agricole (D. Lataste, 2022).

Un agriculteur qui n'est pas prêt à arrêter son activité et prendre sa retraite a peu de chance de trouver un repreneur. De même, un agriculteur qui n'est pas motivé par un projet de transmission – qui nécessite un investissement en temps, en tâches administratives, en transfert de compétences, etc. – sera plus tenté par d'autres formes de cession comme le démantèlement de l'exploitation agricole. Enfin, un agriculteur qui a sa maison sur l'exploitation et qui n'est pas prêt à déménager a, de la même façon, peu de chance de trouver un repreneur.

3.2. Les hypothèses sur la transmissibilité HCF des fermes du PHLV

A partir de la description des facteurs qui influencent la transmissibilité des exploitations agricoles, on peut poser des hypothèses sur les types d'exploitation agricole qui ont un potentiel de reprise et celles qui vont rencontrer des difficultés et qui risquent de disparaître.

H1 : Les exploitations agricoles en mauvaise santé économique sont peu transmissibles.

H2 : Les exploitations agricoles dont la valeur est peu élevée et qui sont en bonne santé économique se transmettent bien.

H3 : Les exploitations viticoles sans reprise familiale se transmettent difficilement.

H4 : Les exploitations agricoles non professionnelles peuvent trouver leur demande du côté des porteurs de projet agricole NIMA en reconversion professionnelle.

H5 : Le moment de la transmission de l'exploitation agricole est peu propice à une transformation du système d'exploitation.

4. Les analyses des professionnels agricoles du territoire concernant la dynamique de cession des fermes sur le territoire et aux alentours

1. Viticulture

Analyse faite à partir des retours du conseiller viticulture de la Chambre d'agriculture sur le secteur des hauts cantons, du conseiller transmission de la Chambre d'agriculture d'Hérault et du conseiller foncier de la Safer sur le secteur des hauts cantons.

Secteur (appellation)	Prix du foncier	Dynamique de cession des exploitations agricoles et du foncier	Exemple de cession	Attractivité
Pic Saint Loup (AOP)	Autour de 80K€/ha	A la mode. Prix du foncier en augmentation		+++
Terrasses du Larzac (AOP)	Autour de 80K€/ha	A la mode. Prix du foncier en augmentation	2 domaines se vendent en ce moment dans le Larzac, autour de 1,6 millions €. Le premier est racheté par des éleveurs du Nord de la France. Le deuxième par des agriculteurs de l'Aveyron, les deux fils avec un parcours JA.	+++
Saint Chinian (AOP)				+
Faugères (AOP)	Environ 20k€/ha	La cave de Faugères compte 900 ha, 250 coopérateurs, produit 40K hectos 1,5 installations par an profil des installés : surtout des reprises d'exploitation ; des personnes qui s'installent d'abord en cave coopé pour faire de la trésorerie et ensuite passent en cave particulière Les + : bio, large gamme de produits		++
Hérépian (vin de Pays, IGP)	Environ 15K€/ha	La cave d'Hérépian compte 300 ha, 70 coopérateurs, produit 17K hectos/an. Les viticulteurs de la cave d'Hérépian ont souvent 15 ha. Pas d'installation. Cession d'activité : part à l'agrandissement, et/ou le cédant garde une parcelle de subsistance, et/ou fausse transmission Les raisons : peu de rendement (pas irrigué, pas mécanisable), pas d'AOP, viticulteurs vieillissants	Un viticulteur-cédant à Mons-la-Trivalle : il voulait vendre ses terres à 20K€/ha mais n'a pas réussi à vendre. Il a fini par arracher les vignes et garder le foncier.	+
Roquebrun (AOP)		La cave de Roquebrun compte 700 ha, 50		++

		coopérateurs environ, produit 28K hectos 2 installations par an		
Minervois (AOP)				++

Les critères de transmissibilité en viticulture :

- Les exploitations viticoles qui ont des terres en AOP attractives se transmettent bien même si elles sont chères
- Les vignes non irriguées se transmettent moins bien
- Le foncier morcelé avec des parcelles de petites surfaces est moins transmissible
- Les exploitations viticoles dans les hauts cantons se transmettent mal

2. Elevage

Analyse faite à partir des retours des conseillers élevage de la Chambre d'agriculture sur les secteurs des hauts cantons et, et du conseiller transmission de la Chambre d'agriculture.

Secteur	Caractéristiques	Dynamique de transmission	Attractivité
Tarn	Grosses exploitations professionnelles AOP Roquefort	Transmission familiale	Se transmet bien
Hauts cantons de l'Hérault	Exploitations moins professionnelles Bati et matériel pas toujours aux normes	Transmission HCF Démantèlement et agrandissement d'autres exploitations Fausse transmission	Se transmet avec des difficultés

Les critères de transmissibilité en élevage :

- Les exploitations d'élevage en AOP se transmettent bien, le plus souvent il y a une transmission CF
- Les exploitations d'élevage en circuit-court se transmettent bien
- L'élevage en bovin lait sans AOP ne fonctionne pas économiquement donc se transmet mal
- Lorsque le bâti n'est pas aux normes, l'exploitation se transmet mal car les porteurs de projet qui veulent s'installer avec un parcours JA doivent avoir une exploitation aux normes

5. Une étude sur les exploitants sans repreneurs

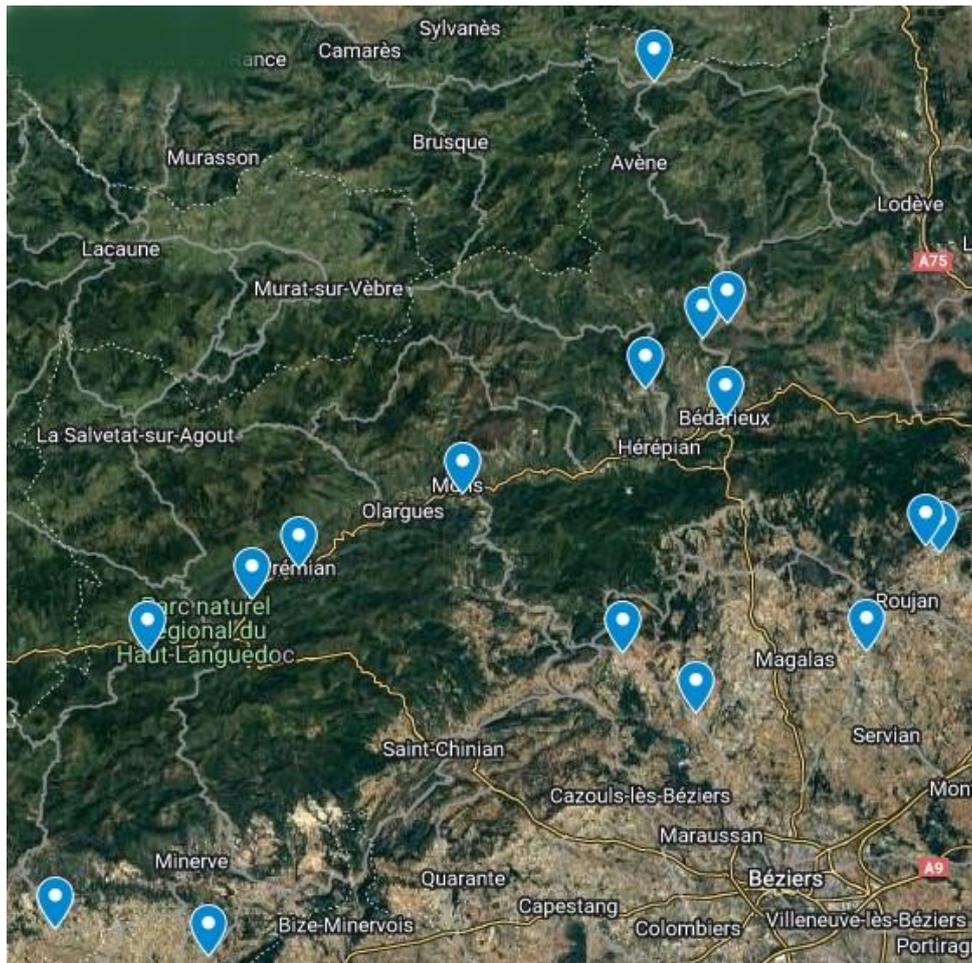
Pour affiner les freins et les dynamiques de transmission sur le territoire PHLV, 16 entretiens semi-directifs ont été réalisés avec des agriculteurs du territoire (10 sont viticulteurs, 2 sont maraichers, 3 éleveurs et 1 arboriculteur). Ils sont tous à des étapes différentes de la transmission (du début de réflexion sur le sujet à la cession de leur exploitation agricole déjà achevée).

L'enquête est présentée en deux parties : 1) les difficultés de transmission rencontrées par le panel d'enquêtés ; 2) les choix de cession des exploitations agricoles opérés par les enquêtés

Présentation des enquêtés

Enquêté	Tranche d'âge	Origine	Spécialisation agricole	Système d'exploitation ¹⁵	Fermage/propriété	Moment de la transmission
Benoît	70-75 ans	IMA	Viticulture	6 ha de vignes en cave particulière + 3 ha de verger de cerisiers (en friche)	Propriété	Cession de l'exploitation agricole achevée
Denis	55-60 ans	IMA	Viticulture	8 ha de vignes en cave coopérative (bio, AOP)	Propriété	En réflexion sur les options de cession de l'exploitation agricole
Christel	55-60 ans	NIMA	Viticulture	8 ha de vignes en cave particulière (bio, AOP, non irrigué)	Propriété	En réflexion sur les options de cession de l'exploitation agricole
Maurice	Plus de 60 ans	NIMA	Viticulture	12 ha de vignes en cave particulière (vin de Pays)	Propriété	Cession de l'exploitation agricole achevée
Jean	65-70ans	NIMA	Apiculture	750 ruches, 1 hangar agricole, vente en circuit-court	Propriété	Cession de l'exploitation agricole achevée
Paul	Plus de 60 ans	NIMA	Pisciculture	Vente en circuit-court	Propriété	Transmission/cession en cours
Charles	55-60 ans	NIMA	Viticulture	28 ha de vignes et champs, en cave coopérative, AOP (St Chinian)	Fermage et propriété	Premières démarches de cession effectuées
Hervé	60-65 ans	IMA	Viticulture	7 ha de vignes (bio, non irrigué, pas d'AOP)	Propriété	En réflexion sur les options de cession de l'exploitation agricole
Yves	Plus de 65 ans	IMA	Maraîchage	9000m², bio, Circuit-court	Propriété	Premières démarches de cession effectuées
Laurent	60-65 ans	NIMA	Polyculture/ Elevage de volailles	6 ha, 1 hangar agricole, 6 bâtiments d'élevage mobiles, en circuit court	Propriété et commodat	Transmission/cession en cours
Boris et Gislaine	Boris : 65-70 ans Gislaine : 55-60 ans	NIMA	Maraîchage	1 ha, transformation, vente en circuit-court	Propriété, fermage et commodat	Transmission/cession en cours
Jean-Claude	70-75 ans	IMA	Viticulture	10ha de vignes en cave particulière, 12 ha de colza, 300 oliviers, 30t cerisier. En circuit court	Propriété et fermage	Cession de l'exploitation agricole achevée
Jérôme	60-65 ans	IMA	Viticulture	13 ha de vignes en cave coopérative	Propriété	En réflexion sur les options de cession de l'exploitation agricole
Caroline et Marc	Caroline : 55-60 ans Marc : 60-65 ans	IMA	Viticulture	23 ha de vignes en cave coopérative	Propriété	Transmission/cession en cours
Renaud et Béatrice	Renaud : 55-60 ans Béatrice : 60-65 ans	Renaud : IMA Béatrice : NIMA	Viticulture	15 ha de vignes en cave particulière (bio, AOP, irrigué)	Propriété	En réflexion sur les options de cession de l'exploitation agricole
Jacques et Marie	60-65 ans	NIMA	Castanéiculture	2 ha de châtaigniers rénovés	Propriété	Premières démarches de cession effectuées

¹⁵ Il correspond au système d'exploitation au milieu de leur carrière et non au moment de l'entretien car certains enquêtés ont diminué leur activité et d'autres l'ont arrêté.



Localisation des 16 enquêtés sur le territoire du Pays Haut Languedoc et Vignobles

5.1. Les difficultés rencontrées par les agriculteurs concernant la cession de leur exploitation agricole

Résultats

Difficultés des agriculteurs-cédants concernant la cession de leur exploitation agricole	Nombre d'enquêtés concernés (total : 16 enquêtés)
Manque de candidats à la reprise	9
Désaccord sur le prix / manque de finances des candidats à la reprise	5
Outil de production intransmissible	2
Problèmes administratifs dans la mise en oeuvre de la reprise	2
Ne souhaite pas partir de sa maison	2
Pas prêt psychologiquement à arrêter son activité agricole	2

Incertitudes sur la reprise de l'exploitation agricole par un de leurs enfants	2
Désaccord sur la conduite de l'exploitation agricole avec les candidats à la reprise	1
Rupture de confiance avec des candidats à la reprise	1
Perdu/ n'a aucun projet de cession de son exploitation agricole	1

Commentaires

Un manque de repreneurs

La majorité des personnes interrogées ressentent un manque de candidats à la reprise de leur exploitation agricole. Ce résultat semble étonnant quand on sait que le département de l'Hérault, dont le Pays HLV couvre environ un tiers du territoire, est fortement attractif pour les porteurs de projet agricole (le Point Accueil Installation de l'Hérault, dispositif principal d'accueil des porteurs de projet agricole, compte le plus de candidats de France). Ce manque de candidats ressenti peut être expliqué par de multiples facteurs. On peut déjà l'expliquer par la sélection faite des enquêtés qui ont été justement choisis parce qu'ils étaient dans un processus de transmission mais n'avaient pas encore trouvé de repreneur. La sélection des enquêtés a donc écarté de fait ceux qui avaient déjà trouvé une solution de reprise de l'exploitation agricole.

Des témoignages d'enquêtés

“Heureusement, si j'avais pas trouvé ces gens-là, ce serait encore à vendre. J'aurais pas trouvé. Parce que la Safer ils m'ont rien trouvé.”

Jean-Claude, ancien viticulteur

“J'avais monté un bel outil, mais bon y'a personne, y'a personne [pour reprendre], je vais pas l'emmener dans ma tombe.”

Maurice, ancien viticulteur

“C'est quand même important une cave plus des vignes pour en trouver... alors est ce qu'il y aura du monde à frapper à la porte pour nous dire “je suis intéressé”, peut-être que le choix sera moins grand qu'une vigne par ci, une vigne par là. parce que c'est pas la même chose. Donc là je pense qu'il faut pas qu'on fasse les difficiles à ce niveau-là, si la personne elle veut faire en bio...”

Renaud et Béatrice, viticulteurs

“Déjà aux foires ils [des porteurs de projet] demandent parfois, justement on a eu quelques contacts comme ça où il y a pas eu de suites, les gens sont pas venus voir, mais ça peut être des contacts comme ça quand on fait des foires, ou des gens qui sont dans ce travail-là et qui voudraient s'agrandir. Mais ça se bouscule pas trop au portillon [rire]. Des jeunes qui s'installent vraiment... on en voit quelques-uns mais pas beaucoup”

Jacques, castanéiculteur

« Alors je me suis inscrit à la chambre d'agriculture pour trouver un repreneur mais bon j'ai discuté avec une personne qui m'a dit « là y'a personne qui veut reprendre des exploitations. »

Charles, viticulteur en cave coopérative

Désaccords sur le prix de la cession

De nombreuses difficultés à trouver un repreneur ou un acquéreur se concentrent autour du prix de cession de l'exploitation agricole. Yves et Boris se plaignent de candidats trop "marginiaux" qui n'ont pas les finances pour s'installer ; Yves et Charles témoignent de négociations avec un repreneur potentiel qui s'est soldé par un échec car ils n'étaient pas d'accord sur le prix de cession ; Paul, lui, voit le processus de transmission de sa pisciculture ralenti car son repreneur n'a pas les finances pour la racheter et doit faire des démarches pour avoir un prêt auprès de la banque et un accord de prêt à taux zéro auprès de l'agglomération de Béziers. Enfin, on peut citer le témoignage de Béatrice et Renaud qui, même s'ils ne sont qu'à l'étape de réflexion sur la transmission, anticipent des difficultés à trouver un repreneur à cause de la valeur élevée de leur outil de production :

"Ah bah nous on va se laisser encore un peu de temps, pas plus de 2 ans je pense, si dans 2 ans il veut pas [reprendre, en parlant de leurs fils... mais après il faudra prendre une décision. Parce que c'est pas tous les jours qu'on va trouver quelqu'un qui va acheter 17,5 ha, une cave... c'est pas les vignes que les coopérateurs donnent à leurs voisins quoi. C'est un bloc, c'est pas n'importe qui qui paierait ça."

Renaud et Béatrice, 58 et 61 ans, viticulteurs en cave particulière. Extrait d'entretien, enregistré le 05/06/2023

On peut relativiser les craintes du couple, puisqu'aux dires des professionnels agricoles, les outils de production de forte valeur en viticulture se vendent bien.

A l'inverse, certains outils de production sont peu voire intransmissibles en raison de leur précarité. C'est le cas des fermes de Boris et de Yves, tous deux maraîchers. Yves a du bâti et des forages non autorisés sur son terrain ce qui complexifie également la transmission de son activité agricole.

Boris, maintenant retraité, cultivait trois parcelles, toutes trois situées sur différentes communes ; au total, 9 propriétaires possèdent ses terrains. L'éclatement des parcelles et le nombre élevé de propriétaires rendent très compliqué la reprise de l'ensemble de l'outil de production.

"C'est là où c'est intéressant dans la transmission, la difficulté de transmettre l'activité, c'est qu'en réalité à part un bail à petite ferme que j'ai signé avec Mr X encore agriculteur pour quelques mois, à X sur la commune de Riols donc pas très loin sous les éoliennes. Tout le reste des terrains ici à Euzedes même ont été travaillés avec des accords verbaux, rien de signé, parce que les gens ne voulaient pas signer quoi que ce soit. [...] Y a 9 propriétaires, plus Prémian ça en fait 10. C'est pas possible. Pour un 1.3 ha [...] C'est là où est le problème. Non seulement ils ne nous appartiennent pas, c'est très morcelé en termes de parcellaire et y a X propriétaires. A chaque parcelle c'est un propriétaire. Donc voilà. Moi quand j'ai fait ma déclaration de cessation d'activité, ils m'ont dit à chacun des propriétaires de bien vouloir remplir un papier comme quoi j'arrêtais mon activité, et bien j'en ai additionné, c'est là que j'ai réalisé l'ampleur de l'histoire."

