



**PADH
2020**

Projet
Agricole
Départemental
Hérault

Atelier **Territoires et** **foncier**

aGRICULTURES
& TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
HÉRAULT

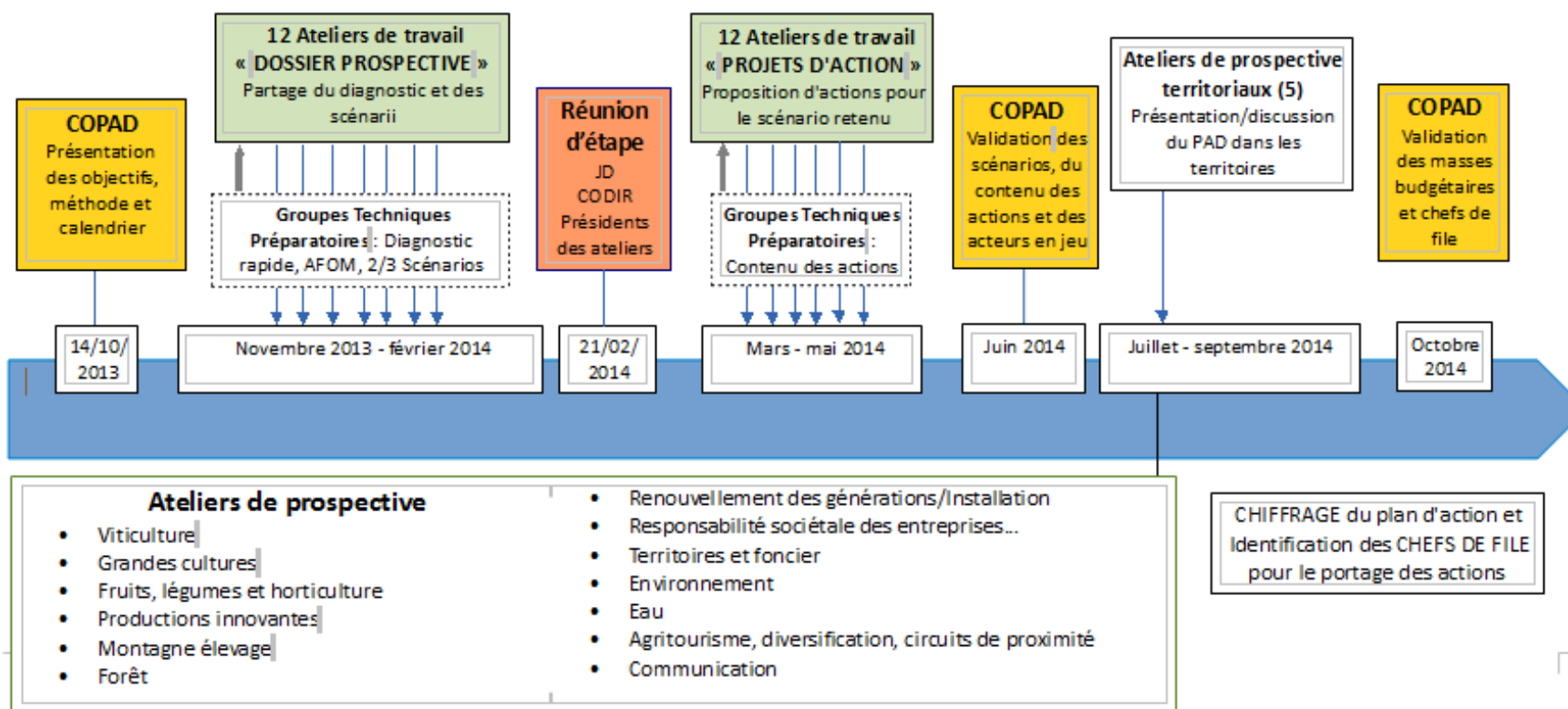
13 février 2014

30 avril 2014

chavey@herault.chambagri.fr

<http://www.herault.chambagri.fr/>

Le projet Agricole départemental Hérault 2020



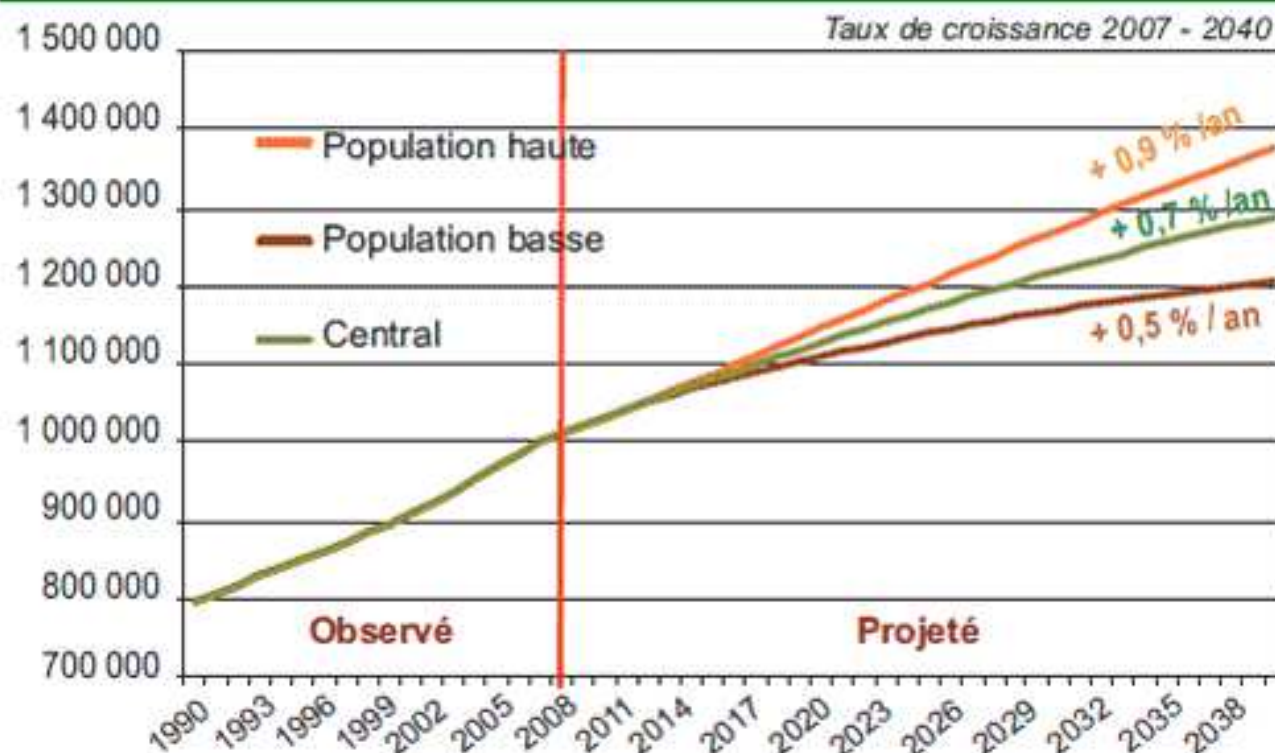
Démographie

Démographie de l'Hérault



Graph. 1 - entre 1,2 et 1,4 million d'héraultais
à l'horizon 2040

