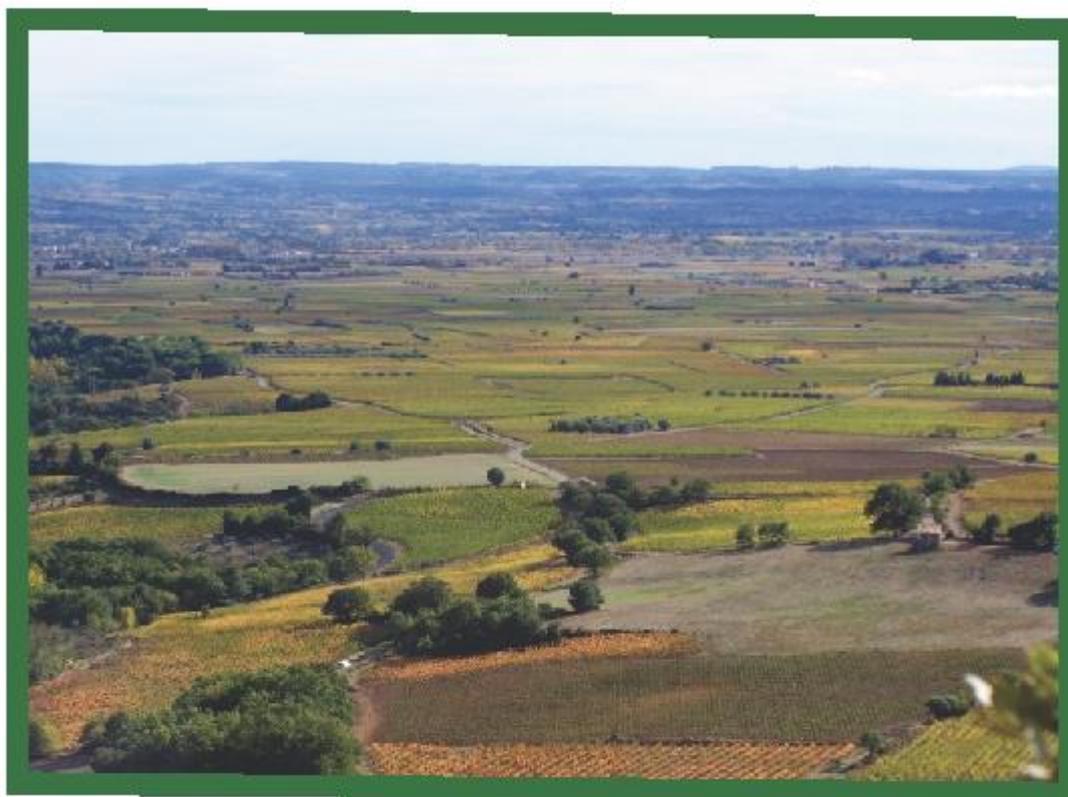


PROJET TUTORÉ  
DOSSIER N°1

Master 2  
ERDL

# MÉTHODOLOGIE DE MISE EN PLACE D'UN OBSERVATOIRE FONCIER AGRICOLE EN PAYS CŒUR D'HÉRAULT

AIDE À L'INSTALLATION D'AGRICULTEURS



COMMANDITAIRE :  
SYDEL du Pays cœur d'Hérault  
Référente : Marion Munch

TUTEURS UNIVERSITAIRES :  
Mme Thuilliez Brigitte  
M Chevalier Pascal

PRÉSENTÉ PAR :  
Elisa Crouzet, Amaury Tulippe,  
Caroline Bigand, Abdoul Diallo,  
Camille Hallet, Etienne Bruguières



## Remerciements

Nos premiers remerciements iront au Pays Cœur d'Hérault, nous le remercions ainsi que l'ensemble des personnes qui le font vivre au quotidien. Merci de nous avoir proposé un projet ambitieux et complexe qui nous a permis de développer de nouvelles compétences. Merci pour la confiance que vous nous avez accordée.

Nous remercions tout particulièrement Marion MUNCH pour son suivi hebdomadaire du projet, ses conseils ainsi que sa bonne humeur qui nous a permis de réaliser ce projet dans la bienveillance et le sourire. Nous tenons également à remercier sa responsable, Morgan PUJOL, pour le suivi plus discret mais également sa volonté de faire étudier des étudiants tous les ans sur différents projets concrets. Merci à toutes les deux pour votre accueil et l'attention que vous avez eu à notre égard.

Nous voulons également remercier tous les partenaires associés au projet, l'ensemble des personnes que nous avons rencontrées en entretiens, qui nous ont accueillis et pris le temps de répondre à nos questions. Merci à l'ensemble des personnes qui se sont déplacées lors de notre atelier participatif, nous ont accordé du temps, ont joué le jeu et rendu notre dossier encore plus réaliste du terrain.

Nous tenons à remercier Brigitte THUILLIEZ ainsi que Pascal CHEVALIER, pour leur accompagnement pédagogique tout au long du projet et leur aide lors de la structuration du rapport.

Merci à vous tous.

## Glossaire

**Conseil de Développement (CoDev)** = instance de consultation et de participation (des parties-prenantes) à l'échelle intercommunale, ici à l'échelle du PCH.

**Foncier agricole** = « le titre foncier d'une propriété agricole communément appelé Foncier agricole est un acte de propriété que les dispositions de la loi ont prévu entre des terres destinées à l'agriculture et une personne dénommée son propriétaire. Elle est établie par un régime foncier agricole propre à chaque pays » (Valeur Foncière).

**Gouvernance** = L'ensemble des processus ou institutions dominants par lesquels les règles qui façonnent le comportement des utilisateurs sont établies et révisées

**Pays** = un « territoire de projet » qui a vocation à « coordonner, impulser et prospecter dans le sens du projet de territoire défini en commun. Ils s'appuient pour cela sur les collectivités qui le composent (Communautés de Communes) et aussi sur les acteurs privés » (Pays Interrégional Bresle Yères).

**Pays Cœur d'Hérault (PCH)** = Établissement Public de Coopération Intercommunale regroupant les Communautés de Communes du Lodévois-Larzac, de la Vallée de l'Hérault et du Clermontois. Il est composé d'une structure porteuse, le SYDEL, d'un CoDev et d'un Conseil des Maires.

**Projet Alimentaire Territorial (PAT)** = « Issus de la Loi d'avenir pour l'agriculture qui encourage leur développement depuis 2014, ils sont élaborés de manière collective à l'initiative des acteurs d'un territoire (collectivités, entreprises agricoles et agroalimentaires, artisans, citoyens etc.) ». Ils ont pour « objectif de relocaliser l'agriculture et l'alimentation dans les territoires en soutenant l'installation d'agriculteurs, les circuits courts ou les produits locaux dans les cantines. » (Ministère de l'Agriculture et de la Souveraineté alimentaire, 2022).

**Observatoire Foncier Agricole (OFA)** = un dispositif d'observations et d'analyses mis en œuvre par un ou plusieurs organismes, pour suivre l'évolution du foncier agricole sur une portion de territoire déterminée dans l'espace et dans le temps.

**Otex (orientation technico- économique)** = Calcul sur la base de la Production Brute Standard (PBS) permettant de classer les exploitations selon leur spécialisation. Une exploitation est considérée comme spécialisée dans une production si la PBS de cette dernière dépasse deux tiers du total (Agreste, 2020).

**Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)** = « outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale, à l'échelle d'un large bassin de vie ou d'une aire urbaine, dans le cadre d'un projet d'aménagement stratégique (PAS). » (Ministères Écologie Énergie Territoires, 2022).

**Syndicat Mixte de Développement Local (Sydel)** = Structure porteuse du PCH. Il s'agit d'un syndicat mixte ouvert.

## Sommaire

Préambule .....	p.5
Introduction.....	p.6
Chapitre I : Quelle stratégie pour la rédaction du cahier des charges de l’Observatoire Foncier Agricole en Pays Cœur d’Hérault ? Méthodologie. ....	p.8
Chapitre II : Qu’est-ce qu’un Observatoire Foncier Agricole ? Cadrage de la commande.....	p.16
Chapitre III : Pourquoi un Observatoire Foncier Agricole ? Le diagnostic agricole du Pays Cœur d’Hérault.....	p.20
Chapitre IV. Quel Observatoire Foncier Agricole pour le Pays Cœur d’Hérault ? Perspectives. ....	p.54
Conclusion .....	P.88
Bibliographie .....	p.89
Table des figures.....	p.94
Table des cartes.....	p.94
Table des graphiques.....	p.95
Table des tableaux.....	p.95
Table des matières.....	p.97

## Préambule

Ce dossier s'inscrit dans le cadre de notre projet tutoré et commandité par le Pays Cœur d'Hérault, pour la mise en place d'une "méthodologie de mise en place d'un observatoire foncier agricole en Pays Cœur d'Hérault". Ce dossier n°1 constitue la recherche et le diagnostic, la lecture doit se poursuivre avec le dossier n°2, n°3 et n°4 qui constitue la réponse à la commande.

## Introduction

« Le territoire ne dispose pas de filière économique forte, à l'exception de la filière vitivini [...] Des actions en faveur de l'installation de jeunes agriculteurs pour diversifier les productions et mieux répondre aux besoins alimentaires locaux sont en cours de lancement. Ils doivent être intégrés à la stratégie d'aménagement de l'espace, où le foncier pertinent est rare et précieux » (Sydel Pays Cœur d'Hérault, 2022). Ainsi, l'accompagnement de l'économie agricole est considéré comme un pilier du développement local en Pays Cœur d'Hérault. La mise en place du Projet Alimentaire Territorial, initié en 2012 par le Syndicat Mixte de Développement Local du Pays Cœur d'Hérault, vient concrétiser cette ambition. Tout comme le SCoT l'identifie, l'accès au foncier agricole représente un enjeu majeur. Or, il s'agit d'un outil de plus en plus menacé. Comme le met en avant Agreste, sur les 50 dernières années, l'espace agricole français a ainsi diminué de 20 % passant de 35 à 28 millions d'hectares (Vignier M., 2018). Dans le même temps, plus de 200 fermes disparaissent chaque semaine et le prix des terres agricoles est en augmentation constante (Métropole Rouen Normandie, 2021). Différentes raisons peuvent expliquer ces chiffres, notamment l'artificialisation des sols, le statut du fermage ou la fiscalité. Cela induit une déprise agricole au niveau national, l'installation des porteurs de projets étant freiné (Métropole Rouen Normandie, 2021). Comme à l'échelle nationale, le Pays Cœur d'Hérault se retrouve confronté à une certaine déprise agricole (Sydel Pays Cœur d'Hérault, 2022), bien que l'agriculture soit une activité majeure du territoire. Certaines zones, particulièrement la plaine viticole, sont en proie à une forte tension foncière et à des phénomènes de spéculation. Ainsi, nombre de candidats potentiels à l'installation ne trouvent pas le foncier agricole nécessaire à leur projet. C'est pourquoi le PAT y consacre son axe 1 : « l'accès au foncier et au bâti agricole » prévoyant entre autres la mise en place d'un Observatoire Foncier Agricole (OFA).

Les observatoires se sont multipliés sur le territoire français depuis les années 2000 (UCL Géomatique, LEPUR, 2015), abordant différents sujets et prenant différentes formes. Ainsi, la mise en place d'un observatoire du foncier agricole n'est pas évidente et soulève un certain nombre de questions : à quelle échelle le mettre en place ? À quels besoins et objectifs veut-il répondre ? Quels données et indicateurs choisir ? Quelle gouvernance mettre en place pour gérer et actualiser ces données ? Comment assurer la pérennité de l'observatoire ?, etc. Nous tenterons donc, à travers ce dossier de répondre à cette question :

### **Comment mettre en place un Observatoire Foncier Agricole en Pays Cœur d'Hérault ?**

Le Sydel du Pays Cœur d'Hérault nous a donc missionné d'étudier la mise en place de l'Observatoire. Pour cela, il nous est demandé d'établir une bibliographie sur la question de la définition d'un « Observatoire Foncier Agricole », en lien avec les actions déjà menées par le Pays. Nous devons également réaliser un benchmark des initiatives similaires mises en place dans d'autres territoires afin d'établir des retours d'expériences. Sur cette base, nous devons sélectionner, en partenariat avec les acteurs locaux, les données les plus pertinentes à utiliser et proposer une gouvernance pour l'observatoire. La pérennisation du travail effectué ici sera

assurée par la réalisation d'un atelier avec les parties-prenantes volontaires pour travailler la question de cet observatoire de manière concertée.

Ce dossier présente le travail réalisé en réponse à cette commande. Il se compose de quatre grandes parties. Avant toute chose, la première partie présente la méthodologie employée pour répondre à la commande (Chapitre 1). La suite de ce dossier consiste donc en une application de cette dernière. Ainsi, la première étape a constitué en une clarification de la notion d'Observatoire Foncier Agricole afin de cadrer la commande (Chapitre 2). Par la suite, la réalisation d'un diagnostic sur les enjeux agricoles du PCH (Chapitre 3) a servi de support au travail de prospective sur les différentes possibilités d'Observatoire pour le Pays (Chapitre 4). À ce rapport s'ajoute un autre document opérationnel comportant le compte-rendu de l'atelier participatif organisé et le cahier des charges de l'OFA.

# Chapitre I : Quelle stratégie pour la rédaction du cahier des charges de l'Observatoire Foncier Agricole en Pays Cœur d'Hérault ?

## La méthodologie.

Ce chapitre a pour objectif de déterminer la stratégie à employer pour répondre à la commande du SYDEL. Après avoir clarifié la méthodologie employée (I.1), nous détaillerons la logique de construction du dossier qui nous a permis d'aboutir aux fiches actions (I.2). Nous finirons par synthétiser ces éléments sous forme de schéma (I.3).

### I.1. Quelle méthodologie mettre en œuvre pour notre commande ?

Afin d'écrire le cahier des charges de l'OFA, une méthodologie précise a été mise en place avec la constitution d'une bibliographie (I.1.1), la réalisation d'entretiens (I.1.2), et d'un benchmark des OFA en France (I.1.3). Pour finir, un atelier participatif a été réalisé (I.1.4).

#### I.1.1. Méthodologie de la recherche bibliographique

##### *Définition*

Selon J. P. Fragnière (2016), « la recherche bibliographique consiste donc à identifier les livres et articles pertinents pour votre étude et à rassembler les informations permettant d'en prendre connaissance. ». En effet, il existe de nombreux documents à notre disposition, il faut ainsi définir l'objet fournissant les critères permettant d'opérer des sélections (Fragnière, 2016). La recherche bibliographique nécessite un certain nombre de moyens. Il s'agit d'un travail chronophage, ainsi, beaucoup de temps doit y être accordé (Fragnière, 2016). Pour mener à bien ce travail, il est possible de s'appuyer sur les bibliothèques et les centres de documentation, de même qu'Internet, qui permet d'accéder à une masse d'information très importante (Fragnière, 2016).

##### *Objectifs de la recherche bibliographique pour le projet*

Les objectifs poursuivis dans ce projet avec la recherche bibliographique étaient doubles. D'une part, l'objectif premier était de s'intéresser à toutes les études et documents produits par le Pays Cœur d'Hérault concernant l'agriculture du territoire ainsi que l'OFA. D'autre part, il a été nécessaire de clarifier les fondements théoriques de la notion d'OFA.

##### *Déroulé de la recherche bibliographique*

Suivant l'objectif, la recherche bibliographique s'est organisée différemment. Pour le premier, le commanditaire a d'abord mis à disposition un certain nombre de documents. Ces documents ont été complétés par des recherches personnelles sur Internet, notamment sur le site du Pays. Une attention particulière a été portée aux études réalisées précédemment par le Master ERDL qui avait déjà travaillé avec le Sydel les années précédentes.

Concernant les recherches bibliographiques autour des fondements théoriques de la notion d'OFA, elles ont essentiellement été faites par la recherche de documents sur le moteur

de recherche Google et Google Scholar. En effet, il y avait très peu de références bibliographiques sur le sujet, Cairn ou le moteur de recherche documentaire de la Bibliothèque universitaire ne contenant aucune référence, par exemple.

Pour chaque document lu, des fiches de lecture ont été réalisées. Ensuite, une fiche de synthèse a été rédigée pour chacun des deux objectifs. Ces recherches ont ensuite été intégrées à ce dossier, dans le cadrage de la commande et dans le diagnostic territorial.

### I.1.2. Méthodologie des entretiens

#### *Définition*

L'obtention de données qualitatives semblait indispensable pour confronter les données quantitatives à disposition. La confrontation avait pour objectif de confirmer les phénomènes étudiés et d'avoir des ressentis d'acteurs plus proches du terrain. Les entretiens ont été menés de manière semi-directive, avec pour inspiration la méthode de l'entretien compréhensif formulé par Jean Claude Kaufmann (2016). L'objectif n'est pas de récolter des données quantitatives, mais plutôt de poser des questions ouvertes afin que l'interviewé parle librement afin de récolter son discours. La difficulté de ce type d'entretiens est de trouver l'équilibre entre le libre discours de l'interviewé et la volonté de l'enquêteur de recueillir un discours qui soit un minimum en lien avec son objet d'étude et ses attentes. Cette recherche d'équilibre fait que l'entretien est difficilement formalisable de façon méthodologique car « *dans la pratique, il reste fondé sur un savoir-faire artisanal, un art discret du bricolage* » (Kaufmann, 1996, p.7). En effet, il faut savoir rebondir au bon moment avec la bonne question sans trop brusquer l'enquêté, malgré que certaines questions soient définies aux préalables, de nombreuses situations relèvent de l'improvisation lors d'un entretien.

#### *Objectif des entretiens pour le projet*

Le diagnostic ainsi que le benchmark des OFA sur les autres territoires a permis d'identifier les acteurs sources à interroger. Cette liste a permis d'orienter la prise de contact, mais certains entretiens envisagés n'ont pas pu se réaliser. Il y a, par exemple, très peu d'entretiens avec des élus du territoire.

L'objectif des entretiens était de recueillir le point de vue des acteurs sur l'OFA du PCH. Cet objectif a été complété par d'autres, variables selon les acteurs :

- Chambre d'Agriculture (Chargé de mission de projet de territoire) : données installation et cédants ; les types de projets ; données sur le nombre d'exploitations diversifiées ; enjeux fonciers et sur la ressource en eau.
- SAFER (Chargé de mission territoire, aménagement et environnement) : données sur les transactions foncières ; état des lieux des relations avec les institutions et données sur l'agriculture du territoire.
- DDTM 34 (Commission à l'aménagement durable du département de l'Hérault) : études réalisées ; données ; enjeux fonciers et de la ressource en eau du territoire.

- CoDev (membre du CoDev et du Collectif Veilleur de terres et bénévole TDL) : leurs enjeux fonciers ; comprendre la mise en place de l'axe 1 du PAT pour déterminer les objectifs de l'OFA.
- Collectif veilleur de terres (membre du Collectif et du CoDev et bénévole TDL) : ressentie du territoire sur la gestion foncière ; connaître le fonctionnement du collectif ; données sur l'agriculture.
- INRAE (chargée de mission sur la prise en compte du foncier agricole dans les documents d'urbanismes) : enjeux fonciers ; données et connaître leurs avis de chercheurs.
- Civam 34 (Chargée de mission de développement de projets de territoire) : enjeux fonciers et sur la ressource en eau du territoire ; les types de projets agricoles et les difficultés des porteurs de projets.
- Techniciens de CC (Chargé de mission forestier, pôle habitat foncier ; Directeur du service urbanisme) et élus (maire d'une Commune) : enjeux fonciers et de la ressource en eau sur leurs territoires ; mise en place d'une stratégie foncière ou pas ; données sur l'agriculture dans leur territoire.
- Terre de Liens (protéger les terres agricoles et améliorer les pratiques) : enjeux fonciers du territoire, enjeux des porteurs de projets.
- Syndicat de gestion de l'eau (partage de la ressource en eau, qualité des milieux aquatiques et de l'eau, inondations) : les enjeux autour de la ressource en eau sur le territoire.
- La foncière de la région Occitanie (Chargée de mission à la foncière agricole) : connaître le fonctionnement de la foncière.

Selon les acteurs, le territoire était variable, pour certains notamment les institutions du monde agricole et de recherche le territoire était celui du Pays Cœur d'Hérault et pour d'autres selon leur échelle d'intervention (CC, communes).

Au total, 14 personnes issues d'institutions différentes ont été interrogées, dont trois pour le benchmarking.

### *Déroulé des entretiens*

En début d'entretien, nous procédons à une rapide présentation ainsi que les raisons pour lesquelles nous avons souhaité rencontrer la personne en question. Pour la suite de l'entretien, nous avons découpé le guide (Annexe n°1 et 2) en quatre thématiques :

- Les enjeux fonciers du territoire : mise en place ou non d'une stratégie, compréhension des dimensions : relationnelle, technique et stratégique et enfin les potentiels partenaires.
- Les enjeux autour de la ressource en eau du territoire : idem que les enjeux fonciers.
- L'agriculture du territoire : déterminer les productions, le type d'agriculteur puis de porteur de projet et leurs difficultés.
- Le point de vue de chacun sur la mise en place d'un OFA en Pays Cœur d'Hérault : la thématique indispensable pour nous puisqu'elle nous guidera dans l'ensemble de la

rédaction de la charte de l'OFA. Nous voulions interroger la pertinence de l'échelle géographique pour cet OFA, les avantages et les inconvénients pour chaque acteur, les points de vigilance ainsi que le type de partenariat et les acteurs/données indispensables à incorporer au dispositif.

Les entretiens étaient d'environ une heure pour chaque acteur, certains ont pu répondre à l'entièreté de nos questions et pour d'autres, cela était plus compliqué pour différentes raisons : nouvel arrivant dans la structure, thématique moins approfondies, etc. Dans l'ensemble, les entretiens nous ont apportés les données et ont répondu à nos interrogations concernant la mise en place de l'observatoire.

Pour chaque entretien, un compte-rendu a été réalisé (Annexe n°3). Il s'ensuit un traitement sous forme de tableau reprenant nos quatre grandes thématiques et nous permettant de faire ressortir les enjeux de chaque acteur et leurs points de vue. Celui-ci nous a grandement facilité le travail pour sa lecture rapide et simple.

### I.1.3. Méthodologie du Benchmark

#### *Définition*

Parfois traduit en français par amélioration comparative, le benchmarking vise pour une entreprise à observer, adopter et/ou adapter les pratiques jugées les meilleures, et ceci avec l'objectif d'améliorer sa performance (Didier, Bruno, 2013). Dans leur étude sur la santé (Bonnet, Solignac, Marty, 2008) les auteurs définissent le benchmarking comme un outil d'amélioration continue des résultats d'une structure (sa performance) par comparaison aux meilleurs résultats d'une structure de référence (référence de qualité). À l'origine, le benchmarking vient du secteur privé qui est soumis à des obligations de rentabilité et d'efficacité ce qui en théorie n'est pas le cas du secteur public et de ses institutions. Toutefois, on observe de plus en plus cette pratique notamment dans le secteur de la santé. Cette nouveauté dans le secteur public a fait l'objet de nombreux travaux pour la plupart assez critiques de cette pratique qui implique une marchandisation et un esprit de quantitativisme au sein du secteur public (Didier, Bruno, 2013).

#### *Objectif du Benchmarking dans le projet*

Succinctement, le projet consiste en une proposition de méthodologie pour la mise en place d'un observatoire foncier agricole au Pays Cœur d'Hérault. Il ne s'agit donc pas, comme le suggère la définition précédemment énoncée, d'une recherche d'autre observation foncière agricole dans le but d'amélioration, mais plutôt d'aller chercher ce qui est pertinent sur les autres territoires afin de construire un OFA adapté au besoin du Pays qui rappelons le doivent répondre aux objectifs du PAT. Nous ne prêterons pas attention aux indicateurs de performance bien que ce benchmarking doit déceler des résultats positifs dans un but d'opérationnalité et non de performance. Il s'agira en fait de trouver des territoires similaires qui ont mis en place ce genre d'outils afin de s'en inspirer et de ne pas reproduire des erreurs qu'ils auraient commises.

## *Déroulé du Benchmarking*

Les premiers temps du benchmarking ont consisté en une recherche de territoires plus ou moins similaires au Pays Cœur d'Hérault ayant mis en place un OFA. Trois territoires nous ont semblé pertinents :

- Le PETR Cœur-Entre-Deux-Mers
- La Métropole Rouen Normandie
- La Communauté d'Agglomération Béthune Brunay

Nous nous pencherons également sur une méthodologie proposée par la SAFER Auvergne- Rhône-Alpes.

Une fois ces territoires identifiés, nous avons contacté la personne en charge pour chaque territoire à laquelle nous avons proposé un entretien. Ces entretiens, dont les guides sont en annexe, ont eu pour but de nous renseigner sur les enjeux de ces territoires, les raisons et le contexte de la mise en place d'une OFA, la méthodologie et les données utilisées, les partenaires, la vie de l'OFA, ces résultats ainsi que les principales limites de cet outil. Afin d'avoir une vue d'ensemble de ces initiatives, un tableau de synthèse a été réalisé (Annexe n°4).

### **I.1.4. Méthodologie de l'atelier**

#### *Définition*

La participation citoyenne est une des premières composantes de l'empowerment, qui est une stratégie qui vise à valoriser la place des citoyens qui sont conscients de leurs responsabilités et la possibilité de contribuer à l'amélioration de leurs milieux de vie avec l'ensemble des partenaires (Chevrier E-I & Panet-Raymond J, 2014). L'empowerment prend comme point de départ que les personnes, les organisations et les Communautés ont des forces et des capacités qui peuvent se mettre en action (se mobiliser) et se développer. Les activités et les projets communautaires visent donc à favoriser le passage du "je" au "nous" au "ensemble".

#### *Objectif de l'atelier dans le projet*

L'atelier est un outil indispensable pour notre travail, en effet, il est nécessaire de confirmer ou non nos idées de l'OFA pour le PCH avec les acteurs du territoire. L'atelier a ainsi plusieurs objectifs, tout d'abord celui de valider les objectifs de l'OFA et de les hiérarchiser. Cela nous servira pour prioriser la création de nos fiches actions et également de recueillir des données sur ces actions grâce aux compétences et l'expérience des participants. Le deuxième objectif est de confirmer nos catégories d'acteurs, un point essentiel, qui nous permettra de situer chaque acteur avec ces compétences et les capacités de son institution dans un rôle bien précis. Une aide précieuse pour la réalisation des différents groupes de travail de l'OFA. Enfin, le dernier objectif est de construire le calendrier de l'OFA avec les acteurs, ce qui nous permettra d'avoir un calendrier en accord avec les réalités du terrain. Un des objectifs finals de l'atelier est de sélectionner un des scénarios prévus pour l'OFA ainsi que le fonctionnement du

processus de centralisation de la donnée. Si un scénario est sélectionné, nous pourrions créer le cahier des charges en fonction de celui-ci, si aucun des scénarios ne ressort plus que les autres, dans ce cas nous devons travailler sur les trois proposés et leur processus de centralisation de la donnée. Le second objectif final est de faire prendre conscience aux acteurs l'ampleur de ce dispositif ainsi que l'implication nécessaire pour sa réussite. Pour finir, l'atelier participatif nous permet de rencontrer de nouvelles personnes avec de nouveaux points de vue et à une échelle locale différente, notamment avec la rencontre de certains maires que nous n'avons pas pu rencontrer précédemment en entretien par manque de temps.

### *Déroulé de l'atelier*

L'atelier se déroule en quatre grandes parties succinctes. La première est animée par le PCH avec une introduction pour présenter rapidement le PAT et la démarche actuelle réalisée par le groupe étudiant. La deuxième partie sera une présentation de l'équipe de travail, une présentation de la méthodologie choisie et la présentation générale d'un OFA. La troisième partie sera constituée de trois animations. Trois groupes seront créés et chaque groupe participera aux trois ateliers dans un ordre précis pour une meilleure compréhension de la part des participants et ainsi obtenir des résultats plus concrets. Voici les trois animations :

- L'animation 1 : elle a pour but de valider les objectifs de l'OFA avec les acteurs du territoire. Sur un tableau seront présentés les objectifs généraux et les sous objectifs de l'OFA du PCH aux participants. Ceux-ci vont évaluer les objectifs selon les critères suivants :
  - Spécifique à un périmètre : ce critère consiste à savoir si oui ou non l'objectif est facilement applicable partout et si ce n'est pas le cas, pourquoi. C'est une notation qualitative propre à chaque participant.
  - Prioritaire : hiérarchiser les sous-objectifs par ordre de priorité à réaliser. Notation du moins au plus.
  - Budget : connaître le coût potentiel de la réalisation d'un sous-objectif. Notation de un (le moins cher) à cinq (le plus cher).
  - Temps : évaluer le temps nécessaire à la réalisation du sous-objectif. Notation de un (le moins long) à cinq (le plus long).
  - Besoin en compétences techniques : connaître le besoin du sous-objectif (personnel, logiciel, accès à la connaissance...). Notation de un (le moins de compétences) à cinq (le plus de compétences).

Une dernière colonne du tableau constitue le total qui représente la faisabilité, les participants devront additionner les critères de budget, de temps et de compétences spécifiques. Nous connaissons ainsi l'ordre des objectifs selon la priorité ainsi que la faisabilité. Cette animation nous permettra de cibler les fiches actions selon les objectifs ayant les meilleures notes.

- L'animation 2 : cette animation va permettre de classer les acteurs selon différentes catégories :
  - Mise en œuvre de l'OFA sur le terrain
  - Apport de données

- Réalisation d'études
- Animateurs
- Financement
- Coordinateur

Ainsi qu'une dernière catégorie libre si les participants ont une autre idée. Leurs expériences et leurs connaissances des institutions leur permettront de placer aux mieux les acteurs et leur définir un rôle. Cette animation permettra de faire prendre conscience aux participants le rôle important des acteurs, leurs diversités ainsi que les différentes catégories de travail d'un OFA.

- L'animation 3 : cette dernière animation consiste à créer le calendrier de l'OFA. Les participants auront une frise chronologique vierge et devront placer différentes étiquettes correspondant aux différentes étapes de réalisation de l'OFA. Cet exercice nous permettra de déterminer un potentiel scénario pour l'OFA et les acteurs pourront comprendre le fonctionnement potentiel de l'OFA.

Dans la dernière partie de cet atelier, nous allons restituer les conclusions de chaque atelier selon les groupes. Puis expliquer la suite de notre travail ainsi qu'une phase de question.

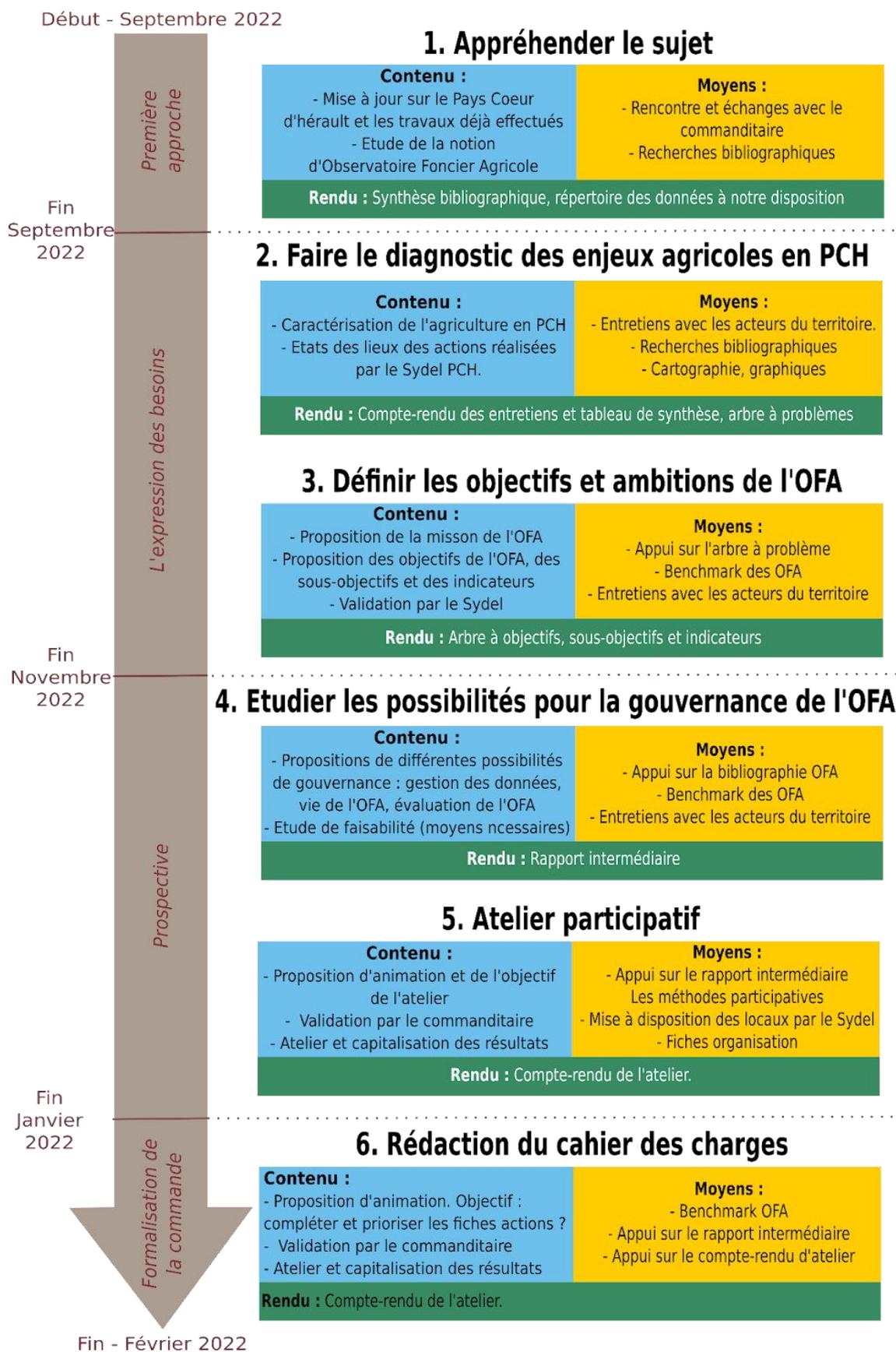
Nous espérons avec cet atelier répondre à nos questions, telles que le choix du scénario, le rôle de chacun et le niveau d'implication, connaître la motivation des acteurs du territoire, etc. Nous espérons une participation de la part de tous pour obtenir le plus d'avis possible et proposer au pays un cahier des charges optimal à leurs demandes et leur territoire.