Boris, 66 ans, ancien maraîcher. Extrait d'entretien, enregistré le 04/05/2023

Des freins émotionnels

Pour ceux qui sont au début du processus de transmission, les difficultés sont souvent psychologiques. Certains ne sont pas prêts à arrêter leur activité agricole, c'est le cas du couple Renaud et Béatrice et de Jacques. Quand je leur demande quelles sont leurs envies concernant la cession de leur exploitation viticole, ils répondent :

“Renaud : disons que moi j’aimerais pas arrêter voilà mais bon après y a la santé qui parle [rire] on verra ce qui se passe

Béatrice : exactement ! moi j’imagine pas mon mari, mais même moi, mais pas pareil, pas à ce même niveau, euh j’imagine pas mon mari être à la retraite. Alors là ça va devenir le lion en cage, c’est pas possible [rire]”

Renaud et Béatrice, 58 et 61 ans, viticulteurs en cave particulière. Extrait d’entretien, enregistré le 05/06/2023

Jacques, lui, explique ses difficultés à commencer à penser à la transmission :

“Il faudrait peut-être penser à chercher oui... c’est pas une mauvaise idée. Après dans l’esprit c’est pas évident d’accepter ça déjà, enfin ça fait pas très longtemps que j’y pense sérieusement pour dire la vérité. Donc j’ai pas encore fait de démarches de... pour la transmission quoi.”

Jacques, 64 ans, castanéiculteur. Extrait d’entretien, enregistré le 14/06/2023

Une autre difficulté est celle relative à la transmission familiale. Le plus souvent, l’agriculteur-cédant cherche d’abord à transmettre le patrimoine professionnel à un membre de sa famille. La sélection des enquêtés a largement exclu les cédants engagés dans une transmission familiale, cependant dans le panel deux enquêtés - le couple Béatrice et Renaud, et Christel - sont tout de même en attente de savoir si l’un de leurs enfants reprendra l’exploitation agricole. Dans ces deux cas, les enfants n’ont pas encore fait leur choix et cette attente empêche les futurs cédants de faire des démarches pour chercher un repreneur hors cadre familial.

Enfin, ce qui peut freiner le processus de transmission c’est le fait que le cédant souhaite garder sa maison. La majorité des interrogés ne souhaitent pas déménager, néanmoins peu ont leur résidence au même endroit que leur outil de production agricole. Deux enquêtés, Jacques et Jean, sont dans le cas où leur outil de production et leur maison sont sur le même terrain et veulent tous deux rester dans leur maison, ce qui complexifie la cession du patrimoine professionnel.

Jacques explique la difficulté supplémentaire que représente cette configuration pour transmettre sa ferme :

« Mais ça se bouscule pas trop au portillon [rire]. Des jeunes qui s’installent vraiment... on en voit quelques-uns mais pas beaucoup et voilà souvent ils trouvent un terrain qu’ils ont acheté, ils bâtissent dessus. C’est pas évident parce qu’on vit là aussi, on vit dans la maison donc il s’agirait peut-être plutôt que de vendre, de louer le terrain à quelqu’un qui veut s’installer. »

Jacques, 64 ans, castanéiculteur. Extrait d’entretien, enregistré le 14/06/2023

Pour Jean, cette situation l’a dissuadé de trouver un repreneur, ne souhaitant pas cohabiter avec quelqu’un d’autre :

“Oui non finalement on veut pas de [repreneur] parce que effectivement on aurait pu dire on sépare les deux entités, mais y a un chemin d’accès commun, c’est très difficile d’en faire un 2^{ème} ; après à

côté y a pas d'habitation, donc il faudrait qu'ils en construisent une autre. Si on voulait garder nous la maison par exemple et vendre le bâtiment. Mais finalement, on n'en a pas besoin donc pourquoi vendre ?”

Jean, 67 ans, apiculteur. Extrait d'entretien, enregistré le 12/04/2023

Exigences du cédant et manque de confiance avec le repreneur

Diverses difficultés apparaissent dans le choix du repreneur. Chez un enquêté, c'est le désaccord sur la conduite de l'activité agricole qui a mené au refus d'un candidat à l'installation sur son terrain.

“Alors le premier jeune auquel je faisais allusion tout à l'heure qui est à Vitrioles qui voulait s'installer en maraichage. Je le connais pas plus que ça mais bon il fait partie des jeunes qui pensent qu'il faut sortir du système actuel agricole intensif, [...]. Lui il a commencé à m'expliquer qu'il allait travailler sans énergie thermique. Pourquoi pas, ça peut être un choix, [...] donc il voulait pas de mécanisation, il voulait pas de plastique donc évidemment les gouttes à gouttes, à un moment donné y a du plastique. Il voulait pas d'animal parce que... alors je lui ai demandé comment il allait semer ? Il m'a dit « et bien c'est très simple y a qu'à regarder les plantes, elles grainent, les graines tombent au sol et ça pousse ». Bon, alors là j'ai compris que ça allait être pas possible.”

Boris, 66 ans, ancien maraîcher, cède 1,6 ha de terres majoritairement en faire-valoir indirect. Extrait d'entretien, enregistré le 04/05/2023

D'autres enquêtés (Yves et Laurent) émettent aussi des exigences concernant les pratiques agricoles que devront respecter les repreneurs, mais chez ces derniers, ces critères de sélection n'ont pas rendu le processus de transmission plus compliqué. Laurent a trouvé un repreneur et Yves est toujours en recherche mais a trouvé plusieurs stagiaires qui souhaitent se former auprès de lui et seront peut-être des futurs candidats à la reprise.

La rupture de négociation qui met en échec une cession peut aussi venir d'un manque de confiance entre le cédant et le repreneur. C'est ce dont témoigne Jean, apiculteur, qui possède un hangar agricole et du matériel apicole :

“C'était un gars qui avait déjà des ruches et il s'était trouvé un peu en difficulté parce qu'il n'avait pas de local. Je lui ai prêté la miellerie pour qu'il extrait son miel de lavande, et il s'est imaginé que on allait lui brader l'exploitation parce qu'on était aux abois mais pas du tout. C'était pas du tout ça. Il me disait : « oui faut vraiment que tu me dises vite ! si tu nous vends, ce que tu nous vends, parce que la région nous plaît, et si tu nous la vends pas, on va construire une miellerie à côté de la tienne, la tienne n'aura plus de valeur “. [...] Je lui dis « écoute je crois que tu t'es trompé. Alors considère qu'à partir du moment où tu as prononcé ces paroles, y'a plus rien pour toi ici ».”

Jean, 67 ans, apiculteur. Extrait d'entretien, le 12/04/2023

Difficultés administratives

Lorsque le cédant a choisi un repreneur pour son exploitation agricole, il peut rencontrer des difficultés administratives, juridiques et financières. C'est le cas des deux enquêtés (Laurent et Paul) qui ont un repreneur et sont dans la phase de transmission administrative. Laurent, éleveur de volailles, cède 6 hectares de foncier, 6 bâtiments d'élevage et 1 hangar agricole. Il raconte le parcours administratif qu'il a mené avec son repreneur :

“Laurent : Ça a été un parcours du combattant. En fait on y travaille depuis février 2022, c’est un truc de fou. Après c’est pas la faute à XX [conseiller de la chambre d’agriculture], c’est pas la faute à...”

Agathe : Administrativement c’est lourd ?

Laurent : En fait il peut pas rentrer dans le cadre des jeunes agriculteurs parce qu’il a plus de 40 ans. Donc il est passé pas une formation parallèle, il a fait le PPP, le plan prévisionnel, je sais pas quoi, il fallait qu’il suive des formations successives, dans plusieurs domaines, donc ça a été journées, y a eu des journées qui ont été annulées, reportées, bon enfin ça a trainé, donc là la formation validante du PPP, qui a duré, alors tenez-vous bien, il en a fait 2 sur place, dans le Doux, et les autres il a été obligé de les faire ici, tenez-vous bien la dernière formation elle a été scindée en trois fois. Il a fallu qu’il descende 3 fois. Et donc en fait il a clôturé son PPP début février 2023.

Agathe : Ah c’est tout récent !

Laurent : Ah je peux vous dire motivé le gars ! bon il est venu plusieurs fois ici, bon il connaît l’exploitation maintenant ! il a même travaillé dans l’atelier de découpe. Et ben on a signé le compromis cette semaine [rires]. Avec le notaire ça a trainé aussi parce qu’il manquait des éléments. Ah une transmission agricole c’est pas évident, je peux vous le dire.”

Laurent 61 ans, éleveur de volailles. Extrait d’entretien, le 28/04/2023

Qu’en disent les professionnels agricoles ?

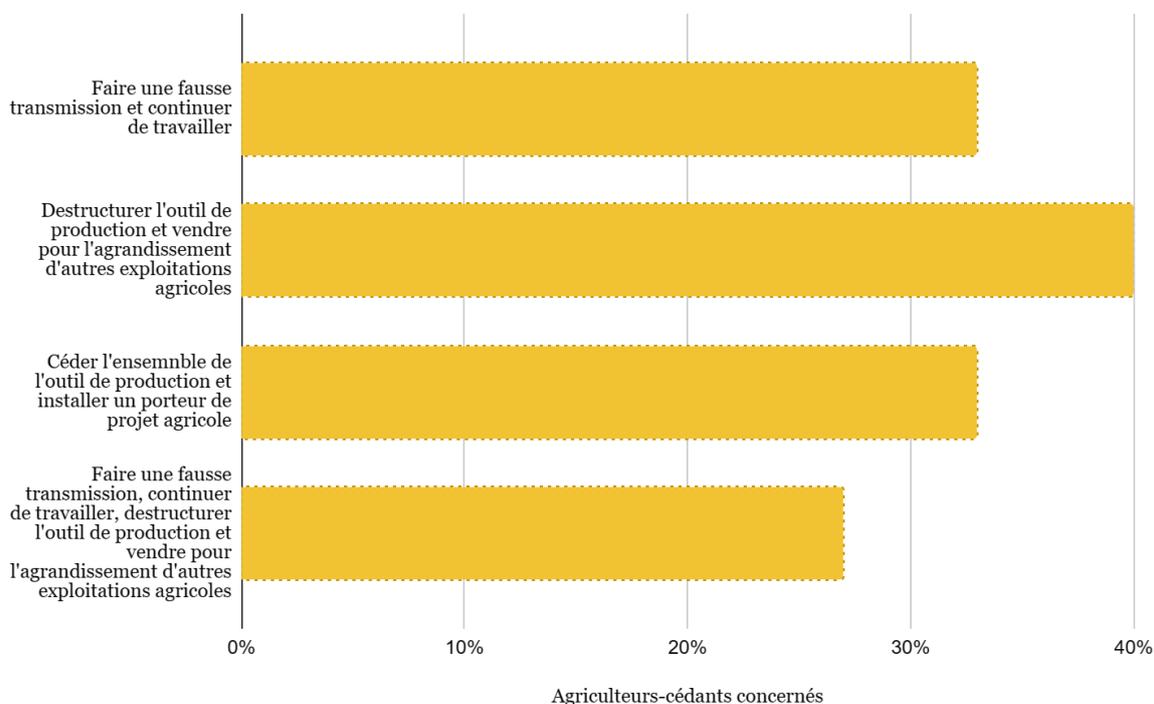
Pour mettre en perspective les difficultés ressenties par les exploitants, des professionnels agricoles et du foncier ont été interrogés ; ils pointent des choix chez les cédants ainsi que des spécificités territoriales qui rendent la cession d’une exploitation agricole moins facile. Les professionnels agricoles interrogés font remonter les problèmes suivants qui rendent difficiles la transmission des fermes dans le territoire du Pays HLV :

- 1) **Les exploitants n’anticipent pas assez le moment de la transmission.** Ils s’y prennent au dernier moment (environ 1 an avant la retraite) alors qu’il faut du temps pour se préparer à arrêter et à céder l’activité.
- 2) **Les exploitants déstructurent leur exploitation agricole :** ils vendent certaines parties, ils n’investissent plus dans leur outil de production, etc. ce qui lui fait perdre de la valeur et le rend moins transmissible
- 3) Le marché des fermes et du foncier **dans les hauts cantons** subit surtout des **difficultés économiques**. Les productions principales - viticoles et arboricoles - ont subi et subissent encore des crises économiques. Les rendements sont faibles en raison de la topographie et il y a un manque d’accès à l’eau. Par conséquent, il y a peu de candidats à l’installation et la reprise.
- 4) **Les agriculteurs propriétaires ne veulent pas louer**, ils préfèrent garder ou vendre leur patrimoine, quitte à arracher les vignes, laisser en friche leurs terres

5.2. Les choix de cession des agriculteurs et leurs conséquences sur le renouvellement des générations agricoles

Les choix de cession des agriculteurs interrogés (certains choix sont cumulables)	Nombre d'enquêtés ayant effectué ce choix	Nombre d'enquêtés envisageant ce choix	Total en % (sur 15 enquêtés)
Faire une fausse transmission administrative (passation du statut de chef d'exploitation à un membre de la famille)	4	1	33%
Continuer à travailler après la retraite (ceux qui travaillent seulement une parcelle de subsistance ne sont pas comptabilisés)	6	2	53%
Déstructurer l'outil de production	5	3	53%
Transmettre l'ensemble de l'outil de production	2	4	40%
Installer un nouvel agriculteur	4	3	47%
Agrandissement des exploitations agricoles d'agriculteurs déjà installés	3	3	40%

Les choix de cession des agriculteurs



Non arrêt de l'activité agricole et fausse transmission familiale

Certains agriculteurs continuent de travailler et mettent fin à leur carrière à un âge avancé. 53% des enquêtés continuent, ont continué pendant un moment, ou envisagent de continuer leur activité agricole même une fois qu'ils reçoivent leurs droits à la retraite. Ils peuvent faire ce choix pour diverses raisons : envie de continuer leur activité agricole, attente d'un repreneur familial, contraintes économiques, sans solution de reprise, etc. Ainsi, la date à laquelle l'agriculteur peut prendre sa retraite ne coïncide pas forcément avec la cessation d'activité et la cession de l'exploitation agricole. A ce titre, plusieurs agriculteurs interrogés expliquent avoir arrêté leur activité au moment où ils ne pouvaient plus travailler pour des raisons de santé.

Qui sont les bénéficiaires du Point Accueil Transmission ?

Les chiffres des bénéficiaires du Point Accueil Transmission - service d'accompagnement des agriculteurs cédants de la Chambre d'agriculture d'Hérault - sont plutôt révélateurs : en 2022, 43% des bénéficiaires ont entre 60 et 65 ans et 39% ont plus de 65 ans. Encore en activité lorsqu'ils viennent au Point Accueil Transmission, ces chiffres montrent que les agriculteurs arrêtent de travailler à un âge avancé et se préoccupent tardivement de la reprise de leur exploitation.

Les lois encadrant la retraite agricole interdisent de cumuler l'activité agricole en tant que chef d'exploitation et la retraite. Une dérogation est possible si le cédant ne trouve pas de repreneur. Néanmoins, cette procédure est très lourde administrativement et dans les faits est très peu utilisée comme nous le confie le chargé de la transmission à la Chambre d'Agriculture d'Hérault. Ainsi, ceux qui souhaitent continuer de travailler doivent trouver une autre solution. La plus fréquente est celle de la **“fausse transmission familiale”** ; elle consiste à passer à sa conjointe ou ses enfants le titre de chef d'exploitation afin de pouvoir continuer l'activité sur l'exploitation. 33% des enquêtés font ou envisagent de faire cela. Le chargé de la transmission de la chambre d'agriculture d'hérault confirme que c'est une pratique très répandue.

La continuité de l'activité par l'agriculteur-cédant repousse le moment de la cession de l'outil de production et elle est souvent associée à une baisse de l'activité, adaptée aux capacités physiques réduites de l'exploitant, qui a pour conséquence la déstructuration de l'exploitation agricole et la perte de son caractère transmissible.

Déstructuration de l'outil de production et agrandissement

Les agriculteurs en fin de carrière ont tendance à baisser leur activité ce qui a pour conséquence la déstructuration de l'exploitation agricole qui la rend moins voire intransmissible. Cela passe par une vente d'une partie du patrimoine professionnel afin de baisser les volumes produits. Le plus souvent c'est le foncier qui est vendu ou loué et la taille du cheptel qui est abaissé pour les éleveurs, le reste - bâti, matériel - étant encore nécessaire ou bien étant moins facile à séparer pour la vente.

Chez tous les viticulteurs interrogés, on observe une baisse de foncier en fin de carrière. La trajectoire du foncier de Caroline et Marc, viticulteurs en cave coopérative, est typique : Caroline et Marc ont hérité respectivement de 5 et 10 hectares de parcelles de vignes. Ils sont montés jusqu'à 23 hectares au cours de leur carrière. Puis ils ont commencé à diminuer leur activité et ont aujourd'hui 10 hectares de vignes cultivées alors que Marc est retraité et Caroline devenue cheffe d'exploitation à la retraite de son conjoint.

Ce même phénomène de *“décapitalisation foncière”* en fin de carrière a pu être observé à partir de 8 années avant la retraite chez les agriculteurs (surtout des céréaliers) du Nord-Pas-de-Calais et dans une moindre mesure en Ile-de-France (S. Barral et al., 2017).

Chez les viticulteurs, la baisse des surfaces peut également s'accompagner d'un non-renouvellement des vignes, un pied de vigne ayant un rendement pendant à minima 25 ans, l'exploitant ne voit pas l'intérêt

d'investir pour renouveler ses vignes s'il va les vendre dans quelques années. C'est ce qu'explique Jérôme, viticulteur en cave coopérative, a un an de la retraite :

“Non là j’ai arrêté y a 2 ans [de renouveler les vignes], j’ai replanté la dernière y a 3 ans, j’ai planté 1 ha et là comme je suis plus dans la fin que le début.”

Jérôme, la soixantaine, viticulteur en cave coopérative. Extrait d’entretien, le 05/05/2023

La déstructuration de l'exploitation agricole ainsi que le non-investissement dans cette dernière ont des incidences sur sa transmissibilité. En effet, si l'exploitant démantèle une partie de son outil de production, il rend celui-ci obsolète, le repreneur ne pouvant plus vivre avec ce qu'il en reste et devra acquérir d'autres terres pour compléter l'outil. La décapitalisation foncière favorise à l'inverse des agriculteurs déjà installés qui ont les moyens d'acheter du foncier et qui peuvent être intéressés par la vente de quelques parcelles pour agrandir leur propre exploitation. Elle est donc un frein pour les candidats à l'installation.