Unité : nombre d'habitants



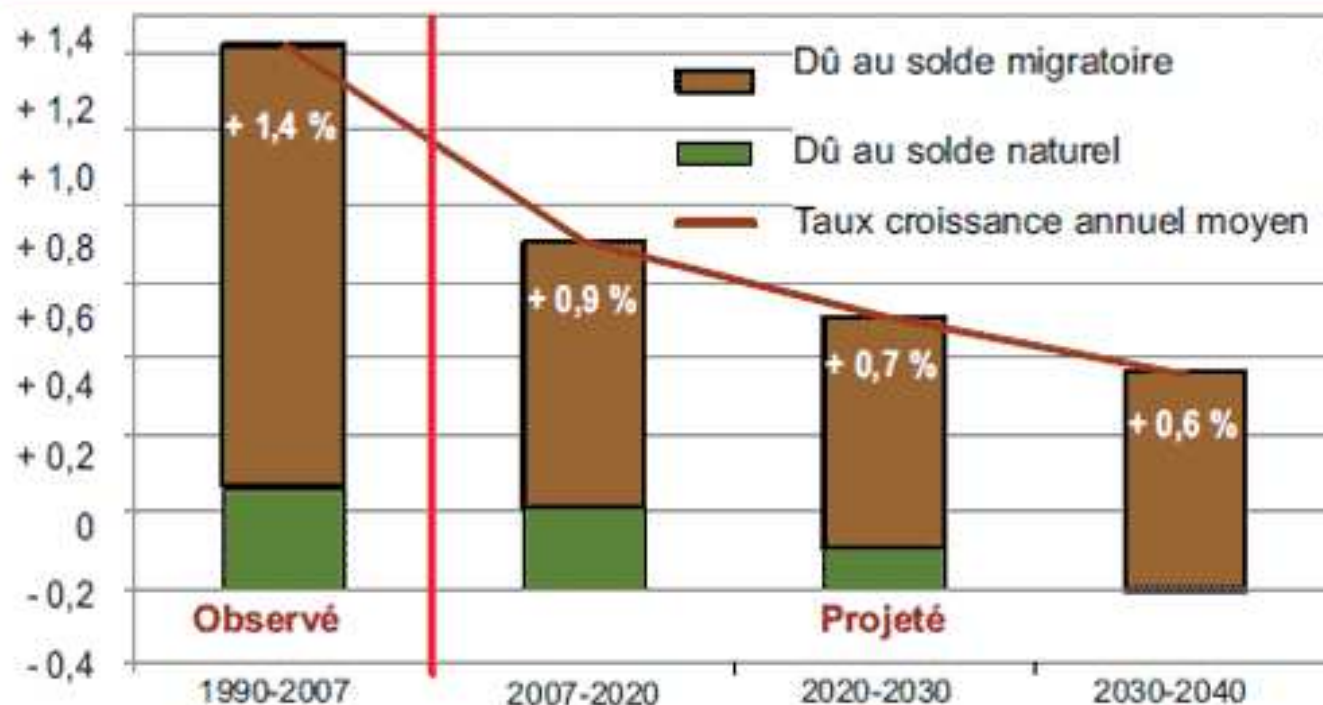
Source : Insee, recensements de population et modèle Omphale 2010

Entre 50 000
et 100 000
habitants en
plus d'ici 2020

Démographie de l'Hérault



Graph. 2 - décomposition du taux de croissance de la population dans l'Hérault selon les contributions du solde naturel et du solde migratoire *Unité : %*



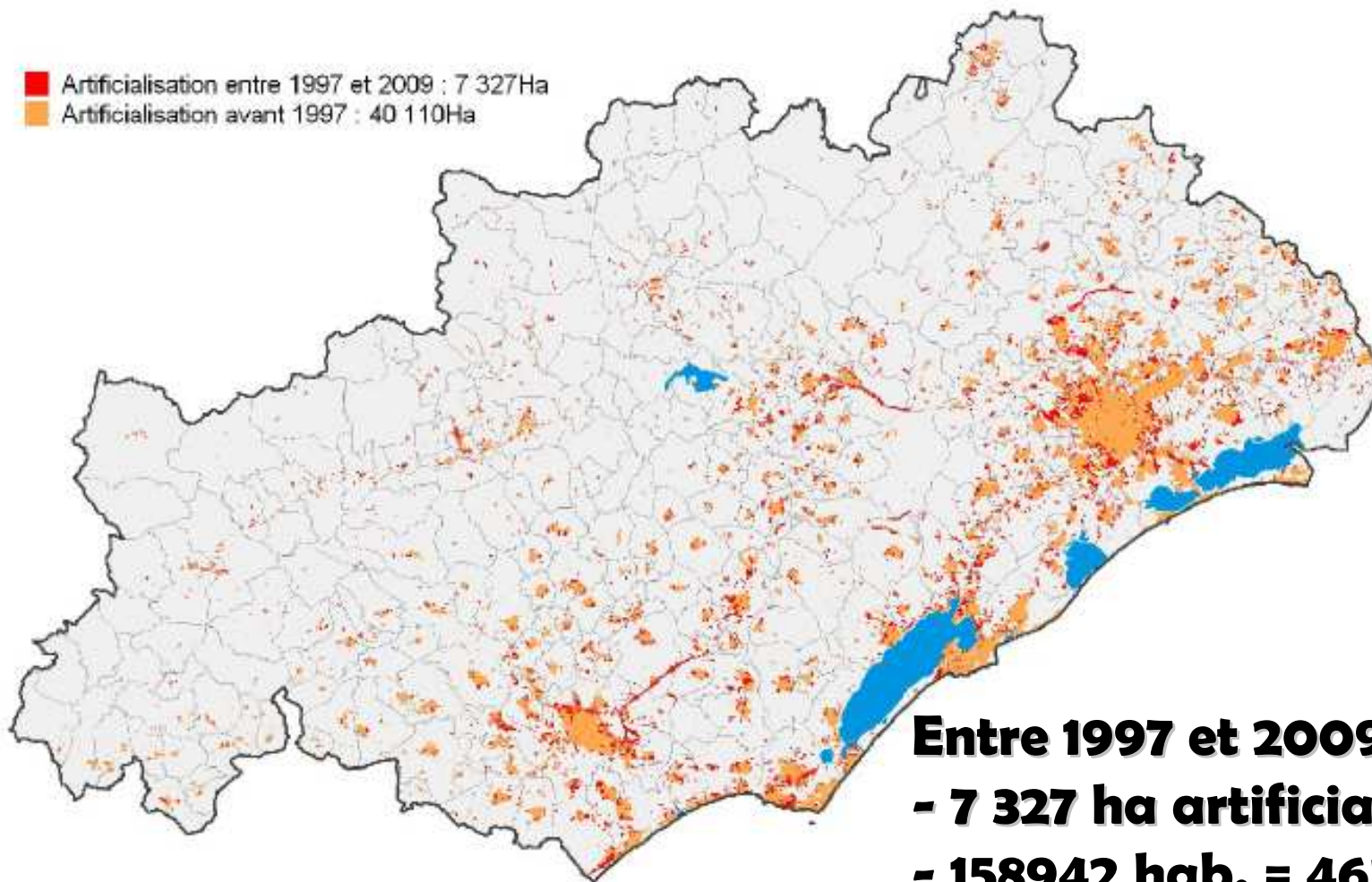
Source : Insee, recensements de population et modèle Omphale 2010 - Scénario central