Tous ces éléments nous ont servi de support dans la mise en œuvre de différentes étapes que nous allons détailler ci-dessous.

## **I.2. Les étapes vers la construction du cahier des charges pour la mise en place d'un Observatoire Foncier Agricole en Pays Cœur d'Hérault**

Le schéma explicatif (Figure n°1) ci-dessous permet d'expliquer le déroulé général de la méthodologie mise en place pour répondre à la commande du PCH pour la mise en place d'un OFA sur son territoire.

Figure 1 : Méthodologie générale de l'atelier professionnel (Auteur : M2 ERDL)



## Chapitre II : Qu'est-ce qu'un Observatoire Foncier Agricole ?

### Cadrage de la commande

Ce chapitre a pour objectif de définir les contours de la commande en clarifiant la notion d'Observatoire Foncier Agricole. Pour cela, une définition préalable du terme permettra d'avoir une vision commune de l'OFA avec le commanditaire (II.1.). Ensuite, les limites de ce travail seront fixées en apportant un regard sur les étapes de mise en place d'un OFA (II.2.).

#### II.1. Définition de l'Observatoire Foncier Agricole

La première étape pour aborder la notion d'OFA est de la définir (I.1.1.1.) et de tenter d'en définir ces contours (I.1.1.2.).

##### II.1.1. Première approche de la notion d'Observatoire Foncier Agricole

Les observatoires se sont multipliés sur le territoire français depuis les années 2000 (UCL Géomatique, LEPUR, 2015). Son développement va de pair avec la diffusion des intercommunalités, l'Observatoire leur fournissant un support pour qu'elles puissent mettre en œuvre des politiques de développement efficaces et pérennes. S'il existe des Observatoires sur de très nombreux sujets, ceux qui nous intéressent ici, sont ceux portant sur le foncier agricole. Face à la déprise agricole au niveau national et à la difficile installation des porteurs de projets (Métropole Rouen Normandie, 2021), les OFA se sont développés, par exemple, l'Observatoire des espaces naturels, agricoles et forestiers (OENAF) mis en place par le gouvernement en 2016.

Selon le CIRAD (2006) « *un observatoire est un dispositif d'observations et d'analyses mis en œuvre par un ou plusieurs organismes, pour suivre l'évolution d'un phénomène, d'un domaine ou d'une portion de territoire dans le temps et dans l'espace* ». Dans un autre rapport, le CIRAD complète cette définition avec la notion de système d'information : « *nous définissons donc un Observatoire comme un Système d'Information (ensemble structuré de données, de procédures d'acquisition et de traitement ...) ciblé sur des enjeux territoriaux (essentiellement le maintien de l'agriculture au travers de la caractérisation et du suivi du foncier dans le cas présent) et destiné à servir l'action collective autour de ceux-ci.* » (CIRAD, 2008).

Par ailleurs, le foncier agricole, dans la perspective de l'INSEE (2011) est « *d'abord un moyen de production* ». En effet, « *selon Adam Smith (1776), il est source de rente pour son détenteur dès lors que la terre devient propriété privée* ». Cette conception du foncier agricole comme moyen de production se retrouve également dans la théorie de la rente foncière de Ricardo en 1817. Aujourd'hui, la notion revêt une dimension juridique : « *le titre foncier d'une propriété agricole communément appelé Foncier agricole est un acte de propriété que les dispositions de la loi ont prévu entre des terres destinées à l'agriculture et une personne dénommée son propriétaire. Elle est établie par un régime foncier agricole propre à chaque pays* » (Valeur Foncière).

Ainsi, un observatoire du foncier va s'intéresser à deux dimensions : les stocks (caractéristiques du territoire, observation territoriale) et les flux (dynamiques du territoire, marché foncier) (CERTU, 2013). Finalement, au regard des définitions précédentes, nous comprendrons l'OFA comme **un dispositif d'observations et d'analyses mis en œuvre par un ou plusieurs organismes, pour suivre l'évolution du foncier agricole sur une portion de territoire déterminée dans l'espace et dans le temps.**

Cependant, ce dispositif ne dispose à ce jour d'aucun cadre législatif et réglementaire. C'est un outil à disposition des collectivités qui peut répondre aux besoins fonciers d'un territoire. Cela entraîne une hétérogénéité des OFA. Chaque OFA est propre à chaque territoire et est libre de sa mise en place, de sa gouvernance, de ses objectifs... etc. De ce fait, chaque organisme souhaitant mettre en place un OFA lui donnera une définition propre.

### II.1.2. Une définition variable, dépendante du territoire d'implantation de l'Observatoire Foncier Agricole

Après avoir posé le cadre de la notion d'OFA, il est important de garder à l'esprit que ce cadre reste dépendant des objectifs choisis et de la gouvernance qu'il adopte, cela étant indexé aux caractéristiques du territoire.

Il existe des objectifs spécifiques à chaque OFA en fonction des enjeux du territoire sur lequel il est implanté, par exemple :

- Mieux prendre en compte l'agriculture dans les documents de planification urbaine (Agence d'urbanisme de l'Artois, 2017).
- Suivre les dynamiques de consommation des terres agricoles, d'installation et de transmission (Réseau national des Projets Alimentaires Territoriaux, 2021)
- La définition d'une stratégie foncière agricole concourant à la relocalisation alimentaire (Rn PAT, 2021)
- Un accompagnement à l'installation et la transmission dynamique en facilitant l'accès à la terre pour les entreprises agricoles ayant des projets compatibles avec celui porté par le territoire (Rn PAT, 2021).

Ainsi, chaque structure souhaitant mettre en place un OFA doit clairement déterminer les objectifs de ce dernier. Ce choix est fondamental puisque qu'il va alors déterminer le choix des données, les outils, les destinataires et la forme de l'OFA, en d'autres termes, sa gouvernance.

En effet, même si « *la plupart des Observatoires se matérialisent sous la forme d'applications informatiques dans lesquelles des données adéquates sont stockées, agrégées, analysées puis restituées sous la forme synthétique de tableaux, cartes, ou indicateurs statistiques. Les observatoires sont des systèmes d'information (SI).* » (CIRAD, 2006), il existe différentes manières d'organiser ce SI. Autrement dit, les modes de gouvernance des OFA varient. Ensuite, la gestion organisationnelle et opérationnelle varie d'un OFA à l'autre. Par exemple, l'OFA de la Métropole Rouen Normandie « *est composé de deux instances organisationnelles et opérationnelles : un groupe technique qui vise à accompagner les dynamiques locales de cessions-acquisitions et de transmission-installations en créant du lien*

*entre les projets et les acteurs » et « un groupe prospectif qui vise à identifier les secteurs à enjeux et définir les meilleurs outils fonciers mobilisables pour préserver, maintenir et développer les exploitations agricoles sur le territoire. » (Ferchaud C., 2021). Par ailleurs, on retrouve souvent un fonctionnement annuel, mais pas de façon systématique (France Nature Environnement ; SAFER, 2022). L'information peut être collectée par les parties prenantes sur une base journalière, hebdomadaire, mensuelle ou annuelle. Elle peut être aussi mobilisée grâce à des enquêtes spécifiques, ponctuelles ou périodiques (CIRAD, 2006). Cette collecte de l'information débouche sur la mise à jour des indicateurs et généralement, la production d'un rapport. De plus, la remontée de l'information dépend des partenaires de l'OFA. Par exemple avec les notaires : lorsqu'un notaire a connaissance d'une opération immobilière concernant (au moins) une parcelle ou un bâtiment agricole, il la notifie à l'OFA (France Nature Environnement). Un autre exemple, les porteurs de projet eux-mêmes peuvent se faire recenser auprès de l'OFA pour se faire accompagner dans un second temps, c'est le cas de l'OFA de la Métropole Rouen Normandie (Ferchaud C., 2021). Pour finir, certaines structures développent une application spécifique pour la remontée d'information, par exemple « E-notariat » (France Nature Environnement), mais ce n'est pas systématique.*

## **II.2. Les étapes de mise en place d'un Observatoire Foncier Agricole : un processus itératif et incrémental**

Il existe trois grandes phases dans la vie d'un Observatoire Foncier Agricole : sa conception ; sa mise en œuvre et son exploitation et animation (CERTU, 2013).

Premièrement, abordons la conception de l'observatoire. Cette étape se décompose en deux grands moments : l'expression des besoins et la formalisation de la commande. Le premier temps correspond à l'expression des besoins pour la mise en place d'un OFA (CERTU, 2013). En effet, avant de réfléchir à sa mise en œuvre, il faut d'abord avoir identifié que la création de l'OFA répond à une utilité locale. Si une réelle demande existe, alors il faudra définir les objectifs et les ambitions de l'observatoire ainsi que son périmètre. Notons, à propos du périmètre que, souvent l'Observatoire est plus opérationnel à l'échelle locale et davantage analytique à une échelle plus large, les observatoires doivent pourtant rechercher une cohérence et une complémentarité dans le regard qu'ils portent sur le territoire et ses dynamiques (CERTU, 2013). Il est fondamental que dès la définition des enjeux et objectifs, il y ait le développement d'une démarche partenariale permettant l'élargissement des sources d'information, le partage des enjeux prioritaires et la formulation d'une vision commune dès le début de l'initiative. Une fois ce premier temps réalisé, il faut ensuite formaliser la commande (CERTU, 2013). Cette étape comprend le choix des données et des indicateurs en fonction des objectifs. Le nombre des indicateurs est évidemment très important. À ce propos, il existe deux possibilités : être exhaustifs ou synthétiques dans le choix des indicateurs. Par ailleurs, il faut définir des indicateurs prioritaires et secondaires (CIRAD, 2006). Au cours de cette étape, il faudra également choisir le mode de gouvernance de l'OFA, c'est-à-dire organiser le partenariat pour fixer les modalités de recueil, stockage, traitement et partage des informations. Enfin, la formalisation de la commande se clôture par la définition du cahier des charges spécifiant les

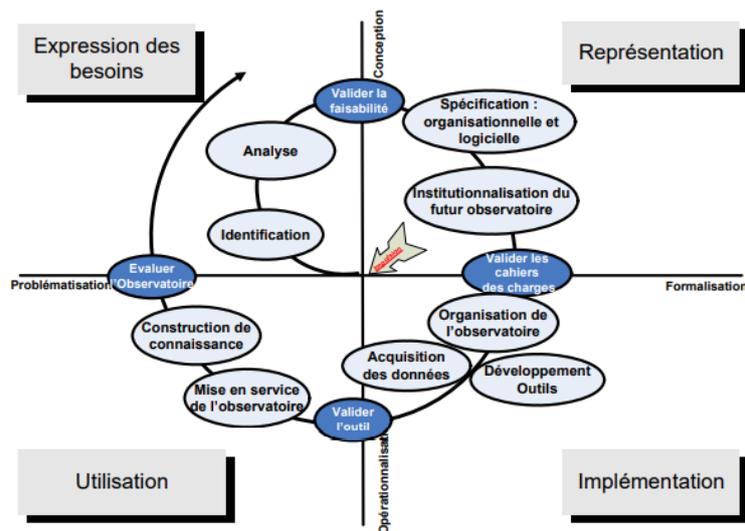
données exigées, les fonctionnalités et services à assurer. Ce document va assurer le passage à l'étape suivante en lui procurant les directives, instructions et spécifications nécessaires (CIRAD, 2008). C'est d'ailleurs à ce stade que notre commande s'arrête.

Une fois ce premier grand moment achevé, il faudra passer à la création de l'OFA à proprement parler (CERTU, 2013, ; CIRAD, 2008). Cette étape comprend la collecte des données (tables, couches géographiques, photos aériennes et satellites, zonages divers et documents texte), le développement des applications informatiques de gestion et de traitement de ces données et la mise en place organisationnelles et institutionnelles (les conventions, accords et chartes obligeant les partenaires en termes de mise à disposition, diffusion, protection et conditions d'usage des données).

La dernière grande phase est celle de l'exploitation et l'animation de l'observatoire (CERTU, 2013). Cette étape rassemble : l'exploitation des données, la valorisation des résultats, et le suivi de l'observatoire (mise à jour des informations et des données) : « Pour répondre à sa mission et ses objectifs, l'observatoire doit mettre en œuvre un certain nombre d'activités pour produire la connaissance en indicateurs nécessaires au suivi et à la mesure d'impact, mais pour pouvoir produire cette connaissance, il doit exister et être organisé » (CIRAD, 2006). Ainsi, l'observatoire organise une observation répétée dans le temps, à pas de temps réguliers préalablement définis (CIRAD, 2006). Pour finir, durant la vie de l'observatoire, il ne faut pas oublier son évaluation, permettant de faire des réajustements si nécessaire (CIRAD, 2006).

Le CIRAD (2008), résume bien la conduite d'un projet d'observatoire (Figure n°2), en qualifiant le processus d'itératif et d'incrémental.

Figure 2 : Schéma de fonctionnement d'un OFA (CIRAD, 2008)



Au regard de tous ces éléments, il apparaît évident que la mise en place d'un OFA nécessite des moyens importants (CIRAD, 2006), que ce soit des moyens financiers et humains, mais également en termes de temps. Il s'agit d'un processus qui prend plusieurs années à aboutir. Il faut ainsi prévoir une gouvernance en accord avec le territoire.

## Chapitre III : Pourquoi un Observatoire Foncier Agricole ?

### Le diagnostic agricole du Pays Cœur d'Hérault.

Ce chapitre vise à identifier les enjeux, présents sur le périmètre du Pays Cœur d'Hérault, impactant l'agriculture. Ainsi, après avoir brièvement présenté le Pays (I.1.), une attention toute particulière sera donnée aux enjeux agricoles du territoire (I.2.). Cela permettra, dans un troisième temps, de présenter les différentes actions mises en place par le Sydel sur cette thématique (I.3.). Il sera alors possible de réaliser une synthèse des enjeux agricoles sur le territoire (I.4.).

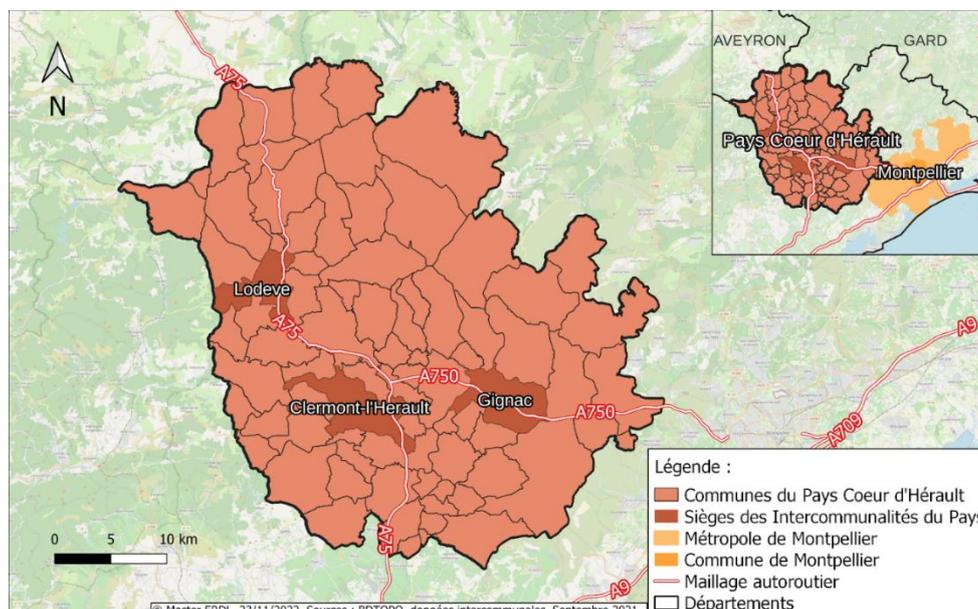
#### III.1. Présentation générale du Pays Cœur d'Hérault : une attractivité importante questionnant l'autonomie alimentaire du territoire

Afin de présenter le Pays Cœur d'Hérault, nous verrons sa localisation et sa composition (I.1.1). Cette localisation stratégique est source d'une certaine attractivité territoriale générant une augmentation démographique importante (I.1.2.), cela venant questionner l'autonomie alimentaire du territoire (I.1.3.).

##### I.1.1. La localisation et l'organisation du Pays Cœur d'Hérault

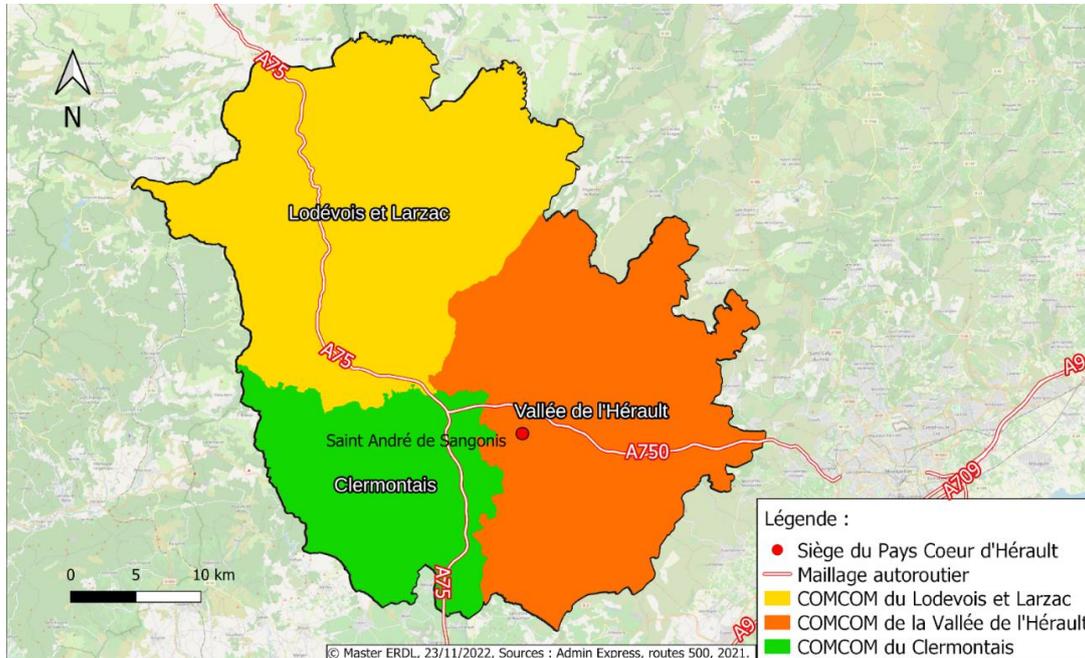
Le Pays Cœur d'Hérault est localisé dans le sud de la France, dans la région Occitanie, au nord du département de l'Hérault. Le territoire est limitrophe dans sa partie nord des départements de l'Aveyron et du Gard. Le pays jouxte les agglomérations de Montpellier, Béziers et Millau, trois pôles structurants qui influencent les pratiques de déplacements sur le territoire, notamment avec l'autoroute A75 (Carte n°1). Il possède un nord montagneux avec les Causses du Larzac et un sud davantage littoral (Sydel Pays Cœur d'Hérault, 2022). Trois sites remarquables comme Saint-Guilhem-le-Désert, le Cirque de Navacelles et le lac du Salagou sont présents sur le territoire (Réseau des Grands Sites de France).

Carte 1: Carte de localisation du Pays Cœur d'Hérault



Créé en 2005, le pays réunit 77 communes réparties en 3 Communautés de Communes : les Communautés de Communes du Lodévois et Larzac qui regroupent 28 communes, du Clermontois avec 23 communes, et de la vallée de l’Hérault avec 28 communes (Carte n°2). Le siège du Pays Cœur d’Hérault se trouve à Saint André de Sangonis, dans la Vallée de l’Hérault (Sydel Pays Cœur d’Hérault, 2022).

Carte 2 : Les Communautés de Communes du Pays Cœur d'Hérault



Ainsi, un Pays peut être défini comme un « territoire de projet » qui a vocation à « coordonner, impulser et prospecter dans le sens du projet de territoire défini en commun. Ils s'appuient pour cela sur les collectivités qui le composent (Communautés de Communes) et aussi sur les acteurs privés » (Pays Interrégional Bresle Yères). La notion est évoquée pour la première fois par la loi Pasqua en 1995. En 1999, la loi Voynet lui fixe un réel cadre d'intervention. En 2014, avec la loi de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d’Affirmation des Métropoles (dite loi MAPTAM) de 2014, le législateur est intervenu pour faire évoluer les Pays existant vers des Pôles d’Équilibre Territorial et Rural (PETR) (Pays Interrégional Bresle Yères), syndicats mixtes fermés.

Le Pays Cœur d’Hérault n’a pas suivi cette évolution et a toujours le statut de Pays, demeurant un syndicat mixte ouvert. Il porte un Projet de Territoire, contenu dans sa Charte de Pays. Sa gouvernance s’organise de la façon suivante : « en complément des élus issus du suffrage universel local (lesquels siègent au Syndicat de développement local -SYDEL- du Pays Cœur d’Hérault qui est la structure porteuse du pays), il existe un "Conseil de développement" qui regroupent des membres représentatifs de la diversité géographique et thématique de la population du Pays Cœur d’Hérault. Ils sont issus du monde associatif ou des milieux économiques. » (Sydel Pays Cœur d’Hérault). Le CoDev y est particulièrement dynamique (Entretien n°4). Également créé en 2005, il est composé d’une vingtaine de personnes. Sa mission consiste à faire remonter la parole des citoyens. Il a participé à l’élaboration du SCoT,

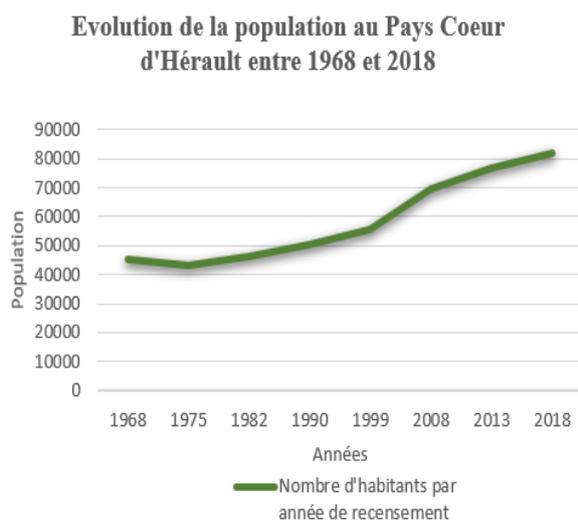
du PCAET et a notamment été à l'initiative du PAT en organisant les EGAAD en 2019. Par ailleurs, il participe à toutes les commissions du Pays à titre consultatif. Enfin, depuis 2016, un Conseil des Maires a été mis en place pour informer les élus des Communes des décisions prises par le SCoT Pays Cœur d'Hérault (Sydel Pays Cœur d'Hérault, 2016).

En termes de compétences, des transferts au Pays ont été réalisés en matière d'aménagement. Le Sydel élabore notamment le SCOT, de ce fait, il établit le PADD (Projet d'aménagement et de développement durable), le DOO (document d'orientations et d'objectifs) et le DAAC (document d'aménagement artisanal et commercial) sur son territoire (Sydel Pays Cœur d'Hérault, 2022). Il s'occupe également du Plan Climat Air Energie et Territorial (PCAET). Ces compétences d'aménagement sont stratégiques étant donné l'attractivité du territoire.

### I.1.2. Une localisation source d'attractivité pour le territoire générant une pression démographique importante

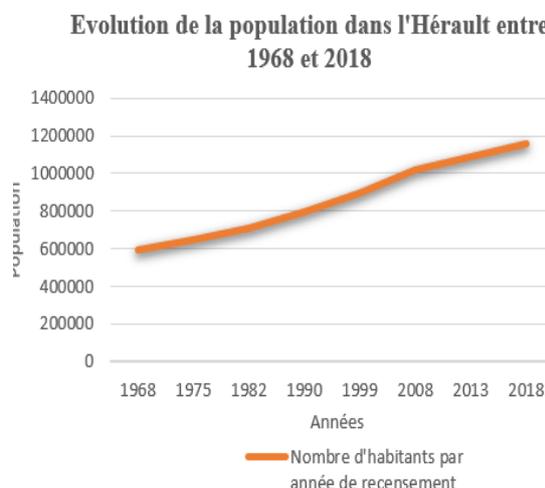
Le Pays Cœur d'Hérault est un territoire très attractif, sous l'influence de Montpellier. Nous remarquons (Graphique n°2) que depuis le recensement de population de 1975, la population du Pays Cœur d'Hérault ne cesse d'augmenter. C'est la fin de l'exode rural et les Communes de l'arrière-pays de l'Hérault se repeuplent petit à petit, portées par un nouvel attrait de « la vie à la campagne » des populations. La Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault est particulièrement concernée, dû aux mobilités pendulaires importantes entre Montpellier et le lieu de résidence, facilitées par la construction de l'A75 à la fin des années 1980 (M1 ERDL, 2021). En un peu plus de 40 ans, la population a doublé, passant d'un peu plus de 40 000 habitants à plus de 80 000 aujourd'hui, soit une augmentation de 100%. Cette dynamique croissante rejoint celle du département de l'Hérault (Graphique n°1) qui a aussi vu sa population être multipliée par deux.

Graphique 2 : Evolution de la population au Pays Cœur d'Hérault entre 1968 et 2018



©M2 ERDL, Source: INSEE-RP 1968-2018

Graphique 1: Evolution de la population dans l'Hérault entre 1968 et 2018



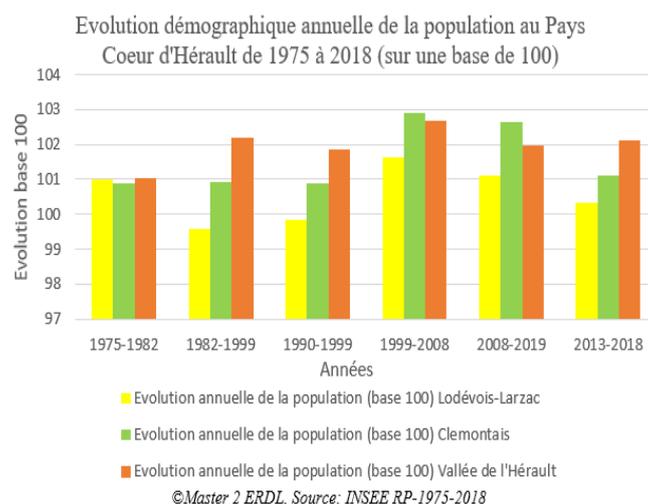
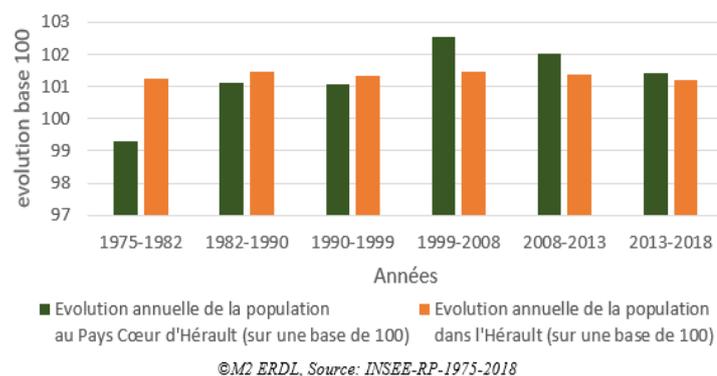
©M2 ERDL, Source: INSEE-RP 1968-2018

Cette évolution de la population n'est pas linéaire pour toutes les années. Si on constate (Graphique n°4) qu'entre 1975 et 1999 le taux d'évolution annuel moyen du Pays Cœur d'Hérault est inférieur au reste du département il dépasse ce dernier de presque un point et demi dans les années 2000 atteignant plus de 2.5% avant de nouveau diminuer. De plus, ce ralentissement n'est pas uniforme sur le territoire. Si nous prenons une base de 100 (100 signifiant qu'il n'y a pas d'augmentation) (Graphique n°3), on constate que malgré une évolution croissante de la population cette dernière a tendance à beaucoup ralentir dans certaines Communautés de Communes. Entre 2013 et 2018 la Communauté de Communes du Lodévois-Larzac est celle où la croissance annuelle de la population a le plus tendance à ralentir (100,32) ainsi que celle du Clermontais qui depuis le début des années 2000 avait une croissance supérieure à la Vallée de l'Hérault atteignant 102,89 entre 1999-2008 et qui aujourd'hui est de 101,09 (perte de plus d'un point). En revanche, celle de la Vallée de l'Hérault est 102,12 ces mêmes années, notamment en raison de sa proximité avec Montpellier.

Graphique 3 : Comparaison du taux d'évolution annuel moyen pour le Pays Cœur d'Hérault et l'Hérault de 1975 à 2018

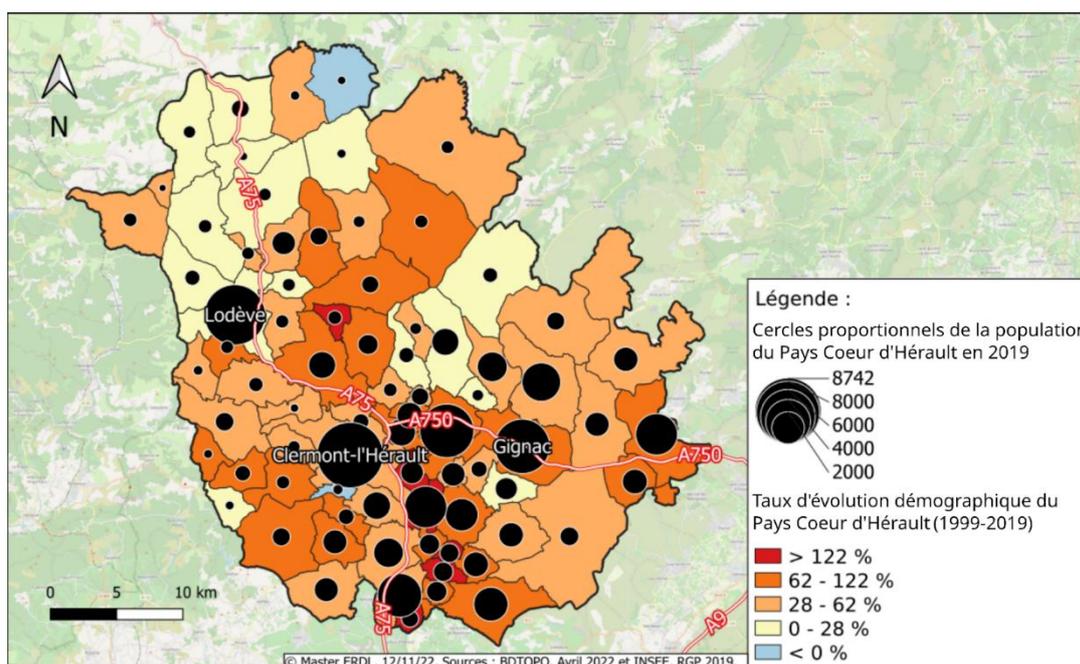
Graphique 4 : Evolution démographique annuelle de la population au Pays Cœur d'Hérault de 1975 à 2018 (sur une base de 100)

Graphique : Evolution démographique annuelle de la population au Pays Cœur d'Hérault et dans l'Hérault de 1975 à 2018 (sur une base de 100)



La répartition de la population se situe principalement le long de l'axe autoroutier A75 (Carte n°3) permettant de relier le Pays Cœur d'Hérault à Montpellier, mais aussi Béziers pour les Communes plus à l'ouest. L'attraction de la ville de Millau au nord est moindre (Sydel Pays Cœur d'Hérault, 2022) sans doute car l'autoroute devient payante à partir du viaduc. Il y a tout de même quelques pôles d'activités au sein du Pays Cœur d'Hérault comme Gignac, Clermont-l'Hérault ou encore Lodève (Sydel Pays Cœur d'Hérault, 2022) qui a souvent été victime de crises d'emploi successives surtout il y a quelques années avec le départ de Cogema (Ducuing, 1997). Si les Communes au sud du pays sont les plus peuplées avec une périurbanisation importante, au nord, ce sont des Communes rurales très faiblement peuplées avec parfois moins de 100 habitants (INSEE, 2018).