Cession de l'ensemble de l'outil de production et installation de porteurs de projet

Certaines cessions d'activité agricole d'agriculteurs interrogés ont permis l'installation de nouveaux agriculteurs. Une personne interrogée (Benoît, ancien viticulteur en cave particulière) a transmis à un porteur de projet, un technicien conseiller à la chambre d'agriculture qui souhaitait s'installer en cave particulière. Trois personnes interrogées sont en cours de transmission vers un ou plusieurs nouveaux agriculteurs. Laurent, éleveur de volailles, a transmis son exploitation à une personne au profil suivant : non issu du milieu agricole, il ne vient pas de la région ; en reconversion professionnelle, il travaillait dans une scierie avant ; il a plus de 40 ans et ne rentre donc pas dans le cadre de la DJA ; il est en train de suivre des formations agricoles. Paul, pisciculteur, est en train de transmettre à un ami de la chasse, qui a fait par le passé des travaux agricoles. Boris, enfin, maraîcher, transmet son foncier à un couple de pépiniéristes arboricoles qui souhaitent s'installer.

Zoom sur la viticulture

Les choix de cession chez les viticulteurs (10 enquêtés)

	Déstructuration agrandissement	et	Reprise installation	et
Viticulteurs en cave coopérative pré-transmission (4 personnes)	3		0	
Viticulteurs en cave particulière pré-transmission (2)	0		2	
Viticulteurs en cave coopérative post-transmission (1)	1		0	
Viticulteurs en cave particulière post-transmission (3)	2		1	

Les viticulteurs, d'après le panel d'étude, sont plus enclins à déstructurer leur outil de production et vendre à des agriculteurs installés. C'est particulièrement le cas chez les viticulteurs en cave coopérative dont l'outil de production est en majorité composé de foncier. Chez les viticulteurs en cave coopérative interrogés, l'outil de production a deux particularités qui poussent à la déstructuration : le foncier viticole dont ils sont propriétaires (tous les enquêtés sont propriétaires de la majorité de leur foncier) a une valeur

élevée ; et le parcellaire est très morcelé. Les viticulteurs en cave particulière qui n'ont pas encore entamé de démarches de cession de leur exploitation sont plus enclins à vouloir céder l'ensemble de leur outil de production comme le décrit Béatrice :

“Il faudra prendre une décision. Parce que c'est pas tous les jours qu'on va trouver quelqu'un qui va acheter 17,5 ha, une cave, .. c'est pas vignes que les coopérateurs donnent à leurs voisins quoi. c'est un bloc c'est pas n'importe qui qui paierait ça.”

Béatrice, viticultrice en cave particulière. Extrait d'entretien, le 05/06/23

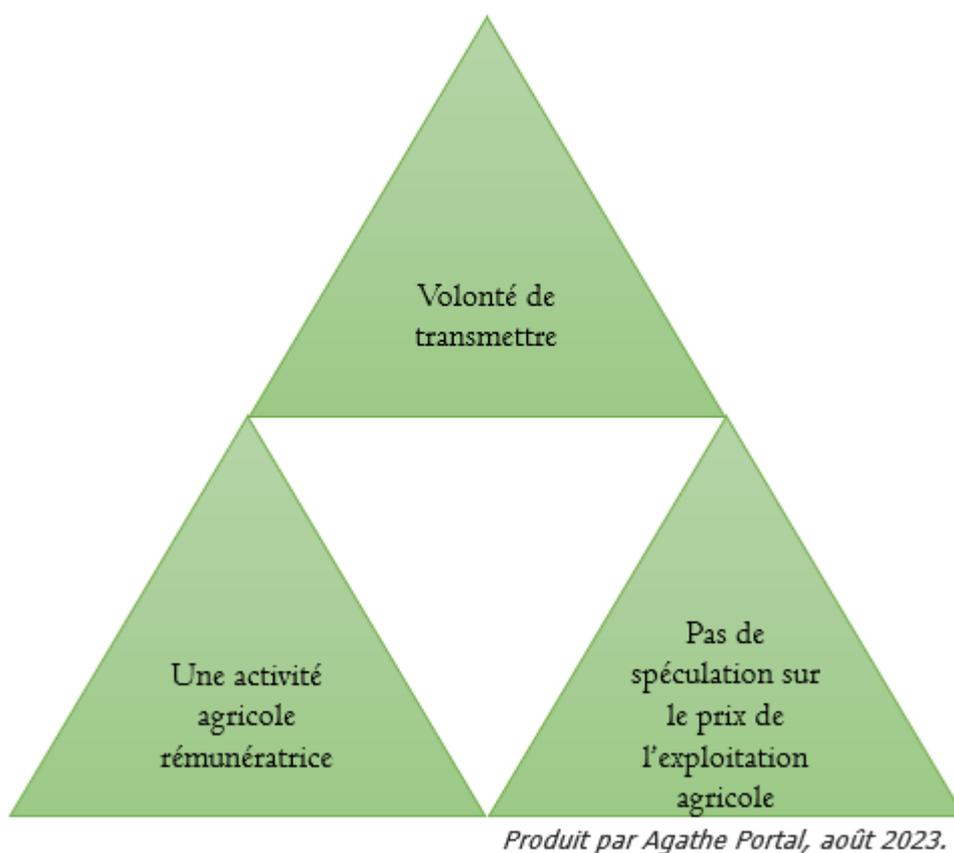
Ici pour que la cave particulière se vende, il faut que les propriétaires la cèdent avec le foncier viticole, ils n'ont donc pas intérêt à déstructurer leur outil de production. Néanmoins, on ne sait pas comment se déroulera leur transmission. Les anciens viticulteurs en cave particulière interrogés qui ont aujourd'hui cédé leur outil de production témoignent de nombreuses difficultés à trouver un repreneur, comme l'explique Maurice :

“Agathe : d'accord donc vous avez décidé de démanteler un peu l'exploitation parce que vous ne trouviez personne pour reprendre ?

Maurice : bah oui à contre-cœur. Parce que j'avais monté un bel outil, mais bon y'a personne, y a personne, je vais pas l'emmener dans ma tombe. On a vendu la cave d'un côté, j'avais les appartements sur la cave, la maison sur le camp d'exploitation donc on a tout vendu. Il me reste qu'une dizaine d'hectares, dont 7 ha en vignes, des droits de plantation, donc c'est... c'est mon voisin, X qui récupérera tout ça. Et moi je garde des terrains pour m'occuper, pour m'amuser.”

Maurice, ancien viticulteur en cave particulière. Extrait d'entretien, le 05/04/2023

6. Les facteurs de réussite d'une transmission d'exploitation agricole



A partir des entretiens réalisés avec des agriculteurs cédants et des professionnels agricoles du territoire, on peut déduire trois facteurs favorisant la réussite d'une cession de l'ensemble de l'outil de production à un porteur de projet agricole souhaitant s'installer.

1. **La volonté de transmettre semble primordiale.** En effet, la cession de l'ensemble de l'outil de production est souvent moins rentable économiquement que le démantèlement du patrimoine professionnel. De même que la cession à un nouvel agriculteur, de surcroît quand il n'est pas issu du monde agricole (et n'a donc pas d'héritage professionnel agricole), ne permet pas une maximisation du prix de vente. Ainsi, il faut que le cédant soit porté par d'autres motivations que l'argent : volonté de transmettre son savoir, savoir-faire, son outil de production, de faire perdurer la profession agricole, de participer à la vie locale, etc.
2. **Une activité agricole rémunératrice est également un point essentiel.** Si l'outil de production à céder ne permet pas de vivre de l'activité, la probabilité de trouver un repreneur est plus faible à moins qu'il n'y ait la possibilité de consolider l'outil de production afin d'augmenter les revenus produits ou qu'il y ait des projets portés par des double-actifs.
3. **S'il n'y a pas de spéculation sur le prix de l'exploitation agricole, cela facilite grandement la transmission** vers un porteur de projet et évite la cession vers l'agrandissement. En effet, lorsqu'un outil de production agricole est capitalisé - il a nécessité de coûteux investissements, il est suréquipé, il comprend de grandes surfaces, le foncier a une valeur élevée - le cédant peut être sollicité par des acquéreurs fortunés ce qui a pour conséquence un renchérissement des prix. Le risque est alors de privilégier le plus offrant et/ou le plus simple et non une reprise avec un porteur de projet, qui a un budget plus restreint et qu'il va falloir probablement accompagner/former.

On illustrera ces facteurs de réussite de transmission par trois cas de figure de cession qui ont eu lieu sur le territoire du Pays Haut Languedoc et Vignobles :

CAS DE FIGURE 1	CAS DE FIGURE 2	CAS DE FIGURE 3
<p>Éleveur dans les hauts cantons, André a une exploitation transmissible (activité rémunératrice ; une partie de son foncier est en propriété l'autre partie en fermage ; ses bâtiments sont aux normes). Il décide d'arrêter son activité sans avoir trouvé de repreneur. Il vend son foncier à des agriculteurs déjà installés. Selon les dires d'une technicienne de la Chambre d'agriculture qui l'accompagnait, il ne souhaitait pas avoir quelqu'un sur sa ferme, qui travaille différemment de lui, etc. C'est le manque de motivation de transmettre qui a joué dans le choix de cession du patrimoine professionnel.</p>	<p>Éleveuse d'ovins-caprins dans les hauts cantons, Myriam souhaite transmettre son outil de production puis prendre sa retraite. Pendant 3 ou 4 ans, elle cherche un repreneur sans succès. Elle cherche via les réseaux paysans et ne rencontre que des profils "alternatifs" qui ne lui conviennent pas. Elle perd espoir de trouver quelqu'un et est tentée de déstructurer sa ferme et vendre ses surfaces aux exploitants qui la sollicitent (des éleveurs ovin-lait en AOP Roquefort du Tarn). Finalement, elle trouve trois personnes qui souhaitent reprendre son exploitation et s'installer en GAEC. Elle leur transmet son savoir-faire via un Contrat Emploi Formation Installation (CEFI).</p>	<p>Éleveur de volailles dans les hauts cantons, Laurent a le souhait que quelqu'un reprenne son exploitation de la même manière que lui la conduisait. Il décide de chercher un candidat à la reprise lorsqu'il a atteint un stade où son activité est stabilisée et rémunératrice. Il vend son exploitation qui comporte un terrain de 6 ha sur lequel il y a 6 bâtiments d'élevage et 1 hangar agricole, sans habitation, pour 280 000€. Il trouve un repreneur 2 mois après avoir posté une annonce sur le RDI, ce candidat sera finalement retenu. Après les démarches administratives, Laurent accompagnera le repreneur pendant 1 an.</p>
<p>• <input type="checkbox"/></p> <p>Volonté de transmettre</p> <p>• <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Une activité agricole rémunératrice</p> <p>• <input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>• <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Volonté de transmettre</p> <p>• <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Une activité agricole rémunératrice</p> <p>• <input type="checkbox"/></p>	<p>• <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Volonté de transmettre</p> <p>• <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Une activité agricole rémunératrice</p> <p>• <input checked="" type="checkbox"/></p>

Pas de spéculation sur le prix de l'exploitation agricole	Pas de spéculation sur le prix de l'exploitation agricole	Pas de spéculation sur le prix de l'exploitation agricole
Échec de transmission	Mise en danger de la transmission	Transmission réussie

7. Conclusion et perspectives

Les résultats de l'enquête font un constat inquiétant du remplacement des agriculteurs partis à la retraite et du devenir de leurs exploitations agricoles. Les agriculteurs du territoire rencontrent des difficultés à transmettre leur ferme faute de repreneur. Ils font des choix de cession qui peuvent mener à la disparition de leur exploitation agricole, à l'agrandissement d'autres, à l'enfrichement des terres, sans installer de nouveaux agriculteurs.

L'avenir de la filière viticole d'abord, semble critique : déjà affectée par une crise économique du vin et les aléas climatiques, elle ne semble pas non plus être très attractive auprès des porteurs de projet. En repoussant l'arrêt de l'activité et en vendant leur foncier aux voisins viticulteurs, les viticulteurs âgés ne font que repousser le problème du devenir de leur activité. Des solutions de reprise sont à imaginer. Elles peuvent passer par la diversification des productions afin de développer le potentiel nourricier du territoire. Néanmoins cette transition est difficile : le foncier viticole est plus cher que le foncier agricole, il y a peu de filières hors-viticulture en place sur le territoire et les exploitants sortants sont peu enclins au changement.

L'avenir des fermes dans les hauts cantons est également incertain : le système d'exploitation de ces fermes ne suit pas la tendance des exploitations qui s'agrandissent, se mécanisent et se professionnalisent pour s'adapter au marché agricole. Leur survie est donc en suspens. Elles doivent miser sur leurs atouts : des produits de qualité à valoriser par des certifications (bio, etc.) et par la vente en circuit-court. Ces fermes peuvent avoir un avenir car elles proposent une activité agricole et un mode de vie que recherchent les porteurs de projet en reconversion professionnelle qui aspirent à quitter la ville, à s'installer en agriculture avec une petite activité tout en gardant une certaine qualité de vie (temps libre, etc.).

A partir des résultats d'enquête, on peut définir des mots d'ordre à conseiller aux agriculteurs afin de favoriser les transmissions qui permettent l'installation de porteurs de projet et si possible vers des projets agricoles nourriciers :

- **Anticiper la transmission de l'exploitation agricole**
- **Ne pas déstructurer l'exploitation agricole**
- **Eviter l'enfrichement des terres**
- **Être motivé à transmettre en sachant que le processus est long et difficile**
- **Favoriser l'installation de porteurs de projet nourriciers**

FICHE 2 : Les acteurs de l'accompagnement à la transmission des exploitations agricoles sur le territoire du Pays Haut Languedoc et Vignobles

Cette note répertorie les acteurs et dispositifs d'accompagnement à la cession et la reprise des exploitations agricoles qui sont disponibles pour les agriculteurs présents sur le territoire du Pays Haut Languedoc et Vignobles. Les acteurs cités sont des acteurs publics, privés ou associatifs ; certains portent des missions officielles d'accompagnement à la transmission, quand d'autres facilitent de manière informelle les transmission-reprises d'exploitations agricoles. Enfin, on peut retrouver ici les dispositifs liés à la retraite agricole ; s'ils n'ont pas directement pour objectif la facilitation de la reprise des exploitations agricoles, ils sont souvent une étape préliminaire aux réflexions sur la cession de l'entreprise agricole. Cette note s'accompagne d'observations sur la manière dont les agriculteurs-cédants s'emparent de ces dispositifs. Le panel d'agriculteurs enquêtés étant faible (16 enquêtés), ces résultats n'ont pas pour objectif d'être représentatifs mais donnent une idée de la manière dont les choix des cédants sont opérés et ainsi l'écart qu'il peut y avoir avec les dispositifs d'aide existants.

La note comprend également les services et outils proposés par certains acteurs aux collectivités pour agir sur les enjeux de foncier, d'installation de porteurs de projet agricole et de transmission des outils de production.

Enfin, une évaluation globale des dispositifs existants sur le territoire est faite en fin de note. Elle permet de tirer des perspectives d'amélioration concernant l'accompagnement à la cession et la reprise des exploitations agricoles sur le territoire du Pays Haut Languedoc et Vignobles.

Méthodologie de la fiche

Des entretiens ont été réalisés avec :

- Des techniciens de la Chambre d'Agriculture Hérault (un chargé de la transmission et trois chargés de filière (viticole et élevage) sur le territoire)
- Un chargé d'animation territoriale de Terre de liens Languedoc Roussillon
- Une salariée des CIVAM bio 34
- Les salariées de Terres Vivantes
- Un conseiller foncier de la Safer Occitanie et le chef du département "Etudes" de la Safer Occitanie
- Un membre de la Confédération Paysanne 34
- 16 agriculteurs-cédants du territoire du Pays HLV (les encadrés illustrent leurs propos concernant les acteurs de l'accompagnement à la transmission)

Les autres informations sont issues des sites internet de chaque organisme.

1. Les acteurs accompagnant la transmission-reprise des exploitations agricoles

Les acteurs et dispositifs à chaque étape de la transmission-reprise

Étapes de la transmission	Acteurs	Dispositifs
<i>Sensibiliser au sujet de la transmission</i>	Chambre d'agriculture de l'Hérault	Documentation, newsletter, forum, vidéos, etc.
	Terres Vivantes	Théâtre-forum, café transmission, forum, vidéos, etc.
<i>Accompagner la transmission</i>	Chambre d'agriculture de l'Hérault	Rdv téléphonique ou en présentiel avec un conseiller
	Terres Vivantes	Cycle de formations de plusieurs jours
<i>Evaluer le prix de l'exploitation agricole</i>	Safer	Evaluation par un conseiller foncier
	Terres Vivantes	
	Chambre d'agriculture	
	Acteurs privés	
<i>Chercher un repreneur</i>	Safer	Propriétés rurales
	Chambre d'agriculture	RDI
	Terres Vivantes	
	Terre de liens	Objectifs Terres
	Coopératives	
	Collectivités	
<i>Mettre en place un portage du foncier</i>	Terre de liens	Foncière
	Safer	
	Région Occitanie	Foncière
	Coopératives	
	Communes/collectivités	
<i>Résoudre des difficultés administratives</i>	Chambre d'agriculture	
	Collectivités	
	Acteurs privés	
<i>Mettre en place un accompagnement avec le repreneur</i>	Chambre d'agriculture	Contrat CEFI, contrat de génération
	Terres Vivantes	Contrat CEFI

Description de chaque acteur et ses dispositifs

Les acteurs publics

A l'échelle régionale

La Safer Occitanie est un établissement d'aménagement foncier agricole. Elle peut accompagner les agriculteurs dans la cession de leur patrimoine professionnel. Elle propose les services suivants : **évaluation du prix du foncier** à partir d'une comparaison du prix des transferts fonciers alentours récents ; **publication de la vente** d'une exploitation agricole en marie, dans une revue spécialisée et sur le site web de la Safer ; accompagnement individuel jusqu'à la vente. Des conseillers Safer foncier sont présents sur le territoire (Actuellement 3 sont sur le territoire du PHLV sur les secteurs Béziers, Agde et Lodève) et remplissent ces missions.

Plusieurs enquêtés viticulteurs, mentionnent que leur première action pour vendre leur foncier a été de contacter la Safer. Néanmoins, aucun d'eux n'a trouvé d'acheteur grâce à la Safer.