Aménagement - Urbanisme

40 110 ha artificialisés en 1997



- Artificialisation entre 1997 et 2009 : 7 327Ha
- Artificialisation avant 1997 : 40 110Ha



Entre 1997 et 2009 :
- 7 327 ha artificialisés
- 158942 hab. = 463 m² par
habitant supplémentaire

Urbanisme - 463 m² / habitant supplémentaire

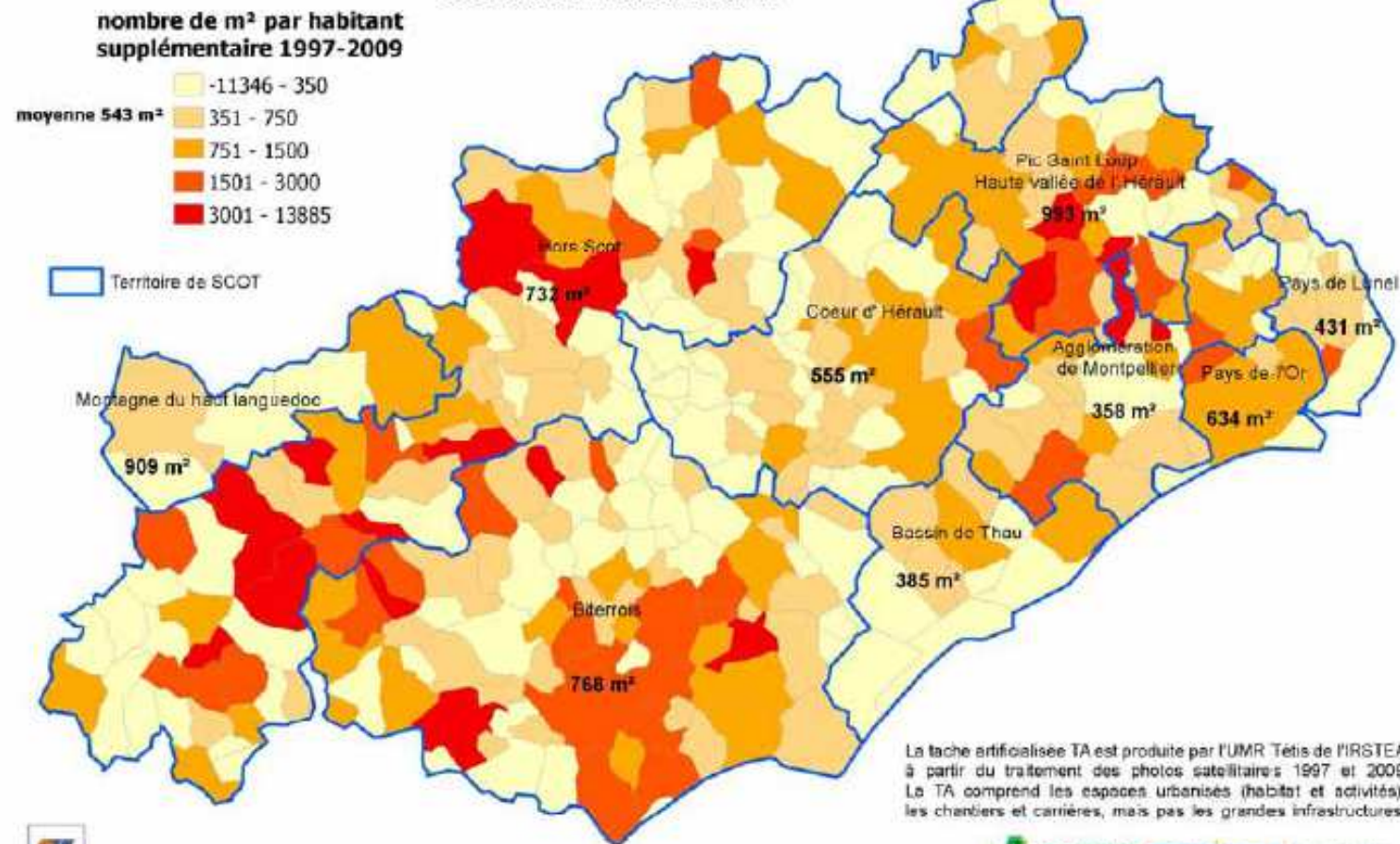


Nombre de m² consommé par habitant supplémentaire entre 1997 et 2009

Indicateur supplémentaire Hérault : 543 m²/hab.sup.

1997 à 2009 : + 7263 ha

1997 à 2009 : + 135 530 habitants



Source: CG 34 - A partir de DGFP et IRSTEA-UMR Tétis - Réalisation : RDD/RODER/Mexica et Les E. Brunefort Novembre 2012



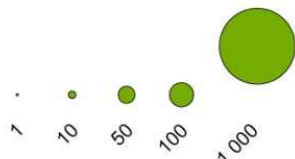
Plan de l'Urbanisme et de l'Équipement de la Région de Montpellier 2009