Carte 3: Carte de l'évolution démographique de la population communale du Pays Cœur d'Hérault (1999-2019)



Cette augmentation de la population pose notamment la question de l'autonomie alimentaire du territoire.

### I.1. 3. L'autonomie alimentaire du territoire en question

Le logiciel PARCEL développé par le bureau d'étude BASIC, l'association Terre de Liens et la Fédération Nationale d'Agriculture Biologique, permet de constater que la résilience alimentaire au Pays Cœur est très différente en fonction des produits de consommation. Si ce logiciel ne permet pas d'avoir une analyse détaillée du territoire, il permet néanmoins d'observer les grandes tendances avec un niveau d'estimation suffisant pour établir le profil du territoire en matière d'alimentation durable (PARCEL).

Au PCH, le potentiel nourricier est tout de même assez élevé. Il est estimé à 84% (Tableau n°1) dans l'hypothèse où toutes les surfaces agricoles seraient mobilisées pour l'alimentation et dans la perspective où l'alimentation serait relocalisée à 100% pour nourrir la population du territoire. Néanmoins, il convient de mettre cela en perspective avec le type d'agriculture présent sur le territoire (1.2.1) qui est dominé essentiellement par l'élevage et la viticulture. Or, cette faible diversification ne permet pas de répondre aux besoins alimentaires.

Tableau 1: Potentiel nourricier du Pays Cœur d'Hérault (PARCEL)

Surface agricole à mobiliser	Surface agricoles disponible	Potentiel nourricier	Emplois à mobiliser	Relocalisation de l'alimentation
54 200 hectares	45 400 hectares	84%	1290 emplois	100%

Dans le détail, le logiciel PARCEL estime qu'aujourd'hui que le potentiel nourricier est assez important concernant la production de fruits (71%) et l'élevage (68%) (Tableau n°2). Cela

est toutefois à mettre en perspective avec le fait qu'une partie de l'élevage est destinée non à la consommation de viande mais à la production de fromage qui est souvent exportée en dehors du territoire. En revanche, le potentiel nourricier pour la production céréalière et de légumes est relativement faible sur le territoire (moins de 20%).

Tableau 2 : Potentiel nourricier par production du Pays Cœur d'Hérault (PARCEL)

Produits alimentaires	Potentiel nourricier
Légumes	17%
Fruits	71%
Céréales et grandes cultures	16%
Élevage	68%

Ainsi, cette question de l'autonomie alimentaire du territoire est dépendante de l'agriculture pratiquée sur ce dernier, c'est pourquoi une attention particulière y est accordée par le Pays, particulièrement en ce qui concerne le maraîchage où le potentiel nourricier reste relativement faible.

## I.2. L'agriculture en Pays Cœur d'Hérault : une activité centrale confrontée à de nombreux enjeux

L'activité agricole occupe une place importante dans l'économie du territoire du Pays Cœur d'Hérault. En 2018, 7,3% des établissements actifs sont des établissements agricoles (Sydel Pays Cœur d'Hérault, 2022). En raison de cette importance, une attention toute particulière est portée par le pays aux enjeux auxquels l'activité est confrontée (Sydel Pays Cœur d'Hérault, 2014). D'abord, l'agriculture sur ce territoire est très spécialisée, dominée par la viticulture au Sud et l'élevage extensif au Nord (Sydel Pays Cœur d'Hérault, 2022) (I.2.1). Le territoire est également confronté à une déprise agricole (Sydel Pays Cœur d'Hérault, 2022) (I.2.2). L'installation de nouveaux agriculteurs constitue donc un enjeu central, qui fait cependant face à de nombreux obstacles (Sydel Pays Cœur d'Hérault, 2021) (I.2.3).

### I.2.1. Une agriculture spécialisée dominée par la viticulture et l'élevage

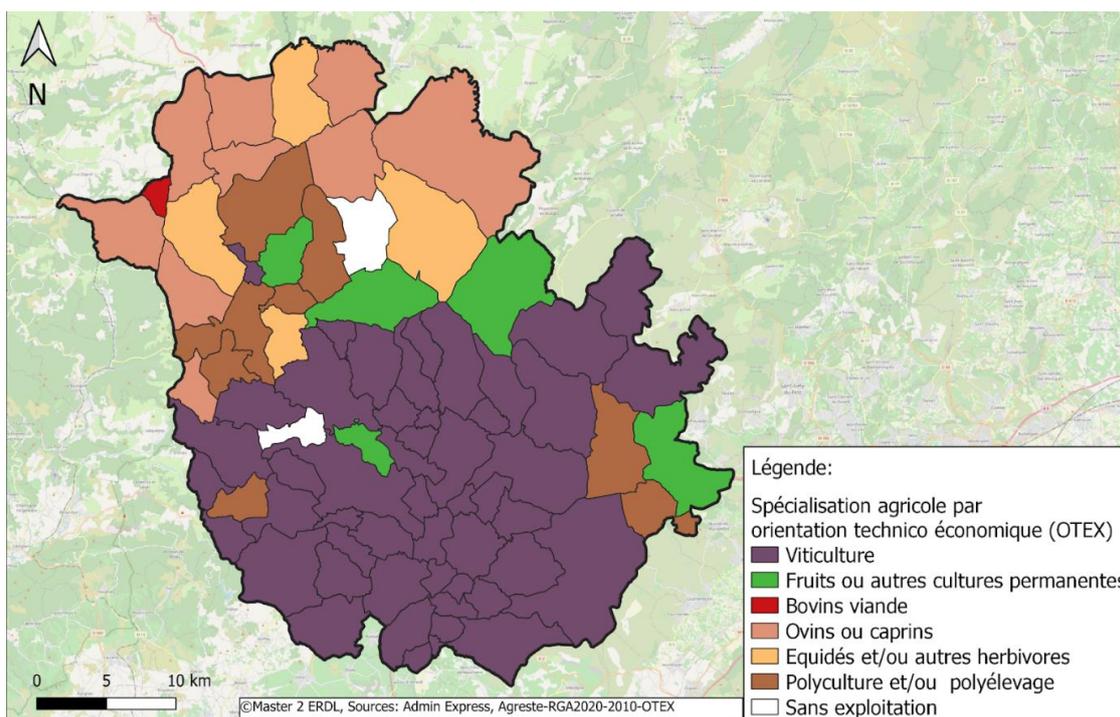
Le Pays Cœur d'Hérault est dominé dans sa partie nord, notamment dans le Larzac, par l'élevage extensif. On y retrouve principalement des élevages d'ovins destinés à la production de fromage. En effet, il existe une tradition d'élevage forte sur cette zone avec l'AOC Roquefort et Pélardons. Toutefois, progressivement, l'élevage ovin a fait une place à l'élevage bovin (Sydel Pays Cœur d'Hérault, 2022). La carte n°4 montre aussi la présence d'élevage d'équidés ou autres herbivores sur quelques communes.

La moitié sud du pays s'oriente essentiellement vers la viticulture (Carte n°4). Cette dernière est soumise depuis plusieurs décennies à des crises récurrentes avec des campagnes d'arrachages de vignes. Ces parcelles arrachées ont laissé la place au développement des

friches d'une part mais également aux grandes cultures d'autre part. Ces grandes cultures sont aujourd'hui fortement instables en raison de leur besoin en eau entrant en conflit avec les sécheresses successives et de la concurrence internationale qui fragilise fortement la filière. Ainsi, depuis les années 1980, on observe une restructuration de la viticulture avec le développement des productions de qualité (Sydel Pays Cœur d'Hérault, 2022). En effet, le Pays Cœur d'Hérault compte deux appellations spécifiques (AOP Clairette du Languedoc et Terrasses du Larzac), cinq dénominations de l'AOC Languedoc (Cabrières, Grès de Montpellier, Montpeyroux, Pézenas, Saint-Saturnin) et trois IGP accompagnés de six dénominations spécifiques (IGP Saint-Guilhem-le-Désert, IGP Vicomté d'Aumelas, IGP Pays d'Hérault) (Languedoc Cœur d'Hérault). Cette restructuration impulse une nouvelle dynamique pour l'activité avec les investissements qui reprennent (sur le foncier, nouvelles plantations, concernant l'irrigation, etc.).

Sur les autres secteurs, les lieux vallonnés et les fonds de vallée sont valorisés par la vigne, une arboriculture marginale, dominée par la production d'olives (AOC Huile du Languedoc) et les cultures annuelles. Les reliefs restent essentiellement occupés par le pâturage (Sydel Pays Cœur d'Hérault, 2022).

Carte 4 : Les spécialisations agricoles au Pays Cœur d'Hérault par commune en 2020<sup>1</sup>

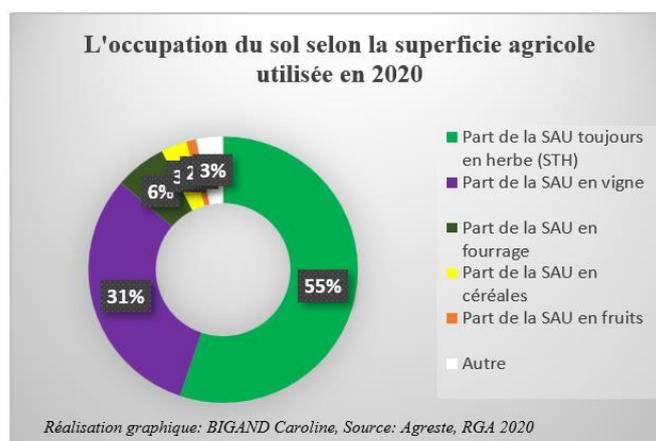


Cette spécialisation des cultures se répercute sur l'occupation des sols agricoles (Graphique n°5). Plus de la moitié de la SAU est destinée à la superficie toujours en herbe, à cela on ajoute 6% du fourrage destiné à nourrir les animaux (l'élevage occupant beaucoup

<sup>1</sup> Les OTEX (orientation technico- économique) classent les exploitations selon leur spécialisation. Le calcul se fait à partir de la Production Brute Standard (PBS). Une exploitation est donc considérée comme spécialisée dans une production si la PBS de cette dernière dépasse deux tiers du total (Agreste, 2020).

d'espace) et la vigne occupe plus de 30% de la SAU en 2020. Le reste des cultures occupent une part très faible des surfaces agricoles du pays.

Graphique 5: L'occupation du sol selon la Superficie Agricole Utilisée en 2020



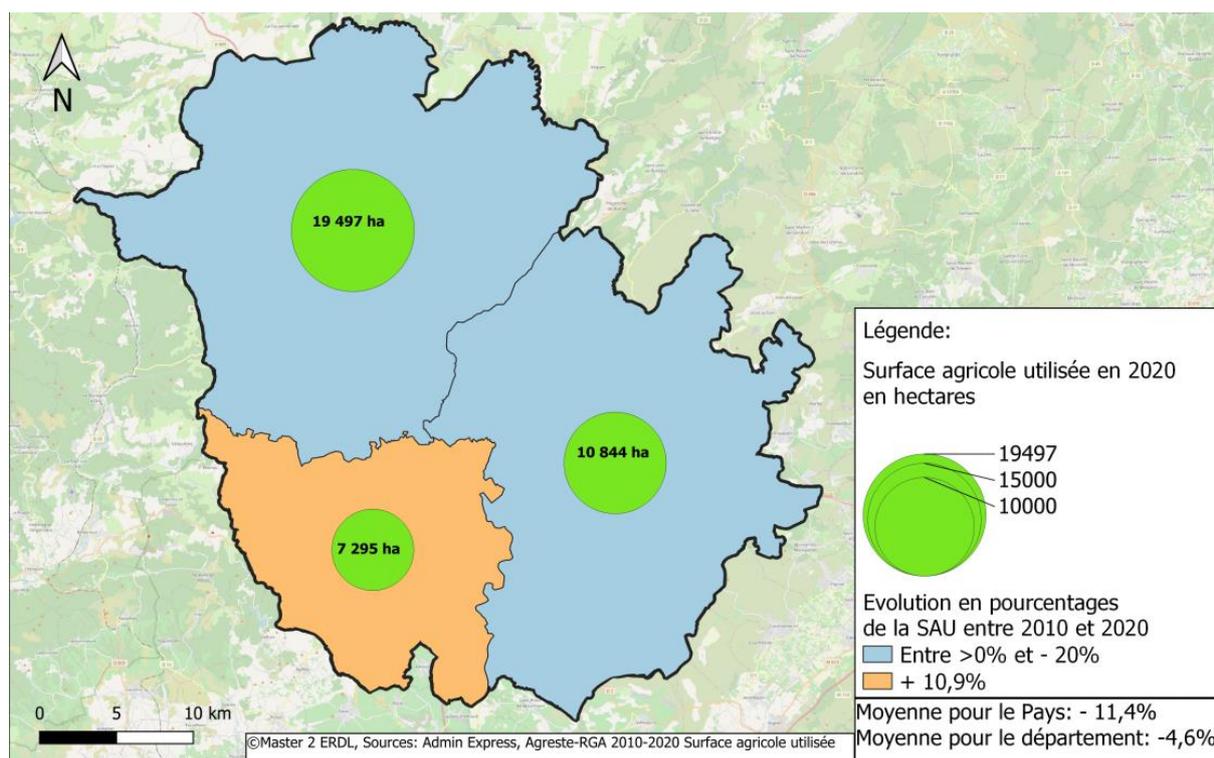
Au-delà des répercussions sur l'occupation des sols de cette agriculture spécialisée, le SCoT du pays met également en avant son impact sur la répartition des établissements agricoles qui se concentrent dans les zones viticoles (Sydel Pays Cœur d'Hérault, 2022). Autrement dit, les établissements agricoles se répartissent inégalement dans le Pays, plus nombreux dans la Vallée de l'Hérault et le Clermontais. Cela s'explique par le fait que l'élevage extensif nécessite une grande surface de terres pour une exploitation. Les exploitations étant plus étendues, il y a une plus faible concentration des établissements agricoles (Nougaredes et al., 2014).

Il existe donc des potentialités de diversification agricole (Sydel Pays Cœur d'Hérault, 2014) pour les agriculteurs déjà installés et les futurs agriculteurs. Par ailleurs, l'installation d'agriculteurs pourrait constituer une réponse face à la déprise agricole constatée dans le Pays (Sydel Pays Cœur d'Hérault, 2021).

### I.2.2. La déprise agricole constatée en Pays Cœur d'Hérault

Comme au niveau national, le PCH connaît une déprise agricole. Cette déprise se constate sur plusieurs indicateurs : baisse des équivalents temps pleins, notamment dans le Clermontais et la Vallée de l'Hérault ; baisse de la SAU supérieure à celle du département ; baisse du nombre d'exploitations ; baisse du nombre d'emplois (saliés agricoles) alors que la tendance dans le PCH est à l'augmentation du nombre d'emplois (Sydel Pays Cœur d'Hérault, 2022).

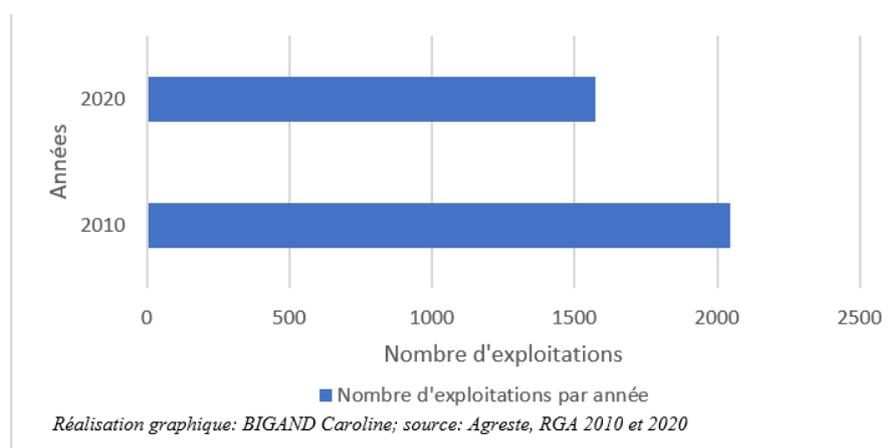
Carte 5: Répartition et évolution de la Surface Agricole Utilisée pour le Pays Cœur d'Hérault en 2020



En 2020, selon le RGA (Carte n°5), la superficie agricole utilisée du Pays Cœur d'Hérault est de 37 636 hectares. Presque 20 000 hectares sont concentrés dans la Communauté de Communes du Lodévois Larzac, en cause l'orientation agricole destinée à l'élevage et les superficies toujours en herbe qui occupent beaucoup d'espace (Nature France). Suivent les Communautés de Communes de la Vallée de l'Hérault avec quasiment 11 000 hectares et le Clermontais avec un peu plus de 7 000 hectares.

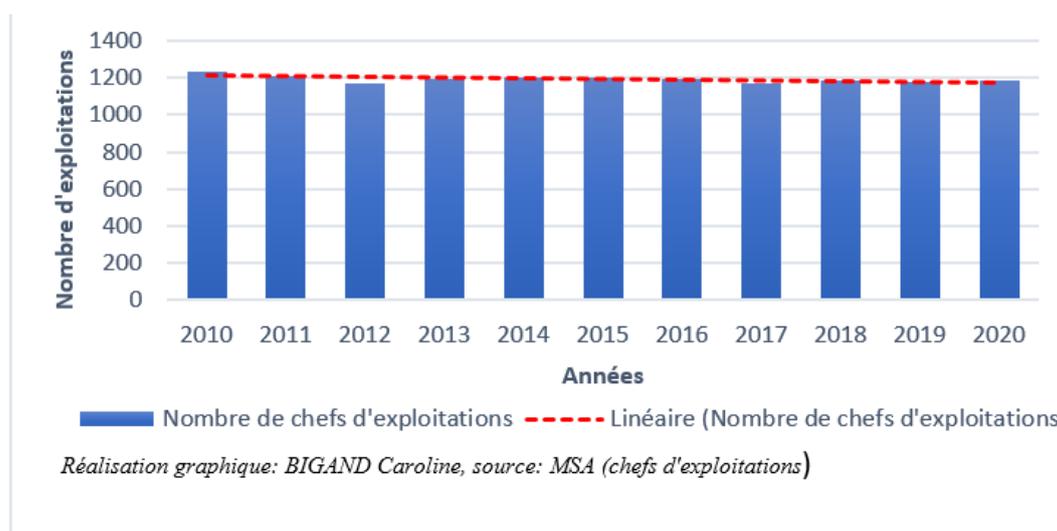
Entre 2010 et 2020, le Pays Cœur d'Hérault a perdu 11,4% de sa superficie agricole utilisée, passant de 42 469 hectares en 2010 à 37 636 hectares en 2020, soit une perte de près de 5 000 hectares en l'espace de dix ans. Cette diminution est surtout importante dans la collectivité de la Vallée de l'Hérault, avec une perte de plus de 18 % de la SAU, alors que dans la collectivité du Clermontais, elle augmente de 10,9 %. Cette perte de la SAU est supérieure à celle du département de l'Hérault qui enregistre une diminution de 4,6 % et de la région Occitanie de 1,5 %. Les éléments en cause seraient éventuellement l'artificialisation et/ou l'enfrichement des terres.

Graphique 6 : Comparaison du nombre d'exploitations agricoles entre 2010 et 2020



Si la SAU diminue, il en est de même pour le nombre d'exploitations (Graphique n°6). En l'espace d'une décennie, le Pays Cœur d'Hérault a vu son nombre d'exploitations passer de 2 045 à 1 575, soit une perte de presque 500 exploitations, une diminution d'environ 20 %. Cela correspond à l'érosion du nombre d'exploitations agricoles du département qui a, lui aussi, baissé de 20 % ainsi que de celle de la moyenne nationale (source : Agreste, RGA 2020 et 2010).

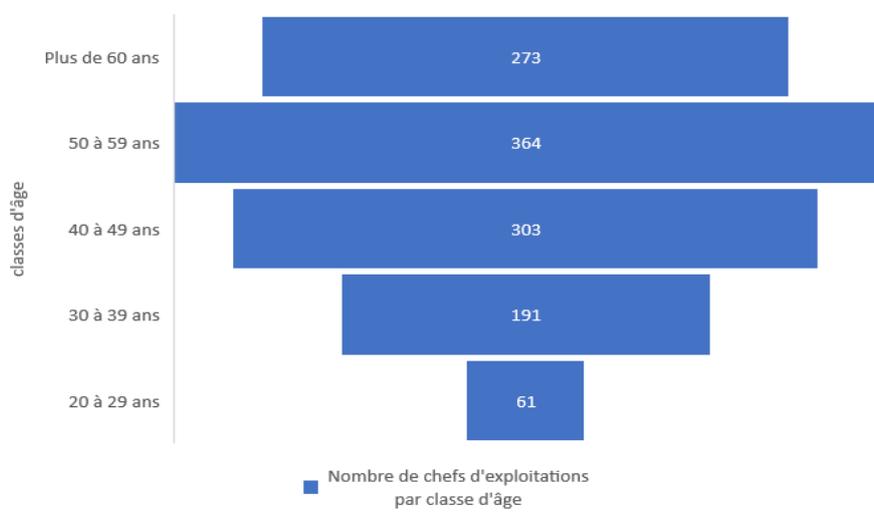
Graphique 7 : Evolution du nombre de chefs d'exploitations dans le Pays Cœur d'Hérault de 2010 à 2020



En revanche, on ne peut réellement corréliser la diminution du nombre d'exploitations à celle du nombre de chefs d'exploitations qui est restée relativement stable (Graphique n°7). Même si on enregistre tout de même une diminution de 3,65 % sur dix ans, elle est peu significative au regard du faible nombre de chefs d'exploitations que cela concerne (45 chefs d'exploitations). Il est tout de même intéressant de noter que cette diminution est moindre comparativement au département, qui enregistre une perte du nombre de chefs d'exploitations de presque 7,5 % (source : MSA, 2010-2020). Cette diminution plutôt faible peut sans doute être corrélée au transfert des exploitations entre époux mais aussi au fait qu'à partir de 2015, les critères pour devenir chef d'exploitation ont été assouplis, notamment pour les petites exploitations qui permettent de dégager un revenu (Ouest-France, 2019).

Pour expliquer cette différence entre l'érosion du nombre d'exploitations agricoles et la relative stabilité du nombre de chefs d'exploitations, nous pouvons évoquer la création des groupements fonciers agricole comme les GAEC (Groupement Agricole d'Exploitation en Commun) qui permet aux agriculteurs de s'associer pour la réalisation de travail en commun (Préfet de l'Aude, 2016). Ces groupements ont eu tendance à se démocratiser. Selon la MSA, le nombre de chefs d'exploitations installés en GAEC est passé de 481 en 2010 à 805 en 2020, soit une augmentation de presque 70 % pour le Pays Cœur d'Hérault. Selon la MSA, les nouveaux installés ont aussi plus tendance à privilégier les GAEC : en 2010 ils représentaient moins de 5 nouveaux installés (secrets statistiques pour moins 5 personnes), en 2019 ils représentent 57 des nouveaux installés. Cela a pour conséquence une augmentation de la superficie agricole moyenne utilisée pour chaque exploitation. À l'échelle du département, la SAU individuelle moyenne des exploitations a progressé de 20 % en 2020, soit 22 hectares moyens par exploitation (Agreste, 2022). Pour le Pays entre 2010 et 2020, la SAU moyenne par exploitation a progressé de 3,1 hectares, passant de 20, 8 hectares à 23,9 hectares, soit près de 15% d'augmentation. Notons qu'il s'agit de petites exploitations comparativement au reste de la France où la taille moyenne des exploitations est de 64,5 hectares en 2020, presque trois fois supérieure à celle du Pays Cœur d'Hérault (Agreste, RGA, 2020).

Graphique 8 : Nombre d'exploitants par classe d'âge au Pays Cœur d'Hérault en 2021



©M2 ERDL Source: MSA-Nombre de chefs d'exploitation

De plus, un critère important à prendre en compte (Graphique n°8) est le vieillissement des exploitants agricoles couplé au manque de repreneurs, qui, d'ici à quelques années, posera un problème dans un contexte national où les agriculteurs proches de partir à la retraite peinent à trouver des repreneurs. Selon les données de la MSA en 2021, plus de la moitié des agriculteurs du Pays Cœur d'Hérault seront à la retraite dans moins d'une quinzaine d'années. En effet, seulement 5 % des agriculteurs ont moins de 30 ans. À l'échelle nationale, selon Loïc Quéllec, vice-président des Jeunes Agriculteurs (Euractiv, 2019) "si nous continuons sur cette dynamique, ce sont près de deux tiers des agriculteurs qui ne sont pas remplacés". Cette difficulté rencontrée par les exploitants agricoles âgés du Pays Cœur d'Hérault de trouver des repreneurs se retrouve donc à l'échelle nationale de la France.

Au regard des éléments présentés (I.2.1. et 1.2.2), l'installation de nouveaux agriculteurs apparaît nécessaire (Sydel Pays Cœur d'Hérault, 2022). Cependant, de nombreux obstacles mettent à mal cet objectif.

### I.2.3. De nombreux obstacles à l'installation des agriculteurs

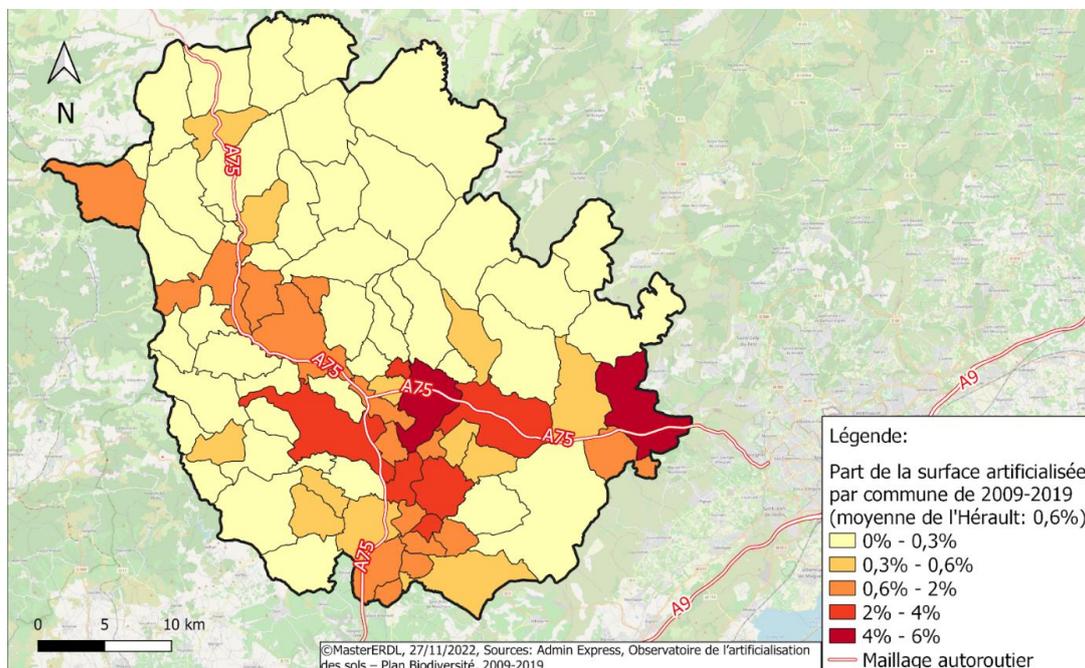
L'étude des enjeux agricoles en PCH amène à constater l'existence d'un certain nombre d'obstacles à l'installation et à la diversification agricole. D'abord, la pression démographique entraîne une artificialisation des terres agricoles (I.2.3.1). Le changement climatique met également en tension la ressource en eau, ce qui est à prendre en compte dans l'installation de nouveaux agriculteurs et du type d'agriculture installée (I.2.3.2). Pour finir, les friches agricoles constituent un potentiel levier dont la mobilisation nécessite tout un travail (I.2.3.3).

#### I.2.3.1. L'artificialisation des terres agricoles en Pays Cœur d'Hérault

L'augmentation démographique (I.1.2) génère une pression d'urbanisation forte sur les terres agricoles, qui se voient progressivement grignotées.

Sur les dernières années, l'artificialisation s'est surtout faite autour de l'axe autoroutier (Carte n°6). Certaines communes se retrouvent avec une artificialisation qui dépasse près de 10 fois la moyenne du département héraultais, c'est notamment le cas des Communes de Gignac et de Montarnaud. Ces communes ont effectivement gagné plus de 2000 habitants cette dernière décennie.

Carte 6 : Artificialisation au Pays Cœur d'Hérault de 2009 à 2019



Si l'on prend le cas de la Commune de Montarnaud (Figure n°3) située dans la Vallée de l'Hérault à 20 km de Montpellier (entre 40 et 25 minutes de trajet en voiture), on constate un étalement urbain important. La Commune est passée en 1968 d'environ 600 habitants à près de 4000 habitants aujourd'hui, soit une augmentation de plus de 550% de la population (INSEE,

RP 1968-2018). Cette évolution du nombre d'habitants a eu des conséquences sur l'artificialisation des terres. Si dans les années 60 on remarque un noyau villageois entouré de terres agricoles, on remarquera aujourd'hui une artificialisation qui s'est faite au détriment de ces dernières. C'est le cas également dans beaucoup d'autres communes périurbaines du pays. Aujourd'hui, en raison de la ressource en eau et de l'artificialisation des terres, l'urbanisation de la Commune de Montarnaud est fermée (Entretien n°1). La démocratisation de la voiture individuelle a permis d'augmenter les distances domicile-travail et l'expansion urbaine des Communes rurales les plus proches (Rougé, 2018).

Figure 3 : Photographie. Commune de Montarnaud de 1965 à aujourd'hui (Source : IGN-photographie aérienne)



1965      Aujourd'hui (2021)

Cette perte des terres agricoles peut en partie expliquer la baisse de la SAU constatée dans le Pays Cœur d'Hérault et contribuer à la déprise agricole sur ce territoire.

De plus, l'étalement urbain entraîne un mitage de certains secteurs amenant la déstructuration du tissu agricole et ainsi à la fragilisation de l'activité. Ce constat est visible, par exemple, dans la Communauté de Commune Lodévois-Larzac, induisant une difficulté d'accès à la propriété. Par exemple, à Saint-Jean-de-la-Blaquière, pour installer un éleveur sur 200 hectares, il faudrait discuter avec presque le même nombre de propriétaires. Ainsi, "le travail de maîtrise de foncier est énorme à cause de cette dispersion et de cette division" (Entretien n°3).