La Safer porte une mission de contrôle du marché foncier : elle est au courant de tous les achats-ventes de foncier agricole, elle contrôle les acquisitions de terres, elle limite l'accroissement des prix du foncier et elle a un droit de préemption des terres agricoles. Ces fonctions peuvent être utilisées en coopération avec des collectivités pour agir sur le foncier. La Safer Occitanie propose les services suivants aux collectivités, mais aussi aux coopératives, qui souhaitent favoriser l'installation de nouveaux agriculteurs et la cession d'outils de production :

- **Le Comité technique de la Safer** : les candidats à l'achat du foncier présentent leur projet et le font soutenir par les membres du comité. Le comité technique est composé de 3 organes : collège agricole, collège des collectivités, collège de la société civile. Les collectivités peuvent siéger au collège des collectivités. Elles peuvent porter des projets d'installation devant le comité technique ; lorsqu'il y a un appui politique fort de ces projets (présenté par l'élu de la collectivité), les projets sont plus souvent acceptés comme l'explique G. Lefrançois, chargé du service "territoire, aménagement, environnement" de la Safer Occitanie.
- **stockage ou portage de foncier** en conventionnant avec une collectivité ou une coopérative (avec une garantie que la collectivité devienne propriétaire s'il n'y a pas de porteur de projet ou compense la moins-value si le porteur de projet final rachète à un prix moindre que le prix d'achat de la SAFER). Possibilité de partenariat avec des foncières (Foncière Occitanie, Foncière Terre de liens) également.
- **compétence de gérer les travaux de remise en état en assistance à maîtrise d'ouvrage** pour le compte de la collectivité ou de la coopérative avec laquelle il y a une convention (actions de défrichage, d'échange et remembrement de parcelles, etc.)
- mise en place du **label "installation"** : une grille d'évaluation permettant d'évaluer le 1) potentiel d'un foncier pour une installation dans l'immédiat ou à terme (sous réserve d'une surface plus grande par exemple, sous réserve de certains travaux), 2) le risque à faire du portage. Il peut être une aide à la décision pour une collectivité pour savoir quel est le risque de faire du portage ou stockage de foncier.
- **Dispositif de chèques de 2000 euros aux candidats à l'installation** qui achètent du foncier pour payer les frais de notaire (environ une centaine de chèques par an : 200 000 euros)

La Safer a conventionné avec la coopérative du Caroux pour stocker du foncier pour un maraîcher pendant 3 ans à Cazouls-les-Béziers.

Elle conventionne avec le Pays Coeur d'Hérault pour agir sur le volet foncier du PAT.

La MSA du Languedoc informe et conseille les agriculteurs concernant la retraite. Le système des retraites agricoles fait partie intégrante du sujet de la transmission. En effet, les agriculteurs envisagent l'arrêt de leur activité - et la transmission éventuelle de leur exploitation agricole - au moment où ils vont pouvoir toucher leurs droits de retraite. Il s'agit alors pour eux de comprendre à quelle date ils peuvent toucher la retraite, quel en sera le montant, quelle activité agricole ils peuvent continuer, quelles

stratégies ils peuvent adopter pour cumuler activité et retraite, etc. Dans ce processus, la MSA agit de plusieurs manières :

- Elle envoie et réceptionne la DICAA (la déclaration d'intention de cessation d'activité agricole) 4 ans avant la retraite de l'agriculteur
- Elle propose des rdv physique ou téléphonique avec un conseiller
- Elle organise des formations sur la retraite avec la FDSEA Hérault

Plusieurs enquêtés ont participé à une formation sur la retraite. Un enquêté, dans cette formation, a découvert qu'il pouvait cumuler activité agricole et retraite car, étant apiculteur, il a une activité hors sol qui n'est pas soumise aux restrictions de cumul emploi-retraite.

La DRAAF Occitanie porte, comme chaque région, **le programme AITA** - Accompagnement à l'Installation Transmission en Agriculture, depuis 2016. Elle propose des aides financières aux cédant.es qui souhaitent transmettre leur ferme :

- l'incitation à l'inscription au Répertoire Départ Installation (RDI): une aide est destinée aux cédants qui s'inscrivent au RDI en vue de chercher un repreneur HCF
- l'aide au diagnostic de l'exploitation agricole : elle permet d'évaluer la valeur de l'exploitation agricole que le cédant souhaite transmettre. L'aide prend en charge jusqu'à 80% des frais de la prestation.
- l'aide au contrat de génération en agriculture : cette aide encourage les agriculteurs de plus de 57 ans à employer un salarié ou un stagiaire en vue d'une cession de l'exploitation agricole

Les dispositifs de reprise qui ont fait leurs preuves :

- Le Contrat Emploi Formation Installation (CEFI) : contrat de parrainage qui finance une période d'essai entre un candidat à l'installation hors du cadre familial et un agriculteur à la recherche d'un repreneur ou d'un associé
- Pacte Dutreil : le pacte Dutreil permet dans le cas d'une transmission familiale d'une entreprise de bénéficier d'une exonération de droits de mutation à titre gratuit à concurrence des trois quarts de sa valeur.

La région Occitanie et la BPI ont lancé un dispositif facilitant la transmission et la reprise d'entreprises en Occitanie, **Occ Tav**, afin de maintenir un dynamisme économique dans une région comprenant de nombreux espaces montagneux et ruraux en proie à la déprise économique et de population. Occ Tav comprend un conseiller par territoire (il y en a un pour Aude-Hérault) et un répertoire d'annonces d'entreprises à vendre.

La région a aussi une **foncière**. La foncière permet à de jeunes agriculteurs de louer le foncier qu'ils ne peuvent acheter. Elle porte le foncier sur une période de 4 à 9 ans, l'agriculteur peut ensuite acheter les terres. C'est avant tout un dispositif d'aide à l'installation.

A l'échelle départementale

La Chambre d'agriculture d'Hérault met à disposition des agriculteurs un **Point Accueil Transmission**. Un conseiller est chargé du dispositif. Il offre les services gratuits suivants : une newsletter sur la transmission, un forum installation-transmission une fois par an, des rendez-vous téléphoniques et en physique à Lattes et à Montblanc pour répondre aux questions des cédants et futurs

cédants. Le Point Accueil Transmission traite également les réponses des cédants à la DICA ; le conseiller contacte tous les répondants de la DICA. Le dispositif a accompagné, en 2022, 234 personnes et sa fréquentation est en augmentation depuis la création du dispositif.

La Chambre d'Agriculture Hérault met aussi à disposition le **Répertoire Départ Installation (RDI)**, site sur lequel les cédants peuvent poster une annonce de leur exploitation à vendre. En août 2023, le RDI compte 37 annonces en Hérault. La Chambre d'agriculture organise un **forum de la transmission** à destination des cédants une fois par an. Elle propose également **des accompagnements personnalisés payants**.

Seul 1 enquêté sur 16 a utilisé le RDI. Les autres enquêtés ne l'ont pas utilisé et beaucoup n'avait pas connaissance de cet outil. L'enquêté en question explique que lorsqu'il a décidé de céder son exploitation agricole, il a d'abord contacté le conseiller transmission de la Chambre d'agriculture Hérault. Ensemble, ils ont rédigé l'annonce de vente de son exploitation. Elle a été publiée sur le RDI. Au bout de deux semaines, il reçoit une candidature. C'est finalement lui qui est choisi pour reprendre l'exploitation. L'enquêté s'est largement reposé sur l'avis du conseiller pour savoir s'il devait choisir ce candidat.

Plusieurs enquêtés disent avoir contacté la chambre d'agriculture concernant la cession de leur exploitation agricole mais n'ont pas forcément eu de retour :

« Charles : [...] la chambre d'agriculture, ils nous ont envoyé des papiers, des dossiers à remplir, la transmission, qui s'occupe de tout, et y a rien qui vient, je sais pas.. »

Agathe : vous avez rempli le papier ?

Charles : ah bah oui j'ai envoyé un dossier, par mail, ils m'ont demandé, voilà j'ai dit que je cherchais, j'ai jamais eu de réponse, et puis...

Agathe : c'était il y a longtemps ?

Charles : ben en fin d'année [2022] [...]. »

Charles, viticulteur en cave coopérative, extrait d'entretien, le 14/04/23

Enfin, des conseillers de la chambre d'agriculture d'Hérault sont présents sur le territoire (à Saint-Pons-de-Thomières, Bédarieux). S'ils sont spécialisés par filière (viticulture, élevage, etc.), ils peuvent être amenés à conseiller des cédants concernant la cession de leur exploitation agricole. Par leur travail de terrain, ils connaissent bien les dynamiques d'arrêt d'activité des agriculteurs et de la cession des exploitations agricoles sur leur secteur.

Un des conseillers de la chambre d'agriculture explique qu'il reçoit parfois des coups de fil d'agriculteurs-cédants qui recherchent un repreneur, il les renvoie vers le Point Accueil Transmission ou leur conseille des porteurs de projet dont il a connaissance.

A l'échelle et communale et intercommunale

Le Pays HLV et les communautés de communes sur le territoire du Pays ont des chargés de développement économique qui accompagnent le développement des entreprises et peuvent faciliter la transmission d'une exploitation agricole.

Le Pays HLV a accompagné les cédants et le repreneur d'une pisciculture du territoire car ils rencontraient des difficultés administratives (demande de prêt, etc.) dans la transmission de l'exploitation piscicole.

Le PNR Haut Languedoc travaille également sur les enjeux de transmission et de foncier agricole. Ils ont entre autres produit un guide sur la transmission des fermes et l'installation collective¹⁶.

Les élus locaux peuvent également être des facilitateurs de la transmission. Ils peuvent mettre en relation des cédants et des repreneurs, ils peuvent organiser des réunions publiques concernant la reprise d'une exploitation, etc.

Un enquêté raconte qu'une réunion publique a été organisée pour la reprise de son exploitation maraîchère. Étaient présents le repreneur candidat, les propriétaires terriens qui prêtent actuellement leur foncier au maraîcher enquêté, l'élu de la commune, etc.

Attention : les acteurs publics locaux sont de plus en plus actifs sur les enjeux agricoles et nombreux sont ceux qui installent de nouveaux agriculteurs sur du foncier public. Il s'agira pour eux aussi de penser la transmission de l'outil de production construit par l'agriculteur en place lorsqu'il arrêtera son activité.

Les acteurs privés marchands

Les experts-comptables proposent de faire des audits pour évaluer la valeur d'une exploitation agricole en vue d'être vendue.

Les notaires et agents immobiliers peuvent accompagner la vente-achat d'une exploitation agricole.

Les banques et agences de conseil en investissement peuvent accompagner la gestion du patrimoine des cédants.

Les intermédiaires agricoles

Les coopératives peuvent être des acteurs facilitant la transmission des exploitations agricoles. En effet, face aux départs massifs des agriculteurs à la retraite, elles sont aussi menacées par la diminution du nombre de leurs coopérateurs. Elles ont donc un intérêt à agir pour que les coopérateurs cédants trouvent un repreneur.

Elles peuvent aider un agriculteur cédant à trouver un repreneur. Certaines peuvent aussi faciliter l'installation et l'agrandissement par des dispositifs juridiques de prêt ou en mettant en place une foncière.

Dans une région majoritairement viticole, ce sont les **caves coopératives** qui peuvent prendre ce rôle de facilitateur de transmission du foncier agricole.

La cave des Vignerons du Pays d'Ensérune, après avoir réalisé une étude sur les projets de cession d'activité viticole de leurs coopérateurs, a embauché un animateur foncier qui facilite la transmission et l'installation de nouveaux coopérateurs. La Présidente de la cave explique cette démarche dans le journal Paysan du midi : « *En Languedoc-Roussillon, "on ne s'est pas posé la question du passage de 17 millions d'hectolitres à seulement 10 millions d'hectolitres cette année. C'est le fait d'une restructuration d'importance mais par conséquent, on est passé en dessous de la taille critique. C'est donc à un enjeu individuel de l'agriculteur (enjeu de retraite) et à un enjeu collectif (enjeu de taille du vignoble) que nous devons faire face."* Aussi pour répondre à ce double enjeu, "nous avons fait

¹⁶ Guide en annexe

le choix, grâce à l'Europe et à la Région, de financer pendant trois ans un animateur foncier". Une enquête a été menée sur le territoire de la cave portant sur l'âge et le moment où les viticulteurs arrivent à la retraite. "Nous avons obtenu 155 réponses, soit l'équivalent de 1 000 ha de terres agricoles [...] »¹⁷. »

La cave de Faugères, elle, a mis en place une foncière : elle a monté une SCIC, dans laquelle des actionnaires investissent, le capital permet d'acquérir des terres qui permettent de sécuriser la production et de garantir une rémunération correcte aux viticulteurs. La SCIC a, à ce jour, un capital d'une valeur de 581 000 euros et 350 investisseurs ; en 2021, elle portait un objectif de 100 ha (75 en fermage et 25 en propriété), on ne sait pas combien elle en a actuellement.

La SICA du Caroux a acheté du foncier pour faire sa propre production (à creuser).

Les acteurs "militants"

L'association **Terre de liens Languedoc Roussillon** facilite la transmission et l'installation dans une perspective de développement de l'agriculture nourricière. Elle propose plusieurs outils :

- Un **accueil** par mail ou téléphone, géré par des bénévoles (2 bénévoles actifs sur le territoire du Pays HLV). Les bénévoles répondent aux questions des agriculteurs-cédants et les orientent vers l'acteur le plus pertinent.
- **Objectif Terres** : une plateforme en ligne d'annonces d'exploitations agricoles à vendre ou d'agriculteurs cherchant des terres. En août 2023, 18 annonces sont publiées sur le département de l'Hérault.

Comme pour le RDI, un seul enquêté a utilisé Objectif Terres (le même a utilisé les 2 outils). L'agriculteur-cédant a contacté Terre de liens afin que son annonce d'exploitation agricole à reprendre soit mise sur Objectif Terres. L'annonce est restée plus d'1 an sur le site mais il n'a jamais reçu de réponse.

- Une **foncière** : elle permet d'acheter une ferme/du foncier et d'y installer un ou des agriculteurs.

Un couple de maraîchers s'est installé à la Tour sur Orb grâce à la foncière Terre de liens qui a racheté le foncier. Le voisin de la ferme, participant de l'étude mentionne que le propriétaire était content de vendre à Terre de liens : "ils sont sérieux", "ils ont acheté à un bon prix". Le couple de maraîchers est actuellement en train d'arrêter son activité et cherche à la céder.

- **Des groupes d'élus sentinelles** : Terre de liens Languedoc-Roussillon anime des groupes d'entraide d'élus qui peuvent faire de la veille foncière, aider un agriculteur cédant à trouver un repreneur, aider un jeune agriculteur à s'installer, etc. Actuellement, le PNR Haut Languedoc et Terre de liens LR animent un groupe d'élus sentinelles sur la communauté de communes de Mont Lacaune, dans le Tarn. La même opération pourrait être menée pour la communauté de commune du Minervoise au Caroux si les résultats de cette expérimentation sont satisfaisants.
- Du **plaidoyer** : l'association Terre de liens LR, qui fait partie d'un mouvement national Terre de liens, porte un plaidoyer de préservation des terres agricoles et de lutte contre la concentration

¹⁷ Paysan du Midi, « VPE s'intéresse de près à la transmission », Vendredi 24 Novembre 2017, p.9.

des terres et la spéculation dont elles font l'objet. Elle publie des guides, des études et porte des revendications à une échelle nationale pour modifier les lois.

Terre de liens, en partenariat avec l'INRAE, a animé le séminaire Récolte sur la thématique « Agir sur le foncier de propriétaires privés ». Une des solutions avancées est la création d'une **association foncière pastorale (AFP)**. Elle permet de fédérer tous les propriétaires fonciers ce qui offre un espace pour créer un projet commun d'installation d'agriculteurs par exemple sur le foncier privé non utilisé. Ce type d'action nécessite de l'animation pour convaincre les propriétaires d'adhérer à l'AFP et d'animer le groupe sur le temps long.

Une intercommunalité de la Vallée de la Bruche en Alsace témoigne : elle souhaitait remettre en fonction la ferme communale. Elle a créé une AFP pour regrouper du foncier public et le foncier de 180 propriétaires, dans un contexte territorial de foncier très morcelé et reforesté après un mouvement de déprise agricole. Le projet est animé par un chargé de mission.

L'association promeut l'agriculture nourricière, elle exclut tout projet viticole, mais elle peut répondre et orienter les viticulteurs cédants via son service d'accueil.

Terres Vivantes est l'ADEAR (Association pour le Développement de l'Emploi agricole et rural) de l'Hérault. Elle est en train de structurer un parcours d'accompagnement à la transmission à destination de ses adhérent.es. Elle propose **des formations de 4 jours pour préparer la transmission** (formation VIVEA). Leurs formations sont très axées sur les freins psychosociaux des cédants. Les salariées accompagnent environ 4 ou 5 transmissions par an.

Elle organise également des événements de sensibilisation autour des enjeux de la transmission :

- Un théâtre-forum sur les difficultés de transmission
- Une action avec le CFPPA *Le champs des possibles* sur la sensibilisation à la possibilité de reprise, à la transmissibilité, à la possibilité de reprendre en changeant le projet
- Un café transmission : session de 3-4h au CLAP de Lodève avec présentation de statistiques sur la transmission, témoignage de cédants, temps d'inter-présentation sur approche de la transmission (craintes/envies), présentation de la démarche, partage d'un guide
- Un forum de sensibilisation des élus prévu en octobre 2023 dans le cadre de convention avec la métropole de Montpellier

Enfin, le site FADEAR (le réseau national des ADEAR) comprend des annonces de fermes à vendre et de porteurs de projets cherchant des terres.

Terres vivantes propose ses actions aux paysans adhérents, elle ne vise pas à les développer pour les proposer au-delà de son réseau. Elle défend l'agriculture paysanne, ainsi elle travaille avec des agriculteurs et des acteurs professionnels agricoles en accord avec ses valeurs (de manière privilégiée avec les structures du réseau InPact ; avec des collectivités également).

Le projet d'un **WIKI transmission** est en cours de création avec le réseau InPACT. Il prendrait la forme d'un outil cartographique permettant de visualiser sur une carte les cédants et leur activité à l'échelle de l'Hérault.

La Confédération paysanne 34 porte un plaidoyer de protection des terres agricoles et de lutte contre l'artificialisation des sols ; elle s'engage également contre la concentration des terres et la spéculation des prix du foncier. Elle mène un travail de veille foncière : une personne siège au Comité technique de la Safer et une personne est chargée de la veille foncière sur les PLU de l'Hérault.