Territoires – Urbanisme

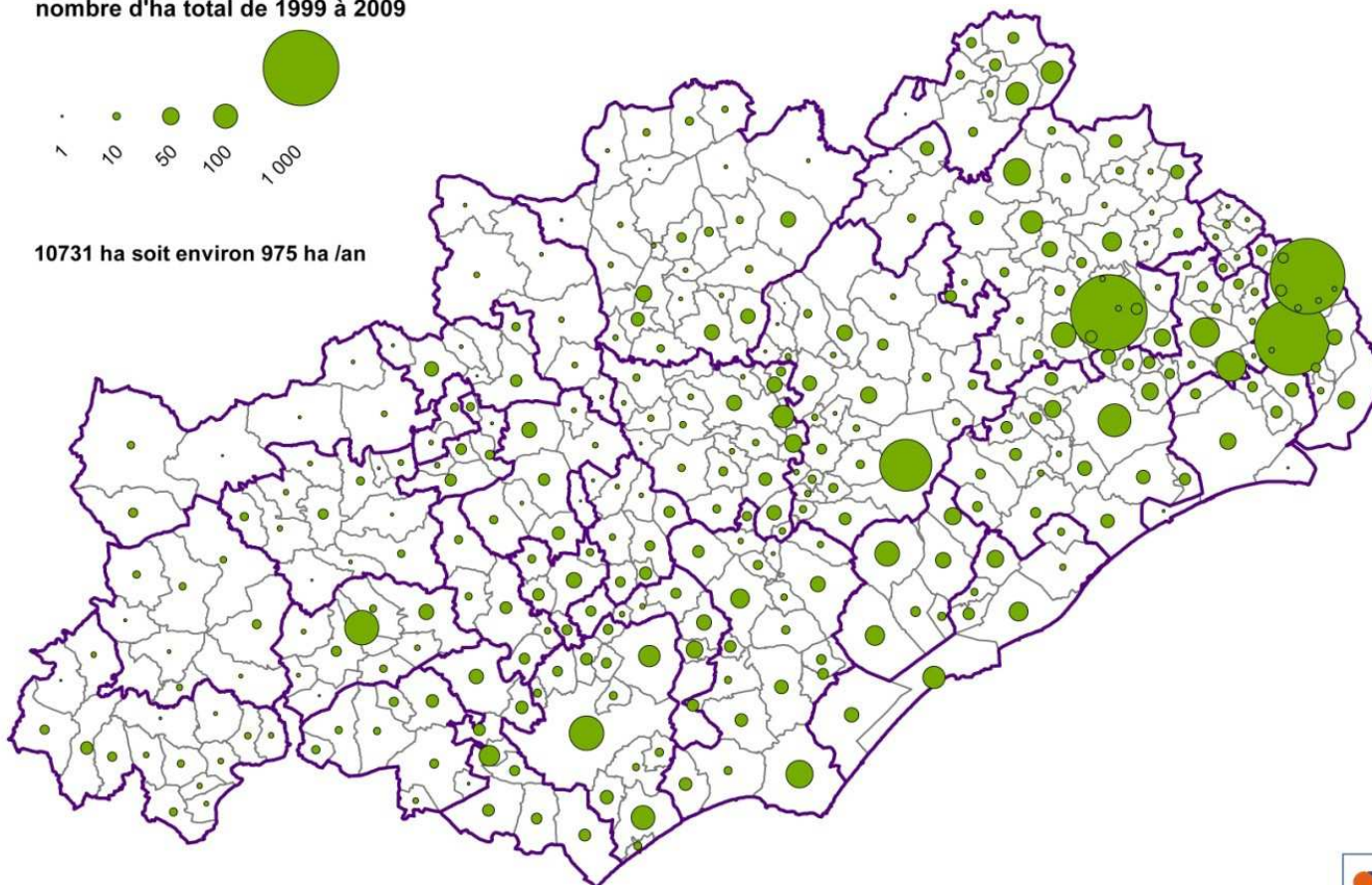


surfaces (en hectares) consacrées à la construction de logements individuels entre 1999 et 2009

nombre d'ha total de 1999 à 2009



10731 ha soit environ 975 ha /an



Source: MEEDDM - SOeS - Sit@del2
Traitement: PADT/DPT/DET/SOAT - Juin 2010

0 3 6 12 Kilomètres

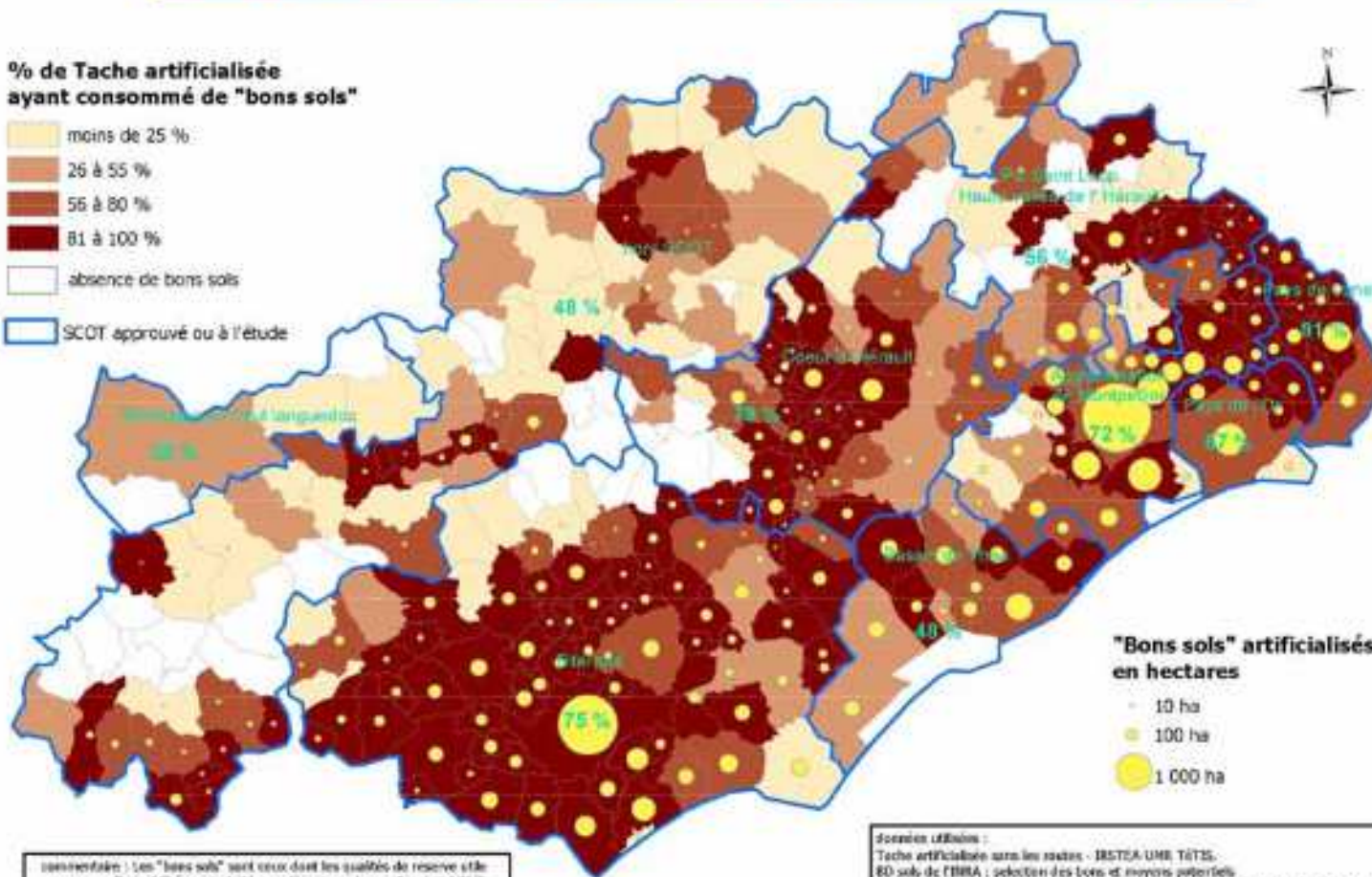


Territoires – Urbanisme

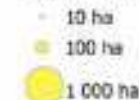


mesure du sol artificialisé "potentiellement exploitable" . situation en 2009

% de Tache artificialisée ayant consommé de "bons sols"