Par ailleurs, le foncier agricole se trouvant sous pression de l'urbanisation, un phénomène de spéculation foncière s'observe sur le territoire. Les propriétaires de terres agricoles gardent leurs terres agricoles dans l'espoir qu'elles deviennent urbanisables, sans nécessairement les cultiver. Cela participe au phénomène de friches dont on parlera dans un troisième temps (Sydel Pays Cœur d'Hérault, 2022). Il existe à ce propos divers outils de protection mis en place. En premier lieu, les documents d'urbanismes, lorsqu'ils sont mis en place, permettent de protéger les terres classées comme zone agricole. Cependant, toutes les Communes du Pays ne sont pas couvertes par un PLU(i). C'est le cas, par exemple, dans le Lodévois-Larzac. La Communauté de Communes, en cours d'élaboration du PLUi, compte une dizaine de Communes ayant un PLU sur un total de 28 communes (Entretien n°3). Il existe

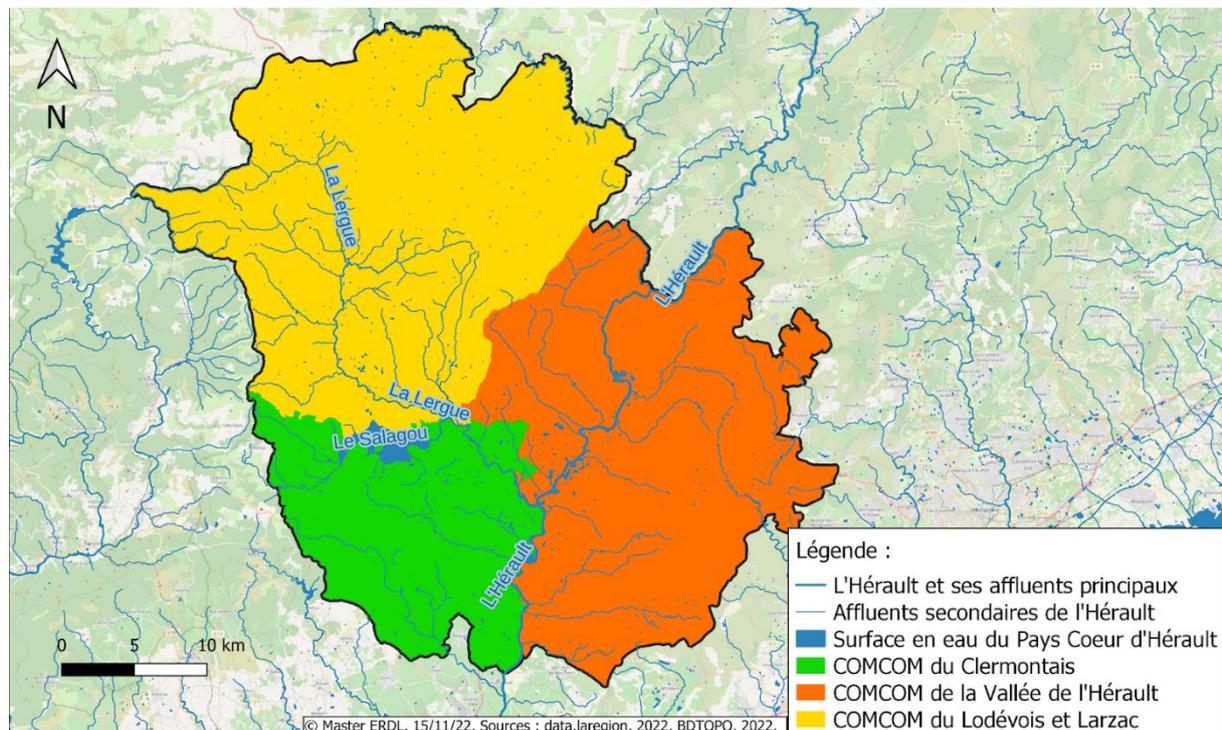
également d'autres outils comme les Périmètres de Protection des Espaces Naturels et Agricoles Périurbains (PAEN), dont 5 communes sont concernées sur le territoire ; les Zone Agricole Protégée (ZAP), etc. Il est aussi possible de mobiliser des outils d'acquisition du foncier avec les biens-vacants et sans maître, la préemption et l'expropriation, etc.

À cette difficulté d'accès au foncier agricole s'ajoute une difficulté d'accès au bâti agricole, en fonction du document d'urbanisme présent ou non sur la Commune (PLU, PLUi, POS, RNU), l'instruction des permis de construire est très hétérogène (Sydel Pays Cœur d'Hérault, 2022). Il a été observé dans la Vallée de l'Hérault une difficulté pour les porteurs de projets de trouver du foncier mais également des bâtiments d'exploitations en accord avec la production souhaitée (Entretien n°5). D'autant plus qu'il existe une réticence dans la délivrance de permis de construire en raison des risques de changement de destination des biens agricoles, relativement courant dans le sud du territoire, où la pression démographique y est la plus forte.

### 1.2.3.2. La ressource en eau au centre des débats pour l'installation d'agriculteurs et la diversification de l'agriculture

« Une eau disponible et de qualité, tel est l'enjeu pour l'agriculture de notre département (...) Ainsi, cela se traduit par des pratiques raisonnées des productions et une irrigation agricole pilotée. (...) Les pratiques agricoles peuvent impacter la qualité de l'eau, elles doivent être raisonnées. » (CA 34, 2022). Tout comme à l'échelle du département, la ressource en eau constitue un enjeu majeur pour l'agriculture du Pays Cœur d'Hérault, surtout au vu du changement climatique.

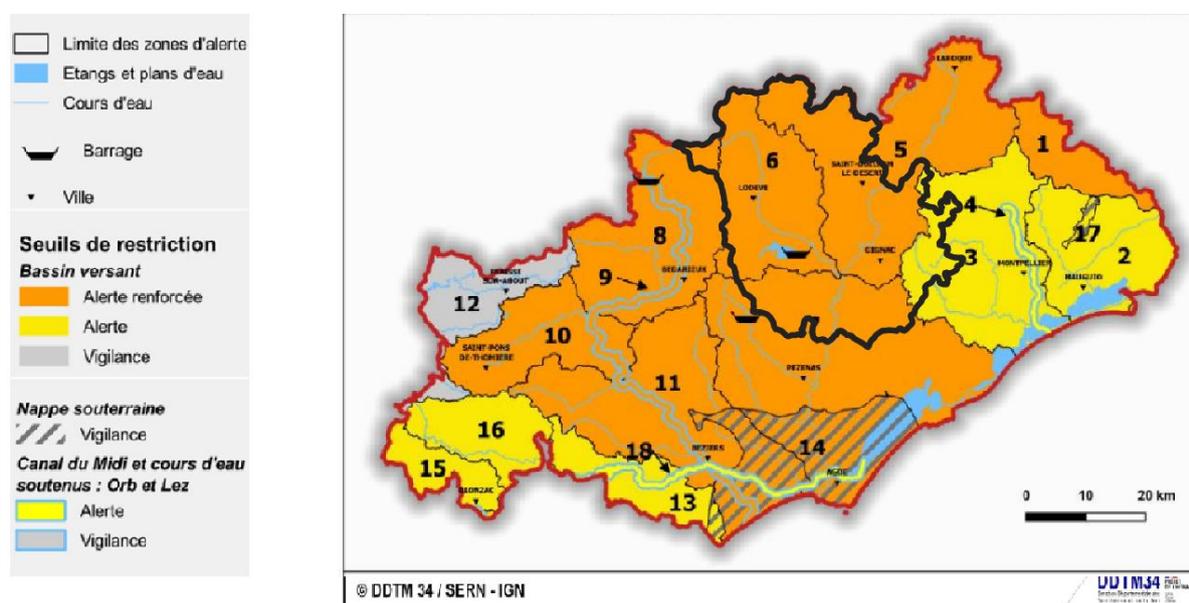
Carte 7 : Réseau hydrographique du Pays Cœur d'Hérault, par Communauté de Communes



L'hydrographie du Pays Cœur d'Hérault est marquée par la présence du fleuve Hérault, prenant sa source au nord, au niveau du Mont Aigoual, situé à la limite entre les départements de la Lozère et du Gard. Le fleuve traverse la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault au Nord-Est et marque sa limite avec la Communauté du Clermontais au sud du Pays (Carte n°7). L'Hérault est alimenté par les affluents principaux que sont la Lergue, prenant source dans la Communauté de Communes du Lodévois et Larzac sur une zone de plateau, et le Salagou à l'intérieur du Clermontais, sur une zone de collines. Le territoire Lodévois possède des réserves d'eau potables conséquentes notamment au niveau des terrains géologiques karstiques (Entretien n°3). Il y a environ 45 captages d'eau sur le territoire (Siell).

Le nombre d'habitants en augmentation constante et la pression foncière dans le Pays ont des conséquences sur les besoins en eau qui deviennent dès lors de plus en plus importants et entraîne une perte de la durabilité de cette ressource (M2 ERDL, 2022).

Carte 8 : La sécheresse dans le département de l'Hérault fin juillet 2022



Ainsi, le Pays est traversé par deux cours d'eau importants, la rivière de la Lergue et le fleuve Hérault. En période estivale, de plus en plus de sécheresses touchent le Pays, placé en vigilance (Carte n°8). L'été 2022, la Lergue et l'Hérault étaient en alerte renforcée (de niveau 2) sur le territoire. Cette alerte renforcée a fait l'objet de restrictions en matière d'usage de l'eau pour l'agriculture avec une interdiction d'arrosage des cultures entre 11h et 20h (sauf quelques cas spécifiques) (CA 34, 2022). 12 communes du Pays Cœur d'Hérault (Puéchabon, Aniane, Gignac, Popian, Pouzols, Le Pouget, Tressan, Puilacher, Saint-Jean-de-Fos, Lagamas, Saint-André-de-Sangonis et Ceyras) pour palier à ce manque d'eau peuvent quant à elles bénéficier pour la viticulture du Canal de Gignac. Ce canal construit en 1883 a été créé pour l'irrigation de la vigne, à la création de ce dernier le but était d'immerger les pieds de vigne pour lutter contre le phylloxera, maintenant que la vigne est plus résistante grâce au porte-greffe, il s'agit aujourd'hui de lutter contre le stress hydrique des cultures viticoles provoqué par la sécheresse. Le canal s'étend sur 50 km et est alimenté par le fleuve Hérault (Asa du Canal

de Gignac). L'irrigation est souvent sujette à débat et à conflit entre ceux qui pensent que le stockage de la ressource en eau pour alimenter les cultures est une solution et d'autres qui préfèrent respecter les cycles naturels et s'adapter au changement climatique avec une agriculture raisonnée. Il s'agit alors de faire coïncider les cultures au climat, mais aussi au territoire (Bafail, 2022).

Ainsi, l'évolution de la ressource en eau dans le contexte du changement climatique pose des difficultés pour les agriculteurs déjà installés. Comme le mentionne un membre de Terre de Liens, des agriculteurs disposant il y a cinq ans d'un accès à l'eau suffisant pour leurs cultures se retrouvent aujourd'hui de plus en plus en difficulté face aux sécheresses estivales (Entretien n°7).

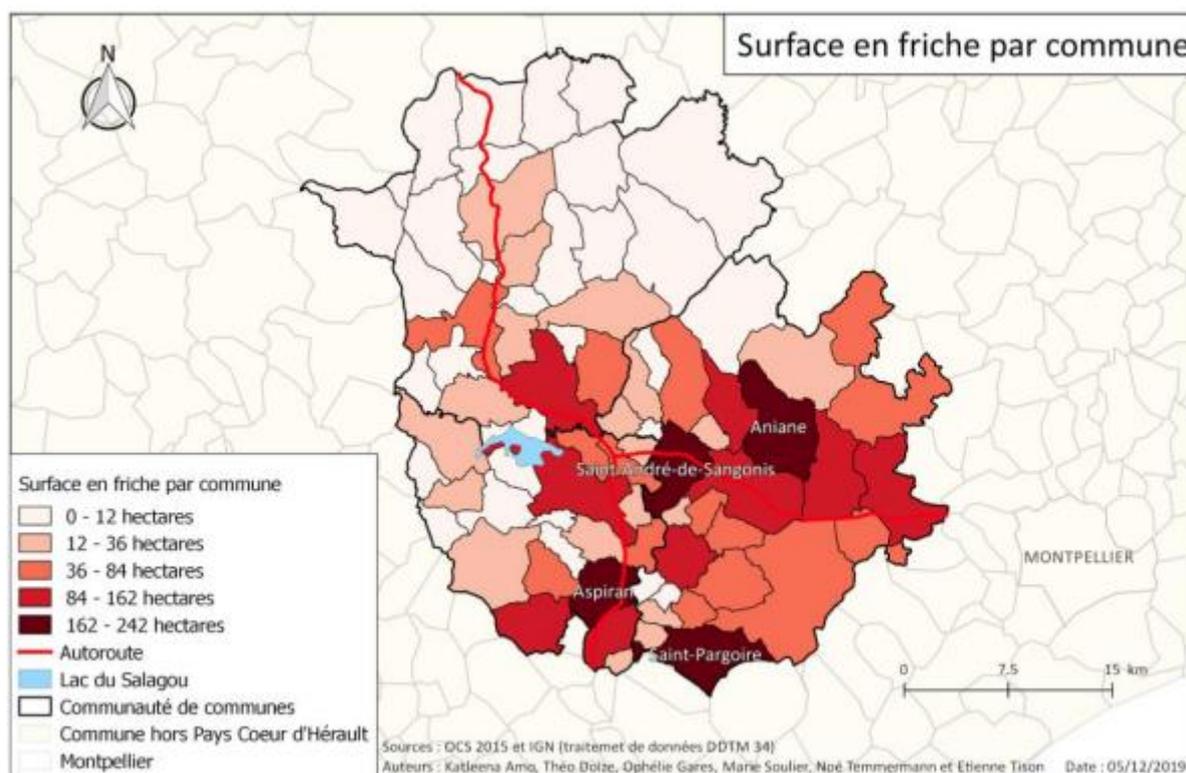
De ce fait, si l'installation des agriculteurs est une volonté centrale, cela amène à avoir une attention particulière sur la mise en tension potentielle de la ressource. L'agriculture étant, de façon générale, consommatrice d'eau. Sur le territoire du Lodévois-Larzac, par exemple, la réserve en eau est suffisante par rapport à la situation actuelle. Cependant, l'élevage nécessite un besoin en eau très fort. Ainsi, avec l'installation de nouveaux éleveurs, il faut assurer ce volume sans que la production en eau soit déséquilibrée. Concernant les nouvelles pratiques culturales (vigne, maraîchage), le territoire relève un besoin de sécurisation des réseaux d'eau existant, tout en réfléchissant à de nouvelles ressources (Entretien n°3). Le type d'agriculture installé est également questionné. Le maraîchage est particulièrement consommateur d'eau. Par exemple, il faut compter en moyenne entre 1 500 et 3 000 m<sup>3</sup>/ha comme besoins à l'année pour irriguer un hectare de surface maraîchère. Les auteurs Nicolas Herbeth, Camille Fonteny et Lise Foucher indiquent aussi que les besoins en eau peuvent varier au jour le jour, notamment selon l'importance de la saison sèche ou le contexte pédoclimatique plus général (Herbeth et al, 2021).

Ainsi, la présence différenciée de l'accès à l'eau explique la répartition de l'activité agricole actuelle et potentielle. Au-delà de ce paramètre indispensable à prendre en compte, les friches représentent un autre enjeu dans l'installation des agriculteurs.

### ***1.2.3.3. De nombreuses friches en Pays Cœur d'Hérault : un problème ou une réponse potentielle pour répondre aux enjeux agricoles du Pays Cœur d'Hérault***

*« La friche agricole est une terre agricole, auparavant exploitée qui est aujourd'hui à l'état d'abandon et ce depuis au moins trois ans. Elle est dans un état transitoire où une végétation spontanée s'y développe et tend à évoluer à terme vers un milieu forestier »* (DDTM 34). La DDTM34 recense un grand nombre de friches en Pays Cœur l'Hérault : 20 675 friches agricoles, soit 6 104 hectares en 2014.

Carte 9 : Surface en friche par Commune



L'apparition de friches agricoles dans le Pays Cœur d'Hérault est liée à divers facteurs. À côté du mitage dû à l'urbanisation, la crise de la filière viticole a entraîné, suite à un dispositif européen (Prime à l'Abandon définitif) un arrachage de la vigne conséquent. Plus de la moitié de la surface viticole du pays est concernée par ce phénomène, vient s'ajouter l'étalement urbain qui contribue aussi à la montée des friches agricoles. Au Pays Cœur d'Hérault, on recense un peu plus de 3 200 hectares de friches agricoles. La majorité des friches sont des petites parcelles (moins d'un hectare) et sont situées principalement au sud du Pays (Carte n°9).

La remise en culture des friches pourrait constituer un levier contre la pression foncière, le risque incendie et la déprise agricole. En effet, leur mobilisation pourrait permettre l'installation de nouveaux agriculteurs et elles représentent un potentiel de diversification alimentaire sur le territoire Pays Cœur d'Hérault, notamment avec potentiellement la mise en culture en maraîchage (adaptée aux petites parcelles). (M2 ERDL, 2020). C'est, par exemple, ce que réalise en ce moment la Communauté de Communes de la vallée de l'Hérault avec la remise en culture de friches situées sur les zones de captages d'eaux. Ils rachètent les parcelles dans un périmètre de 25 m<sup>2</sup> autour de la zone de captage et mènent une politique proactive pour une mise en culture biologique (Entretien n°5).

La remise en culture des friches peut néanmoins être interrogée, c'est notamment ce que suggère un membre du Conservatoire d'Espaces Naturels interrogé (Entretien n°13). Il conviendrait alors d'observer l'emplacement des friches et leur intérêt potentiel en termes de

biodiversité, spécialement pour les friches isolées situées dans les centres urbains ou les bourgs.

Ainsi, il existe plusieurs obstacles à l'installation de nouveaux agriculteurs et à la diversification agricole. C'est pour y répondre que le Sydel a lancé un certain nombre d'actions.

### I.3. Les actions autour de l'agriculture portées par le Sydel

Le Sydel PCH met en place de nombreux projets et actions autour de l'agriculture, témoignant de sa centralité dans le développement territorial du Pays. Deux initiatives sont révélatrices, le SCoT du PCH (I.3.1) et le PAT du PCH (I.3.2). Cependant, la mise en œuvre de ces initiatives n'a pas été exempte de difficultés rencontrées par ces initiatives (I.3.3).

#### I.3.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Cœur d'Hérault

Le diagnostic du SCoT du Pays Cœur d'Hérault met en avant l'agriculture comme l'un des piliers du développement territorial (Sydel Pays Cœur d'Hérault, 2022). Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) reprennent les enjeux identifiés dans le diagnostic pour les traduire en objectifs et actions. Les objectifs et actions se concentrent autour de six thèmes : l'artificialisation des sols, le bâti, les friches agricoles, la diversification, l'installation et la ressource en eau (Tableau n°3).

Tableau 3 : Objectifs concernant l'agriculture contenus dans la Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Cœur d'Hérault (Source : Sydel Pays Cœurs d'Hérault, 2022 ; M2 ERDL-UPVM3, 2022)

<p><b>Objectif 2 :</b> Dynamiser l'économie territoriale en renforçant les activités productives</p>	<p><b>2.2 :</b> Développer une activité agricole structurante, nourricière et protéger la ressource en sols</p>	<p>2.2.1. Considérer les espaces agricoles comme un socle de valeurs communes à protéger durablement</p> <p>2.2.2. Protéger la vocation des espaces agricole à enjeux économique pour sécuriser la destination du foncier nécessaire aux exploitations</p> <p>2.2.3. Favoriser et améliorer les conditions d'exploitation, les filières de transformation, de conditionnement et de commercialisation</p> <p>2.2.4. Enrayer la consommation et la fragmentation de l'espace agricole</p> <p>2.2.5. Préserver la diversité des fonctions et services rendus par les espaces agricoles.</p>
<p><b>Objectif 3 :</b> Protéger un territoire à haute</p>	<p><b>3.3.</b> Préserver les sols agronomiques, naturels et</p>	<p>3.3.1. Limiter l'artificialisation des sols</p>

valeur patrimoniale et environnementale	forestiers comme des biens communs	<p>3.3.2. Protéger en particulier les sols de forte valeur agronomique et écologiques</p> <p>3.3.3. Préserver, restaurer la qualité des sols et mettre en œuvre des mécanismes de compensations</p>
	<b>3.4.</b> Préserver les espaces, paysages et caractéristiques du patrimoine naturel et culturel de la montagne	3.4.2. Préserver les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières en zone de montagne.
	<b>3.5.</b> Protéger et gérer durablement la ressource en eau.	<p>3.5.1. Garantir adéquation entre croissance urbaine prévue et dispo de la ressource en eau</p> <p>3.5.2. Privilégier les économies d'eau avant la mobilisation de toutes nouvelles ressources</p> <p>3.5.3. Sécuriser les ressources existantes et mobiliser les ressources alternatives</p> <p>3.5.4. Préserver la qualité de la ressource en eau.</p>

Comme le met en évidence le tableau ci-dessus, l'agriculture occupe une place centrale dans les orientations du PADD. Ces objectifs sont repris dans le DOO du SCoT, par exemple, l'OR 34 : « Limiter la consommation des terres agricoles, notamment stratégiques », l'OR 38 « Limiter les impacts environnementaux et paysagers des constructions nécessaires à l'activité agricole ou dans son prolongement », l'OR 41 « Permettre la diversification des ressources d'irrigation d'intérêt collectif dans le respect de la sensibilité des milieux naturels », l'OR 43 « Créer les conditions favorables au maraîchage et aux circuits courts » ou encore l'OR 44 « Spatialiser les espaces agricoles stratégiques pour l'économie agricole afin de les protéger ».

Ces thèmes se retrouvent ainsi dans une autre action portée par le Sydel Pays Cœur d'Hérault : le Projet Alimentaire Territoriale (PAT).

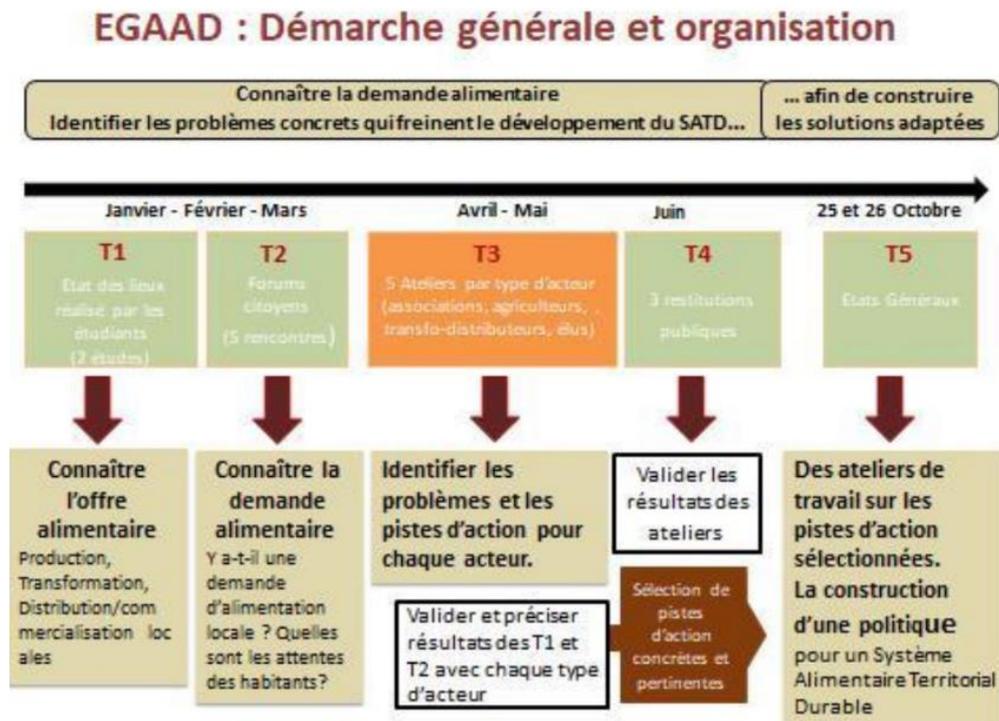
### I.3.2. Le Projet Alimentaire Territorial du Pays Cœur d'Hérault

L'initiative pour la création du PAT en PCH a été lancée en 2012 par le Sydel. Cette dynamique est relancée suite aux États Généraux de l'Alimentation et de l'Agriculture durables (EGAAD) organisés en octobre 2019 par le Conseil de Développement du pays (CoDev) dans le but de réaliser un diagnostic partagé du territoire incluant les activités et les espaces agricoles locaux et de mettre en place un Système Alimentaire Territorial Durable (SATD).

Comme le montre le schéma ci-dessous (Figure n°4), la dernière étape des EGAAD prévoyait la tenue d'ateliers. Deux d'entre eux étaient centrés sur l'agriculture et ses enjeux (Sydel Pays Cœur d'Hérault, 2019) :

- « Installation pour la diversification agricole, accès au foncier et au bâti », animé par B. Nougaredès de l'INRA-UMR Innovation.
- « Eau agricole en Pays Cœur d'Hérault : organisation, enjeux et accès pour la diversification agricole », animé par C. Lambert de Montpellier Sup-Agro.

Figure 4 : Schéma du déroulé des EGAAD (Sydel Pays Cœur d'Hérault, 2019)



Ces États généraux ont abouti à la mise en place du PAT 3D (« Démocratique, Durable et Décloisonné ») organisé en cinq axes thématiques (Figure n°5) (Sydel Pays Cœur d'Hérault, 2021) :

- Axe transversal : Gouvernance participative, décloisonnée, partagée et concertée.
- Axe 1 : Accès au foncier et au bâti agricole pour la diversification agricole ;
- Axe 2 : Innovations agro-écologiques et gestion de l'eau ;
- Axe 3 : Accès à une alimentation de qualité pour tous ;
- Axe 4 : Coordination au sein de la chaîne alimentaire.

Figure 5 : Plan d'action du PAT 3D (Sydel Pays Cœur d'Hérault, 2021)

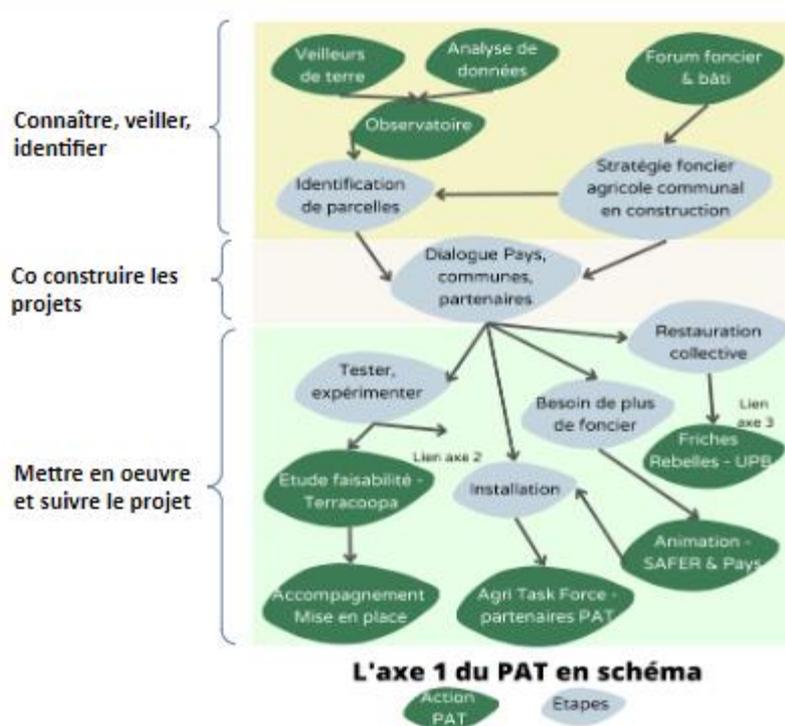


Concernant la gouvernance de ce PAT, pour chacun des axes est constitué un comité opérationnel (ComOp) dont l'objectif est de d'avancer sur la mise en œuvre des actions de l'axe. Ils sont composés de partenaires, d'élus, de membres de la recherche, du CoDev du Pays (L. Mornet-Hess, 2021). Il y a donc (L. Mornet-Hess, 2021) :

- Un ComOp général s'occupe de l'axe transversal et fait le lien entre tous les axes du PAT et le Copil. Il est « représenté par la commission agriculture, alimentation et forêt qui est constituée de différents partenaires et élu.e.s du territoire » (L. Mornet-Hess, 2021)
- 4 ComOp pour les autres axes composés d'un groupe pilote de 2 à 3 partenaires et d'une chargée de mission du Pays. Le ComOp de l'axe « accès au foncier et au bâti agricole pour la diversification agricole » a été l'un des premiers mis en place. Son objectif est de présenter l'axe et les projets qui y sont inscrits et d'échanger sur les thématiques à l'ordre du jour (L. Mornet-Hess, M. Munch, 2022).
- Un conseil scientifique « constitué de chercheurs et chercheuses, notamment de l'INRAe et de l'IRTS, impliqué.e.s également dans le suivi-évaluation de chacun des axes. » (L. Mornet-Hess, 2021)

Le détail des actions du PAT (Figure n°5) nous apprend que la mise en place d'un Observatoire Foncier Agricole fait partie l'action 1-2 de l'axe 1. Toutes les actions de cet axe sont interconnectées (Figure n°6).

Figure 6 : L'articulation des actions de l'axe 1 (L. Mornet-Hess, M. Munch, 2022)



Ainsi, plusieurs études et actions ont été engagées sur cet axe ou en rapport avec cet axe. D'abord, les différentes actions prévues dans l'axe 1 du PAT en sont à plusieurs stades d'avancement. Pour les espaces tests agricoles, un Appel à Manifestation d'Intérêt a été lancé et une réunion d'information s'est tenue le 28 mars 2022.

Ensuite, concernant le volet sensibilisation des élus, une enquête a été menée entre mars et mai 2022. « Les objectifs étaient d'identifier les projets agricoles sur le foncier communal, connaître la gestion du foncier agricole bâti et non bâti, et l'éventuelle intégration de la notion de protection des terres agricoles dans les documents d'urbanismes opposables et les moyens mis en œuvre » (Mornet-Hess, 2022). 31 Communes sur les 77 du territoire ont répondu, plus de la moitié des Communes répondantes étant situées dans la Vallée de l'Hérault. À la suite de cette enquête, un forum sur le foncier et le bâti agricole s'est tenu le 5 juillet 2022, organisé en partenariat avec TDL. Une cinquantaine de personnes étaient présentes dont des élu.e.s, des agents de collectivités, des représentants de diverses structures qui accompagnent les porteurs de projets, des agriculteurs, etc. (Mornet-Hess, 2022). Ces deux temps ont permis de commencer à identifier la dynamique politique sur la thématique de la préservation des espaces agricoles au sein du Pays (Mornet-Hess, Munch, 2022). Ce travail se poursuit avec des observations réalisées au cas par cas par les chargées de missions, l'organisation de rencontres avec les élus et techniciens, etc.

Par ailleurs, concernant l'Agri task force, aujourd'hui appelé Groupe d'appui à l'installation agricole (GAIA), pour l'accompagnement à l'installation, un groupe de travail a été mis sur pied cette année et une méthodologie commune de travail a été mise en place. Ce groupe accompagne actuellement deux Communes du territoire dans leurs projets agricoles.

À propos de l'action 5 sur la reconquête des friches agricoles, plusieurs avancées peuvent être pointées. Premièrement, un diagnostic sur les friches agricoles a été réalisé par le Master 2 ERDL (2019). À partir de la base de données de la DDTM, les étudiants ont sélectionné des îlots de friches intéressants. Ils ont identifié plus de 3 000 hectares de friches mobilisables sur le Pays Cœur d'Hérault. Ce diagnostic a été mis à jour par un travail de cartographie participatif par l'intermédiaire du Collectif Veilleur de terres. Cette animation a été créée à la suite de la signature d'une convention entre Terre de Lien et le Pays. À la suite de la signature, une réunion publique a été organisée, rassemblant une quarantaine de personnes. Il s'ensuit deux ateliers organisés par Terre de Lien dans lesquels cinq à six personnes se sont présentées. Une fois formées, des visites de terrains en friches de deux heures sont programmées. Dans un premier temps, le Pays identifie les îlots à visiter et envoie les veilleurs de terres sur le terrain. Au cours de ces visites, les bénévoles remplissent une fiche sur les caractéristiques de l'îlot en friche et renvoient ces informations au Pays à l'aide d'une carte participative (Entretien n°4). Par ces actions, des premiers espaces en friches irrigables ont pu être mis en avant, au sud de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault (Mornet-Hess, Munch, 2022). Pour l'instant, aucune friche n'ont été remises en culture (Entretien n°4). Cependant, deux diagnostics plus précis ont été réalisés par la SAFER Occitanie sur les Communes de Montarnaud et Le Bosc en ce sens. Par ailleurs, précisons que le Département de l'Hérault (Entretien n°17) a fait de la remise en culture des friches un enjeu fondamental pour le territoire. Dans un dispositif visant à aider les PAT, l'action numéro 7 a pour but la remise en culture des friches publiques pour la mise en place de cultures nourricières. De ce fait, le département a lancé un appel à projet (qui débutera en 2023) pour les parcelles en friches allant de 0,5 à 6 hectares. Cet appel permettra aux collectivités ou Communes de faire subventionner les travaux de remise en état des friches par le département. Ce dernier aide également à éviter l'enfrichement des terres en facilitant les achats restructurant. C'est-à-dire en permettant à un agriculteur d'acheter des petites parcelles alentour inexploitées pour qu'elles ne tombent pas en friche et ainsi éviter qu'elles ne soient abandonnées. Cette aide consistera au remboursement d'une partie des frais notariés à l'achat de ces terres. Elle ne peut être mobilisée que dans un cadre collectif, la plupart du temps porté par une coopérative agricole.