Elle renvoie des porteurs de projet de transmission vers Terres Vivantes.

Les CIVAM Occitanie, les CIVAM bio 34, et les CIVAM bio Aude agissent de manière indirecte sur la transmission sur le territoire du Pays HLV.

Les CIVAM bio 34 renvoient les cédants ayant besoin d'un accompagnement vers Terres Vivantes.

Les CIVAM Occitanie accompagnent à la transmission via plusieurs dispositifs :

- Accueil et suivi individuel : faire le point sur ses envies, ses besoins, ses projets ; diagnostic de ferme, démarches à enclencher, appui à la rédaction de son annonce, mise en relation cédants-repreneurs, etc.
- Formations : « Se préparer à transmettre », « Construire son projet de transmission », etc.
- Interventions extérieures et sensibilisation des acteurs para-agricoles de la transmission
- Soirées débats, événements : café installation-transmission, forum, Rencontre cédants/repreneurs type « speed dating », etc.
- Groupes d'échanges entre pairs

InPACT Occitanie a été créé par CIVAM et ADEAR Languedoc-Roussillon. L'association propose un catalogue de formations, dont certaines sur la transmission. Il est possible de publier des annonces de fermes et de terres à vendre sur leur site.

Les nouveaux acteurs

Face au constat du problème de renouvellement de générations dans le secteur agricole, de nouveaux acteurs émergent pour tenter de trouver des solutions au problème public.

FEVE est une structure d'Économie sociale et solidaire créée par des agronomes. Ils proposent une plateforme et de l'accompagnement (notamment pour trouver des financements) afin de favoriser l'installation de porteurs de projets en agroécologie. Actuellement, la plateforme ne compte qu'une vingtaine de fermes à vendre dans toute la France.

ELOI est une entreprise à mission qui accompagne les agriculteurs dans leurs projets de transmission et d'installation en agroécologie. La structure propose une plateforme avec des annonces d'exploitations à vendre et les experts accompagnent individuellement les cédants. Les services sont payants et l'entreprise prend un pourcentage sur la vente.

[2. Analyse de l'offre d'accompagnement présent sur le territoire du Pays HLV](#)

Des politiques publiques qui se concentrent sur les problèmes individuels et non sur les causes systémiques du "renouvellement des générations"

Les politiques ayant pour but de faciliter la transmission des exploitations agricoles prennent la forme majoritairement d'accompagnement individuel et de mise en relation de cédants et de repreneurs.

Peu d'acteurs portent des actions sur les causes structurelles qui empêchent la reprise des exploitations agricoles. Le rapport de la Cour des Comptes, par exemple, met en avant le fait que les politiques de la

PAC empêchent la reprise des exploitations agricoles ; mais peu des acteurs portent des actions à même de modifier les politiques agricoles actuelles. Seules Terre de liens et la Confédération paysanne mènent un plaidoyer pour lutter contre la concentration des terres et l'artificialisation des sols.

Des politiques qui peinent à faciliter la transmission HCF

Les outils de mise en relation permettent en premier lieu aux cédants de trouver des repreneurs en dehors de la famille et des sociabilités villageoises et/ou professionnelles. Elles favorisent théoriquement la transmission HCF. Or ces outils apparaissent peu efficaces. Le rapport de la Cour des Comptes dresse une évaluation critique du RDI : quantitativement, il y a peu d'annonces (2 641 exploitations à l'automne 2022, à rapporter à environ 21 000 cessations d'activité de chefs d'exploitations par an) ; l'outil est mal connu ; il ne permet pas de connaître combien de temps l'annonce cherche une réponse ; les cédants peuvent faire figurer leur annonce dans les trois ans avant la cessation d'activité. A l'échelle locale, le constat est le même : le RDI comptabilise 37 annonces et Objectif Terres 18 en Hérault. Le technicien de la chambre d'agriculture qui gère le RDI est également critique de l'outil : la plateforme est peu ergonomique, elle n'est pas centralisée au niveau national. On ajoutera que la procédure pour répondre à une annonce est lourde, une fiche doit obligatoirement être remplie, résultat 40% des personnes candidates à une reprise ne souhaitent pas remplir la fiche et abandonnent la mise en relation avec un cédant-vendeur. Enfin, dans les faits, la recherche d'un repreneur reste un processus informel qui se passe dans la localité auprès du voisinage, des sociabilités professionnelles, etc.¹⁸ Chez les agriculteurs interrogés, les manières de chercher un repreneur sont multiples (recherche dans le voisinage, au marché, dans le réseau de la boutique paysanne, annonce à la cave coopérative, sur le bon coin, sur Facebook, etc.) mais elles ne passent quasiment jamais par des outils officiels de mise en relation. Seul un enquêté est passé par le RDI et a trouvé un repreneur. On notera que le succès dans ce cas est autant dû à l'outil - la plateforme de mise en relation - que l'accompagnement humain par un technicien de la chambre d'agriculture qui l'a aidé à rédiger son annonce, à se faire un avis sur le candidat ayant répondu à l'annonce et à mettre en œuvre la reprise (conseils dans le parcours de formation pour le repreneur, le type d'accompagnement cédant-repreneur, les procédures administratives et juridiques de la cession, etc.). On peut relever que cet enquêté a également mis son annonce sur Objectif Terres mais n'a reçu aucune candidature. Il déplore le manque d'accompagnement dans cette démarche : il n'y a pas eu d'accompagnement à la rédaction de l'annonce et il n'a jamais eu de retour concernant son annonce. D'autres dispositifs se veulent incitatifs d'une transmission HCF notamment **des aides financières**. Il existe les aides suivantes : 1) une aide si le cédant s'est inscrit sur le RDI et a trouvé un repreneur pour son exploitation agricole ; 2) une aide pour financer l'évaluation de la valeur de sa ferme ; 3) une aide si le cédant contractualise avec son repreneur (contrat CEFI, contrat de génération) pour accompagner la reprise. L'aide au financement d'un diagnostic de la ferme est jugé par la Cour des comptes comme insuffisante, ne couvrant pas les frais d'un tel service. Le contrat CEFI est jugé efficace par plusieurs professionnels du monde agricole interrogés (aucun des enquêtés n'est passé par un contrat CEFI). Si certains dispositifs favorisent la transmission HCF, la législation privilégie encore fortement la transmission familiale alors même qu'elle est de moins en moins la norme. En effet, la transmission CF est soumise à une exonération fiscale grâce au Pacte Dutreil. Il s'agirait de mettre en place des lois aussi incitatives pour les transmissions HCF d'après le rapport de la Cour des Comptes sur l'Installation-Transmission.

Enfin, les instances de contrôle des porteurs de projet agricole favorisent les sociabilités professionnelles et villageoises ce qui est défavorable à l'installation de personnes non issues du milieu agricole ou du territoire. C'est ce dont témoigne le chef du service Territoire, Aménagement, Environnement de la

Safer Occitanie en expliquant le fonctionnement du Comité technique de la Safer, organe phare du processus d'attribution des terres agricoles :

« Chaque candidat présente son projet, le fait soutenir par les membres du comité technique, donc il y a beaucoup de coups de téléphone avant les comités techniques. Les candidats présentent leurs projets à l'élu qui est là, qui est au comité technique, qu'il connaît, ça se passe comme ça, c'est du réseautage, quoi. D'où la difficulté pour les gens qui sont pas issus du milieu agricole de faire de faire soutenir leurs projets par des acteurs, ça contribue à aux difficultés. Donc des fois, il suffit de pas grand-chose pour qu'un projet soit priorisé par rapport à un autre. Je sais pas, le fait qu'il y ait des sociétés dans la famille avec des terres ailleurs, la connaissance de la famille. Voilà des fois c'est des choses comme ça qui ressortent : le père il est installé, le jeune qui s'installe en disant qu'il est jeune agriculteur, il va récupérer les terres de son père quand le père partira à la retraite. Donc ça c'est des choses qui se disent en comité technique. Mais ça, c'est rien de d'officiel. »

Extrait d'entretien, le 07/07/2023

On voit dans cet extrait que non seulement les non issus du milieu agricole sont défavorisés dans l'attribution du foncier agricole mais que les projets d'agrandissement sont privilégiés au sein du comité technique [stratégie du fils qui s'installe puis récupère les terres de son père lorsque ce dernier part à la retraite].

Des accompagnements individuels et collectifs qui semblent répondre à une demande mais qui manquent d'un soutien financier

Le Point Accueil Transmission de la Chambre d'agriculture connaît une fréquentation importante et croissante, elle semble ainsi répondre à certains besoins des cédant.es. En effet, la fin d'activité et le devenir de l'exploitation agricole soulèvent de nombreuses questions pour les cédants, surtout quand on prend en compte les mutations du monde agricoles (parcours administratif de la cession qui se complexifie, norme de la reprise familiale qui s'affaiblit, des formes de reprise innovantes peu connues des agriculteurs-cédants, etc.). Dans mon enquête, plusieurs agriculteurs interrogés expriment qu'ils sont perdus et qu'ils ne savent pas quoi faire concernant la cession de leur exploitation agricole. Ainsi le premier point d'accueil que représente ce dispositif semble être une bonne porte d'entrée pour avoir des réponses et être aiguillé vers des professionnels selon ses besoins. Par ailleurs, le conseiller réceptionne les DICAA remplis par les futurs cédants. Il appelle et envoie de la documentation sur la transmission à tous les répondants. Cette procédure semble intéressante car elle permet de référencer tous les cédants et futurs cédants. La prise de contact puis l'accompagnement pourraient être poussés plus loin ; certains agriculteurs-cédants de l'étude témoignent en effet avoir rempli et envoyé la DICAA mais s'étonnent de n'avoir aucun retour.

De même, les accompagnements individuels et collectifs proposés par Terres Vivantes ont des retours très positifs, mais leurs accompagnements individuels ne touchent que très peu de personnes (5 agriculteurs-cédants accompagnés/an) et ne sont ouverts qu'à leur réseau d'adhérents. Leurs dispositifs mériteraient d'être étendus à un public plus large.

La limite de ces outils est avant tout budgétaire. En effet, leur mise en place repose sur des moyens financiers et humains faibles et des financements non pérennes. Le Point Accueil Transmission d'Hérault par exemple arrive à la fin de son financement en décembre 2023, on ne sait pas à ce jour si ce dispositif va perdurer.

Plus largement, l'Occitanie est la région qui compte le plus d'exploitations en France, mais elle n'a que le 4ème plus gros budget AITA concernant les 4 actions sélectionnées¹⁹. **Le budget AITA 2017-2021 de la région Occitanie est de 358 997€.** Globalement, le budget est très variable selon les régions, certaines allouant plus d'1M€ à ces actions alors que d'autres n'en financent aucune. La région Occitanie ne finance que des diagnostics et des aides à la transmission des exploitations inscrites au RDI (pas d'aide à la transmission globale du foncier ni de prise en charge du conseil en amont de la transmission, comme peuvent le faire d'autres régions).

Des paysans âgés sans aide concernant la transmission de leur outil de production sur le territoire des hauts cantons de l'Hérault

Le territoire du Pays HLV compte de nombreux cotisants solidaires et doubles actifs qui ont un outil de production qualifié de "peu professionnel". Ces derniers sont peu aidés des professionnels du monde agricole et ce pour plusieurs raisons. Ils ne sont pas forcément répertoriés dans les statistiques agricoles ni présents dans les procédures institutionnelles (DJA, aides de la PAC, etc.). Les contraintes économiques des institutions du monde agricole (Safer, les chambres d'agriculture, etc.) et la doctrine de professionnalisation des exploitations agricoles poussent les professionnels agricoles à délaisser les petits exploitants. C'est notamment le ressenti de certains agriculteurs interrogés comme Jean-Claude qui explique la faiblesse du rôle de la Safer dans la cession de sa ferme :

"Je leur ai donné à la Safer [parle de son exploitation viticole] mais ils m'ont rien proposé. J'ai vu la Safer déjà, je leur ai dit je veux m'arrêter, à 60 ans, je leur ai dit je veux m'arrêter si vous me trouvez quelqu'un, ils m'ont rien proposé. Ah le comptable m'a dit je t'ai peut-être trouvé quelqu'un, et ça a marché.

[...]

Oui ils étaient pas motivés, je pense que si c'est une grosse propriété à Béziers, ils sont plus motivés."

Jean-Claude, viticulteur, extrait d'entretien, le 04/05/2023

Jean-Claude n'a pas réussi à trouver un repreneur via la Safer, c'est grâce à son comptable qu'il a finalement trouvé. Il estime que la Safer n'a pas fait assez d'effort pour lui trouver quelqu'un pour la reprise. Il rencontre le même constat pour son voisin qui s'est finalement tourné vers Terre de liens :

"Son père était agriculteur [parle de son voisin]. Lui il l'était pas. Son père était agriculteur, on se connaissait bien, il m'avait laissé les terres du bord de rivière. [...] Celui qui a vendu il m'a dit ils [Terre de liens] ont bien payé, ils sont sérieux, ils ont bien payé. La Safer lui avait pas fait de proposition."

Jean-Claude, viticulteur, extrait d'entretien, le 04/05/2023

Les agriculteurs enquêtés ne sont pas les seuls à témoigner d'un manque d'accompagnement des cédants ayant un outil de production "peu professionnel". Un conseiller de la Safer interrogé décrit l'audit qu'il a réalisé du foncier d'un viticulteur âgé des hauts cantons : alors que l'exploitant souhaite vendre son foncier à 20 000€/ha, le conseiller, lui, estime que son foncier ne vaut rien et refuse de l'accompagner dans la vente de son foncier. Ces divers témoignages démontrent des institutions agricoles peu adaptées à accompagner les cédants qualifiés de peu professionnels. Par ailleurs, ces derniers sont méfiants des

¹⁹ Rapport de la Cour des Comptes, « La politique d'installation des nouveaux agriculteurs et de transmission des exploitations agricoles », avril 2023

institutions et refusent parfois de se tourner vers leurs accompagnements. Enfin, ces agriculteurs-cédants sont plus enclins à se tourner vers des structures associatives telles que les CIVAM et les ARDEAR pour être accompagnés. Cependant, ces structures sont peu présentes sur le territoire d'étude : Terres Vivantes est localisée à Clermont-l'Hérault et réalise ses missions plutôt dans le secteur du Pays Cœur d'Hérault. Les CIVAM bio 34, eux, sont localisés à Montpellier. Une seule de leur action est localisée sur le territoire du PHLV (la mise en place d'un groupement d'intérêt économique et environnemental avec deux maraîchers à Capestang).

Des coopératives peu investies dans l'accompagnement de la transmission de l'outil de production de ses coopérateurs

La majorité des exploitants en Hérault sont viticulteurs en cave coopérative. Ces derniers sont concernés par des difficultés à céder leur outil de production, notamment à trouver un repreneur. Le plus souvent, ils déstructurent leur outil de production et vendent leurs parcelles aux voisins viticulteurs ou aux acheteurs les plus offrants. On peut constater une forte baisse de la population des coopérateurs viticoles, comme le montre l'évolution du nombre de coopérateurs dans la cave de des Coteaux de Thongue et Peyne : en 2001, elle comptait 85 coopérateurs, elle n'en compte plus que 17 environ selon le comptage d'une des coopératrices de la cave interrogée dans l'étude. Face à ce constat, les coopératives ne semblent pas agir pour enrayer la disparition de leurs coopérateurs, à l'image de la cave des coteaux de Thongue et Peyne où rien n'a été fait aux dires de Catherine, coopératrice. La cave a finalement fusionné en 2018 avec une autre cave, Les caves Molières.

Au cours de l'étude, seules les caves de Faugères et celle des Vignerons d'Ensérune ont été recensées comme ayant mis en place des actions pour favoriser la transmission et l'installation de viticulteurs. Il s'agirait de réaliser un état des lieux des coopératives présentes sur le territoire afin de savoir si elles agissent pour renouveler leurs coopérateurs.

De plus en plus d'outils de portage de foncier

De plus en plus d'organismes mettent en place des outils pour faire du portage de foncier : la Safer, la Région Occitanie, les caves coopératives, Terre de liens, les collectivités. Ces pistes d'action semblent répondre aux problèmes d'urbanisation, de spéculation des prix du foncier, de concentration des terres et permettent de rendre plus accessibles les terres agricoles aux porteurs de projet agricole non issus du milieu agricole. Il s'agirait de développer ces actions, d'en faciliter l'accès et de les publiciser.

FICHE 3 : Des actions pour faciliter la reprise des fermes sur le territoire du Pays Haut Languedoc et Vignobles

En encadré se trouvent les déclinaisons des recommandations de la Cour des Comptes (CC) pour faciliter l'installation et la transmission en agriculture. Les recommandations de la CC sont régionales et nationales et s'adressent aux acteurs officiels de l'installation-transmission agricole (Chambre d'agriculture, ARDEAR, etc.) On les déclinera ici à une échelle territoriale et sous forme d'actions pouvant être portées par une collectivité comme le Pays.

Constat général : Un manque d'installation et de reprise des fermes sur le territoire

Orientation 1 : Sensibiliser et faire du lien entre différents acteurs locaux pour faciliter l'installation et la reprise sur le territoire

Pistes d'action :

- 1) Créer un groupe d'acteurs experts mobilisable pour aider à la reprise et l'installation de porteurs de projet agricole**
 - S'inspirer de Groupe d'Appui à l'Installation Agricole (GAIA) développé par le Pays Cœur d'Hérault
 - Nécessité d'avoir un ou une animatrice du groupe
 - Acteurs identifiés pour participer : Chambre d'agriculteur, Terre de liens, Terres Vivantes, la Safer, PNR Haut Languedoc, les communautés de communes, la foncière de la Région
- 2) Travailler avec les coopératives du territoire sur les sujets de la transmission et l'installation**
 - Recenser ce que font les coopératives qui agissent déjà sur le foncier (La cave des Vignerons d'Enserune ; La cave de Faugères ; la SICA du Caroux)
 - Sensibiliser les coopératives sur le rôle qu'elles peuvent avoir dans la facilitation de la transmission et l'installation
- 3) Travailler avec les élus locaux pour favoriser la transmission et l'installation**
 - Propositions d'actions ci-dessus
 - Continuer les actions entamées avec l'appel à projet sur les projets locaux agricoles ou alimentaires
- 4) Faire du lien entre acteurs de l'installation et acteurs de la transmission**
 - Rapprocher les acteurs de l'installation et de la transmission et leurs dispositifs (Point Accueil Transmission, Point Accueil Installation, etc.)