"Bons sols" artificialisés en hectares



Remarque : Les "bons sols" sont ceux dont les qualités de réserve utile en eau ou d'irrigabilité, pente faible, confèrent une bonne "exploitabilité" en terme d'usage agricole.
Sur le département de Hérault, en 2009, 32400 ha de sols artificialisés ont consommé de "bons sols" soit 60 % de la Tache artificialisée (hors routes).

Données d'élaboration :
Tache artificialisée sans les routes - IRSTEA UMR TETIS.
BD sols de l'INRA : sélection des toits et moyens potentiels couverts avec les terres potentiellement irrigables du réseau RRI et d'autres ASA d'irrigation



000077 Plan Indicateur de consommation des sols - MARS 2010 - Conseil Général de Hérault - 3500-NEC007 1 - Bureau de l'ESA 34032 H. Langueux Plan 0011



OSDDT



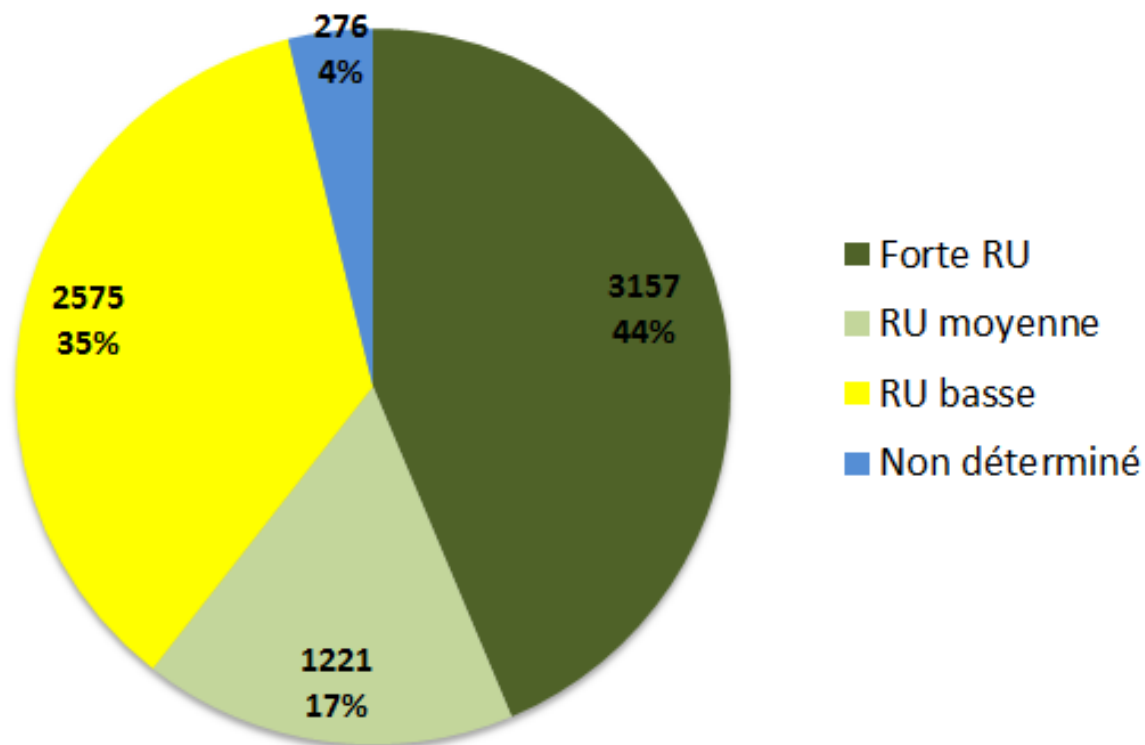
Plan Indicateur de consommation des sols - MARS 2010 - Conseil Général de Hérault - 3500-NEC007 1 - Bureau de l'ESA 34032 H. Langueux Plan 0011

7 229 ha artificialisés entre 1999 et 2011



Potentialités agronomiques des terres artificialisées entre 1999 et 2011 (en ha et %)

44 % de terres à forte réserve utile !



Urbanisme et aménagement – Atouts



- Une réglementation protectrice des espaces agricoles, en théorie
- Une planification de la vocation des sols à moyen et long terme
- Un ensemble d'acteurs associés aux démarches de planification




Urbanisme et aménagement – Faiblesses



- Une croissance démographique très forte qui induit une consommation importante de zones agricoles.
- Surconstruction due à la spéculation immobilière. Un marché immobilier urbain déconnecté de l'économie réelle.
- Une interprétation zélée de la loi littoral en terme de constructibilité agricole
- Le mitage de la zone agricole conduit à stigmatiser la profession agricole
- Prise en compte insuffisante de l'agriculture dans les documents de planification :
 - avis consultatifs : Avis CA34, CDCEA
 - espaces agricoles considérés comme des terres vierges
 - manque de connaissance et de sensibilisation des élus et bureaux d'études
 - des normes environnementales plus strictes que les normes agricoles
 - volonté des décideurs ne pas aborder les questions de construction agricole
- Pas ou peu d'action de la part des collectivités sur les constructions illégales (Absence quasi totale de sanction en cas de fraude,...)
- Une approche divergente de la préservation/protection des espaces agricoles, selon les acteurs de la planification
- Conflits d'usages entre agriculteurs installés dans les cœurs de village et les habitants
- Des services instructeurs nombreux (aux compétences inégales) et une interprétation différenciée sur les territoires

Urbanisme et aménagement – Opportunités



- Projet de loi ALUR sur l'intercommunalisation de l'urbanisme : échelle de décision plus cohérente , plus détachée des enjeux municipaux.
 - Une Plateforme d'échange (GTUA)
- 

Urbanisme et aménagement – Menaces



- Augmentation du nombre de services instructeurs et une interprétation différenciée sur les territoires
- Confusion / dilution des zones agricoles dans les zones naturelles dans les DU. Dilution de l'enjeu économique agricole dans les zones A face aux intérêts paysagers
- Difficultés d'instruction des permis : Fort développement des zones Ap et de l'inconstructibilité. Attaque systématique sur l'empreinte négative de l'agriculture dans les paysages (mitage).
- Difficultés pour les agriculteurs pour relocaliser leurs bâtiments hors des villages
- Urbanisation des milieux ruraux (sur des espaces en déprise agricoles notamment, alors qu'ils représentent des potentiels futurs d'exploitation), parfois des meilleures terres agricoles (grands travaux,...)