Pour finir, concernant l'action sur laquelle notre groupe travaille, l'observatoire foncier agricole, à ce stade, la tenue des différents ComOp en 2021 et 2022 ont permis de commencer à envisager les objectifs, les missions et les données essentielles à prendre en compte. La vision de l'Observatoire par le Sydel sera développée plus tard dans ce dossier (II.2.1.).

À ces actions menées dans le cadre de l'axe 1 du PAT, il est également important d'ajouter d'autres éléments à prendre en compte pour l'Observatoire. L'année dernière, le Master ERDL (2022) a réalisé un diagnostic sur la gestion de l'eau en Pays Cœur d'Hérault. Quatre enjeux principaux ont été dégagés : la gestion d'un partage de l'eau équitable, notamment entre les deux gros pôles de prélèvement, l'AEP et l'agriculture en période d'étiage ; la coordination des acteurs à des échelles différentes et multiple ; la diversification des sources

d'eau pour faire face au période d'étiage et au changement climatique à travers une meilleure connaissance des karsts ; amélioration/maintien des rendements des réseaux AEP et connaissance des rendements des réseaux pour l'agriculture et mise en place de compteurs agricoles pour un suivi précis des prélèvements agricoles (M2 ERDL, 2022). Sur ces quatre enjeux, deux concernent en partie l'agriculture. Ainsi, dans la question de la gestion de l'eau, l'agriculture occupe une place centrale. Cela pose nécessairement la question du type d'agriculture installé, le maraîchage essentiel pour une autonomie alimentaire, étant très consommateur d'eau, par exemple.

De plus, tout un travail a été accompli sur le bâti agricole avec notamment la production d'un diagnostic par B. Nougaredes et al. (2014). Cette dernière pointe le flou introduit par la Loi SRU de 2000, fixant que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, sont seules autorisées en zone A ». En effet, le concept de « nécessité » n'étant pas défini, il est interprété variablement d'un département à l'autre. Force est de constater qu'il est compris dans un sens restrictif dans l'Hérault et donc dans le Pays Cœur d'Hérault. L'attractivité démographique très forte du territoire fait craindre le changement de destination des bâtiments agricoles. L'instruction des permis de construire étant gérée de façon hétérogène (entre RNU, POS et PLU) et restrictive sur le Pays, l'accès au bâti et à l'installation est difficile (B. Nougaredes et al., 2014). Concernant le bâti agricole, le Sydel a également travaillé sur l'identification du bâti, des fermes à transmettre et des projets d'agrandissement des agriculteurs lors d'un stage et la diffusion d'un questionnaire. Une étude est aussi en cours sur les besoins en terres et bâtiments pour les maraîchers (Bon, 2022). Il en ressort des entretiens menés que l'accès au bâti et logement s'avère très difficile, or, il est fondamental dans l'installation de maraîchers. Il en va de même pour l'accès à la terre et au foncier, dont l'accès est d'autant plus difficile que les terres nécessaires sont rares, devant avoir accès à l'eau et être non caillouteuses (Bon, 2022).

Précisons que pour ces actions que le département de l'Hérault (Entretien n°17) soutient quant à lui la diversification de l'agriculture sur le territoire et lance des appels à projet pour aider les PAT, le but étant d'augmenter le potentiel nourricier du département. Le Pays pourra donc répondre à ces appels à projet et obtenir des subventions dans le cadre de son PAT.

### I.3.3. Les points de vigilance enseignés lors de la mise en place des actions de l'axe 1 du PAT

L'étude de ces différents éléments cités a constitué une base d'information indispensable pour la réalisation du diagnostic agricole (I.2) mais il permet d'ores et déjà d'identifier certains points de vigilance pour l'observatoire, notamment concernant sa gouvernance et la gestion des données envisageables.

En effet, il ressort des entretiens quelques blocages dans la transmission des données (Entretien n°4). Plusieurs raisons peuvent l'expliquer. Les entretiens ont permis de dégager une raison politique, la gestion foncière agricole n'étant pas forcément un axe prioritaire pour les élus. Une raison technique peut également être évoquée, plus ou moins en lien avec la

première. Par exemple, dans la Communauté de Communes du Lodévois-Larzac, la chargée de mission sur le foncier agricole est partie cet été, mais n'a pas encore trouvé de remplaçant. Sur ce point technique, nous pouvons aussi évoquer que dans les Communes ou Communautés de Communes la thématique foncière est tout juste en cours d'appropriation par les collectivités qui « ont fini d'aménager les centres bourgs » (Entretien n°8). En effet, pour beaucoup, le foncier apparaît comme indispensable à maîtriser, mais les questions des ressources en eau ainsi que les enjeux urbains prennent un temps considérable et semblent prioritaires (Entretien n°1). Il est ainsi important de prendre en compte la nouveauté de la thématique pour les collectivités pour anticiper le potentiel manque de données ou de connaissance sur le sujet. Au-delà de ces données accessibles par les acteurs politiques et techniques, un certain nombre sont accessibles qu'auprès des agriculteurs et des porteurs de projets. Leur présence dans l'OFA est ainsi indispensable (Entretien n°10 et n°9). Pour impliquer et mobiliser ces divers acteurs, il sera possible de s'appuyer sur la dynamique participative assez forte instaurée dans le PCH, à l'image des EGAAD qui ont largement mobilisés et ont permis de réaliser le PAT 3D.

La question des moyens disponibles (financiers, humains, matériels, temps, etc.) est d'ailleurs centrale. À ce propos, le PCH n'a pas de chargé de mission SIG. Sur le Pays, le recrutement ou le renouvellement des chargées de missions pour la mise en place de stratégie agricole au sein des Communautés de Communes est un atout majeur en termes de compétences et d'échelle d'intervention. Néanmoins, des moyens humains seront indispensables à l'échelle communale et malgré la volonté de certains Maires, le temps et l'énergie à investir dans ce dispositif peut devenir une problématique, il est important d'anticiper la volonté de l'engagement sur le moyen et long terme. Pour continuer, les moyens financiers existent et à l'échelle du pays, cependant, il est nécessaire de hiérarchiser les actions, car nombreuses sont les idées et celle-ci peuvent parfois demander un coût important, c'est particulièrement le cas pour la remise en culture d'une friche ou des études sur le potentiel agronomique des sols. De plus, certains acteurs de cet observatoire tel que la SAFER et la Chambre d'Agriculture travaillent sous forme de convention payante, un coût à anticiper qui peut devenir intéressant si de nombreuses Communes participent à cet observatoire (Entretiens n°6 et 8). Les acteurs du territoire sont conscients de la nécessité de la présence des agriculteurs et des porteurs de projets dans la participation de l'observatoire, notamment pour l'apport de données et d'informations venant directement du terrain qui viendra renforcer la légitimité des actions et leurs atouts pour le territoire et ces agriculteurs (Entretien n°10 et n°9).

Par ailleurs, les entretiens amènent à considérer un point de vigilance particulier sur le mode de gouvernance de l'observatoire foncier agricole. En effet, si le Pays donne les orientations stratégiques, ce sont les Communautés de Communes et les Communes qui les mettent en œuvre, le volet opérationnel leur appartient. Ce sont donc des acteurs clés pour la gouvernance de l'observatoire et pour son utilisation. Or, si le PCH est force de proposition, les acteurs opérationnels ne suivent pas toujours. En effet, nombreux sont les projets portés par le Sydel, cependant, cela peut générer un risque de dispersion pour les Communautés de

Communes et les Communes (Entretien n°3). C'est pourquoi il faudra veiller à bien délimiter les contours des missions de l'observatoire, pour éviter le délaissement de cet outil par les acteurs et les déceptions ultérieures des utilisateurs (Entretien n°2).

Pour finir, tout comme pour les autres actions une évaluation devra être prévue. La SAFER nous partage la nécessité d'évaluer l'observatoire pour alerter sur l'usage du foncier en accord ou non avec le projet de territoire et grâce à l'évaluation « corriger le tir » si l'usage ne correspond pas (Entretien n°8). La majorité des acteurs interrogés sont conscients de la longueur du dispositif et donc d'un besoin d'évaluation de celui-ci (Entretiens n°7 et 10).

Ces points de vigilance rencontrés seront ainsi à prendre en compte, afin de mettre en place une gouvernance de l'OFA efficiente.

#### **I.4. Synthèse des enjeux agricoles à prendre en compte pour l'Observatoire Foncier Agricole**

À partir des éléments vus jusqu'ici, il apparaît pertinent, à ce stade, de réaliser une synthèse des enjeux évoqués. Cette synthèse passera d'abord par un tableau récapitulatif des éléments dégagés lors des entretiens avec les acteurs du territoire (I.4.1). Pour finir, une analyse AFOM sera effectuée pour résumer les enjeux agricoles à prendre en compte dans l'observatoire foncier agricole (I.4.2).

##### **I.4.1. Tableau des éléments de diagnostic dégagés lors des entretiens.**

Dans le développement du diagnostic ci-dessus (I.1 ; I.2 ; I.3), nous avons à plusieurs reprises fait référence aux 17 entretiens réalisés avec les acteurs du territoire. Cela a permis de nourrir nos propos et de prendre en compte les points de vue des acteurs du territoire sur les enjeux du territoire.

Les tableaux n°4, n°5 et n°6 ci-dessous synthétisent les résultats obtenus lors des entretiens qui ont alimenté le diagnostic.

Tableau 4 : L'agriculture du Pays Cœur d'Hérault vu par les acteurs du territoire enquêtés (Auteur : M2 ERDL, UPVM3, 2023)

Acteurs	Productions	Agriculteurs	Difficultés
CC Lodévois Larzac	Plateau classé à l'UNESCO, enjeux de perte de ce classement et de perte de ces paysages entretenus par les troupeaux	Chefs d'exploitations vieillissants sur le plateau : gros domaine à la vente	Réorganisation en interne pour aider la filière agricole à se développer sur le territoire
Chambre d'Agriculture	Un peu de maraîchage et d'arboriculture. Mais peu de diversification.	PP majoritairement vigne et élevage	-
Terre de Liens	Le maraîchage devient compliqué en raison du manque de ressource en eau	Majoritairement des PP en reconversion professionnel	Beaucoup de demande d'installation, mais pauvre en ressource
SAFER	Beaucoup de PP, viticulture majoritaire, plus difficile pour l'élevage.	Informations sur les cédants arrivent trop tard pour mettre en place une transmission efficace.	Coûts d'investissement trop important pour les PP pour reprendre une exploitation Rétention foncière / Forte pression des prix / Concurrence non agricole / Déprise agricole sur les terres avec moins de potentiels
Civam	-	Beaucoup de cédants à venir Des agriculteurs en activités qui ont envie de s'impliquer	Le prix de l'exploitation à transmettre est trop élevé pour un PP

Ce premier tableau autour des enjeux agricoles en PCH fait ressortir trois éléments centraux que nous avons mis en avant lors du développement du diagnostic : la spécialisation de l'agriculture comme obstacle à l'autonomie alimentaire du territoire (orange), la difficulté des porteurs de projets de s'installer (rouge), malgré la déprise agricole (bleu). Plusieurs raisons expliquent cette difficulté, les ressources limitées, le coût trop élevé d'accès au foncier et au bâti agricole, une mauvaise circulation de l'information, etc.

Tableau 5 : Le foncier agricole du Pays Cœur d'Hérault vu par les acteurs du territoire interrogé (Auteur : M2 ERDL, UPVM3, 2023)

Acteurs	Dimension relationnelle		Dimension stratégie		Dimension technique
	Difficultés	Partenariats	Ressources	État d'avancement de la stratégie foncière	
Élu de la Commune de Montarnaud	-	Avec la SAFER pour savoir ce qu'ils peuvent potentiellement faire de leurs terres agricoles	Installer des porteurs de projets pour l'autonomie alimentaire du territoire	Prémices de la stratégie foncière	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Définir si les zones publiques peuvent avoir une vocation agricole</li> <li>- Réserver les terres publiques agricoles pour la mise en place d'un espace test</li> </ul>
DDTM	Relancer, dynamiser et soutenir les exploitations	Avec le réseau CREFAO de la SAFER qui s'occupe des friches et ce qu'on peut en faire	Difficulté d'accès à la ressource	Réalisation d'études sur le foncier	Spéculation des prix
CC Lodévois Larzac	-	Veulent remettre à plat des partenariats avec la SAFER et la Chambre d'Agriculture. Plus de partenariats avec des acteurs locaux.	Entités géographiques différentes donc besoin d'une stratégie différente	Pas de stratégie foncière agricole, mais toujours quelqu'un pour accompagner les projets agricoles	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Documents d'urbanisme : faible couverture du territoire (pression sur la parcelle agricole : urbanisation possible)</li> <li>- Propriétés morcelées et mitage. Compliqué d'avoir un îlot de parcelles.</li> </ul>
Membre du CoDev, bénévole Terre de Liens et collectif veilleur de terre	Élus peu sensibilisés, ce n'est donc pas une priorité.	<p>Terre de Liens : groupe veilleur de terre.</p> <p>SAFER : Vigifriche et diagnostic foncier.</p> <p>TerraCoopa : Espace test agricole.</p> <p>Terres Vivantes : Agri Task Force.</p>	Remettre en culture les friches pour éviter la fermeture des milieux. Développer l'élevage pour faire face aux incendies.	Axe 1 du PAT	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prix des terres très élevées</li> <li>Difficulté d'accès au bâti et au logement</li> </ul>
CC Vallée de l'Hérault	-	-	Développer une agriculture plus diversifiée,	Futur recrutement pour la mise en	Difficulté pour le bâti agricole : difficulté de

			notamment culture en lien avec le <b>changement climatique</b>	place de la stratégie agricole et forestière	construction pour l'exploitation
SAFER	Ils n'ont <b>pas les moyens</b> de réaliser un travail de terrain sur l'ensemble du territoire.	-	Problématiques foncières varient à l'échelle de la Commune. <b>Tendances différentes selon les secteurs agricoles</b> et la proximité des axes routiers et des centres urbains.	-	Respect des <b>documents d'urbanisme</b> , ils ont donc peu de pouvoir sur la <b>préservation des terres agricoles</b> .
Terre de Liens	-	-	-	<b>Pas de stratégie foncière agricole</b> , ils saisissent les opportunités en fonction des demandes des acteurs du territoire	-
Civam	<b>Agriculteurs</b> partent en retraite du jour au lendemain et ils ne savent pas ce que va devenir le foncier	En partenariat avec le groupe <b>Inpact</b>	-	Stratégie au sein du groupe Inpact, ils ne sont <b>pas très moteurs</b> sur le foncier	Lutter contre <b>l'agrandissement des exploitations agricoles</b>
Département	-	En partenariat avec chacun des <b>PAT</b> et certains <b>porteurs de projets</b> . Et relation avec l'ensemble des <b>acteurs du monde agricole</b> .	Ne pas laisser les <b>terres en friches</b>	Objectif : Augmenter le potentiel nourricier du département	- Besoin de réaliser l'inventaire des friches publiques. Et aider à la remise en culture des friches - <b>Protéger les espaces agricoles</b>

Ce tableau fait apparaître plusieurs éléments intéressants. Les entretiens ont amené à séparer en trois catégories les enjeux fonciers auxquels les acteurs du territoire interrogés étaient confrontés. Une première catégorie se rattache à la dimension relationnelle. Il existe de nombreux partenariats déjà noués, notamment avec la SAFER (**vert**). Cependant, il est

nécessaire de les remettre à plat en y intégrant davantage les agriculteurs et les porteurs de projets peu impliqués. Par ailleurs, la question de la stratégie foncière ne semble pas prioritaire pour tous, cela couplé avec un manque de moyens pour traiter ce thème.

Ce dernier élément peut être mis en lien avec la dimension stratégie. En effet, en matière de stratégie foncière, il en ressort une hétérogénéité selon les acteurs. Nombreux sont ceux qui n'ont pas de stratégie ou en sont aux prémices (*rose*). Il manque donc d'une stratégie globale d'installation de nouveaux agriculteurs en accord avec les ressources du territoire, surtout sous l'effet du réchauffement climatique. Cette stratégie doit toutefois être adaptée en fonction de chaque secteur agricole.

Pour finir, nous avons identifié une dimension technique des enjeux fonciers agricoles, particulièrement autour des documents d'urbanisme (*violet*). Actuellement, ces documents d'urbanismes sont hétérogènes sur le territoire. Cela induit une difficulté d'accès au bâti, permet la spéculation foncière et l'urbanisation de terres agricoles. Les documents d'urbanisme sont pourtant un levier central dans la préservation des terres agricoles.

Tableau 6 : La ressource en eau du Pays Cœur d'Hérault vue par les acteurs du territoire interrogé (Auteur : M2 ERDL, UPVM3, 2023)

Acteurs	Dimension relationnelle (partenariats)	Dimension stratégie		Dimension technique
		Ressources	État d'avancement de la stratégie de gestion de la ressource	
Élu de la Commune de Montarnaud	-	-	Souhait à long terme de mettre en place une stratégie	Manque d'eau : plus de permis de construire délivrés.
CC Lodévois Larzac	Travail avec le service eau rivière pour protéger les berges et sécuriser le réseau d'irrigation	-	Stratégie pour la gestion de la ressource avec un schéma directeur	Réserve en eau. Besoin d'investir dans les équipements pour améliorer les rendements.
CC Vallée de l'Hérault	Chambre d'Agriculture : animation auprès des agriculteurs autour des zones de captage de l'eau	Manque d'eau : trois Communes en grosses difficultés Identification des secteurs à enjeux	Stratégie sur la gestion de l'eau	Protection des zones de captage d'eau
Chambre d'Agriculture	-	-	Cellule de crise lors d'aléas climatiques qui cause des dégâts sur les exploitations	L'irrigation n'est pas partout Ressource en eau pas disponible partout

<b>Terre de Liens</b>	-	Ils n'installent pas si la ressource en eau n'est pas suffisante	-	-
<b>Civam</b>	-	Souvent pas assez d'eau pour répondre à la demande d'une activité maraîchère	-	Parcelles disponibles n'ont pas forcément accès à l'eau, notamment les friches
<b>Fleuve Hérault</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Commission locale de l'eau : relais local pour la gestion de la ressource</li> <li>- Énorme demande pour développer l'irrigation des vignes</li> <li>- Collectivités ont intégré la ressource en eau dans leur SCoT</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de marge sur la quantité de ressource donc des prélèvements supplémentaires sont impossibles</li> <li>- Le PCH sera le territoire avec la plus grosse demande en eau d'ici les années à venir en raison de la démographie.</li> </ul>	-	Il n'y aura pas assez d'eau pour tous les agriculteurs.

Ce tableau n°3 autour des enjeux sur la ressource en eau en lien avec l'agriculture se structure de la même façon que le précédent. Si les entretiens renseignent peu sur la dimension relationnelle, l'élément central concerne le manque d'eau auquel est confronté et sera confronté le territoire (rose). Par ailleurs, concernant cette dimension stratégie, notons que les stratégies de gestion de l'eau semblent plus avancées que celle de gestion du foncier agricole. Pour finir sur la dimension technique, plusieurs travaux seront à prévoir pour améliorer les rendements, cependant l'accès à la ressource restera inégal et ne sera pas suffisant pour tous les agriculteurs (violet).

#### I.4.2. Synthèse du diagnostic

Afin de synthétiser tous les éléments évoqués dans ce diagnostic, une analyse AFOM a été réalisée (Tableau n°7).

Tableau 7 : Synthèse du diagnostic de territoire (M2ERDL, UPVM3, 2023).

	Interne		Externe	
	Atouts	Faiblesses	Opportunités	Menaces
<b>Dimension relationnelle</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-CoDev dynamique</li> <li>-Forte prise en compte de l'agriculture pour le développement territorial du PCH (Cf SCoT et PAT)</li> <li>- Partenariats nombreux</li> <li>-Dynamique participative importante (EGAAD)</li> <li>-Nombreuses associations à vocation agricole présentes sur le territoire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Manque d'information des parties-prenantes</li> <li>-Dynamique politique autour de l'agriculture hétérogène dans les CC et Communes.</li> <li>-Difficulté de partage des données</li> <li>-Manque de relations claires entre les partenaires, nécessité d'une remise à plat.</li> <li>-Agriculteurs et porteurs de projets peu consultés</li> <li>-Peu de relations entre propriétaires fonciers et porteurs de projet</li> </ul>	-	-
<b>Dimension technique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Compétences en aménagement (SCoT) du PCH, des CC et des Communes</li> <li>-CC Lodévois-Larzac dans une démarche de PLUi.</li> <li>- 5 Communes avec un PAEN.</li> <li>-Bonne connaissance du territoire agricole (études multiples réalisées)</li> <li>-Nombreuses actions menées (Vigifriche, etc.)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Faiblesse de moyens (humains, financiers, temps).</li> <li>- Moyens limités des CC à mettre en œuvre les projets du PCH</li> <li>-Hétérogénéité des documents d'urbanisme</li> <li>- Accès au foncier et au bâti difficile (rare et coûteux)</li> <li>- Spéculation foncière</li> </ul>	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Changement climatique (sécheresse, incendie, inondations)</li> <li>-Fonction résidentielle hégémonique (jouant sur les documents d'urbanismes et le foncier)</li> </ul>

	<p>-Friches mobilisables</p>	<p>- Manque de connaissance sur le monde agricole (cessions, installations, foncier agricole)  - Les nombreuses friches peuvent représenter un risque en matière d'incendies</p>		
<p><b>Dimension stratégique</b></p>	<p><b>Ambitions :</b>  -Volonté de préserver le foncier agricole en freinant la démographie (SCOT PCH, et docs d'urbanismes)  -Volonté stratégique pour l'augmentation du potentiel nourricier du PCH  -Stratégie pour la gestion de la ressource en eau</p> <p><b>L'agriculture sur le territoire :</b>  - Attractivité agricole du territoire  - Présence d'une agriculture de qualité (AOP/AOC)  - Grande diversité des paysages</p> <p><b>Installation/transmission :</b>  -Maintien du nombre de chefs exploitants  -Nombreux porteurs de projets sur le territoire</p>	<p><b>Ambitions :</b>  -Perte des terres à fort potentiel  -Artificialisation des terres agricoles / périurbanisation  -Manque de stratégie agricole en accord avec les ressources du territoire  -Ressource en eau sous tension et conflits d'usages</p> <p><b>L'agriculture sur le territoire :</b>  - Spécialisation de l'agriculture (viticole dans la plaine et pastoralisme dans l'arrière-pays).  - Banalisation des paysages, fermeture des milieux</p> <p><b>Installation / transmission :</b>  - Déprise agricole (baisse de la SAU, baisse de l'emploi agricole, vieillissement des exploitants)  - Concentration des terres agricoles au niveau des exploitations  - Mitage, dispersion du foncier</p>	<p>- Intérêt pour l'installation agricole  - Intérêt des sociétés à consommer local  - Prise en compte de la problématique de l'installation par département, la région et l'UE  -Aide et accompagnement à l'installation des porteurs de projets par la CA</p>	<p>-Changement climatique (sécheresse, incendie, inondations)  -Fonction résidentielle hégémonique (jouant sur la ressource en eau et en foncier)</p>

Pour conclure, ce diagnostic agricole du Pays Cœur d'Hérault réalisé grâce aux documents à disposition ainsi qu'aux entretiens a abouti à une analyse AFOM du territoire. Cette base servira ainsi d'appui pour la suite de notre travail. D'une part, ils constituent une base pour déterminer les enjeux et donc les objectifs de l'Observatoire Foncier Agricole. D'autre part, il a permis de donner des premières pistes et points de vigilance pour la gouvernance et la gestion des données de l'Observatoire.

## Chapitre IV. Quel Observatoire Foncier Agricole pour le Pays Cœur d'Hérault ?

### Prospectives.

Ce chapitre constitue la base de la réflexion sur laquelle le cahier des charges final s'appuie. Ainsi, dans un premier temps, un rappel des premières pistes envisagées par le Sydel pour l'OFA sera effectué (IV. 1). Ensuite, les résultats obtenus lors des différents entretiens seront présentés (IV.2). Sur cette base, une première proposition sera effectuée concernant les missions, les objectifs et les données de l'OFA (IV.3) ainsi que plusieurs options de gouvernance de l'OFA (IV.4). Pour finir, ces choix seront réinterrogés au prisme des résultats de l'atelier participatif (IV.5).

#### IV.1. Les premières réflexions du Pays Cœur d'Hérault pour l'Observatoire Foncier Agricole

Rappelons d'abord que d'après le document de programme du PAT 3D du Pays Cœur d'Hérault, l'objectif général de la politique foncière est « *d'impulser une dynamique partagée, autour des différentes tendances, des enjeux et des dynamiques foncières, impliquer un maximum d'acteurs concernés dans la concertation* » (Sydel Pays Cœur d'Hérault, 2021).

Dans cette politique foncière est prévu la mise en place d'un OFA. À ce propos, les premières réflexions du Sydel les ont amenés à déterminer trois objectifs opérationnels (Sydel Pays Cœur d'Hérault, 2021 ; Mornet-Hess, Munch, 2022) :

- Améliorer la connaissance sur les phénomènes fonciers agricole sur le territoire pour fluidifier le marché du foncier agricole, éviter les spéculations et mieux maîtriser et anticiper les phénomènes fonciers
- Assurer la transparence des données récoltées entre les différents acteurs du territoire
- Aider les Communes à mettre en place une politique de gestion puis l'animation foncière, notamment sur les friches agricoles.

Ainsi, nous allons retravailler ces objectifs au prisme du diagnostic alimenté par les entretiens avec les acteurs du territoire.

Le Sydel a également ébauché ce que pourraient être les missions de l'OFA (Sydel Pays Cœur d'Hérault, 2021). De manière exhaustive, l'Observatoire pourrait être :

- Un dispositif de recueil de données. Il permettrait donc d'améliorer les connaissances sur les dynamiques et tendances foncières agricoles.
- Un dispositif d'identification des dynamiques et tendances foncières agricoles, en identifiant (Sydel Pays Cœur d'Hérault, 2021) :
  - Les exploitants agricoles cessant leur activité ou partant à la retraite
  - Le foncier agricole disponible, notamment les friches
  - Les tendances foncières à l'échelle du Pays, de l'intercommunalité ou de la Commune.

- Un dispositif d'information des partenaires sur les dynamiques et tendances foncières agricoles.

Également, des premières réflexions ont également été engagées à propos de la gouvernance et des données de l'observatoire. D'abord, concernant les données, lors de la dernière réunion du CoMop de l'axe 1 en 2022 (Mornet-Hess, Munch, 2022), un certain nombre ont été identifiées comme devant intégrer l'OFA :

- Sur le foncier agricole disponible et le bâti : les friches (Vigifriches, Veilleurs de Terre) et les BVSM, le bâti à réhabiliter ;
- Sur le marché foncier : les porteurs de projets, les installations, les fermes à transmettre, la surveillance des cédants (Vigitransmission), besoin en foncier des agriculteurs présents ;
- Sur les dynamiques politiques.

Par ailleurs, le programme du PAT 3D (Sydel Pays Cœur d'Hérault, 2021) prévoit quelques éléments de gouvernance pour gérer ces données. D'abord, concernant les acteurs :

- Acteurs opérationnels / pilote : SYDEL, SAFER, DDTM et éventuellement Terre de Lien ;
- Les partenaires : CoDev, Département, Chambre d'Agriculture 34, EPCI, TDL, INRAe ;
- Participants : Communes, exploitants et propriétaires agricoles, associations, porteurs de projets, etc.

La mise à jour de l'OFA se ferait sur un mode biennuel et le suivi et évaluation se découpera en deux temps : un premier temps six mois après le début de fonctionnement de l'OFA sur le nombre d'indicateurs travaillés et un second temps à plus long terme où il s'agirait d'évaluer les impacts de l'OFA (évolution des prix du marché foncier agricole ; nombre d'installations agricoles et surfaces sur lesquelles la bourse foncière est intervenue).

Ces premières réflexions ont servi de base dans l'élaboration de la méthode d'action de ce dossier. Elles seront approfondies par le biais de la bibliographie, benchmark, entretiens afin de proposer un premier cahier des charges qui permettra ainsi d'éclaircir les zones d'ombres.

## IV.2. Les résultats du benchmark et des entretiens

Afin d'approfondir et d'affiner les premières idées exprimées par le Sydel, deux salves d'entretiens ont été menées. Les premiers avaient pour objectif de servir le benchmark des autres initiatives d'OFA en France (IV.2.1) et les seconds se sont déroulés avec les acteurs du territoire pour connaître leurs attentes et identifier leurs besoins concernant l'OFA (IV.2.2).

### IV.2.1. Le benchmark des initiatives similaires en France

Le Benchmark des OFA en France a amené à se concentrer sur quatre initiatives : l'OFA du PETR Cœur-Entre-Deux-Mers, l'OFA de la Métropole Rouen Normandie, celui de la Communauté d'Agglomération Béthune Brunay Artois Lys Romane et l'initiative de la SAFER Auvergne Rhône-Alpes. Une présentation synthétique des territoires sera effectuée (IV.2.1.1),

avant de présenter les résultats des entretiens de benchmark dans un tableau synthétique (IV.2.1.2).

#### **IV.2.1.1. Présentation des territoires du benchmark**

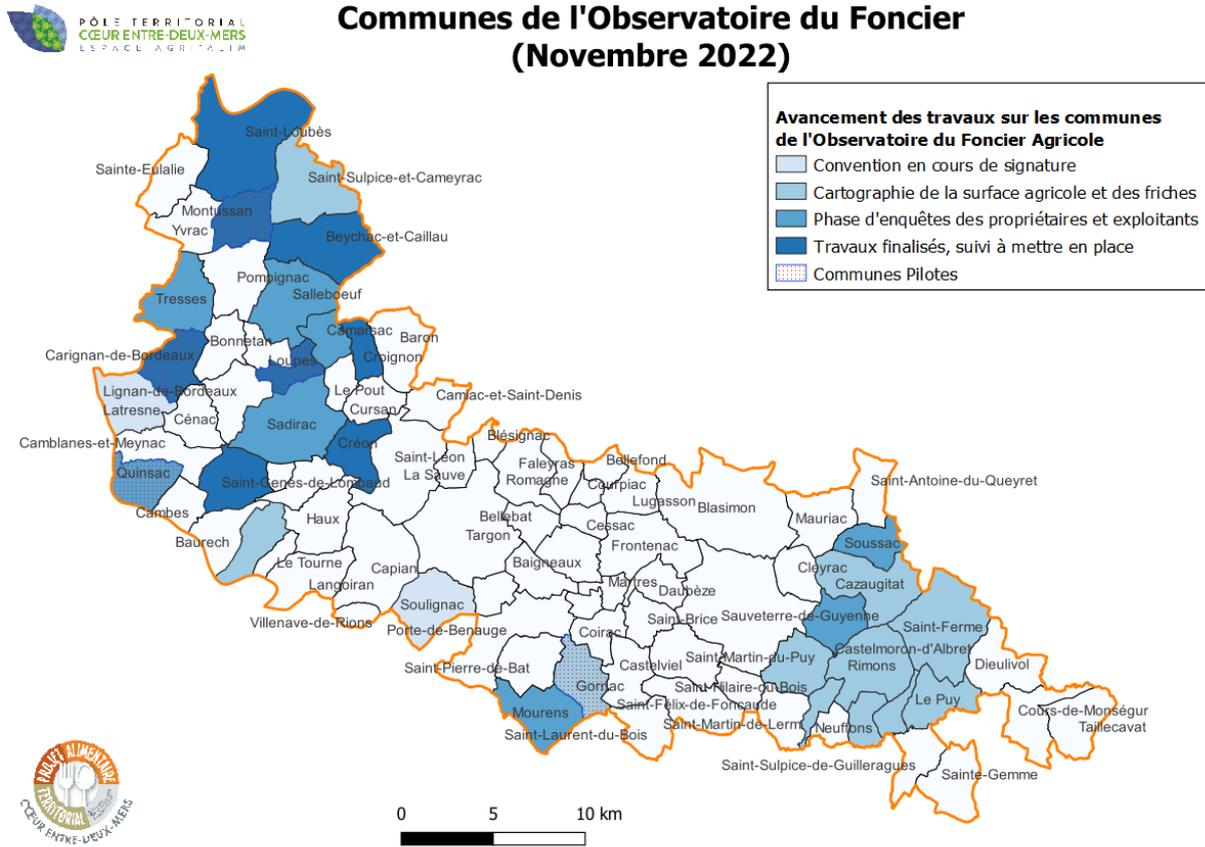
##### *L'Observatoire Foncier Agricole du PETR Cœur-Entre-Deux-Mers*

Le PETR Cœur-Entre-Deux-Mers, situé à l'est du département de la Gironde, à la confluence de la Dordogne et de la Garonne, est composé de 5 Communautés de Communes : CC du secteur de Saint-Loubès, CC des Coteaux Bordelais, CC des Portes de l'Entre-Deux-Mers, CC du Créonnais et CC rurales de l'Entre-Deux-Mers. Le territoire, qui s'étend sur une superficie de 806,94 km<sup>2</sup>, comprend 90 Communes et comptait 101 147 habitants en 2020. L'ouest du PETR, plutôt péri-urbain car sous l'influence de la Métropole de Bordeaux ainsi que de Libourne, est fortement exposé à la pression foncière. L'est du PETR est quant à lui très rural donc beaucoup moins exposé à cette pression foncière. En 2017, le PETR s'est engagé dans une démarche de Projet Alimentaire Territorial (PAT). Ce PAT se décline en trois objectifs suivants :

- Protéger le foncier agricole
- Faciliter l'installation de porteurs de projets agricoles alimentaires
- Augmenter l'offre alimentaire de territoire

Un diagnostic territorial a été réalisé pour ce PAT et a révélé une autonomie alimentaire théorique de 21 jours pour le territoire. Cette faible autonomie est due au fait que 61% de l'activité agricole est dédiée à la vigne selon la chargée de mission foncier au PETR. En effet, la plupart des 90 Communes du PETR se situent dans la zone de l'AOC (appellation d'origine contrôlée) des vins de Bordeaux. Ce diagnostic a également révélé l'âge élevé des agriculteurs du territoire ce qui va conduire dans les années à venir à un fort taux de départ à la retraite et donc de cédants. Ces trois éléments combinés, territoire exposé à l'artificialisation, forte spécialisation agricole et population agricole, font de l'enjeu foncier un enjeu majeur pour les objectifs du PAT. C'est en ce sens que le PETR s'est lancé dans une opération d'observation foncière agricole (OFA) (Carte n°10).