Orientation 2 : Favoriser l'installation de projets agricoles nourriciers et durables

Pistes d'action :

- 1) Créer des espaces de travail entre les acteurs de l'agriculture conventionnelle et alternative**
 - Par « acteur de l'agriculture conventionnelle », on entend : la Chambre d'agriculture, la Safer. Par « acteurs de l'agriculture alternative », on entend : Terres vivantes, Civam, Terre de liens, etc.
 - Cette action peut passer par la création d'un groupe de travail comme le GAIA de PCH
- 2) Participer au comité technique départemental de la Safer (en tant qu'invité)**

➔ Idée défendue par Gilles Lefrançois, chargé des collectivités à la Safer Occitanie

!/ \ Recommandation 2 de la Cour des Comptes : Conditionner la désignation des structures chargées du programme d'accompagnement à l'installation et à la transmission, à l'engagement de nouer des partenariats représentatifs des divers modèles agricoles et en contrôler le respect (ministère de l'agriculture et de la souveraineté alimentaire, 2024).

Les actions ci-dessus vont dans le sens des recommandations de la Cour des Comptes concernant la transmission qui mettent en avant la nécessité de **nouer des partenariats représentatifs des divers modèles agricoles**.

Constat 1 : De nombreux agriculteurs âgés sur le territoire

Orientation : Sensibiliser les agriculteurs âgés et les élus des communes à l'anticipation de la cessation d'activité et de la cession des exploitations agricoles

Pistes d'action :

1) Sensibiliser les élus des communes sur les constats d'une population agricole vieillissante et des difficultés de transmission

- ➔ Sensibiliser en priorité les élus des communes où il y a le plus d'agriculteurs âgés (cf statistiques population agricole en Pays HLV en annexe)
- ➔ Sensibiliser aux constats suivants : vieillissement de la population agricole, problèmes pour trouver un repreneur, les agriculteurs n'anticipent assez le moment de la transmission, phénomène de concentration des terres et disparition des exploitations sur le territoire.
- ➔ Outils/supports de sensibilisation : distribuer une plaquette des dispositifs d'accompagnement à la transmission (guide transmission PNR HL) ; expliquer comment un élu peut agir sur le foncier agricole (guide Terre de liens)
- ➔ Monter des groupes élus sentinelles : cette action est expérimentée par le PNR Haut Languedoc et Terre de liens dans la partie Tarnaise, si les résultats de l'action sont positifs, elle sera expérimentée dans la communauté de communes du Minervois au Caroux

2) Créer une conscience collective du sujet de la transmission

- ➔ Organiser des événements sur le thème de la transmission (exemple : théâtre de forum sur la transmission, fait par Terres Vivantes) ; faire de l'affichage, communiquer dans les médias locaux sur le vieillissement de la population agricole et le problème public de la transmission

Constat 2 : Des agriculteurs cédants qui ne trouvent pas de repreneurs

Orientation 1 : Affiner notre connaissance sur les candidats à l'installation susceptibles de s'installer sur le territoire

Pistes d'action :

1) Mieux connaître les étudiants en formation agricole

- 1.1) Faire un état des lieux des établissements de formation agricole présents à proximité du territoire et les contacter
- 1.2) Faire un état des lieux du profil, des envies et des besoins des futurs porteurs de projet agricole encore en formation (connaître leur projet d'installation, sa localisation, etc.)

2) Mieux connaître les porteurs de projets agricoles

- 2.1) Faire un état des lieux du profil, des envies et des besoins des porteurs de projet agricole du Point Accueil Installation (PAI) de la Chambre d'agriculture d'Hérault
- 2.2) Faire un état des lieux du profil, des envies et des besoins des porteurs de projet agricole de Terres Vivantes

Orientation 2 : Créer des opportunités de reprise d'exploitations agricoles sur le territoire

Pistes d'action :

1) Sensibiliser les porteurs de projets à reprendre un outil de production existant

- ➔ Plusieurs témoignages (CIVAM, Terres vivantes) expliquent que les porteurs de projet sont frileux à l'idée de reprendre une ferme existante, ils préfèrent construire leur propre projet). ➔ construire un argumentaire en faveur de la reprise de ferme > discours à porter par tous les acteurs côtoyant des porteurs de projet
- ➔ Le blocage des porteurs de projet est d'abord financier, reprendre une ferme étant plus cher (au moment de l'installation) que de créer son outil de production. ➔ trouver des incitations financières pour reprendre une ferme : répertorier les aides financières existantes ; créer une aide financière portée par le Pays HLV

2) Tenir un fichier des candidats à l'installation sur le territoire

- ➔ Les élus locaux sont des interlocuteurs privilégiés pour des candidats à l'installer. ➔ Demander aux élus locaux de faire remonter l'information quand des candidats à l'installation se présentent à eux et qu'ils ne peuvent pas traiter leur demande
- ➔ Répertorier ces porteurs de projets. Suivre leur actualité ; les orienter vers des acteurs qui peuvent les aider ; voire les aider à trouver du foncier/une ferme.

! ** **Recommandation 1 de la Cour des Comptes : Mettre en place un réseau d'observatoires régionaux alimentant l'observatoire national de l'installation-transmission (ONIT) selon un protocole commun de recueil des données (recommandation complétée) (ministère de l'agriculture et de la souveraineté alimentaire, Chambres d'Agriculture France, 2024).

Les actions suivantes : affiner l'état des lieux des candidats à l'installation, tenir un fichier des candidats à l'installation sur le territoire, créer un groupe de travail sur l'installation-transmission permettent de compiler de **nombreuses informations sur l'installation-transmission sur le territoire qui pourront être remontées au niveau régional** afin de nourrir un observatoire régional de l'installation-transmission.

3) Organiser un forum reprise des exploitations agricoles

- ➔ Orienter le forum transmission de la Chambre d'agriculture d'Hérault vers un forum reprise des exploitations agricoles. ➔ Y convier à la fois des cédants et des repreneurs + organiser des animations pour les faire se rencontrer
- ➔ Organiser des animations dans le forum à destination des élus locaux pour les sensibiliser sur le sujet de la transmission et sur les leviers d'action qu'ils peuvent mettre en place. Le forum peut être une première étape pour créer une dynamique d'élus qui s'engagent ensuite dans un groupe d'élus sentinelles par exemple.
- ➔ Avoir des retours du forum transmission/foncier à destination des élus organisé par Terres Vivantes et la Métropole de Montpellier

Constat 3 : Des agriculteurs-cédants qui déstructurent leur outil de production

Orientation : sensibiliser les agriculteurs-cédants au maintien de l'outil de production

Pistes d'action

- 1) **Sensibiliser les agriculteurs-cédants au maintien de leur outil de production** et sa reprise même si cela demande des efforts (surtout vu qu'il y a peu de repreneurs).
→ Via les collectivités, les élus, les coopératives, les acteurs de la transmission

Constat 4 : Des petites exploitations dans les hauts cantons menacées de disparition

Orientation : Mieux connaître le profil et l'emprise territoriale des petites fermes dans les hauts cantons

Pistes d'action

- 1) **Proposer un stage pour qualifier les petites fermes présentes dans les hauts cantons de l'Hérault**
→ Hypothèses de départ : On fait l'hypothèse que les petites fermes (à savoir des fermes non professionnelles où les exploitants sont souvent des doubles actifs) dans les hauts cantons sont nombreuses, qu'elles constituent l'essentiel de la filière fruits et légumes du territoire (via la SICA du Caroux) et entretiennent des pans entiers du paysage (châtaigniers, oliviers, cerisiers). Elles portent des intérêts nourriciers et touristiques pour le territoire. Elles semblent avoir du mal à trouver un repreneur. Elles proposent un modèle d'activité agricole qui pourrait plaire aux aspirations contemporaines des candidats à l'installation (avoir une petite activité agricole, peut-être en complément d'une autre activité, avoir du temps libre, etc.). Pour ces raisons, les petites fermes pourraient être une cible prioritaire du PHLV dans des actions de facilitation à l'installation/transmission.
→ Le stage devra répondre aux questions suivantes : quel enjeu pour la filière (interroger la SICA du Caroux) ; combien de petites fermes ? ; quel système d'exploitation ? ; quelle emprise territoriale des petites fermes (nombre d'hectares) ? ; quelle viabilité économique ?
→ Il existe une littérature spécifique qui s'intéresse aux petites fermes
→ Attention : avant de proposer un tel stage, réfléchir à la méthode pour trouver et interroger les exploitants de petites fermes

Constat 5 : Des acteurs de l'accompagnement à la transmission éloignés du territoire PHLV

Orientation : renforcer l'action des acteurs dédiés à la transmission sur le territoire PHLV

Pistes d'action

- 1) **Identifier et travailler avec les acteurs de terrain qui n'ont pas forcément de compétences sur la transmission mais de fait agissent sur ce sujet**
→ les élus locaux, les coopératives, les techniciens de la Chambre d'agriculture, les conseillers foncier de la Safer, etc.
- 2) **Conventionner avec les acteurs de l'accompagnement à la transmission et du foncier pour qu'ils agissent sur le territoire de PHLV**
→ Terres Vivantes, la Safer, Terre de liens, etc.

Constat 6 : Des besoins en accompagnement dans les différentes étapes de la transmission-reprise d'une exploitation agricole

Pistes d'action

- ➔ Le PAT peut orienter des cédants et candidats à l'installation vers les acteurs de l'accompagnement dédiés
- ➔ Le PAT peut apporter un accompagnement administratif à un cédant ou un candidat à l'installation en dernier recours.

/!\ Recommandations 3 et 4 de la Cour des Comptes :

3. Réaliser un bilan du fonctionnement des répertoires départ-installation, assurer leur mise en réseau et constituer une base nationale permettant des extractions régionales (ministère de l'agriculture et de la souveraineté alimentaire, Chambres d'Agriculture France, 2023).

4. Renforcer l'accompagnement des cédants souhaitant transmettre leur exploitation par un « bouquet transmission » (diagnostic d'exploitation et conseil, inscription au répertoire départ installation, coopération test sur un an, transmission globale du foncier) et prévoir un guichet unique d'instruction (ministère de l'agriculture et de la souveraineté alimentaire, 2023).

Le rôle d'accompagnement des agriculteurs est d'abord celui de la Chambre d'agriculture et des associations comme l'ARDEAR, et moins celui du Pays. Les recommandations 3 et 4 doivent être prises en compte par ces derniers pour améliorer leurs dispositifs d'accompagnement. L'analyse des dispositifs d'accompagnement à la transmission réalisée dans cette étude participe à faire l'évaluation des dispositifs existants en Hérault.

Les expérimentations à suivre :

- **Le Pays d'Ormes et le Pays de Mirepoix** distribuent des chèques transmission aux agriculteurs cédants d'une valeur de 2500€ pour que le cédant achète une ou des prestations par exemple pour évaluer son exploitation, etc.
- **Le Pays Coeur d'Hérault** a mis en place **GAIA** : groupe multi-acteurs pour aider à l'installation de nouveaux agriculteurs
- ➔ Retour d'expérience du dispositif :
 - Il est en place depuis 1 an.
 - GAIA comprend les acteurs suivants : PCH, la Chambre d'agriculture d'Hérault, les communautés de communes, CIVAM bio 34, le codev de PCH, la commune d'Aniane, INRAE, Safer, TDL, Terres Vivantes, TerraCoopa. Les acteurs conventionnent avec PCH, d'autres interviennent à titre gratuit dans le cadre de leurs fonctions
 - C'est un groupe qui permet l'interconnaissance des acteurs. C'est un groupe de techniciens qui joue un rôle de centre de ressources, d'expertise, de connaissances sur les enjeux du foncier et de l'installation agricole. Le groupe est mobilisable par PCH ou les communes/ communautés de communes de PCH. Des cas des problématiques autour du foncier/installation peuvent être présentés au groupe, les différents acteurs peuvent apporter leur expertise et savoir-faire sur le cas et peuvent donner leurs disponibilités pour une éventuelle intervention
 - Les réalisations de GAIA à ce jour : 2 installations réalisées sur la commune d'Aniane : 1) 1,3 ha irrigués pour un projet de maraichage et poules pondeuses ; 2) 585 ha pour un projet d'élevage transhumant + des diagnostics fonciers de friches

- Une méthode écrite du fonctionnement de GAIA existe + un bilan sera publié en octobre 2023
- **Le PNR Haut Languedoc** expérimente des groupes d'élus sentinelles (= groupes d'entraide d'élus pour faciliter des reprises d'exploitation, trouver du foncier à des porteurs de projet, etc.)

Bibliographie

- Arnal, C., Laurens, L., & Soulard, C. (2013). Les mutations paysagères engendrées par l'arrachage viticole, un vecteur de mobilisation des acteurs territoriaux dans l'Hérault. *Méditerranée. Revue géographique des pays méditerranéens / Journal of Mediterranean geography*, 120, 49-58.
- Assegond, C., Chazal, H., Rocafull, C., & Sitnikoff, F. (2019). Chapitre 6. La transmission de l'exploitation viticole à la croisée de stratégies individuelles, familiales et professionnelles. In *Les métiers de la vigne et du vin* (p. 145-164). Presses universitaires de Grenoble.
- Assegond, C., Chazal, H., & Sitnikoff, F. (2019). La période de transmission des exploitations viticoles est-elle propice au changement des pratiques professionnelles ? *Pour*, 237-238(1-2), 335-342.
- Barral, S., & Pinaud, S. (2017). Accès à la terre et reproduction de la profession agricole. Influence des circuits d'échange sur la transformation des modes de production. *Revue Française de Socio-Économie*, 18(1), 77-99.
- S. Barral, R. Levesque, D. Liorit, W. Loveluck, S. Pinaud, « Accès à la terre et reproduction de la profession agricole. Exemple de deux zones de fermage majoritaire où se pratique le pas-de-porte », novembre 2017, 143p.
- Barthez, A. (2013). Céline Bessière, De génération en génération. Arrangements de famille dans les entreprises viticoles de Cognac, Raisons d'agir, Paris, 2010, 221 pages. *Travail, genre et sociétés*, 30(2), 215-218.
- Bartoli, P. (1986). Les primes d'arrachage et la régression du vignoble. Une analyse d'impact de la politique viticole. *Économie rurale*, 175(1), 3-19.
- Bessière, C. (2004). Les « arrangements de famille » : equite et transmission d'une exploitation familiale viticole. *Sociétés contemporaines*, 56(4), 69-89.
- Bessière, C., & Gollac, S. (2014). Des exploitations agricoles au travers de l'épreuve du divorce. Rapports sociaux de classe et de sexe dans l'agriculture. *Sociétés contemporaines*, 96(4), 77-108.
- Broutelle, A.-C. (2011). Sociologie de l'héritage. Économie de la transmission ? *Idées économiques et sociales*, 166(4), 4-5.
- Chizelle, B., Lataste, D., & Leroy, C. (2019). La maison, cet impensé des projets de transmission agricole hors du cadre familial. *Sociologies pratiques*, 39(2), 99-111.
- B. Coly, CESE, Synthèse « Entre transmettre et s'installer, l'avenir de l'agriculture », 10/2020
- Derioz, P. (1994). Arrière-pays méditerranéen entre déprise et reprise : l'exemple du Haut-Languedoc Occidental. *Économie rurale*, 223(1), 32-38.
- Gillet, M. (1999). Analyse sociologique des transmissions dites hors cadre familial. *Économie rurale*, 253(1), 87-90.
- Giraud, C., & Rémy, J. (2008). Les choix des conjoints en agriculture. *Revue d'Études en Agriculture et Environnement*, 88(3), 21-46.
- Grignon, C. (1982). Professionnalisation et transformation de la hiérarchie sociale des agriculteurs. *Économie rurale*, 152(1), 61-66.
- Jacques-Jouvenot, D., & Schepens, F. (2007). Transmettre et reprendre une entreprise : de l'Homo œconomicus à l'Homo memor. *Revue du MAUSS*, 29(1), 377-391.

- Lataste, D. (2022). Difficultés de transmission des exploitations agricoles : les facteurs psychosociaux sont largement sous-estimés. *Pour*, 244(3), 40-47.
- Lataste, D., & Chizelle, B. (2013). Ruptures de négociation dans le processus de transmission-reprise hors cadre familial (HCF). *Pour*, 217(1), 33-50.
- Lataste, D., & Chizelle, B. (2015). Transmettre sa ferme à un repreneur hors cadre familial. Analyse et perspectives pour l'accompagnement. *Pour*, 228(4), 15-27.
- E. Lombart, 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), 2015-2016, p.96.
- Mouchet, C., & Le Clanche, J.-F. (2016). Un nouveau regard sur les petites exploitations. *Pour*, 232(4), 209-215.
- Mundler, P., & Rémy, J. (2012). L'exploitation familiale à la française : une institution dépassée ? *L'Homme & la Société*, 183-184(1-2), 161-179.
- Les agriculteurs et leur patrimoine : des indépendants comme les autres ? – Économie et Statistique n° 444-445 - 2011 | Insee.* (s. d.).
- Agreste, Etude Hérault, Recensement agricole 2020. *Premier département viticole d'Occitanie*, Juillet 2022, n°15.
- Cour des Comptes, La politique d'installation des nouveaux agriculteurs et de transmission des exploitations agricoles, Avril 2023.
- Observatoire régional Occitanie, Installation Transmission, Edition 2021, Données 2018-2022, 16p.
- PNR Haut Languedoc, Favoriser la Transmission Installation Multiple ou Collective des fermes dans le Haut Languedoc, 56p.
- Terre de liens, Etat des terres agricoles en France, Rapport de Terre de liens, 2022, 72p.
- Terre de liens, Agir sur le foncier agricole, 4^e édition, un rôle essentiel pour les collectivités locales, 91p.
- Terre de liens, La propriété des terres agricoles en France. A qui profite la terre ? L'Etat des terres agricoles en France n°2, 2023, 76p.