Scénario Aménagement – urbanisme 2020





Scénario tendancier

- Croissance démographique
- Artificialisation des terres (entre 2315 et 4630 ha)
- Consommation importante des meilleures terres (44 % de forte RU)
 - Pas d'utilisation des outils fonciers pour limiter la consommation
 - Seul le prix des terres crée de la densification
- Transfert de l'ADS de l'Etat vers les EPCI, dont les compétences sont inégales. Peu de moyens pour l'Etat pour le contrôle de légalité. Instabilité juridique du droit des sols → traitement inégal et « principe de précaution » par blocage de la constructibilité agricole

Scénario alternatif

- Réduire l'artificialisation des « meilleures » terres agricoles
- Compenser par des outils innovants (fonds de compensation,...)
- Optimisation de la doctrine locale en matière d'ADS (constructibilité agricole)

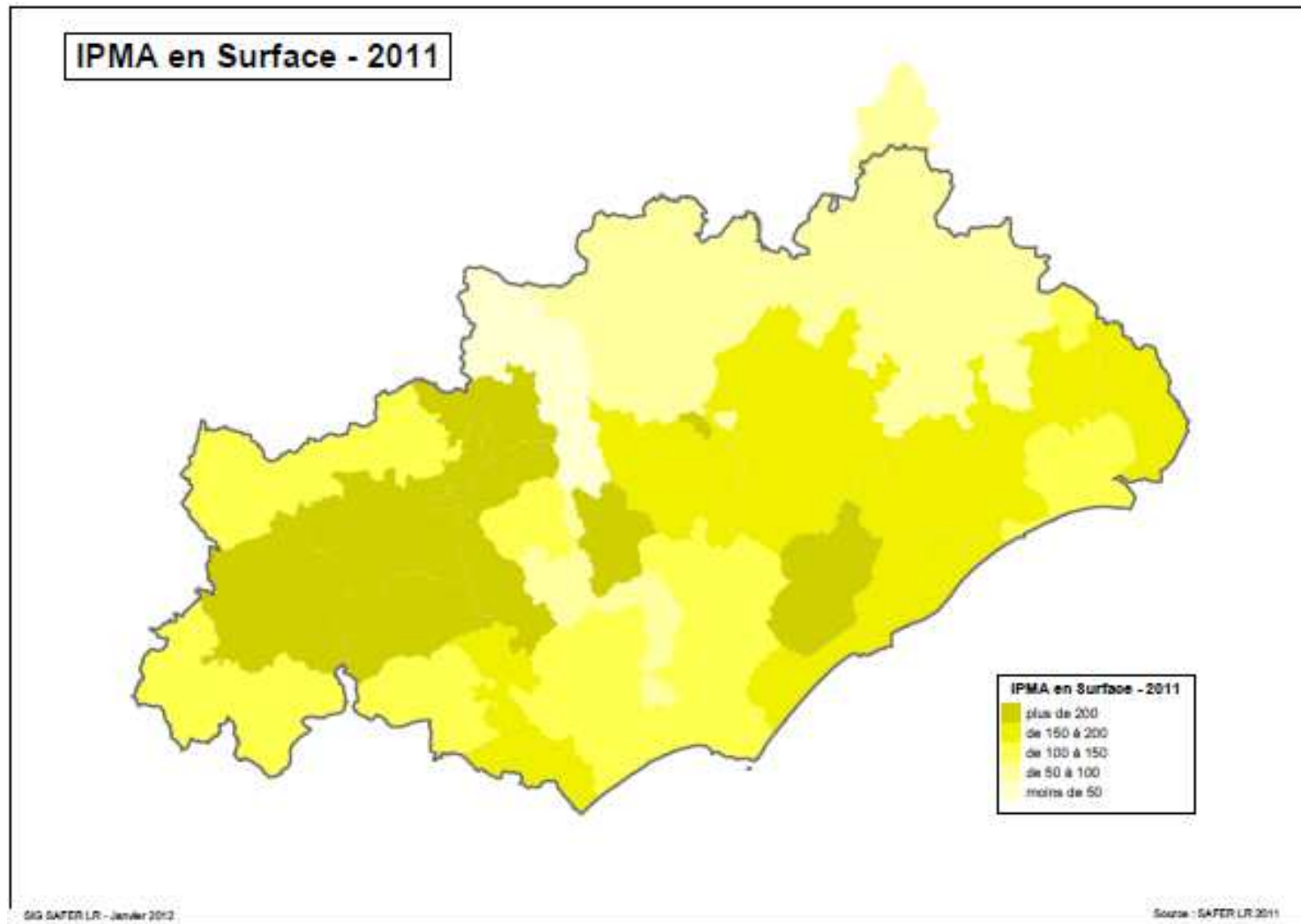
Foncier



Foncier – IPMA en surface