Carte 10: Communes de l'Observatoire du Foncier mis en place par le PETR Cœur-Entre-Deux-Mers (Source : PETR Cœur-Entre-Deux-Mers)



### L'Observatoire du Foncier Agricole de la Métropole Rouen Normandie

La Métropole est située dans le département de la Seine-Maritime (76) en région Normandie. Composée de 71 Communes dont Rouen la préfecture, la Métropole comptait 492 681 habitants en 2018 pour un territoire de 663,80 km<sup>2</sup> ce qui lui confère une densité de population de 742 habitants/km<sup>2</sup> (Carte n°11). Le territoire est majoritairement composé d'espaces boisés, de zones rurales et du centre urbanisé de Rouen. Selon le RPG de 2021 une faible partie du territoire est dédiée à l'agriculture par la forte artificialisation du territoire ainsi qu'une bonne partie occupée par de la forêt domaniale. Seule la partie ouest est consacrée majoritairement à de la culture céréalière et de la prairies permanentes sur les coteaux calcaires du bord de Seine. Le secteur agricole est donc très fragile sur le territoire. A cela s'ajoute le fait que 50% des agriculteurs du territoire vont partir à la retraite d'ici 10 ans. La Métropole s'est donc saisie de ces enjeux avec la mise en place d'une observation foncière agricole.



#### IV.2.1.2. Synthèse des résultats du benchmark (Tableau n°8)

Tableau 8 : Synthèse des résultats du benchmarking (M2ERDL, UPVM3, 2023).

Porteur	PETR Cœur Entre Deux Mers	Métropole Rouen Normandie	CA Béthune Brunay Artois Lys Romane	SAFER ARA
Acteur opérationnel	Communes (volontariat)	Métropole (groupes de travail)	CA par l'intermédiaire de l'Agence d'Urbanisme de l'Artois (Cap'agglo)	SAFER
Objectif(s)	Installation des PP	Installation des PP	Installation des PP, éviter l'agrandissement et protéger le foncier agricole	Veille foncière Évaluation, recherche de termes de comparaison Observation foncière et diagnostic foncier de territoire
Supports	Contrats PETR/communes ; SIG	Charte (définition des outils et les déclinaisons techniques) ; site internet pour les PP ; Acquisition des T par la Métropole (droit de préemption) ; SIG ; réunion 4/an	Plaquette ; Graphique ; SIG ; Typologie	SIG ; Typologie ; Géomarchés
Étapes	1. Sensibilisation des élus et acteurs du territoire 2. Convention de travail (gratuite) PETR/ communes -> début 5 communes, aujourd'hui 3. Cartographie du foncier / communes (à la parcelle)	Étape préliminaire : étude sur les marchés fonciers ruraux et le potentiel du Bio 1. Tour de table des acteurs : cellule d'animation foncière 2. Identification des PP pour faire une typologie de leurs besoins	1. Diagnostic 2. Typologie des communes et subdivision en secteurs agricoles (8) 3. Typologie des marchés fonciers ruraux (4)	1. Mesure de la Consommation foncière et des changements d'usages (classification de la nature fiscale de chaque parcelle) 2. Analyse des marchés fonciers ruraux (classification des types de bien selon le nb de transaction, la

	<p>4. Constitution d'un groupe de travail (PETR, commune et agriculteurs) pour discuter des résultats de l'étape 3</p> <p>5. Les enquêtes de terrain auprès des propriétaires fonciers/ exploitants pour connaître leurs perspectives sur le foncier : entretiens, réunion publique, etc.</p> <p>6. Les communes se saisissent des fiches actions</p>	<p>3. Identification des propriétaires fonciers avec des terrains disponibles</p> <p>4. Élaboration d'une stratégie foncière agricole pour la transmission et changer les systèmes d'exploitation afin d'être résilient face au changement climatique (Calquée sur le PAT et prenant en compte ressource en eau)</p> <p>5. Élaboration d'un cadre de travail avec tous les acteurs</p> <p>6. Constitution des groupes de travail (technique : constitution BDD, prospectif : application Charte et COPIL : analyse du foncier et étude candidatures PP)</p>		<p>surface et la valeur des transactions)</p> <p>3. Connaissance des prix des biens agricoles (notion de Géomarchés)</p>
<p><b>Données</b></p>	<p>Propriétaire, âge du propriétaire exploitant, âge de l'exploitant, type de bail, taille de la parcelle, occupation du sol, friches, etc.</p> <p>→ Travail à la parcelle</p>	<p>Données nécessaires pour faire une typologie de la SAU sont prises en compte, c'est-à-dire les différents systèmes, le nombre de producteurs, etc.</p> <p>→ Travail à la parcelle</p>	<p>Typologie 1 : la SAU, la consommation foncière avec le taux d'artificialisation pour chaque secteur et zones à urbaniser sur les documents d'urbanisme, le nombre d'agriculteurs, leur âge, les types de cultures, etc.</p> <p>Typologie 2 : le nombre de transactions, la surface concernée par les transactions et la valeur des transactions</p>	<p>→ A la parcelle</p>

<b>BDD</b>	RGA, RPG, catalogue EREMA, PIGMA, NAFU(friches), etc.	BDD sur les dynamiques foncières ; suivi des PP ; VIGIFONCIER	-	Fichier Majic DGFIP Base Safer DIA Rétrocessions Base Demande de Valeurs Foncières
<b>Partenaires</b>	Communes, SAFER Gironde (appui technique : données et conseils + possibilité de convention de stockage CC/ SAFER), CA Gironde (soutien à l'installation des PP)	Groupe technique : CA, CIVAM, Association Bio en Normandie, SAFER, TDL, SBV CAR, Syndicat d'Eau, Métropole Groupe prospectif : CA, TDL, MSA COPIIL : SAFER, TDL, SBV, membres de l'OFA, Urbanistes	SAFER	-
<b>Résultats</b>	30 communes sur 90 ont contractualisé avec le PETR, 8 ont terminé l'observation	Encore au début, pour l'instant pas d'objectif chiffré ; installation d'une dynamique foncière	Plaquette de 28 pages faites par l'AULA remis à la CA Appropriation de la CA (actualisation des données)	-
<b>Difficultés</b>	Faible implication des élus, situation foncière tendue, conflit SAFR/CA, enquête de terrain fait par étudiant	Des acteurs réticents (ex : SAFER, peur que les acteurs publics soient propriétaires foncier) ; engagement des élus ; faible dynamique sur le foncier	Longueur de mise en place d'un OFA, surtout quand il est réalisé à l'échelle de la commune ; acquisition des données difficiles (impératifs administratifs)	-

Ainsi, la réalisation de ce benchmark a permis de mettre en avant différentes possibilités de gouvernance d'un OFA (Annexe n°4). En le croisant avec le diagnostic et les entretiens avec les acteurs du territoire, il sera possible d'explorer les différentes possibilités envisageables pour l'OFA du PCH.

#### IV.2.2. Les entretiens avec les acteurs du territoire : quelles attentes pour un Observatoire Foncier Agricole en Pays Cœur d'Hérault ?

Afin de déterminer les attentes concernant l'OFA en PCH des acteurs du territoire, nous avons réalisé 14 entretiens ont été réalisés dont le tableau n°9 ci-dessous présente les résultats qui seront analysés dans cette partie. Avec le diagnostic, ils constitueront un support pour déterminer la mission, les objectifs, les données et la gouvernance de l'OFA.

D'abord, pour l'ensemble des acteurs interrogés, **l'échelle du PCH** pour établir l'OFA leur paraît pertinente (**orange**), car elle permettrait de **centraliser et de mutualiser l'information**. De plus, le Sydel apparaît comme le lieu où il y a les moyens pour réaliser ce projet (financier et compétences). Cependant, cette échelle est vue comme pertinente sous conditions. En effet, si les acteurs locaux (Communautés de Communes et Communes) ne sont pas impliqués ou ne sont pas volontaires pour agir dans l'OFA ou si les ambitions ne sont pas clairement définies, l'échelle du Pays serait trop large. Par ailleurs, le périmètre étant assez grand, l'agriculture y est variée, cela peut être vu comme un atout ou une contrainte.

Ces premiers éléments rejoignent les atouts (**vert**) et les points de vigilance (**rouge**) identifiés. En effet, l'OFA est perçu comme un **dispositif de connaissance et de compréhension** du foncier agricole du territoire pour sept acteurs interrogés. De plus, quatre acteurs mettent en avant que l'OFA serait également un **dispositif d'échange et d'accompagnement** pour les élus et les agriculteurs. En effet, neuf personnes interrogées évoquent que **l'OFA permettrait d'orienter une stratégie de territoire pour diversifier l'agriculture, protéger les terres agricoles et installer les porteurs de projets**. Cependant, les acteurs semblent conscients de la longueur de mise en place et de fonctionnement du dispositif (sept entretiens). Ce **dispositif de long terme** nécessite d'une part la **mobilisation et l'engagement** des acteurs du territoire pour faire vivre l'OFA, et d'autre part une **évaluation** du dispositif. Dans cette perspective, beaucoup de personnes interrogées mettent en avant l'impératif d'avoir un **outil simple et facile d'utilisation**, cette dimension apparaît aussi dans les indicateurs (**violet**). Pour finir, les acteurs interrogés mettent aussi en garde sur les **moyens financiers et humains** indispensables pour mettre en place l'OFA.

Si tous les acteurs perçoivent l'intérêt d'un tel dispositif, tous ne sont pas prêts à s'engager de la même façon. En effet, pour le CEN, TDL, le Fleuve de l'Hérault et le département, le **suivi des résultats de l'OFA** les intéressent, mais ils n'avancent pas la possibilité d'un partenariat plus approfondi, souvent en raison d'un manque de temps. Ensuite, sept acteurs interrogés sont favorables à un **partage de données** (CC Lodévois-Larzac et Vallée de l'Hérault, Commune de Montarnaud, DDTM, CA et SAFER mais payant). Enfin, cinq acteurs envisagent une **action** plus approfondie et opérationnelle (CC Lodévois-Larzac, CA, Foncière régionale, CIVAM, SAFER mais payant).

En termes de partenariats à mettre en place pour l'OFA (**bleu**), les personnes interrogées mentionnent notamment la **Chambre d'Agriculture, la SAFER, les Communes et CC et les filières agricoles**. Plus à la marge, la MSA, TDL, InPact, Terres Vivantes et les porteurs de projets sont également évoqués. Le Département, l'ADEAR, le Civam, les citoyens, TerraCopa et les associations climatologiques de l'Hérault ont été mentionnés une fois.

Pour finir, les questions sur les indicateurs (violet) n'ont pas amené beaucoup d'éléments et données évoquées sont relativement hétérogènes.

Tableau 9 : Point de vue des acteurs interrogés sur l'Observatoire Foncier Agricole en Pays Cœur d'Hérault (M2 ERDL, UPVM3, 2023)

Acteurs	Pertinence	Avantages de l'OFA	Point de vigilance, voir inconvénients de l'OFA	Type de partenariat possible	Acteurs indispensables	Indicateurs
Élu de la Commune de Montarnaud	Oui : la distance ne paraît pas excessive	Échange technique et d'information	Engagement des élus	Partage de données	-	-
DDTM	Besoin de définir l'ambition pour savoir si c'est pertinent	Mieux connaître le monde agricole, les agriculteurs et comprendre la filière	Ne pas donner de faux espoirs aux agriculteurs	Rôle de facilitateur sur les connaissances et les études pour alimenter l'OFA	La SAFER et Terre de Liens pour avoir des experts fonciers La MSA pour la fiabilité des données	-
Technicienne de la CC Lodévois Larzac	Oui, pour mutualiser les choses, mais actions à l'échelle des CC et nécessite un relais très local pour les relations avec les propriétaires.	Identifier les friches / Identifier les secteurs à enjeux / Avoir une visibilité sur les données agronomiques des terres/secteur pour pouvoir les protéger dans le PLUi. Suivre les ventes agricoles	Bien identifier les secteurs stratégiques sinon cela va être compliqué de tout mener en même temps. Avoir des outils communs. Besoin de faire vivre dans le temps avec la mise à jour de données et anticiper la dynamique en long terme.	Partage de données et actions possibles à condition de définir les zones à enjeux prioritaires pour ne pas se disperser.	Communes et CC, car ce sont les principaux coordinateurs du développement agricole sur le territoire. Les acteurs institutionnels viendront en complément. Association climatologique de l'Hérault : valeurs agronomiques et météo avec l'évolution changement climatique. Fédération de producteurs.	Indicateur sur la pérennité des territoires agricoles.

Membre du CoDev, bénévole Terre de Liens et collectif veilleur de terre					Filières agroalimentaires	
	Oui, car échelle du PAT.	-	Engagement des élus et des CC nécessaire. Besoin de moyens sur cet axe agricole	Base de données Commune avec les porteurs de projets notamment	SAFER, Chambre d'Agriculture, associations et syndicats agricoles, réseau InPact, Terre de Liens, Terres Vivantes et Terra Copa.	Nombre d'agriculteurs qui vont partir à la retraite
Technicien : CC Vallée de l'Hérault	Agriculture, sujet commun, concertation nécessaire pour des politiques publiques efficaces	Mieux connaître les friches et le potentiel agronomique des sols	Besoin d'un outil facile d'utilisation et qui est évalué dans le temps	Partage de données	MSA : connaître l'ensemble des données des exploitations agricoles pour dresser des profils sur des secteurs. SAFER : connaître le prix des terres Chambre d'Agriculture, Terre de Liens et le Département	Doivent être précis et rapide

Chambre d'Agriculture	<p>Semble pertinent, mais est-ce qu'il ne serait pas pertinent de réfléchir à l'échelle des petites régions agricoles, avec un périmètre où les terroirs sont similaires ainsi que les prix du foncier agricole ?</p>	-	<p>Besoin d'une mission claire et simple, pas trop d'objectifs, bien définir les rôles. Ne pas faire doublon avec la SAFER.</p>	<p>Accompagnement à la reconquête des friches agricoles  Définition des potentialités agricoles  Permettre l'accessibilité au bâti agricole  Indiquer les réseaux d'irrigations existants  Et peut déterminer si une friche peut être irrigable ou pas</p>	<p>Communes : vrai soutien si on souhaite travailler sur un endroit spécifique</p>	<p>Caractériser les faisabilités par zones agricoles</p>
Terre de Liens	<p>Pertinent, car géographie intéressante et variée</p>	<p>Travailler avec les agriculteurs pour leur faciliter leur parcours d'installation.</p>	<p>Besoin d'un engagement à long terme et sérieux. Impliquer davantage les citoyens. Financement des partenaires pour travailler plus et communiquer les informations. Attention à ne pas compliquer l'installation des agriculteurs.</p>	<p>Prêts à réaliser un partenariat, notamment grâce au collectif veilleur de terres. Mais peu de temps en tant que structure.</p>	-	-

SAFER	<p>Oui à condition d'intégrer les trois CC et des maires qui maîtrisent les enjeux fonciers</p>	<p>Pourra alerter sur les évolutions de l'usage du foncier en bien ou mal selon le projet de territoire Ils pourront mieux répondre dans les rétrocessions selon les besoins du territoire Orienter le foncier vers des usages à haute valeur ajoutée</p>	<p>Dynamique de long terme, besoin d'indicateurs qui évaluent le dispositif sur le long terme</p>	<p>Partenariat mais payant. Il faut leur donner les moyens financiers pour leur présence et l'extraction des données</p>	<p>Chambre d'Agriculture. Filières agricoles</p>	<p>En priorité terres appartenant aux communes pour redynamiser l'agriculture Indicateurs : zone de transformation ; sources de débouchés ;</p>
Civam	<p>Oui car une personne est dédiée à ça : compétences</p>	<p>Permettrai de faciliter l'installation : foncier mais pas seulement</p>	<p>Cela va avoir un coût et va demander de l'investissement de la part des Communes pour suivre les mouvements fonciers Mobiliser les producteurs car ce sont eux qui ont le foncier</p>	<p>D'accord pour un partenariat de préférence avec le groupe Inpact pour plus d'action proactive</p>	<p>Réseau Inpact : autre vision de l'agriculture, réseaux de producteurs et de PP différents</p>	<p>-</p>
Inrae	<p>L'échelle a du sens car c'est à cet endroit qu'il y a de l'argent pour travailler sur cette thématique</p>	<p>Permettrait de diversifier l'agriculture et accompagner une conversion des</p>	<p>Il ne faut pas que cela soit compliqué à mettre à jour.</p>	<p>-</p>	<p>CC et Communes : connaissance fine du terrain, remonter d'informations, identification des</p>	<p>Équilibre à trouver entre la masse des données ; degré de précision, actualisation.</p>

		pratiques vers l'agroécologie ou le bio.			agriculteurs qui partent en retraite. Et la CC à la compétence économique qui peut être utile. Doit être ouvert aux citoyens et PP agricole	
Foncière régionale	Pour un OFA l'échelle ne paraît pas aberrante, mais si toutes les CC ne sont pas impliqués, ça peut faire rater des opportunités, ce qui peut être dommage.	Collaboration qui peut se créer et accompagner PP et/ou la collectivité pour acquérir le foncier et installer un PP.	Nécessité de mobiliser des gens pour faire vivre l'outil.	Peut potentiellement acquérir du foncier agricole pour le compte des collectivités à condition d'installer un agriculteur	ADEAR Terres vivantes SAFER Chambre d'Agriculture Civam	-
Fleuve Hérault	-	Connaître l'évolution des pratiques	-	Pas contributeur, ils sont intéressés pour connaître les analyses	-	Type de culture, type d'irrigation mise en place, qualité des eaux...
CEN	Il faut faire un diagnostic sur ce que le territoire a à offrir	-	Il ne faut pas que l'OFA soit déconnecté des autres enjeux. L'OFA a besoin d'intervenants compétents.	Pas de temps et de moyens financiers.	-	-
Département	Pertinent, mais beaucoup de Communes ont besoin d'un système de délégation par Communes. Échelle	Faciliter l'accès au foncier et au bâti agricole. Analyser les débouchés	Nécessite un chargé de mission	Partant pour suivre l'OFA au niveau de l'implication, c'est à en définir après	-	-

	intéressante pour centraliser les informations.	économiques au sein du PCH. Peut permettre aux Communes de passer à l'action.				
--	---	---	--	--	--	--

### IV.3. Vers une sélection des missions, objectifs et données de l'Observatoire Foncier Agricole du Pays Cœur d'Hérault

En s'appuyant sur tout le travail fait jusqu'ici, les missions de l'OFA seront définies, ainsi que les enjeux auxquels il devra répondre (IV.3.1). Ensuite, les objectifs de l'OFA seront explicités (IV.3.2) et enfin, une ébauche de sélection des données pertinentes sera effectuée (IV.3.3).

#### IV.3.1. Analyse croisée du diagnostic et des entretiens : quels enjeux pour la mission de l'OFA ?

En analysant les résultats obtenus jusqu'ici, la mission de l'OFA sera définie. Cela permettra de réanalyser la synthèse du diagnostic (III.4.2) afin de dégager les enjeux qui s'appliquent concernant cette mission.

D'abord, comme l'ont dégagé les entretiens avec les acteurs du territoire (IV.2.2), l'OFA est perçu comme étant à la fois un dispositif de connaissance, d'échange et d'accompagnement (IV.2.2). Cette lecture de l'OFA se retrouve dans la vision du Sydel, puisque si l'on se réfère à la figure n°6 sur l'articulation des actions de l'axe 1 (III.3.2) et à leurs premières réflexions sur l'OFA (IV.1), il est perçu comme un outil de connaissance, d'information, de veille et d'identification des dynamiques et tendances foncières agricoles.

En raison de la bibliographie sur l'OFA réalisée (II.3) et des diverses mises en garde des acteurs du territoire (IV.2.2), il apparaît nécessaire d'avoir un outil simple et facile d'utilisation dont les missions sont claires et dont les ambitions ne sont pas trop larges afin que l'OFA puisse y répondre. C'est pourquoi **trois missions** sont proposées, dans la continuité des trois dimensions identifiées dans le diagnostic (relationnelles, technique, stratégique) :

- L'amélioration des **connaissances** sur les dynamiques et tendances foncières agricoles ;
- **L'information** des partenaires sur les dynamiques et tendances foncières agricoles ;
- **L'identification** des dynamiques et tendances foncières agricoles.

La synthèse du diagnostic a ensuite été réanalysée au prisme de ces missions, ce qui a ainsi permis de relever les enjeux pesant sur les trois missions en suivant les trois dimensions, relationnelle, technique et stratégique (Tableau n°10).

Tableau 10 : Les enjeux agricoles du Pays Cœur d'Hérault

	Enjeu principal	Enjeux secondaires
Dimension relationnelle	Le lien entre les acteurs	Partenariats Information Sensibilisation Accompagnement Participation des parties prenantes Relation propriétaires fonciers / PP
Dimension technique		Moyens (humains, financiers, temps)

<b>Dimension stratégique</b>	L'accès au foncier et au bâti agricole	Hétérogénéité des documents d'urbanisme Maîtrise foncière Friches
	La gestion des ressources du territoire (eau, foncier agricole)	Terre à fort potentiel agronomique Articulation agriculture/ ressource en eau Diversification de l'agriculture Installation/transmission

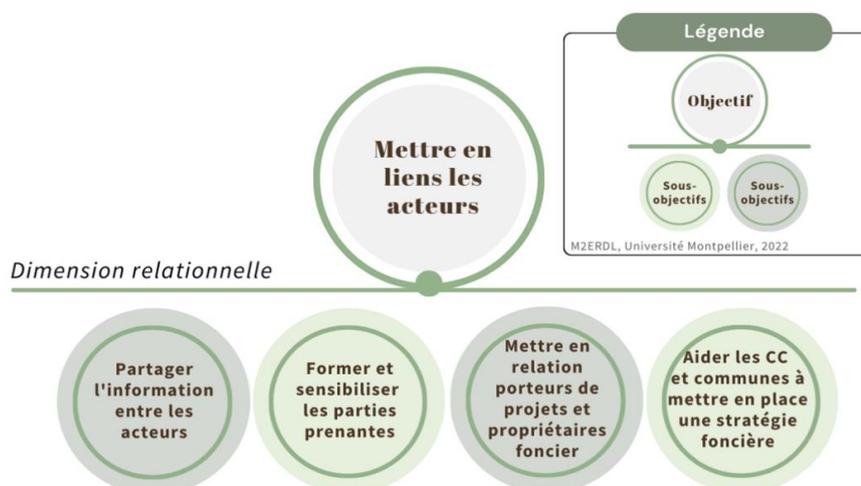
Ainsi, c'est à partir de ces enjeux, que les objectifs de l'OFA du PCH ont été construits.

#### IV.3.2. Proposition des objectifs de l'Observatoire

Pour apporter une réponse aux enjeux identifiés ci-dessus, trois objectifs sont proposés, chacun étant composé de plusieurs sous-objectifs.

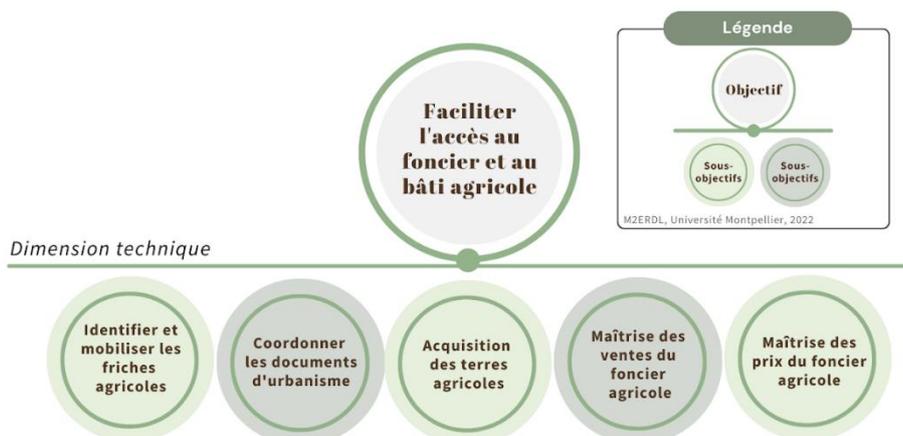
Ainsi, le premier objectif dégagé répond à l'enjeu relationnel du lien entre les acteurs. Quatre sous-objectifs ont été construits afin de répondre aux différentes composantes de cet enjeu, la mise en œuvre de ces sous-objectifs permettra, de façon transversale, la clarification et la création de partenariats. Le premier sous-objectif concerne l'enjeu d'information des acteurs du territoire. En effet, l'OFA étant une base de données commune, cela permet de partager l'information entre tous les acteurs du territoire. En s'appuyant sur l'information, le deuxième sous-objectif répond aux enjeux de sensibilisation et d'accompagnement. Afin d'impulser une dynamique politique autour du foncier agricole, l'acquisition de nouvelles compétences semble indispensable, c'est pourquoi l'OFA peut se fixer comme but non seulement de sensibiliser, mais également de former les parties-prenantes. L'accompagnement passera aussi par l'aide du PCH aux CC et Communes volontaires pour la mise en place d'une stratégie agricole. Cela permettra notamment une meilleure participation des parties-prenantes, y compris des agriculteurs et porteurs de projets. Pour finir, les relations entre les propriétaires fonciers et des porteurs de projets ne sont actuellement pas du tout développées, d'où la nécessité de les mettre en lien.

Figure 7 : Objectifs 1 et ses sous-objectifs



Le second objectif répond à l'enjeu technique de l'accès au foncier et au bâti agricole. La question des moyens est traitée de façon transversale. Afin de répondre à l'enjeu de l'hétérogénéité des documents d'urbanisme, un objectif sur la coordination des documents d'urbanisme a été créé, l'OFA permettant une centralisation de la donnée et l'information des acteurs du territoire. Ensuite, pour répondre à l'enjeu de maîtrise foncière trois sous-objectifs ont été mis en avant : l'acquisition des terres agricoles, la maîtrise des ventes et des prix du foncier agricole. Dans cette perspective, l'identification et la mobilisation des friches agricoles a été ajoutée.

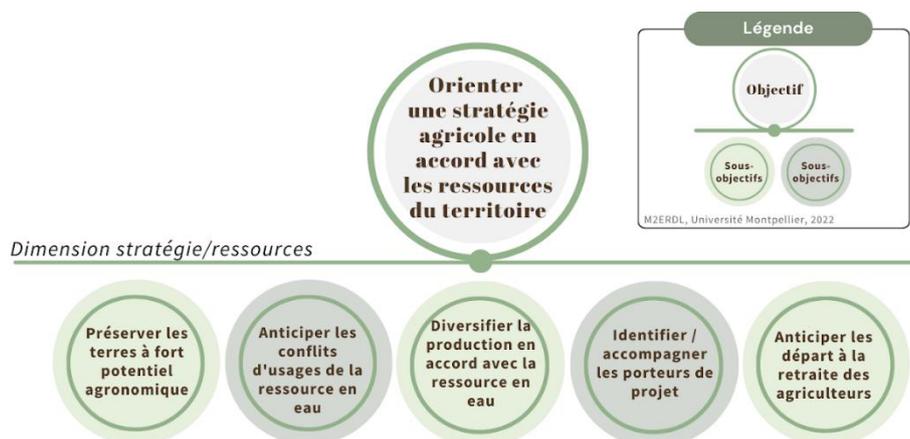
Figure 8 : Objectifs 2 et ses sous-objectifs



Pour finir, le dernier objectif répond à l'enjeu stratégique de gestion des ressources du territoire (eau et foncier) en lien avec l'agriculture. Le diagnostic pointant un enjeu sur les terres à fort potentiel agronomique, un sous-objectif à cet effet a été construit afin de préserver ces terres. De plus, l'enjeu de diversification de l'agriculture est imbriqué dans l'enjeu de gestion des ressources en eau. Ainsi, l'objectif serait de diversifier en prenant en accord avec les ressources en eau disponibles sur le territoire. Cette diversification s'opèrera notamment par l'installation et la transmission, ainsi que par l'accompagnement des agriculteurs ayant entamé

des démarches en ce sens. Sur ce thème, deux objectifs sont prévus : l'identification des porteurs de projet et l'anticipation des départs à la retraite des agriculteurs. Ainsi, la diversification et l'installation nécessitant de l'eau, il sera important d'anticiper les conflits d'usages de la ressource. Ce dernier objectif répond donc à l'articulation de l'agriculture et de la ressource en eau, dont les usages sont nombreux.

Figure 9 : Objectifs 3 et ses sous-objectifs



Les éléments évoqués lors des entretiens concernant l'OFA se retrouvent ainsi dans ces objectifs et sous-objectifs (IV.2.2) : l'installation des PP, la préservation des terres agricoles et la diversification de l'agriculture. L'identification des objectifs de l'OFA constitue une base afin de sélectionner les données potentielles nécessaires à sa mise en place.

### IV.3.3. Première sélection des données pour l'Observatoire

Dans le but de répondre à ces trois objectifs, un certain nombre de données peuvent être mobilisées. C'est pourquoi nous avons réalisé tout un travail de sélection des données.

Premièrement, un répertoire de toutes les données déjà à disposition du Sydel ou facilement accessibles en ligne a été effectué. Un tri a ensuite été fait pour en extraire les plus pertinentes au regard des objectifs. Cependant, toutes les données potentiellement utiles n'étaient pas toutes disponibles. Une réflexion s'est portée sur les données manquantes qui pourraient être nécessaires pour l'OFA. Le tableau ci-dessous synthétise le travail réalisé (Tableau n°11).