Annexes

Annexe 1. Liste des entretiens réalisés

Annexe 2. Opportunités foncières issues des entretiens

Annexe 3. Contacts des acteurs de la transmission

Annexe 4. Statistiques de la population agricole du territoire du PHLV

Annexe 1. Liste des entretiens réalisés

Prénom NOM	Spécialisation	Localisation	Numéro de téléphone	Adresse mail	Date de l'entretien
Henri CROS	viticulteur	La Prade	677840061		28/03/23
Daniel BRISOT	viticulteur	Beaufort	626472865		04/04/23
Isabel FONQUERLE	viticultrice	La Livinière	0603 610 231	contact@loustalbanc.com	04/04/23
François POTTIER	viticulteur	La Tour sur Orb	0680146959 ou 0467953505		05/04/23
Philippe CHEVALIER	apiculteur	Avène	06 84 30 70 58	/	12/04/23
Fernand FRESARD	pisciculteur	Mons la Trivalle		fernand.fresard@orange.fr	15/04/23
Gilles VICENTE	viticulteur	Causse et Veyran	627991055	gv34@orange.fr	14/04/23
Erick ADELL	viticulteur	Neffiès	685713541	adellerick@orange.fr	19/04/23
Jean-Pierre RAYMOND	maraîcher	Bédarieux	07 83 07 44 24	raymondjeanpierreab@gmail.com	
Thierry BLONDELLE	éleveur	Courniou	06 09 45 58 37	thierry-blondelle@orange.fr	28/04/23
Ladislav GASIOROWSKI	maraîcher	Riols	06 82 31 76 01	ladislav.gasiorowski@gmx.com	04/05/23
Christian GINESTE	viticulteur	La Tour sur Orb	616753343	/	04/05/23
Christophe CARRIERE	viticulteur	Neffiès	684644162	carriere.christophe@live.fr	05/05/23
Sylvie CAMBON	viticultrice	Pouzolles	652893451	sylvie.cambon@wanadoo.fr	05/06/23
Alexandre CROS	viticulteur	Murviel-les-Béziers	610515033	domainedecamparine@gmail.com	05/06/23
Pierre VASSIEUX	Castanéiculteur	Prémian			14/06/23
Pierre BLERON	Conseiller transmission Chambre d'agriculture Hérault	Lattes			22/03/23
Aude CAILLAT	Conseillère élevage Chambre d'agriculture	Saint-Pons-de-Thomières			18/07/23
Jean-Baptiste SAINT GEORGES	Conseiller viticulture Chambre d'agriculture	Bédarieux			20/07/23
Mickael DESLANDES	Conseiller élevage	Bédarieux			

	Chambre d'agriculture				
Marie-Laure GUTIERREZ Chloé CADIER Astrid VAN DEN BERG	Terres Vivantes	Clermont l'Hérault			25/05/23
Andrea DEHULLESSE N	Civam bio 34	Lattes			07/06/23
Gilles LEFRANCOIS	Chargé de mission collectivité Safer Occitanie	Lattes			07/07/23
Florent MAYRAN	Conseiller foncier Safer	Montblanc			17/07/23
Simon GRAFF	Terre de liens Languedoc- Roussillon	Montpellier			20/04/23
Dominique SOULIE	Confédération paysanne 34	La Boissière			12/06/23

Annexe 2. Opportunités foncières issues des entretiens

Propriétaire	Type d'opportunité	Localisation	Surface	Nombre d'îlots	Irrigué?	Cultivé?	Type de culture	Prix	Volontés du propriétaire	Détails
Henri CROS	1 verger de cerisiers en friche	Le Pradal	3 ha		non	en friche	anciennement, des cerisiers		c'est à ses héritiers (2 enfants) de décider ce qu'ils veulent en faire	
Daniel BRISOT	Foncier viticole	Beaufort	8 ha		non	oui	vignes		encore en activité, veut vendre dans les prochaines années	
Isabel FONQUERLE	foncier agricole	La Livinière		1	non	non			la propriétaire est prête à vendre ou louer ces terres. Possibilité de visiter les terrains	possibilité forage eau
Philippe CHEVALIER	des ruches	Avène	/	/				250€ la ruche approx.		
Gilles VICENTE	foncier viticole	Causse et Vevran	20 ha				vignes			
Erick ADELL	foncier viticole	Neffiès	7 ha		non	oui	vignes bio			
Jean-Pierre RAYMOND	exploitation maraichère	Bédarieux	9000 m²	1	oui	oui	maraichage	autour de 70 000€	ne souhaite pas passer par les institutions pour trouver un repreneur	
Ladislav GASIOROWSKI	outil de transformation									
Christophe CARRIERE	foncier viticole	Neffiès	13 ha		non	oui	vignes			
Sylvie CAMBRON	foncier viticole	Pouzolles	10 ha	13	non	oui	vignes		OK pour être recontacté par le Pays HLV. Veut en priorité céder à un jeune.	
Alexandre CROS	exploitation viticole	Murviel lès Béziers	17 ha		oui	oui	vignes			
Alexandre CROS	foncier agricole	Murviel lès Béziers	entre 1.5 et 2ha	1	irrigable	non			OK pour être recontacté par le Pays HLV	possibilité maraichage
Pierre VASSIEUX	châtaigneraie	Prémian	3 ha dont 2 ha rénovés				châtaignes		OK pour louer ou vendre son foncier. OK pour diffuser l'info auprès de la mairie de Prémian.	possibilité élevage

Annexe 3. Contacts des acteurs de la transmission

Structure	Prénom NOM	Poste du contact	Coordonnées	Prise de contact
Chambre d'agriculture d'Hérault	Pierre BLERON	Conseiller Point Accueil Transmission	04 67 20 88 76 bleron@herault.chamagri.fr	Entretien
Chambre d'agriculture d'Hérault	Jean-Baptiste SAINT-GEORGES Mickael DESLANDES Aude CAILLAT	Conseillers filières	Prénom.nom@herault.chamagri.fr	Echanges
Chambre d'agriculture d'Hérault	Yseult PIERROT	Conseillère PAI	info_installation34@saporta.net	Echanges
Terres Vivantes	Marie-Laure GUTIERREZ Chloé CADIER Astrid VAN DEN BERG	Animatrices transmission	<marielaure.gutierrez@gmail.com chloe.cadier@gmail.com, astrid.vandenbergtv@gmail.com	Entretien
Safer	Gilles LEFRANCOIS	Conseiller collectivités	gilles.lefrancois@safer-occitanie.fr	Entretien
Safer	Florent MEYRAN Nora TABERKOKT	Conseillers foncier	Florent.mayran@safer-occitanie.fr Nora.taberkokt@safer-occitanie.fr	Entretien
Terre de liens	Simon GRAFF	Animateur territorial	s.graff@terredeliens.org	Entretien
CIVAM bio34	Celine MENDES Andrea DEHULLESSEN	Animatrices	celine.mendes@bio34.com, andrea.dehullessen@bio34.com	Entretien
CIVAM Empreinte	Didier GOMES	Animateur	06.44.03.62.33. empreinte.civam@gmail.com.	
CIVAM Aude			info@bio-aude.com	
Région Occitanie	Emmanuelle LAGANIER	Responsable aménagement et foncier agricole	Fonciere-agricole@arac-occitanie.fr	
DRAAF Occitanie			Formulaires de demande d'aide (hors volet 6) - DRAAF Occitanie (agriculture.gouv.fr)	
Cave des Vignerons d'Ensérune	Olivier MONTES	Animateur foncier	676198187 montes.o@vpe.fr	
SCIC Cave de Faugères			info@mo-vignoble-investissement.fr	
SICA du Caroux				
MSA	Muriel BAILLY-MAITRE	Conseillère	Bailly-maitre.muriel@languedoc.msa.fr	
PNR Haut Languedoc	Elora DUTRANOIS	Chargée de mission agroécologie		
PNR Haut Languedoc	Marie-Julie PARAYRE	Chargée de mission agriculture		

L'enjeu du renouvellement des exploitations agricoles et viticoles sur le territoire du Pays Haut Languedoc et Vignobles

Une analyse quantitative des agriculteurs de plus de 55 ans

Pays Haut Languedoc et Vignobles

INRAE

Agathe Portal

Ce document nous informe sur la population des agriculteurs de plus de 55 ans et ses caractéristiques sur le territoire du Pays Haut Languedoc et Vignobles et des quatre communautés de communes (Sud Hérault, Les Avants Monts, Du Minervois au Caroux, Grand Orb).

Objectifs

Il vise à mettre en lumière et prévenir les évolutions de la profession agricole et viticole et les mouvements du foncier qui vont s'opérer dans les prochaines années sur le territoire.

Les analyses par communauté de communes et par commune peuvent être utilisées comme support de sensibilisation auprès des élus et comme base pour une action concernant le foncier et/ou l'aide à l'installation et la transmission des exploitations agricoles.

Méthode

Les données utilisées proviennent de la Mutualité Sociale Agricole (MSA). Une extraction des données concernant les chefs d'exploitation de plus de 55 ans des communes du département de l'Hérault a été faite en juin 2023. Certaines données (Nombre d'exploitations en 2020 ; Spécialisation de la production agricole en 17 postes) – issues du Recensement agricole 2020 – ont été croisées avec les données de la MSA pour affiner l'analyse. Les graphiques ont été réalisés par Agathe Portal.

Limites

Plusieurs limites peuvent être soulignées quant à l'utilisation des données :

- Un secret statistique existe dans les données de la MSA lorsqu'il y a moins de 3 et plus de 0 individus concernés par commune. A chaque fois, il a été remplacé par 1,5 (la moyenne de 1 et 2).
- La SAU moyenne par chef d'exploitation de la commune de Montouliers n'a pas été comptabilisée car elle était bien plus élevée que sur les autres communes de la CC Sud Hérault et elle faussait la moyenne.
- Des anomalies apparaissent lorsqu'on croise les données de la MSA et celles du RA 2020 notamment pour certaines communes où il y a plus d'exploitations avec un chef d'exploitation de plus de 55 ans que d'exploitations totales.

Glossaire

MSA : Mutualité Sociale Agricole

CC : Communauté de communes

PHLV : Pays Haut Languedoc et Vignobles

CE : Chef d'Exploitation

RA : Recensement Agricole

Ha : Hectare

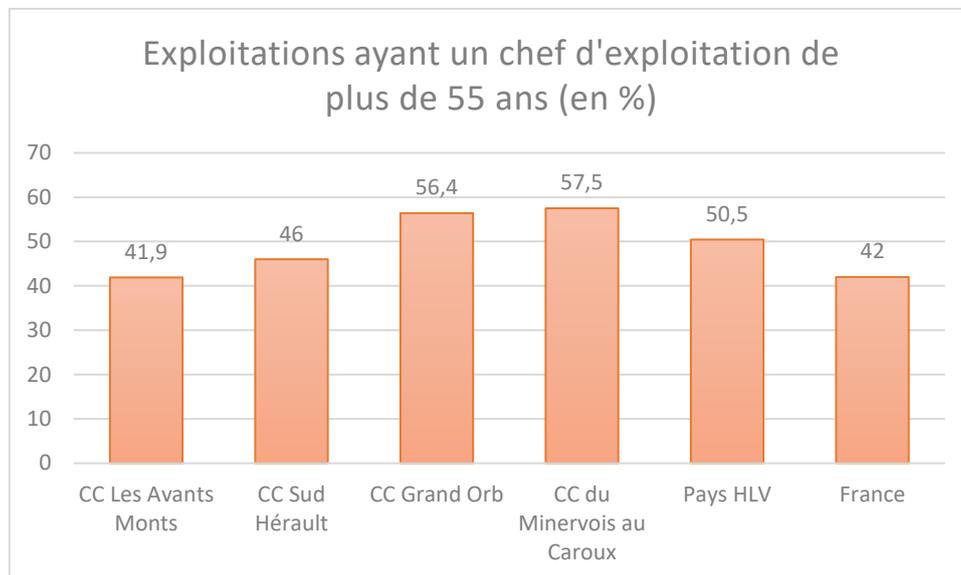
SAU : Surface Agricole Utile

Résultats



De nombreux agriculteurs âgés sur le territoire du Pays Haut Languedoc et Vignobles

Graphique 1

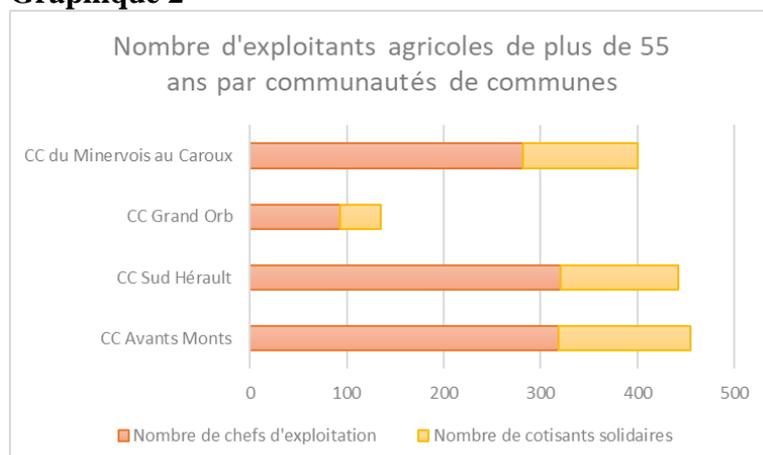


50,5% des exploitations agricoles du Pays HLV ont au moins un chef d'exploitation de plus de 55 ans, c'est plus que la moyenne française (42%).

La moyenne d'âge élevée des chefs d'exploitation montre un fort enjeu de renouvellement des générations d'agriculteurs pour le Pays HLV, au même titre que dans toute la France. Cela signifie qu'une grande proportion d'agriculteurs devrait partir à la retraite dans les prochaines années. Les possibilités de cumul emploi-retraite étant limitées, ces derniers devront vendre ou louer leur foncier et leur exploitation à d'autres agriculteurs déjà installés ou non.

Les communautés de communes du Grand Orb et du Minervois au Caroux concentrent plus d'exploitations agricoles avec un chef d'exploitation de 55 ans ou plus que les communautés de communes des Avants Monts et Sud Hérault.

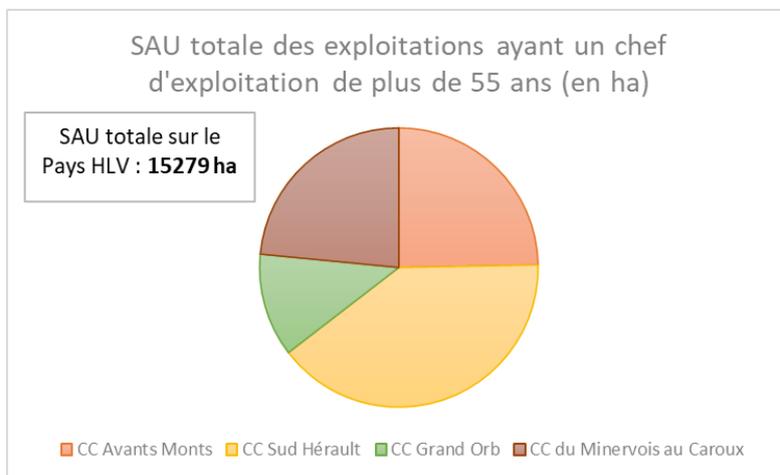
Graphique 2



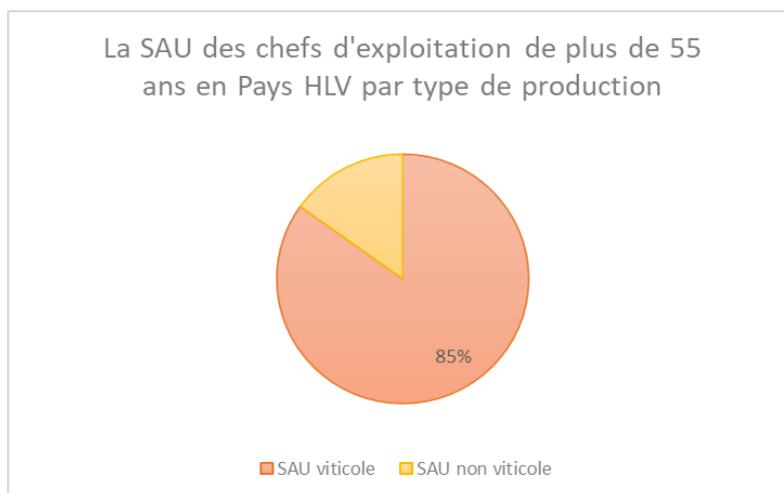
Sur chacune des communautés de communes du Pays HLV hormis celle de Grand Orb, c'est plus de 400 exploitants agricoles (chefs d'exploitation et cotisants de solidarité confondus) qui ont plus de 55 ans.

2

Graphique 3



Graphique 4

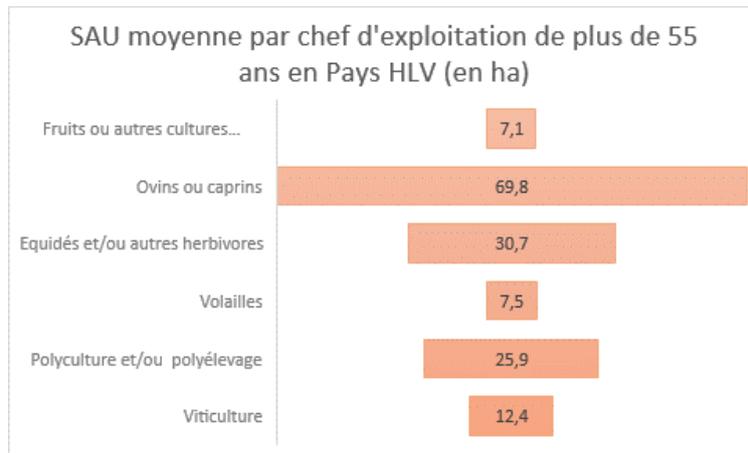


Les exploitations dont au moins un chef d'exploitation a plus de 55 ans représentent 15 279 hectares sur le Pays Haut Languedoc et Vignobles. C'est autant de foncier qui est susceptible de changer de propriétaire (même s'il peut aussi être loué). Le foncier détenu par les chefs d'exploitation de plus de 55 ans du Pays HLV est avant tout viticole¹.

C'est la communauté de communes Sud Hérault qui concentre le plus de foncier détenu par des chefs d'exploitation de plus de 55 ans.

¹ Le graphique 5 intitulé « la SAU des exploitations dont un chef d'exploitation a plus de 55 ans en Pays HLV par type de production » a été réalisé à partir de la spécialisation de la production agricole de chaque commune en 17 postes (données du Recensement Agricole 2020). Il donne des résultats approximatifs, la SAU étant spécialisée par commune et non par exploitation.

Graphique 5



Les exploitations des chefs d'exploitations de plus de 55 ans du Pays HLV sont, on l'a vu, en majorité viticoles. En moyenne, la surface agricole utile en viticulture chez les exploitants de plus de 55 ans est de 12,4 hectares. La littérature montre que la trajectoire du foncier est décroissante en fin de carrière des agriculteurs². On peut donc faire l'hypothèse que la SAU moyenne est plus élevée dans la population totale des agriculteurs du Pays HLV.