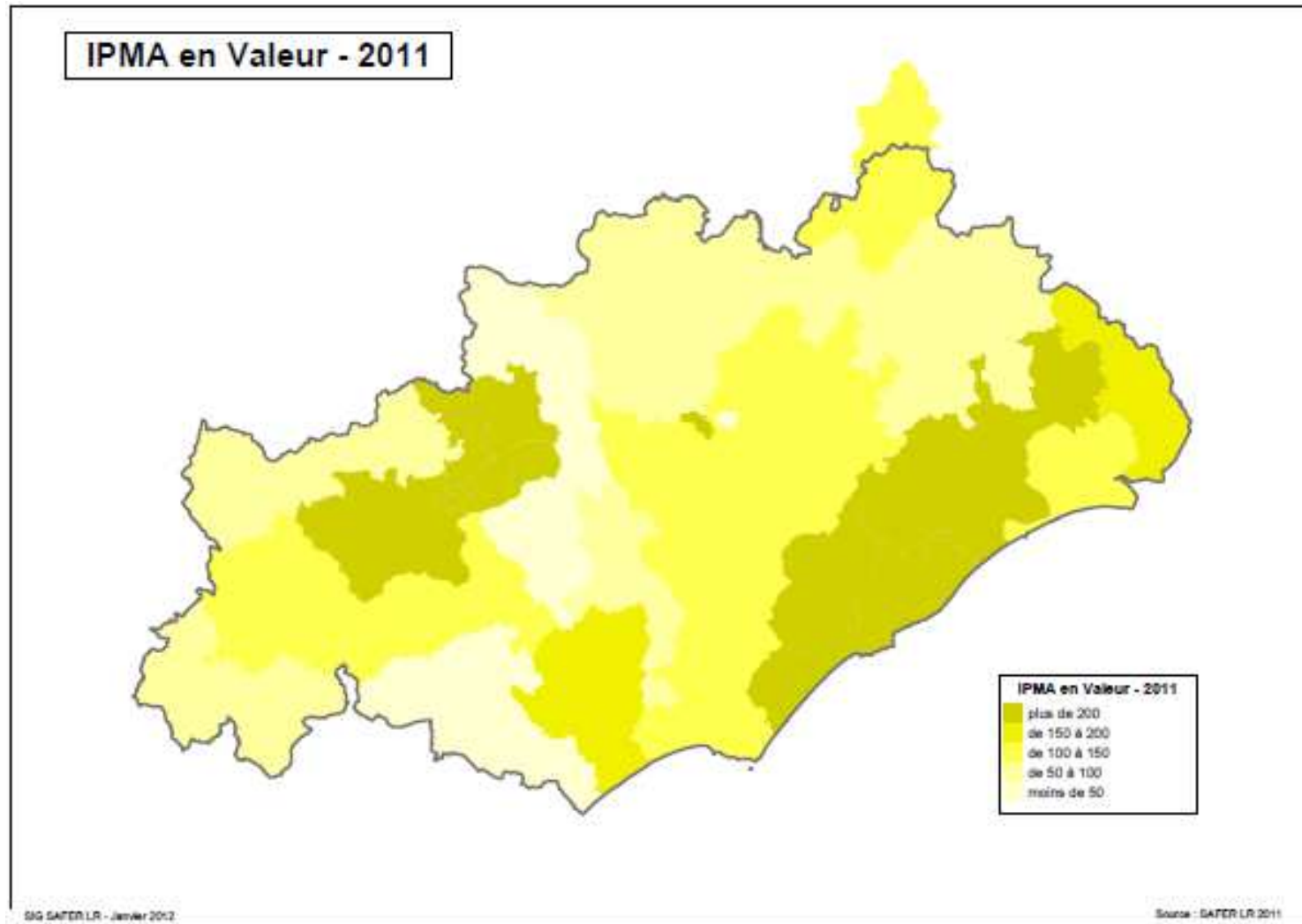
Zones où le marché foncier est ouvert aux non-agriculteurs



Foncier – IPMA en valeur



Zones où les prix sont déconnectés du marché agricole

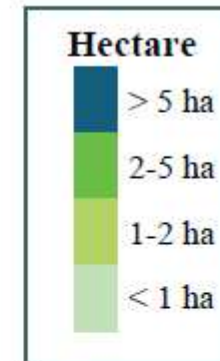
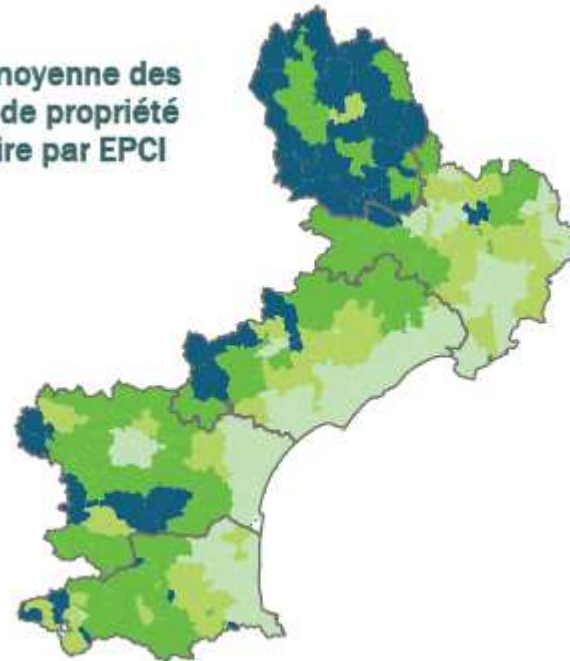


Foncier – Structure foncière



- 1 373 653 parcelles
- 680 611 comptes de propriétés
- 92 % de CP < 1 ha = 5,4 % du territoire
- 2,4 % de CP > 5 ha = 76,2 % du territoire
- 18,9 % de comptes monoparcélaires = 5,4 %

Surface moyenne des comptes de propriété parcellaire par EPCI



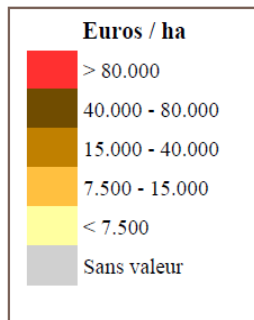
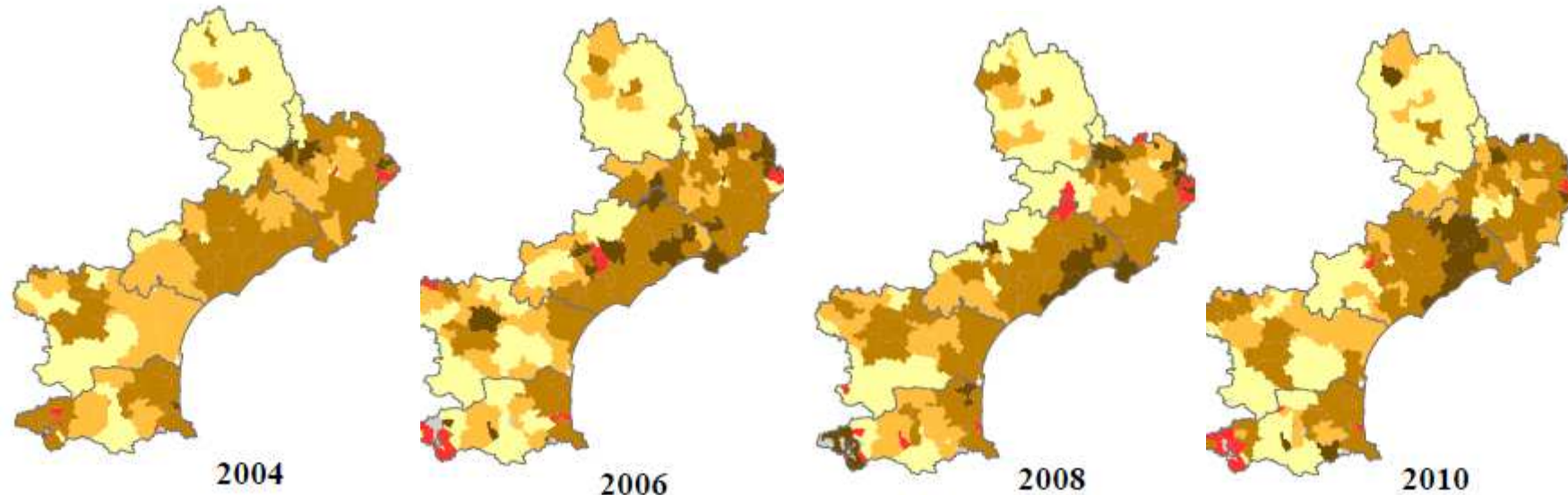
Source DGFIP 2010

Surface moyenne parcellaire
LR = 0,52 ha

→ En 2003, la surface moyenne parcellaire = 0,57 ha (↘ 9%)

Foncier – Marché foncier

Prix moyen foncier non bâti



Source : SAFER LR 2004-2010

Régulation des prix dans la plaine Biterroise : les prix moyens hectare étant restés dans la même tranche de prix.