Tableau 11 : Les données à mobiliser selon les objectifs de l'OFA (M2 ERDL-UPVM3, 2023)

Objectifs	Sous-objectifs	Indicateurs et bases de données
Mettre en lien les acteurs	Former et sensibiliser les parties-prenantes	<b>Nombre d'ateliers et d'animations/an</b> : Base de données à créer
	Partager l'information entre les acteurs du territoire (rendre transparent les données)	<b>Tableau des données partagées/an</b> : Base de données à créer
	Aider les Communes et Communautés de Communes à mettre en place une politique de stratégie foncière	<b>Nombre de politiques de gestion foncière mise en place par an / Commune</b> : Base de données à créer <b>Nombre de Communes qui ont contractualisé</b> : Base de données à créer
	Mettre en relation porteurs de projets et propriétaires fonciers	<b>Nombre de relations mise en place /an</b> : Base de données à créer <b>Nombre de projets mis en place / an grâce à ce processus</b> : Base de données à créer
Faciliter l'accès au foncier et au bâti agricole	Identifier et mobiliser les friches agricoles	<b>Nombre de friches / Commune</b> : DDTM 34, Fichier créé par le Pays Cœur d'Hérault, Vigifriches <b>Nombre de friches remise en culture / an</b> : Identification de l'évolution des friches par les veilleurs de terres
	Coordonner des documents d'urbanisme	<b>Nombre de terres qualifiées agricoles dans les documents d'urbanisme / Commune</b> : Consultation des documents d'urbanisme <b>Protection de zone à forts potentiels dans l'ensemble des documents d'urbanismes</b> : Consultation des documents d'urbanisme et du SCoT <b>Nombre de stratégies agricoles semblables / document d'urbanismes / institutions</b> : Consultation des documents d'urbanisme et du SCoT

	Maitrise des ventes du foncier agricole	<p>Nombre de bâtis agricole vendu/an</p> <p>Nombre de permis pour construction agricole/an</p> <p>Nombre de ventes pour installer des agriculteurs / an / CC</p> <p>Nombre d'hectares vendu / an / CC</p> <p>Nombre d'exploitations agricoles vendues/an / CC</p> <p>Usages des terres agricoles vendus / an / CC</p> <p>Données non accessibles (voir avec la SAFER et la chambre d'agriculture, éventuellement les Communes qui sont celles qui délivrent les permis de construire)</p> <p>Information cadastrale sur les propriétés et l'occupation des sols/an/Commune MAJIC (Mise à jour des fichiers cadastrales), fichiers fonciers enrichis (données accessibles sous demande pour les CC)</p>
	Maîtrise des prix du foncier agricole	<p>Nombre de conventions mise en place pour la limite des prix / Commune : Données à créer</p> <p>Évolution des prix / zone / an :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prix moyen des terres et prés libres de plus de 70 ares (en euros) Agreste par département et petites régions agricoles</li> <li>- Valeur vénale des vignes par département et petites régions agricoles Agreste</li> <li>- Le prix des terres, SAFER</li> </ul>
Orienter une stratégie agricole en accord avec les ressources du territoire	Diversifier la production en accord avec la ressource en eau	<p>Nombre d'installations arboricole et maraîchère : Données du SRISET (Service régional de l'Information Statistique, Économique et Territoriale) Occitanie sur les installations par secteurs d'activité à l'échelle régionale (voir avec la MSA/DRAAF Occitanie pour obtenir des données à une échelle plus précise)</p> <p>Nombre d'exploitations en agriculture diversifiée / Commune : Nombre d'exploitations par OTEX par Commune, Agreste, RGA</p> <p>Nombre d'exploitations avec des productions peu consommatrices d'eau : Nombre d'exploitations par OTEX par Commune, Agreste, RGA</p> <p>Nombre d'exploitations installées en bio / Commune : Nombre d'exploitations en agriculture biologique par Commune, Agreste, RGA</p> <p>Nombre d'animations réalisées sur la préservation de la ressource en eau en agriculture / an / zone : Données à créer</p>

		<b>Recensement des friches où l'accès pour l'irrigation est possible</b> : Se renseigner auprès du service de l'eau du Département
	Anticiper les départs à la retraite des agriculteurs	<b>Nombre de protocoles transmission mis en place / an</b> : Se renseigner auprès de la SAFER, données anciennes du RGA 2010 sur la succession des exploitations <b>Nombre d'agriculteurs de plus de 55 ans / an</b> : Données de la MSA sur nombre de chefs d'exploitations par catégorie d'âge par an. <b>Taux de renouvellement des exploitants agricoles / an</b> : Données MSA <b>Classe d'âge des chefs d'exploitations/an</b> : Données MSA sur le nombre de chefs d'exploitations par catégorie d'âge.
	Identifier / accompagner les porteurs de projet	<b>Nombre de PP accompagné / an</b> <b>Nombre de PP installé / an</b> <b>Nombre de PP / type de projets</b> Base de données à créer lors de l'observatoire
	Anticiper les conflits d'usages de la ressource en eau	<b>Aires d'alimentation des captages / Commune</b> : Centre de ressources captages <b>Nombre d'exploitations nécessitant une grande demande en eau / zone</b> : Identifier les exploitations avec des cultures consommatrices d'eau (nombre d'exploitations par OTEX, RGA 2020, Agreste) <b>Étude sur la gestion de la ressource en eau</b> : Étude régionale sur la gestion de l'eau en Occitanie <b>Nombre d'ha de surface irriguée/Commune</b> : SAU irriguée par Commune en hectares, RGA 2020, Agreste
	Préserver les terres à fort potentiel agronomique	<b>Evolution de la SAU / Commune, CC, PCH</b> : Agreste RGA, 2020, pour avoir une information par année se reporter aux données Teruti LUCA Agreste <b>Connaître l'occupation des sols</b> : RPG, OCS, BDSol, Teruti (Agreste), MAJIC (Cerema) <b>Nombre de terres à fort potentiel identifié</b> : Carte des sols Géoportail

Cette partie constitue une première approche qui sera revue au prisme de la gouvernance de l'OFA qui sera choisie. En effet, les données à mobiliser sont variables selon le mode de gouvernance.

## IV.4. Quelle gouvernance pour l'Observatoire du Foncier Agricole en Pays Cœur d'Hérault ?

Afin de déterminer la gouvernance de l'OFA du PCH, une étude des différentes possibilités envisageables sera effectuée (IV.4.1). Ensuite, une analyse des points forts et des points faibles de chacune sera réalisée (IV.4.2).

### IV.4.1. Différentes possibilités pour la gouvernance de l'Observatoire Foncier Agricole du Pays Cœur d'Hérault ?

Pour amorcer cette partie prospective sur la gouvernance, la définition suivante de la gouvernance, proposée par McGinnis, a été retenue: « L'ensemble des processus ou institutions dominants par lesquels les règles qui façonnent le comportement des utilisateurs sont établies et révisées. » (McGinnis, 2011). Cette définition nous permet d'appuyer notre intuition selon laquelle nous ne pouvons pas prévoir un type de gouvernance pour l'OFA dans la mesure où nous ne maîtrisons pas les jeux d'acteurs, les intentions de chaque acteur ainsi que les processus. Ainsi, plusieurs types de gouvernance seront proposés et les utilisateurs de l'OFA définiront, établiront et réaliseront eux même l'OFA qui leur convient le mieux.

#### *IV.4.1.1. L'exploration des différentes possibilités de gouvernance*

Le benchmark, les entretiens avec les acteurs du territoire et la réalisation d'une typologie d'acteurs ont servi de support pour envisager les différentes possibilités de gouvernance de l'OFA en PCH.

Dans un premier temps, les différentes possibilités de mise en œuvre de l'OFA ont été identifiées. En comparant les quatre initiatives d'OFA étudiées (Tableau n°8). De cette manière, les différentes échelles d'acteurs opérationnels ont pu être relevées. L'OFA du Pays Cœur-Entre-Deux-Mers est mis en œuvre par chaque Commune qui contractualise avec le Pays. Ceux de la Métropole Rouen Normandie, de la SAFER et de la CA Béthune-Bruay sont mis en œuvre par le porteur lui-même, par l'établissement de groupe de travail pour les deux premiers et par l'intermédiaire d'une agence d'urbanisme pour le dernier. Transposée au territoire du PCH, cette première analyse invite à dégager deux possibilités d'acteurs opérationnels pour l'OFA du PCH : le PCH et les Communes volontaires. D'ailleurs, la majorité des acteurs du territoire interrogés (IV.2.2) voient le PCH comme une échelle pertinente, bien que quelques mises en garde soient exprimées. En effet, le PCH étant un périmètre large et ayant constaté les dynamiques politiques hétérogènes sur le territoire au niveau non seulement des Communes, mais également des Communautés de Communes (IV.2.2 et III.4.2), une dernière option d'acteur opérationnel a également été envisagée : les Communautés de Communes. Cette troisième option s'est aussi dégagée par les entretiens, puisqu'à plusieurs reprises, les acteurs du territoires interrogés ont décrit les CC et les Communes comme habilitées à la mise en

œuvre de projets sur le territoire. Il y a donc trois scénarios à explorer pour l'OFA. En effet, l'observation peut être réalisée à l'échelle :

- du PCH (scénario 1) ;
- des Communes (scénario 2) ;
- des CC (scénario 3).

À partir de cette première analyse, les différentes manières dont l'OFA pouvait prendre forme en fonction de l'acteur opérationnel ont pu être envisagées. Au regard du tableau de synthèse du benchmark (Tableau n°8), il existe bien une différence dans les étapes de mise en place de l'OFA selon l'acteur opérationnel. Premièrement, pour ceux dont le porteur est l'acteur opérationnel, le degré d'opérationnalité est différent selon si le travail SIG est réalisé à la parcelle ou non. À ce titre, l'OFA de la CA Béthune-Bruay ne travaille pas à la parcelle, il se limite à l'identification de zones à enjeux sur son territoire. La Métropole Rouen-Normandie va plus loin avec la mise en place d'une charte, d'une plateforme de recensement des porteurs de projets et l'acquisition de terres par la Métropole (droit de préemption). Ainsi, c'est le fonctionnement de l'OFA de la Métropole Rouen-Normandie qui a servi de modèle concernant le scénario où le PCH est l'acteur opérationnel. Cependant, cette option étant plus opérationnelle, elle nécessite davantage de moyens (humains, financiers, temps). L'atelier permettra de déterminer si c'est envisageable ou s'il est préférable de prendre le modèle de l'OFA de la CA Béthune-Bruay. Ensuite, concernant le scénario où les Communes volontaires sont les acteurs opérationnels, le modèle de l'OFA du PETR Cœur-Entre-Deux-Mers a constitué le support principal. Pour finir, pour le dernier scénario ayant pour échelle les CC, les deux options citées ci-dessus ont été hybridées.

Au sujet des données et des bases de données mobilisées par les OFA du benchmark, le benchmark a mis en avant que suivant les scénarios, il était possible d'aller plus ou moins dans la précision. Ainsi, lorsque le porteur de projet est également l'acteur opérationnel, il existe deux possibilités : le travail à la parcelle (OFA Métropole Rouen Normandie) ou sur des données plus générales (OFA CA Béthune-Bruay). Le choix de l'un ou de l'autre détermine entre autres les moyens nécessaires pour l'OFA, la première option étant beaucoup chronophage. Le premier scénario avec le Pays comme acteur opérationnel peut donc se matérialiser de l'une ou de l'autre façon. Il s'agit aussi de l'un des éléments de réponse que l'atelier participatif pourrait apporter. Le même choix doit s'opérer si l'acteur opérationnel est la CC. En revanche, quand l'observation est faite à l'échelle de la Commune (OFA PETR Cœur-Entre-Deux-Mers), l'observation à la parcelle constitue l'option la plus logique.

Pour finir, comme le met en avant le benchmark, mais également les entretiens réalisés avec les acteurs du territoire, il existe un grand nombre d'acteurs pouvant être variablement impliqué dans l'OFA. La mise en place d'une Charte par la Métropole Rouen Normandie permettant de donner une direction commune à tous et de clarifier l'action de chacun a semblé particulièrement pertinente pour l'OFA du PCH. Ainsi, dans tous les scénarios construits dans ce dossier, une charte est prévue afin de permettre la mise en place de groupes de travail.

#### IV.4.1.2. Trois scénarios, trois gouvernances, trois visions de l'OFA

Dans l'objectif de construire les scénarios de gouvernance, dans un premier temps, une typologie des acteurs du territoire en fonction de leur rôle potentiel dans l'OFA a été établie (Tableau n°12).

Tableau 12 : Les différents acteurs du territoire du PCH en fonction de leur rôle potentiel dans l'OFA

Rôle	Acteurs
Porteur de projet	Pays Cœur d'Hérault
Acteur opérationnel	Pays Cœur d'Hérault, CC (Lodévois-Larzac, Clermontais, Vallée de l'Hérault), Communes
Apport de données	MSA, Agriculteurs, Réseau Inpact (Terre de Liens), Civam, Syndicats agricoles, SAFER, Chambre d'agriculture, Associations locales, DRAAF Occitanie, Agence de l'eau, Propriétaires du foncier agricole, Communes, CC, Agreste, Cerema
Études	INRAe, DDTM
Animation	Réseau Inpact (Terre de Liens), Civam, Terres Vivantes, TerraCoopa, SAFER, Chambre d'agriculture, CEN, CC, Communes, Associations locales, SAGE, CODEV, bureau d'études
Financeurs	État, Région Occitanie, Département de l'Hérault, Pays Cœur d'Hérault

À partir de ce tableau, les trois scénarios de gouvernance évoqués dans la partie ci-dessus ont été construits. Cependant, il faut garder à l'esprit que ces scénarios constituent des types de propositions de gouvernance, ce ne sont pas les seules options possibles, mais celles-ci paraissant les plus pertinentes suite à l'étude réalisée. Il n'est pas exclu que lors de l'atelier, une conclusion différente voie le jour.

#### Scénario 1 : Un Observatoire à l'échelle du PCH, le PCH comme acteur opérationnel (figure n°10)

Dans ce scénario, le SYDEL est l'acteur opérationnel. C'est donc lui qui coordonnera toutes les étapes. Avant toute mise en œuvre de l'OFA, il faudra dans un premier temps établir une charte de travail permettant d'établir la constitution du COPIL, du COTECH et du groupe de travail prospectif ainsi que de fixer un cadre de travail commun. Dans ce scénario, la commune est au centre du dispositif, sur une base contractuelle.

##### Étape 1 :

L'observation foncière est réalisée à l'échelle du PCH par le SYDEL. Ce périmètre étant très vaste, un traitement à la parcelle apparaît impossible. C'est pourquoi, une fois les grandes orientations établies par le COPIL, le COTECH définira dans un premier temps des zones à enjeux. À ce stade, suivant les moyens du SYDEL, plusieurs options seront possibles :

- Si peu de moyens sont disponibles (financiers, humains, temps) :
  - L'OFA pourrait s'arrêter à cette étape avec une mise à jour annuelle. De cette manière, il constituerait essentiellement un outil de centralisation de la donnée et d'information des partenaires. Il s'agit de l'option la moins coûteuse, mais son opérationnalité serait très limitée ;
  - Passer au scénario 2 ou 3, en effet, en déléguant une partie aux CC ou aux communes volontaires, le coût pour le SYDEL serait moindre.
- Si les moyens sont disponibles : passage à l'étape 2.

#### Étape 2 :

Une fois les zones à enjeux établies, la zone d'étude étant réduite, un second volet de récolte de données peut être prévu, cette fois-ci à la parcelle. Pour ce deuxième temps de récolte de données, davantage de données qualitatives seront récoltées. Par exemple, il sera possible d'avoir recours à une plateforme participative de recensement des porteurs de projets et de propriétaires fonciers. C'est le Comité de travail technique de l'OFA qui s'occupera du recueil, de la gestion et du traitement de ces données.

#### Étape 3 :

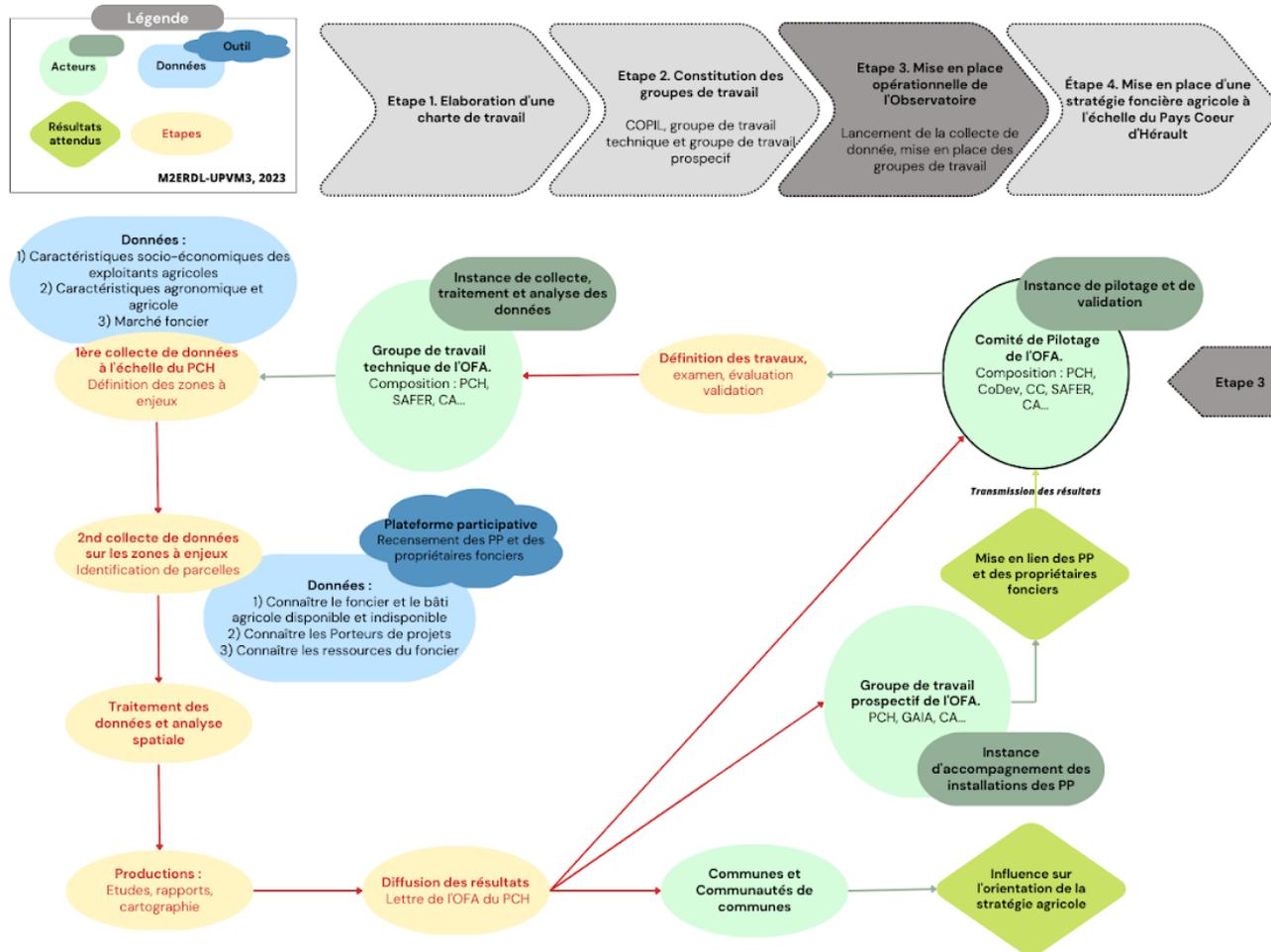
Une fois les données traitées, elles seront diffusées auprès des communes et des CC afin de les aider dans la mise en place d'une stratégie agricole. Elles seront également diffusées auprès du groupe de travail prospectif de l'OFA. À l'aide de la plateforme participative et des résultats transmis, ce groupe va pouvoir mettre en lien les porteurs de projets et les propriétaires fonciers en vue d'accompagner une potentielle installation.

#### Étape 4 :

Une fois le cycle abouti, tous ces résultats sont transmis au COPIL qui va les évaluer et définir de nouvelles orientations. Les données récoltées seront remises à jour par le Comité technique et ainsi de suite.

Il est possible que le tout premier cycle réalisé soit beaucoup plus long, puisqu'il ne s'agit pas d'une simple mise à jour, mais bien de tout un travail de récolte de données jusqu'ici par encore centralisées, voire par encore existantes. Par la suite, l'objectif serait d'avoir un fonctionnement annuel de l'OFA.

Figure 10 : Scénario n°1 : L'Observatoire foncier agricole à l'échelle du Pays Cœur d'Hérault (M2ERDL-UPVM3, 2023)



## **Scénario 2 : Un Observatoire à l'échelle des communes, les communes volontaires comme acteur opérationnel (figure n°11)**

Au même titre que le scénario 1 il faudra définir une façon de travailler via une charte de travail et constituer un COPIL, un COTECH et un groupe de travail prospectif. Dans ce scénario, la commune est au centre de l'outil, sur une base contractuelle. En effet, la signature d'une convention gratuite entre le PCH et une commune volontaire pour matérialiser une relation de travail est le point de départ de ce scénario. La commune volontaire sera celle qui estime que son territoire fait l'objet d'enjeux agricoles et qui souhaite donc s'investir dans un OFA. Ce scénario peut être divisé en deux grandes étapes.

### Étape 1 :

Une fois que le COPIL de l'OFA (membre du PCH, de la SAFER, du CoDev, élus de COMCOM, etc.) a défini les travaux à réaliser, le comité technique (PCH, SAFER, Chambre d'agriculture) se lance dans la collecte d'une première batterie de données générales à l'échelle de la commune : caractéristiques socio-économiques des exploitants, caractéristiques agronomiques et agricoles, Marché foncier (tableau n°12). Une fois ces données traitées, interprétées et mises en forme, cette première étape est close.

### Étape 2 :

Les premières données sont transmises à un groupe de travail communal constitué des élus communaux maîtrisant de préférence le foncier de la commune, les agriculteurs de la commune et ceux ayant une parcelle sur la commune, des propriétaires fonciers, un ou des membres du PCH (ce groupe est à géométrie variable et peut être complété par Terre de Liens, la SAFER, etc). Ce groupe de travail va être chargé de récolter une seconde batterie de données via des enquêtes plus individualisées, à la parcelle, auprès des propriétaires fonciers et des agriculteurs. Ces enquêtes se donnent les objectifs suivants :

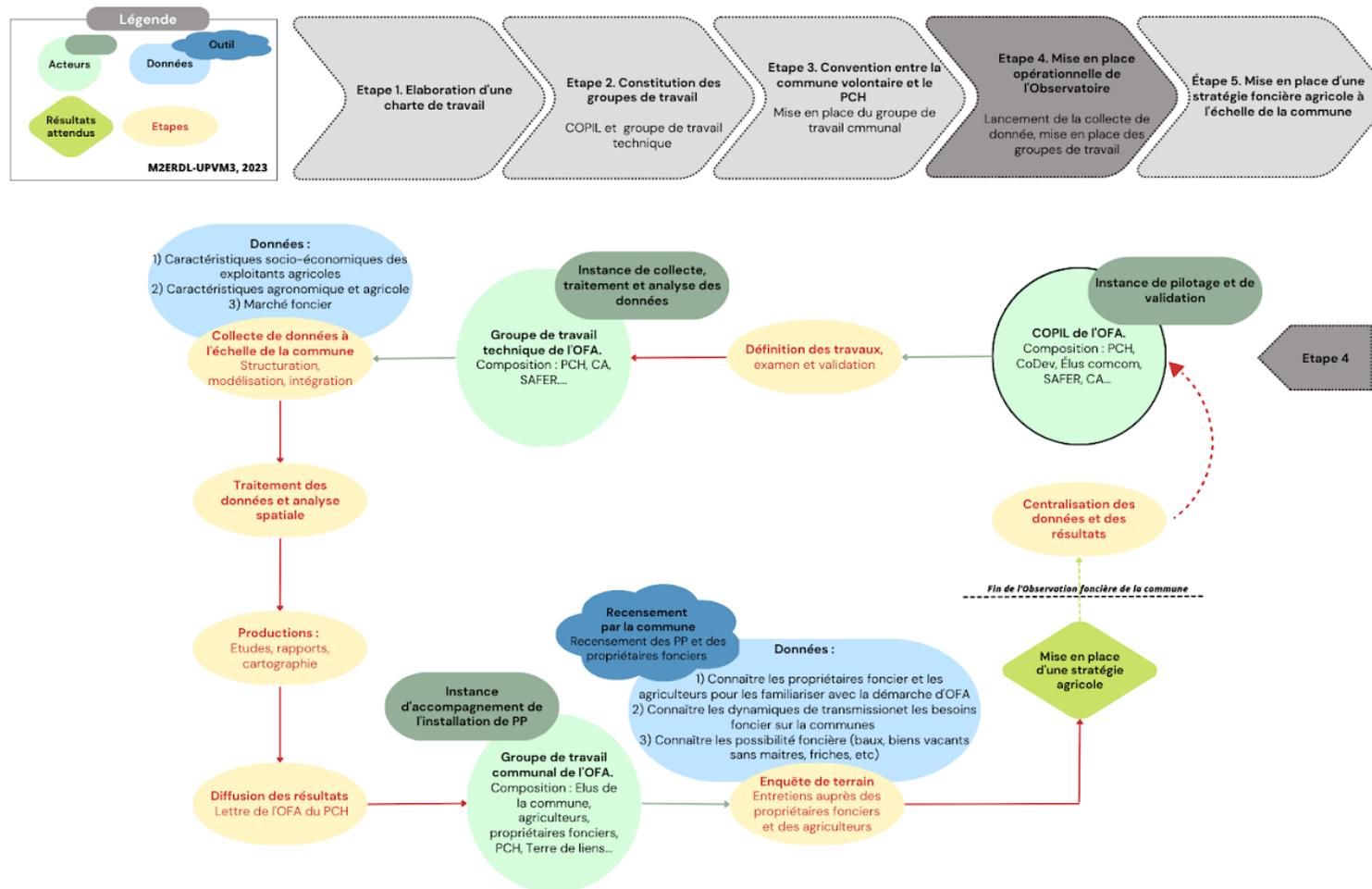
- Connaître les propriétaires fonciers et les agriculteurs pour les familiariser avec la démarche d'OFA
- Connaître les dynamiques de transmission et les besoins fonciers sur la commune
- Connaître les possibilités foncières (baux, biens vacants sans maîtres, friches, etc.)

En parallèle, ce groupe de travail devra recenser les porteurs de projets agricoles dans le but d'aider à leur installation. Une fois toutes ces données récoltées et donc les enjeux mis en lumière, ce groupe de travail met en place une stratégie agricole pour répondre aux besoins de la commune.

### Étape 3 :

Pour finir, les données récoltées et les résultats sont transmis au SYDEL qui va évaluer l'OFA.

Figure 11 : Scénario n°2 : L'Observatoire foncier agricole à l'échelle des communes volontaires du Pays Cœur d'Hérault (M2ERDL-UPVM3, 2023)



### **Scénario 3 : Un Observatoire à l'échelle de la CC, les CC volontaires comme acteur opérationnel**

#### *Le fonctionnement (figure n°12)*

Ce dernier scénario peut être interprété comme un variant des deux premiers. En effet, celui-ci a pour périmètre la Communauté de Communes. Deux fonctionnements sont donc possibles. Comme pour les autres, une charte de travail, un comité de pilotage, un groupe de travail technique et un groupe prospectif sont nécessaires. Deux bases contractuelles sont mises en place : avec le PCH et une seconde entre la commune, la CC et le PCH.

#### Étape 1 :

Le comité de pilotage va déterminer les travaux à réaliser. Cela permettra au comité technique de réaliser une première sélection de données pour déterminer les zones à enjeux de la CC.

#### Étape 2 :

Cette seconde étape constitue le moment clé de ce scénario avec deux possibilités.

La première s'assimile au premier scénario avec une seconde collecte de données réalisées, à la parcelle, par la CC et le PCH grâce à leur convention. Une fois les données traitées, les résultats seront diffusés. Ils constitueront un support pour la définition de la stratégie agricole mise en place par la CC pour mettre en relation les porteurs de projets et les propriétaires fonciers.

La seconde possibilité, plus complexe, nécessite la mise en place d'une convention entre la ou les communes volontaires, la CC et le PCH. En effet, une fois les zones à enjeux déterminées, la CC va se mettre en lien avec les communes qui auraient potentiellement des projets agricoles sur ces zones, mais également avec des communes qui souhaiteraient s'investir dans l'OFA et apporter leurs connaissances du terrain et des données. Une seconde collecte de données sera organisée sur les zones à enjeux des communes volontaires ayant des projets agricoles. L'ajout des communes dans ce scénario constitue la mise en place opérationnelle de projet et l'atteinte des objectifs de l'OFA grâce à la connaissance fine du terrain de l'équipe municipale ou de citoyens ainsi que l'accès à des bases de données confidentielles, tel que la cadastre qui peut faciliter la collecte de données.

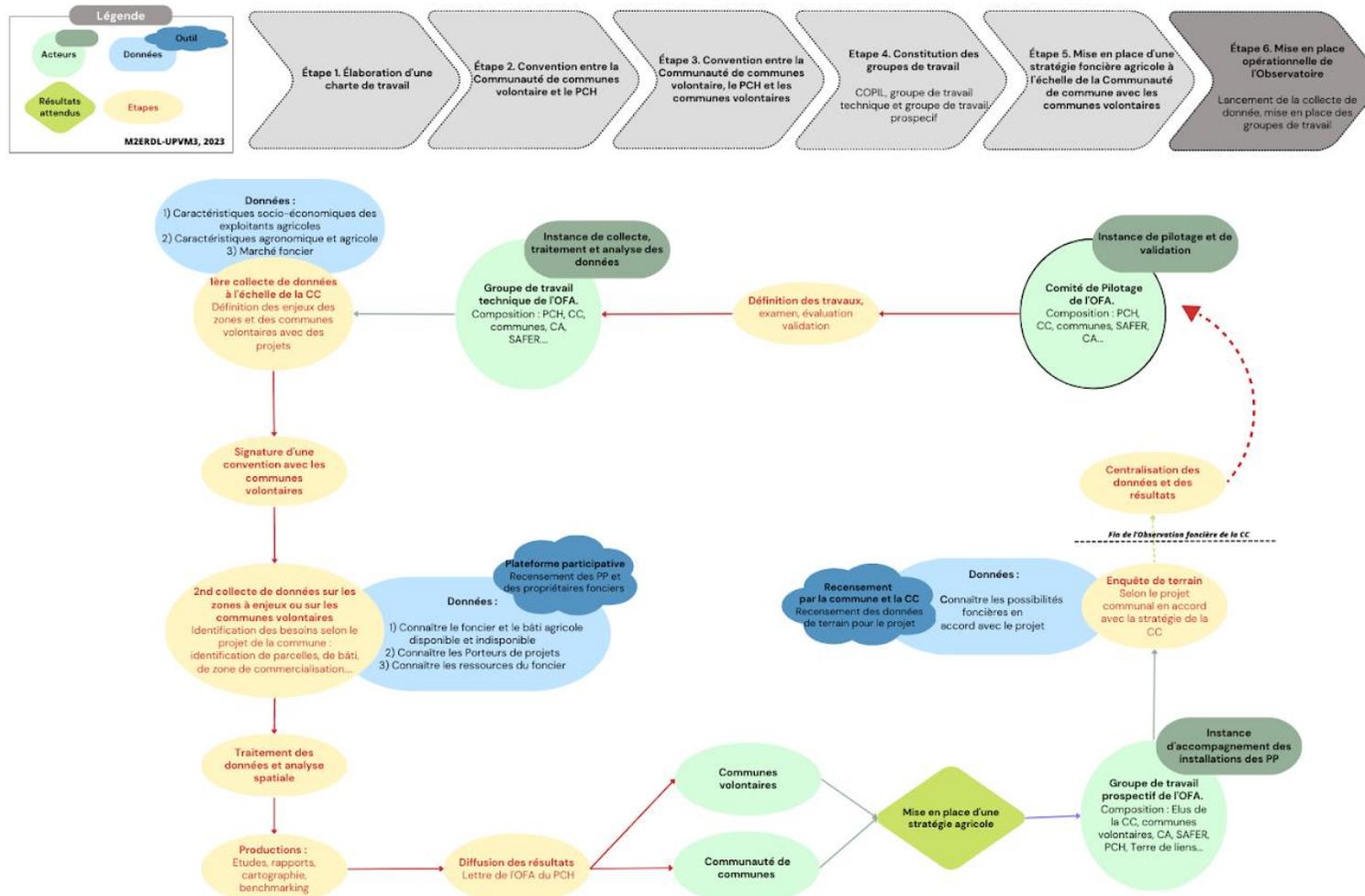
#### Étape 3 :

Cette étape constitue la dernière collecte de données précise en cohérence avec le projet voulu par la commune pour la mise en place de celui-ci.