Un âge moyen des chefs d'exploitation de plus de 55 ans supérieur à l'âge de la retraite

63 ans

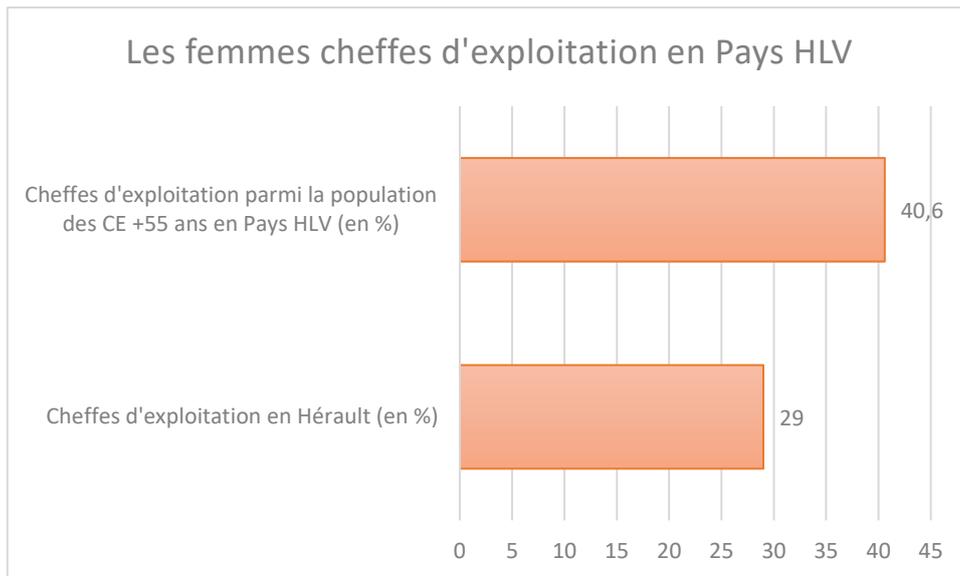
C'est l'âge moyen des chefs d'exploitations de plus de 55 ans sur le territoire du Pays Haut Languedoc et Vignobles³. Cela signifie que la majorité des agriculteurs travaillent au-delà de l'âge légal de la retraite fixé à 62 ans.

Plus de femmes dans la population des chefs d'exploitation de plus de 55 ans

Graphique 6

² S. BARRAL, al. « Accès à la terre et reproduction de la profession agricole. Exemple de deux zonages de fermage majoritaire où se pratique le pas-de-porte », nov. 2017

³ L'âge moyen a été calculé en faisant la moyenne de l'âge moyen des chefs d'exploitations de chaque commune du Pays HLV.



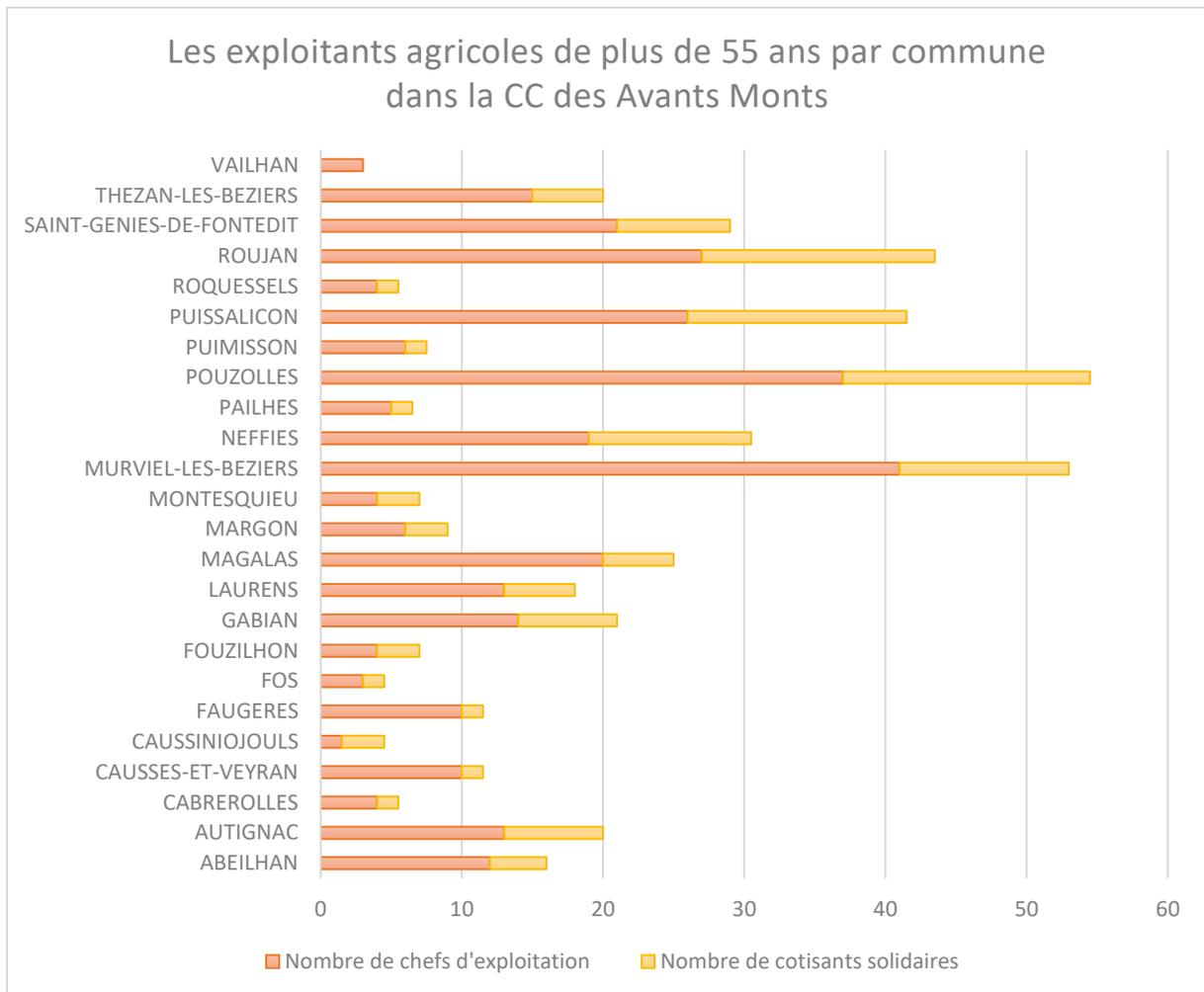
En Hérault, 29% des chefs d'exploitation sont des femmes. On fait l'hypothèse que sur le Pays HLV la proportion est similaire, le territoire du Pays couvrant un tiers du département. Lorsqu'on s'intéresse à la population des chefs d'exploitation de plus de 55 ans, les femmes y sont plus nombreuses : en Pays HLV, 40,6% des chefs d'exploitations sont des femmes.

Ceci peut être expliqué par le changement fréquent de statut à la MSA lorsque le chef d'exploitation prend sa retraite. Pour cumuler continuité de l'activité agricole et retraite, le chef d'exploitation transfère le statut de chef d'exploitation à sa conjointe et peut ainsi continuer à travailler sur l'exploitation, le plus souvent en tant que conjoint-collaborateur (pendant 5 ans maximum).

Résultats par communauté de communes

A. Communauté de communes Les Avants Monts

Graphique 7

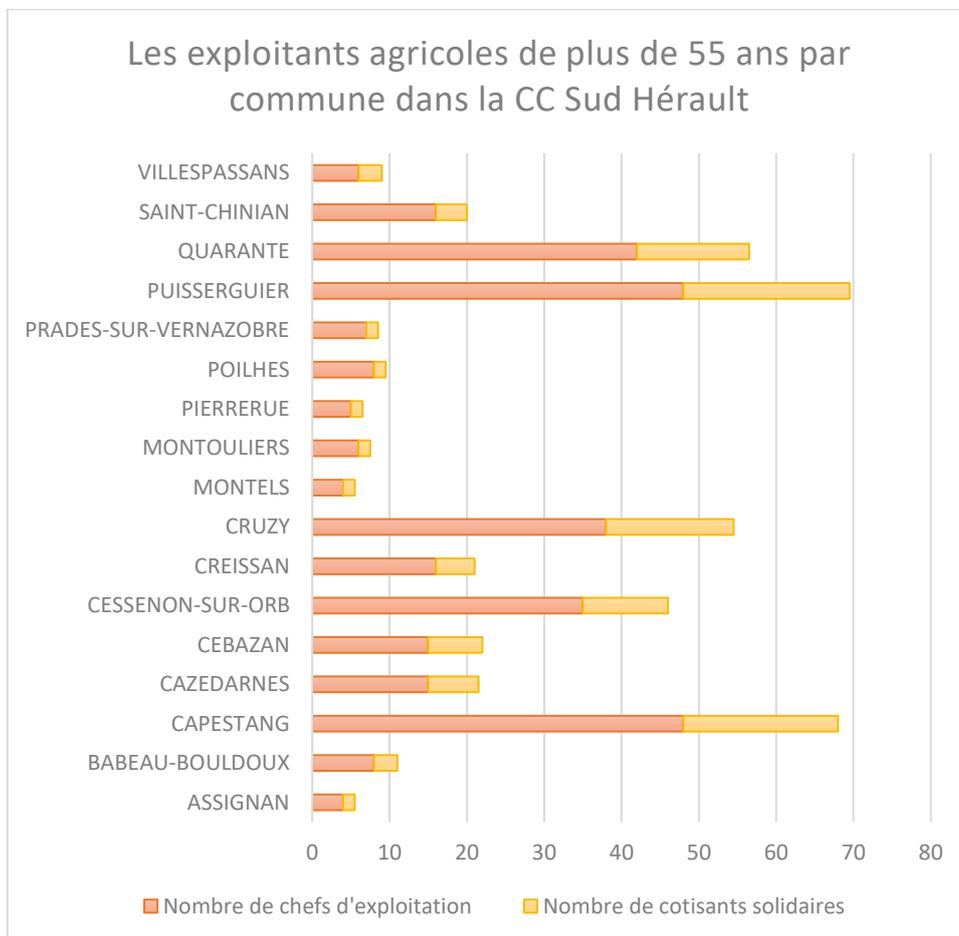


Pouzolles, Murviel-les-Béziers, Roujan, Puissalicon et Neffiès ont plus de 30 exploitants de plus de 55 ans sur leur commune.

Neffiès et **Pouzolles** ont plus de 70% de leurs exploitations qui ont au moins un chef d'exploitation de plus de 55 ans.

B. Communauté de communes Sud Hérault

Graphique 8



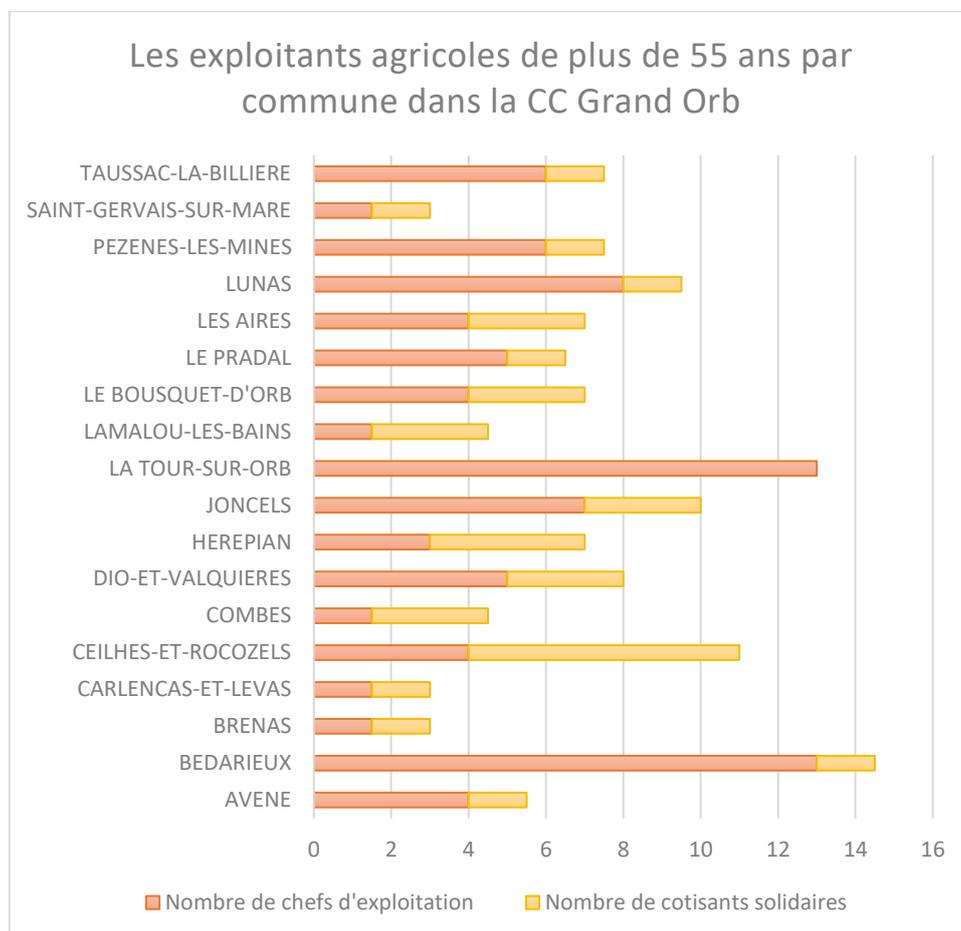
Puisserguier, Capestang, Quarante et Cruzy ont plus de 40 exploitants de plus de 55 ans sur leur commune.

A **Creissan**, 84% des exploitations ont au moins un chef d'exploitation de plus de 55 ans.



C. Communauté de communes Grand Orb

Graphique 9

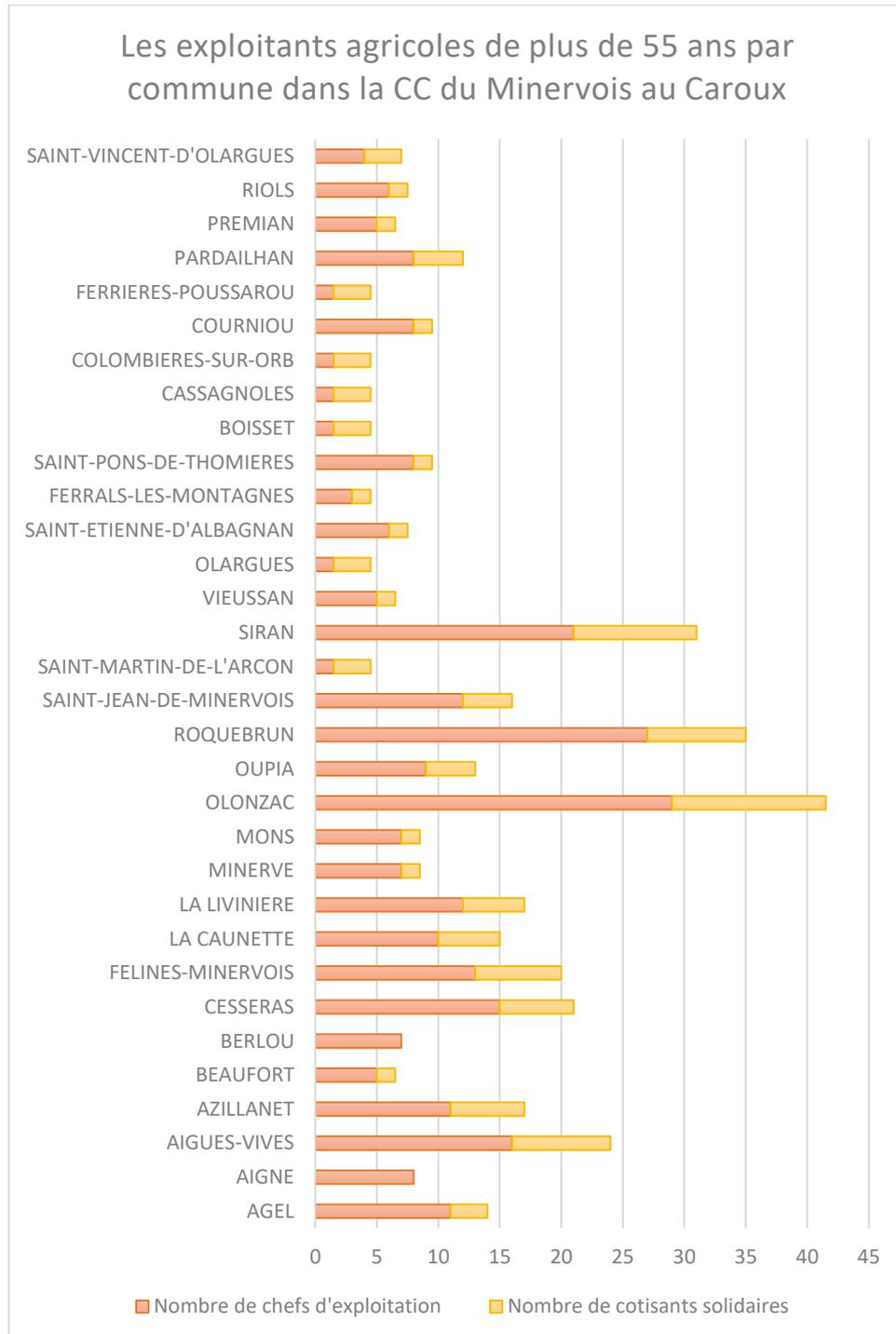


La Tour-sur-Orb et **Bédarieux** ont plus 10 exploitants de plus de 55 ans sur leur commune.

A **Ceilhes-et-Rocozels** et **Dio-et-Valquières**, au moins 70% des exploitations sur chaque commune ont un chef d'exploitation de plus de 55 ans.

D. Communauté de communes du Minervois au Caroux

Graphique 10



Olonzac, Roquebrun et Siran ont au moins 30 exploitants de plus de 55 ans.

Minerve, Saint-Martin-de-l'Arcon, Olargues, Saint-Etienne-d'Albagnan, Ferrals-les-Montagnes, Saint Pons de Thomières, Colombières-sur-Orb,

Courniou et **Prémian** ont plus de 70% de leurs exploitations qui ont au moins un chef d'exploitation de plus de 55 ans. On peut tout de même relativiser ces résultats : seules deux de ces communes (Minerve et St Pons) ont plus de 7 exploitations sur leur territoire. Ce ne sont donc pas des communes très agricoles.