#### Étape 4 :

Cette dernière étape constitue la fin du cycle, avec la transmission des résultats au comité de pilotage qui réalisera une évaluation et pourra définir les prochaines orientations de l'OFA. Les données transmises permettront la mise à jour des données déjà acquises. Comme vu dans les précédents scénarios, le premier cycle sera le plus long.

Figure 12 : Scénario n°3 : L'Observatoire foncier agricole à l'échelle des Communautés de communes volontaires du Pays Cœur d'Hérault (M2ERDL-UPVM3, 2023)



#### IV.4.2. Étude de la faisabilité des différentes possibilités

Pour poursuivre la prospective sur les trois scénarios de gouvernance identifiés, une étude de la faisabilité de ces différentes options a été entamée. Cette analyse sera complétée lors de l'atelier participatif. Ainsi, les points faibles et les points forts de chaque scénario ont été identifiés (Tableau n°13) sur la base du diagnostic, le benchmark et les entretiens réalisés avec les acteurs du territoire.

Tableau 13 : Analyse de la faisabilité des trois scénarios de gouvernance de l'OFA du PCH

	Scénario 1 : PCH		Scénario 2 : Communes		Scénario 3 : CC	
Faisabilité	Avantages	Inconvénients	Avantages	Inconvénients	Avantages	Inconvénients
Périmètre / Échelle	<p>Pas d'échelon intermédiaire</p> <p>Vue d'ensemble du foncier agricole du territoire</p>	<p>Échelle très vaste : risque d'une opérationnalité plus limitée</p>	<p>Stratégie la plus fine et locale possible</p> <p>Meilleure connaissance du territoire et de ces acteurs</p>	<p>Difficile coordination à l'échelle du PCH</p> <p>Un possible accaparement de l'OFA par les communes</p>	<p>Stratégie plus locale, avec un relais plus proche des communes</p> <p>Meilleure connaissance du territoire et de ces acteurs</p>	<p>Ajout d'un échelon en plus dans la gestion de l'OFA</p> <p>Un possible accaparement de l'OFA par les CC</p>
Données	<p>Centralisation de la donnée</p>	<p>Travail à la parcelle difficile</p> <p>Grande densité de données</p> <p>Potentiels blocages dans la remontée des données vers le SYDEL</p>	<p>Phase d'enquête permettant d'accéder à des données individuelles</p>	<p>Possible cloisonnement des différentes observations au lieu d'un partage des données et des méthodes</p>	<p>Connaissance foncière potentiellement mieux maîtrisée</p>	<p>Travail difficile à la parcelle</p> <p>Grande densité de données</p> <p>Potentiels blocages dans la transmission des données entre CC et SYDEL</p>

<b>Temps</b>		OFA le plus chronophage en raison du périmètre	OFA le moins chronophage			OFA chronophage
<b>Budget</b>	SYDEL qui a les financements	OFA potentiellement le plus coûteux	Combinaison des budgets communes/PCH	Moyens financiers moins développés	Coûts plus ou moins important pour l'étude soit totale de la CC ou une partie	
<b>Moyens humains</b>	Moins de risques de blocage des CC et des communes	OFA qui nécessite la plus grande implication de la part du SYDEL SYMBO n'a pas de chargé de mission SIG Pas d'implication directe des agriculteurs	Plus grande confiance en des élus de la commune Mobilisation des acteurs du territoire plus simple par des élus qui connaissent les agriculteurs et les propriétaires fonciers	Besoin de communes volontaires pour la mise en place d'actions mais si les communes ont besoin de cet outil, elles seront volontaires	Moyen humain et technique plus développés Mobilisation des acteurs du territoire plus simple	Besoin de communes volontaires pour la mise en place d'actions  Si les élus ne s'engagent pas (CC ou communes), pas d'OFA
<b>Opérationnalité (Moyens techniques)</b>		OFA plus difficilement opérationnel à moins d'y mettre beaucoup de moyens  SYDEL ne peut pas directement agir sur le foncier	Foncier potentiellement mieux maîtrisé par les élus communaux, interconnaissance propriétaires/agriculteurs/élus communaux	Moyens techniques moins développés	Possibilité d'acheter du foncier  Outils (ex : préemption, etc.)	

## Conclusion

Au terme des EGAAD et du PAT 3D organisé par le Pays Cœur d'Hérault, les études menées ont permis de faire émerger un certain nombre d'enjeux territoriaux, comme la diversité de l'alimentation, la raréfaction de la ressource en eau et le phénomène d'enfrichement dans un contexte général d'artificialisation des sols. C'est en partant de ce point de départ, que le Pays a commandité auprès du Master ERDL, de l'Université Paul Valéry, une étude portant sur la mise en place d'un Observatoire Foncier Agricole sur le territoire du Pays Cœur d'Hérault. Cette étude méthodologique et comparative, s'est reposée à la fois sur les diagnostics passés et des études de cas d'OFA ayant été mis en place sur d'autres territoires, afin d'arriver au dispositif le plus pertinent possible.

Plusieurs étapes ont été suivies afin de mener cette commande publique à bien. Il a d'abord été nécessaire de cadrer la commande, en mobilisant les objectifs et enjeux identifiés par le Pays. Puis, un diagnostic territorial spécifique aux enjeux a été dressé synthétiquement, suivi d'une analyse prospective alimentée par des recherches bibliographiques portant sur la définition et la mise en place d'un Observatoire Foncier Agricole. En parallèle, les acteurs participant à la gouvernance du processus décisionnel du Pays ont été mobilisés, au travers d'entretiens semi-directifs. Enfin, un travail comparatif (benchmark) a été mené sur trois études de cas sur d'autres territoires, partageant des caractéristiques similaires avec le Pays Cœur d'Hérault.

Par la mise en place de cette méthodologie, il a été possible d'identifier les enjeux du territoire par rapport au projet d'OFA. Sur cette base, des objectifs et des missions pour l'OFA du PCH ont été proposés. Cela a ainsi permis de sélectionner un panel de données que cet outil pourra mobiliser et les potentiels acteurs pouvant prendre part au dispositif. Une fois les contours de l'OFA définis, trois types de gouvernances possibles ont été identifiées pour l'OFA en PCH. Chacune d'entre elles ont leurs avantages et inconvénients par rapport au territoire.

Ces résultats préliminaires seront réinterrogés lors de l'atelier participatif qui permettra d'éventuellement choisir l'une des options d'organisation de l'OFA ou d'en faire émerger une nouvelle. Ils serviront également de support pour la rédaction du cahier des charges de la mise en place de l'OFA en PCH et orienterons l'écriture des fiches actions.

L'ensemble de ces résultats et de cette méthodologie d'OFA devront être rediscuté en COMOP pour permettre à l'ensemble des acteurs de connaître les objectifs et les actions qui en découle. Ce travail est une première étape de la mise en place de l'OFA du PCH qui constitue une exploration du dispositif. Le PCH lui donnera jour selon ses volontés et son projet de territoire.

## Bibliographie

Agence d'urbanisme de l'Artois. (2017). *Mise en place d'un observatoire du foncier agricole (CABB) – Agence d'urbanisme de l'Artois (AULA)*. Consulté le 13 octobre 2022, à l'adresse <https://www.aulartois.fr/observatoire-foncier-agricole-cabb-aula/>

Agreste (2020). *Orientation technico économique des exploitations (Otex)*. Consulté le 30 novembre 2022, à l'adresse <https://agreste.agriculture.gouv.fr/agreste-web/methodon/N.1/lsearchurl/listeTypeMethodon/>

Agreste. (2022). *RA2020 - Hérault - Premier département viticole d'Occitanie*. DRAAF Occitanie. Consulté le 26 décembre 2022, à l'adresse <https://draaf.occitanie.agriculture.gouv.fr/ra2020-herault-premier-departement-viticole-d-occitanie-agreste-etudes-no15-a7142.html#:~:text=%C3%80%20l'%C3%A9chelle%20des%20exploitations,atteindre%2022%20ha%20en%202020.>

Amossé, Thomas. « Isabelle Bruno, Emmanuel Didier, *Benchmarking. L'État sous pression statistique*. Paris, Zones, 2013 », *Travail et emploi*, vol. 135, no. 3, 2013, pp. 82-85.

ASA du Canal de Gignac. (s.d.). *Histoire du canal de Gignac*. asadegignac.jimdofree.com. Consulté le 22 novembre 2022, à l'adresse <https://asadegignac.jimdofree.com/infos-pratiques/histoire/>

Bafoil, F. (2022). *Les conflits autour de l'eau en agriculture 3/4*. Caisse des dépôts. Consulté le 19 novembre 2022, à l'adresse <https://www.caissedesdepots.fr/blog/article/lirrigation-les-conflits-autour-des-bassines>

Barbière C. (2019, 26 novembre) *Les deux tiers des agriculteurs français risquent de ne pas être remplacés* sur le site du média Euractiv (consulté le 28 janvier 2023) à l'adresse <https://www.euractiv.fr/section/agriculture-alimentation/news/les-deux-tiers-des-agriculteurs-francais-risquent-de-ne-pas-etre-replaces/>

Bon, M. (2022). Note à partir des résultats intermédiaires. *Besoin en terres/bâtiments pour les maraîchers*.

CA 34. (2022, 17 mai). *Eau : gestion raisonnée*. herault.chambre-agriculture.fr. Consulté le 19 novembre 2022, à l'adresse <https://herault.chambre-agriculture.fr/agroenvironnement/eau/>

CERTU. (2013). *Observer et caractériser les dynamiques foncières. L'observation foncière*. cerema.fr. Consulté le 14 octobre 2022, à l'adresse [http://outil2amenagement.cerema.fr/IMG/pdf/A-Guide-action-fonciere\\_observatoire\\_cle1a7cb4.pdf](http://outil2amenagement.cerema.fr/IMG/pdf/A-Guide-action-fonciere_observatoire_cle1a7cb4.pdf)

Chevrier E-I & Panet-Raymond J. (2014, 8 Mai). *La participation citoyenne pour développer un quartier*. Consulté le 18 janvier 2023, à l'adresse <https://www.erudit.org/en/journals/nps/1900-v1-n1-nps01399/1024980ar/abstract/>

CIRAD. (2006). *Étude de conception d'un observatoire du foncier*. Consulté le 13 octobre 2022, à l'adresse [https://agritrop.cirad.fr/538862/1/document\\_538862.pdf](https://agritrop.cirad.fr/538862/1/document_538862.pdf)

CIRAD. (2006b). *Étude de conception d'un observatoire du foncier. Rapport final*. Consulté le 15 octobre 2022, à l'adresse [https://agritrop.cirad.fr/538863/1/document\\_538863.pdf](https://agritrop.cirad.fr/538863/1/document_538863.pdf)

CIRAD. (2008). *Observatoire du foncier à la Réunion Contribution à l'étude de faisabilité. Rapport de mission à la Réunion du 15 au 23 septembre 2008*. Consulté le 15 octobre 2022, à l'adresse [https://agritrop.cirad.fr/562363/1/document\\_562363.pdf](https://agritrop.cirad.fr/562363/1/document_562363.pdf)

DDTM 34. (s.d.). *Pour en savoir plus sur les friches agricoles . . .* herault.gouv.fr. Consulté le 22 novembre 2022, à l'adresse [https://www.herault.gouv.fr/content/download/37711/249523/file/Plaquette\\_friches\\_agricoles.pdf](https://www.herault.gouv.fr/content/download/37711/249523/file/Plaquette_friches_agricoles.pdf)

Ducuing O. (1997) *A Lodève, la Cogema stoppe sa production d'uranium en juin*. lesechos.fr. Consulté le 30 novembre 2022, à l'adresse <https://www.lesechos.fr/1997/03/a-lodeve-la-cogema-stoppe-sa-production-duranium-en-juin-810663>

Ettorchi-Tardy, Amina, Levif, Marie, et Michel, Philippe. « Le benchmarking : une méthode d'amélioration continue de la qualité en santé », *Pratiques et Organisation des Soins*, vol. 42, no. 1, 2011, pp. 35-46.

Ferchaud, C. (2021, 4 octobre). *Cap sur la gestion du foncier agricole en Normandie | Un outil foncier expérimental : L'Observatoire foncier agricole de la Métropole Rouen Normandie*. Bio en Normandie. Consulté le 21 octobre 2022, à l'adresse <https://bio-normandie.org/cap-sur-la-gestion-du-foncier-agricole-en-normandie-un-outil-foncier-experimental-lobservatoire-foncier-agricole-de-la-Métropole-rouen-normandie/>

Fragnière, J. P. (2016). 14. La recherche bibliographique. Dans : J. Fragnière, *Comment réussir un mémoire : Choisir son sujet, gérer son temps, savoir rédiger* (pp. 81-87). Paris : Dunod. Consulté le 21 octobre 2022, à l'adresse <https://www.cairn.info/comment-reussir-un-memoire--9782100743179-page-81.htm#:~:text=La%20recherche%20bibliographique%20consiste%20donc,permettant%20de%20prendre%20connaissance.>

France Nature Environnement. (s.d.). *Lutter contre l'étalement urbain Initiatives, pratiques et outils. Fiche n°4 : L'observation foncière pour élaborer une stratégie de territoire*. Consulté le 9 octobre 2022, à l'adresse [https://ged.fne.asso.fr/silverpeas/LinkFile/Key/30fd6012-0ae4-4902-964a-19d9403ae155/lutter\\_contre\\_etalement\\_urbain\\_fiche4.pdf](https://ged.fne.asso.fr/silverpeas/LinkFile/Key/30fd6012-0ae4-4902-964a-19d9403ae155/lutter_contre_etalement_urbain_fiche4.pdf)

Herbeth, N., Fonteny, C. & Foucher, L. (2021). Dossier : Gestion de l'eau en maraîchage : Une des clés de la réussite. *Les lettres AB - Magazine des producteurs bio du Grand Est*, 36, 6-9.

INSEE. (2018). *Les résultats des recensements de la population | Insee*. insee.fr. Consulté le 30 novembre 2022, à l'adresse <https://www.insee.fr/fr/information/2008354>

Kaufman, Jean Claude. "L'entretien compréhensif". Armand Colin, 2016.

Languedoc Cœur d'Hérault. (s.d.). *Les AOC/AOP et IGP en Cœur d'Hérault*. languedoc-coeur-herault.fr. Consulté le 22 novembre 2022, à l'adresse <https://www.languedoc-coeur-herault.fr/les-aoc-aop-et-igp-en-coeur-d-herault>

M2 ERDL. (2019). *Étude des friches agricoles du Pays Cœur d'Hérault*.

M2 ERDL. (2022). *La Gestion de l'eau en Pays Cœur d'Hérault*.

M2 ERDL. (2017). *La division parcellaire en Cœur d'Hérault*.

Métropole Rouen Normandie (2021) *Observatoire foncier agricole*. Métropole Rouen Normandie. Consulté le 10 octobre 2022, à l'adresse <https://www.Métropole-rouen-normandie.fr/observatoire-foncier-agricole>

Ministère de l'Agriculture et de la Souveraineté alimentaire. (2022). *Qu'est-ce qu'un projet alimentaire territorial ?* agriculture.gouv.fr. Consulté le 28 décembre 2022, à l'adresse <https://agriculture.gouv.fr/quest-ce-quun-projet-alimentaire-territorial>

Ministères Écologie Énergie Territoires. (2022, 30 mai). *Le SCoT : un projet stratégique partagé pour l'aménagement d'un territoire*. ecologie.gouv.fr. Consulté le 28 décembre 2022, à l'adresse <https://www.ecologie.gouv.fr/scot-projet-strategique-partage-lamenagement-dun-territoire>

Mornet-Hess, L. (2021). *Compte-rendu du comité opérationnel (ComOp) de l'axe 1 du PAT*.

Mornet-Hess. (2022). *Compte-rendu du forum foncier et bâti agricole*.

Mornet-Hess, L., Munch, M. (2022). *COMOP : Axe 1*.

Nature France. (s.d.). *Évolution des surfaces de grands espaces toujours en herbe*. naturefrance.fr. Consulté le 1 décembre 2022, à l'adresse <https://naturefrance.fr/indicateurs/evolution-des-surfaces-de-grands-espaces-toujours-en-herbe>

Nougaredes, B., Faure, S., Salignac, V. (2014). *La gestion durable du bâti agricole, un enjeu pour le développement de l'agriculture en Cœur d'Hérault*.

Ouest-France (2019), *Le nombre d'agriculteurs continue de baisser*. ouest-france.fr. Consulté le 30 novembre 2022, à l'adresse <https://www.ouest-france.fr/economie/agriculture/le-nombre-d-agriculteurs-continue-de-baisser-en-france-6200688>

PARCEL. *Méthodologie de calcul*. Consulté le 2 janvier 2023 à l'adresse <https://parcel-app.org/methodologie-de-calcul-de-la-relocalisation-alimentaire>

Pays Interrégional Bresle Yères. (s. d.). *Du Pays au PETR - Le Pays - Pays Interrégional Bresle Yères*. paysbresleyeres.fr. Consulté le 28 novembre 2022, à l'adresse <https://www.paysbresleyeres.fr/pays-petr.php>

Préfet de l'Aude (2016), *qu'est-ce qu'un GAEC ?*. aude.gouv.fr. Consulté le 30 novembre, à l'adresse <https://www.aude.gouv.fr/qu-est-ce-qu-un-gaec-a9055.html>

Pujol, Z. (2020, 9 septembre). *Observatoire du foncier agricole points de vigilance et possibilités d'actions*. Pays et Quartiers de Nouvelle-Aquitaine. Consulté le 21 octobre 2022, à l'adresse <https://pqn-a.fr/un-observatoire-du-foncier-agricole-quels-points-de-vigilance-et-queelles-possibilites-daction/>

Réseau des Grands sites de France. (s. d.). *Le label Grand Site de France et les sites labellisés*. grandsitedefrance.com. Consulté le 22 novembre 2022, à l'adresse <https://www.grandsitedefrance.com/label>

Rn PAT. (2021). *Identifier et mobiliser du foncier pour des projets alimentaires*. rnpa.fr. Consulté le 11 octobre 2022, à l'adresse <https://rnpa.fr/wp-content/uploads/2021/10/coeur-entre-deux-mers-version-finale.pdf>

Rougé, L. (2018), "Notion en débat : périurbanisation". *Géoconfluences*.

SAFER. (s. d.). *Observer et surveiller - SAFER Occitanie*. SAFER-occitanie.com. Consulté le 21 octobre 2022, à l'adresse <https://www.SAFER-occitanie.com/fr/page/observer-et-surveiller.php>

Siell (Service intercommunal eau du Lodévois Larzac), "[Le grand cycle de l'eau](https://www.eaux-lodevois-larzac.fr/le-grand-cycle-de-l-eau)" Consulté le 30 novembre, à l'adresse <https://www.eaux-lodevois-larzac.fr/le-grand-cycle-de-l-eau>

SPW Agriculture, ressources naturelles et environnement, Département du Développement, de la Ruralité, des Cours d'Eau et du Bien-être animal (2022) *Observatoire du foncier agricole Wallon, Rapport*

Surfrider Ocean Campus. (s. d.). *La pollution de l'eau*. fr.oceancampus.eu. Consulté le 8 février 2023, à l'adresse [https://fr.oceancampus.eu/cours/7Mc/la-pollution-de-leau?gclid=Cj0KCQiA54KfBhCKARIsAJzSrdq0LRuOqxSgBZAmXlLd6ozEt93ElceQOIUj0IrYDSU4fTWreCRqZQEaAiMtEALw\\_wcB](https://fr.oceancampus.eu/cours/7Mc/la-pollution-de-leau?gclid=Cj0KCQiA54KfBhCKARIsAJzSrdq0LRuOqxSgBZAmXlLd6ozEt93ElceQOIUj0IrYDSU4fTWreCRqZQEaAiMtEALw_wcB)

Sydel Pays Cœur d'Hérault. (s. d.). *La gouvernance du Pays Cœur d'Hérault | Pays Cœur d'Hérault*. Consulté le 1 décembre 2022, à l'adresse <https://www.coeur-herault.fr/le-projet/la-gouvernance>

Sydel Pays Cœur d'Hérault. (2014). La Charte du Pays à « l'Horizon 2025 » approuvée ! coeur-herault.fr. Consulté le 18 novembre 2022, à l'adresse <https://www.coeur-herault.fr/le-projet/la-strategie/la-charte-du-pays-lhorizon-2025-approuvee>

Sydel Pays Cœur d'Hérault. (2016). *Conseil des Maires du 7 octobre 2016*. Pays Cœur d'Hérault. Consulté le 1 décembre 2022, à l'adresse <https://www.coeur-herault.fr/scot/les-rendez-vous-du-scot/conseil-des-maires-du-7-octobre-2016>

Sydel Pays Cœur d'Hérault. (2019). Synthèse des Ateliers des États Généraux de l'Alimentation et l'Agriculture Durable (EGAAD) du Pays Cœur d'Hérault. Dans coeur-herault.fr. Consulté le 11 octobre 2022, à l'adresse <https://www.coeur-herault.fr/sites/default/files/egaad/synthese-ateliers-EGAAD.pdf>

Sydel Pays Cœur d'Hérault. (2021). V2 PAT 3D Programme d'Action Global. Dans *coeur-herault.fr*.

Sydel Pays Cœur d'Hérault. (2022). *Schéma de Cohérence Territorial | Pays Cœur d'Hérault*. coeur-herault.fr. <https://www.coeur-herault.fr/scot/diagnostic-strategique>

UCL Géomatique & LEPUR. (2015, avril). *Recherche n°1 : système d'informations foncières et politiques publiques*. Consulté le 12 octobre 2022, à l'adresse [https://orbi.uliege.be/bitstream/2268/195378/2/CPDT\\_RI\\_R1\\_Avril\\_2015.pdf](https://orbi.uliege.be/bitstream/2268/195378/2/CPDT_RI_R1_Avril_2015.pdf)

Valeur Foncière. (s. d.). *Foncier agricole : principe et définition*. valeurfonciere.fr. Consulté le 26 novembre 2022, à l'adresse <https://www.valeurfonciere.fr/foncier-agricole.html>

Vignier, M. (2018, 12 octobre). *Foncier agricole : un outil de travail indispensable constamment menacé !* Coordination Rurale (CR). Consulté le 21 octobre 2022, à l'adresse <https://www.coordinationrurale.fr/foncier-agricole-un-outil-de-travail-indispensable-constamment-menace/>

## Table des figures

Figure 1 : Méthodologie générale de l'atelier professionnel (Auteur : M2 ERDL) .....	15
Figure 2 : Schéma de fonctionnement d'un OFA (CIRAD, 2008).....	19
Figure 3 : Photographie. Commune de Montarnaud de 1965 à aujourd'hui (Source : IGN- photographie aérienne).....	32
Figure 4 : Schéma du déroulé des EGAAD (Sydel Pays Cœur d'Hérault, 2019) .....	39
Figure 5 : Plan d'action du PAT 3D (Sydel Pays Cœur d'Hérault, 2021) .....	40
Figure 6 : L'articulation des actions de l'axe 1 (L. Mornet-Hess, M. Munch, 2022).....	41
Figure 7 : Objectifs 1 et ses sous-objectifs.....	72
Figure 8 : Objectifs 2 et ses sous-objectifs.....	72
Figure 9 : Objectifs 3 et ses sous-objectifs.....	73
Figure 10 : Scénario n°1 : L'Observatoire foncier agricole à l'échelle du Pays Cœur d'Hérault (M2ERDL-UPVM3, 2023) .....	81
Figure 11 : Scénario n°2 : L'Observatoire foncier agricole à l'échelle des communes volontaires du Pays Cœur d'Hérault (M2ERDL-UPVM3, 2023) .....	83
Figure 12 : Scénario n°3 : L'Observatoire foncier agricole à l'échelle des Communautés de communes volontaires du Pays Cœur d'Hérault (M2ERDL-UPVM3, 2023) .....	85

## Table des cartes

Carte 1: Carte de localisation du Pays Cœur d'Hérault.....	20
Carte 2 : Les Communautés de Communes du Pays Cœur d'Hérault.....	21
Carte 3: Carte de l'évolution démographique de la population communale du Pays Cœur d'Hérault (1999-2019) .....	24
Carte 4 : Les spécialisations agricoles au Pays Cœur d'Hérault par commune en 2020.....	26
Carte 5: Répartition et évolution de la Surface Agricole Utilisée pour le Pays Cœur d'Hérault en 2020.....	28
Carte 6 : Artificialisation au Pays Cœur d'Hérault de 2009 à 2019 .....	31
Carte 7 : Réseau hydrographique du Pays Cœur d'Hérault, par Communauté de Communes	33
Carte 8 : La sécheresse dans le département de l'Hérault fin juillet 2022 .....	34
Carte 9 : Surface en friche par Commune .....	36
Carte 10: Communes de l'Observatoire du Foncier mis en place par le PETR Cœur-Entre-Deux- Mers (Source : PETR Cœur- Entre-Deux-Mers).....	57

Carte 11 : Localisation de la Métropole Rouen Normandie (Source : Métropole Rouen Normandie).....	58
---	----

## Table des graphiques

Graphique 1: Evolution de la population dans l'Hérault entre 1968 et 2018 .....	22
Graphique 2 : Evolution de la population au Pays Cœur d'Hérault entre 1968 et 2018 .....	22
Graphique 3 : Comparaison du taux d'évolution annuel moyen pour le Pays Cœur d'Hérault et l'Hérault de 1975 à 2018 .....	23
Graphique 4 : Evolution démographique annuelle de la population au Pays Cœur d'Hérault de 1975 à 2018 (sur une base de 100) .....	23
Graphique 5: L'occupation du sol selon la Superficie Agricole Utilisée en 2020 .....	27
Graphique 6 : Comparaison du nombre d'exploitations agricoles entre 2010 et 2020.....	29
Graphique 7 : Evolution du nombre de chefs d'exploitations dans le Pays Cœur d'Hérault de 2010 à 2020.....	29
Graphique 8 : Nombre d'exploitants par classe d'âge au Pays Cœur d'Hérault en 2021 .....	30

## Table des tableaux

Tableau 1: Potentiel nourricier du Pays Cœur d'Hérault (PARCEL).....	24
Tableau 2 : Potentiel nourricier par production du Pays Cœur d'Hérault (PARCEL).....	25
Tableau 3 : Objectifs concernant l'agriculture contenus dans la Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Cœur d'Hérault (Source : Sydel Pays Cœurs d'Hérault, 2022 ; M2 ERDL-UPVM3, 2022).....	37
Tableau 4 : L'agriculture du Pays Cœur d'Hérault vu par les acteurs du territoire enquêtés (Auteur : M2 ERDL, UPVM3, 2023).....	46
Tableau 5 : Le foncier agricole du Pays Cœur d'Hérault vu par les acteurs du territoire interrogé (Auteur : M2 ERDL, UPVM3, 2023).....	47
Tableau 6 : La ressource en eau du Pays Cœur d'Hérault vue par les acteurs du territoire interrogé (Auteur : M2 ERDL, UPVM3, 2023) .....	49
Tableau 7 : Synthèse du diagnostic de territoire (M2ERDL, UPVM3, 2023). .....	51
Tableau 8 : Synthèse des résultats du benchmarking (M2ERDL, UPVM3, 2023).....	59
Tableau 9 : Point de vue des acteurs interrogés sur l'Observatoire Foncier Agricole en Pays Cœur d'Hérault (M2 ERDL, UPVM3, 2023) .....	64
Tableau 10 : Les enjeux agricoles du Pays Cœur d'Hérault .....	70

Tableau 11 : Les données à mobiliser selon les objectifs de l'OFA (M2 ERDL-UPVM3, 2023)..	74
Tableau 12 : Les différents acteurs du territoire du PCH en fonction de leur rôle potentiel dans l'OFA .....	79
Tableau 13 : Analyse de la faisabilité des trois scénarios de gouvernance de l'OFA du PCH....	86

## Table des matières

Remerciements.....	2
Glossaire .....	3
Préambule .....	5
Introduction.....	6
Chapitre I : Quelle stratégie pour la rédaction du cahier des charges de l’Observatoire Foncier Agricole en Pays Cœur d’Hérault ? .....	8
I.1. Quelle méthodologie mettre en œuvre pour notre commande ?.....	8
I.1.1. Méthodologie de la recherche bibliographique .....	8
I.1.2. Méthodologie des entretiens .....	9
I.1.3. Méthodologie du Benchmark .....	11
I.1.4. Méthodologie de l’atelier .....	12
I.2. Les étapes vers la construction du cahier des charges pour la mise en place d’un Observatoire Foncier Agricole en Pays Cœur d’Hérault .....	14
Chapitre II : Qu’est-ce qu’un Observatoire Foncier Agricole ? .....	16
II.1. Définition de l’Observatoire Foncier Agricole.....	16
II.1.1. Première approche de la notion d’Observatoire Foncier Agricole .....	16
II.1.2. Une définition variable, dépendante du territoire d’implantation de l’Observatoire Foncier Agricole .....	17
II.2. Les étapes de mise en place d’un Observatoire Foncier Agricole : un processus itératif et incrémental.....	18
Chapitre III : Pourquoi un Observatoire Foncier Agricole ? .....	20
Le diagnostic agricole du Pays Cœur d’Hérault. ....	20
III.1. Présentation générale du Pays Cœur d’Hérault : une attractivité importante questionnant l’autonomie alimentaire du territoire .....	20
I.1.1. La localisation et l’organisation du Pays Cœur d’Hérault .....	20
I.1.2. Une localisation source d’attractivité pour le territoire générant une pression démographique importante .....	22
I.1. 3. L’autonomie alimentaire du territoire en question .....	24
I.2. L’agriculture en Pays Cœur d’Hérault : une activité centrale confrontée à de nombreux enjeux .....	25
I.2.1. Une agriculture spécialisée dominée par la viticulture et l’élevage .....	25
I.2.2. La déprise agricole constatée en Pays Cœur d’Hérault .....	27

I.2.3. De nombreux obstacles à l'installation des agriculteurs.....	31
I.2.3.1. L'artificialisation des terres agricoles en Pays Cœur d'Hérault.....	31
I.2.3.2. La ressource en eau au centre des débats pour l'installation d'agriculteurs et la diversification de l'agriculture .....	33
I.2.3.3. De nombreuses friches en Pays Cœur d'Hérault : un problème ou une réponse potentielle pour répondre aux enjeux agricoles du Pays Cœur d'Hérault.....	35
I.3. Les actions autour de l'agriculture portées par le Sydel.....	37
I.3.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Cœur d'Hérault.....	37
I.3.2. Le Projet Alimentaire Territorial du Pays Cœur d'Hérault .....	38
I.3.3. Les points de vigilance enseignés lors de la mise en place des actions de l'axe 1 du PAT.....	43
I.4. Synthèse des enjeux agricoles à prendre en compte pour l'Observatoire Foncier Agricole .....	45
I.4.1. Tableau des éléments de diagnostic dégagés lors des entretiens.....	45
I.4.2. Synthèse du diagnostic .....	50
Chapitre IV. Quel Observatoire Foncier Agricole pour le Pays Cœur d'Hérault ?.....	54
IV.1. Les premières réflexions du Pays Cœur d'Hérault pour l'Observatoire Foncier Agricole .....	54
IV.2. Les résultats du benchmark et des entretiens.....	55
IV.2.1. Le benchmark des initiatives similaires en France.....	55
IV.2.1.1. Présentation des territoires du benchmark.....	56
IV.2.1.2. Synthèse des résultats du benchmark (Tableau n°8) .....	59
IV.2.2. Les entretiens avec les acteurs du territoire : quelles attentes pour un Observatoire Foncier Agricole en Pays Cœur d'Hérault ? .....	62
IV.3. Vers une sélection des missions, objectifs et données de l'Observatoire Foncier Agricole du Pays Cœur d'Hérault.....	70
IV.3.1. Analyse croisée du diagnostic et des entretiens : quels enjeux pour la mission de l'OFA ?.....	70
IV.3.2. Proposition des objectifs de l'Observatoire.....	71
IV.3.3. Première sélection des données pour l'Observatoire .....	73
IV.4. Quelle gouvernance pour l'Observatoire du Foncier Agricole en Pays Cœur d'Hérault ? .....	77
IV.4.1. Différentes possibilités pour la gouvernance de l'Observatoire Foncier Agricole du Pays Cœur d'Hérault ? .....	77
IV.4.1.1. L'exploration des différentes possibilités de gouvernance .....	77

IV.4.1.2. Trois scénarios, trois gouvernances, trois visions de l'OFA .....	79
IV.4.2. Étude de la faisabilité des différentes possibilités .....	86
Conclusion .....	88
Bibliographie.....	89
Table des figures.....	94
Table des cartes.....	94
Table des graphiques.....	95
Table des tableaux.....	95
Table des matières.....	97