Augmentation des prix sur le pourtour Montpelliérain sur l'ensemble des biens non bâtis : nombre croissant d'opérations liées à des espaces de loisirs non bâti à usage privatif, à de nombreuses transactions liées à des emprises d'infrastructures, à des projets de développement local et acquisitions de terrains à bâtir hors lotissement (CC GPSL).

Foncier – Marché foncier LR 2004-2010



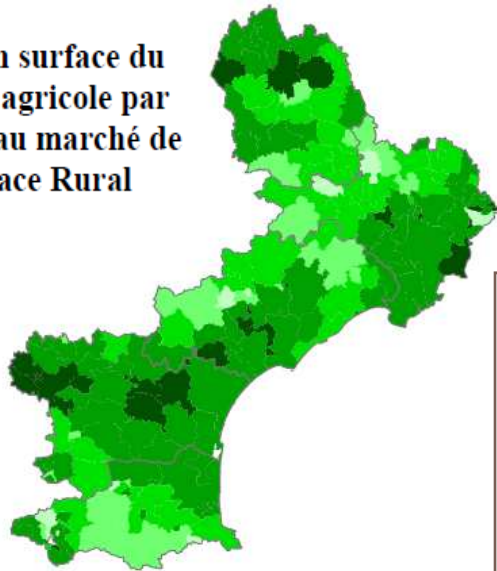
Transactions = 186500 ha, soit **26 642 ha/an** (↘ depuis 2007)

→ **13 500 transactions /an**

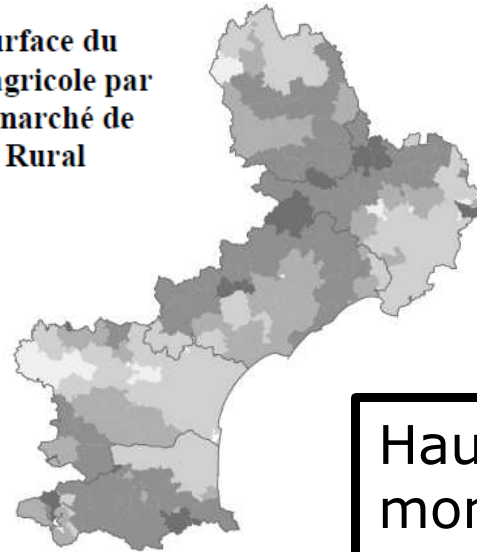
→ 106 000 ha Agricole / **80 050 ha vers le non agricole**

→ 1 286 M€ Agricole / 3 539 M€ non agricole

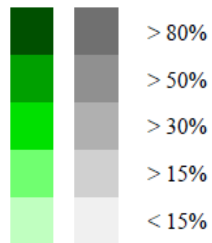
Poids en surface du
marché agricole par
rapport au marché de
l'Espace Rural



Poids en surface du
marché non agricole par
rapport au marché de
l'Espace Rural



Pourcentage de la
surface du Marché
de l'Espace Rural
par EPCI

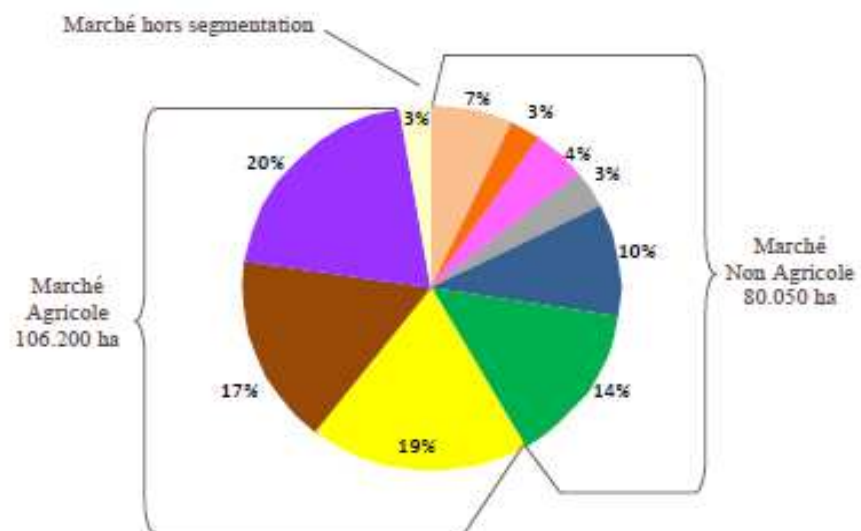


Hauts cantons et
montpelliérain =
marché plutôt
non agricole

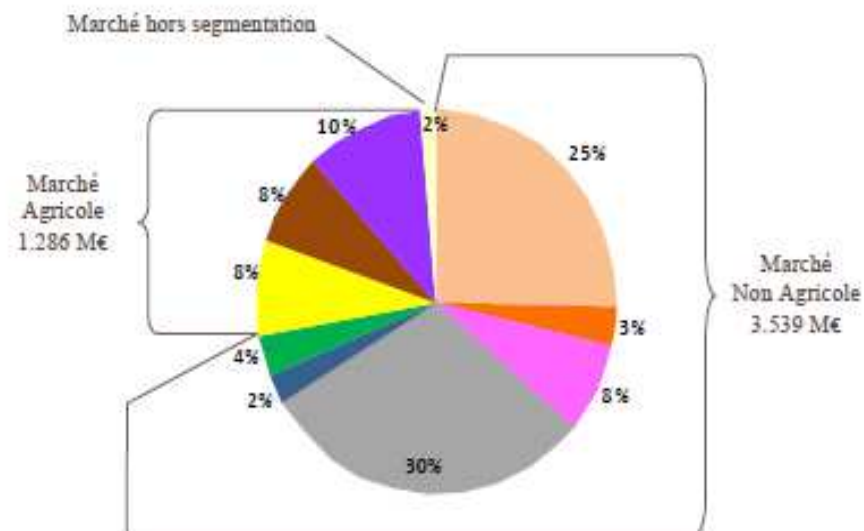
Foncier – Marché foncier LR 2004-2010



En Surface



En Valeur

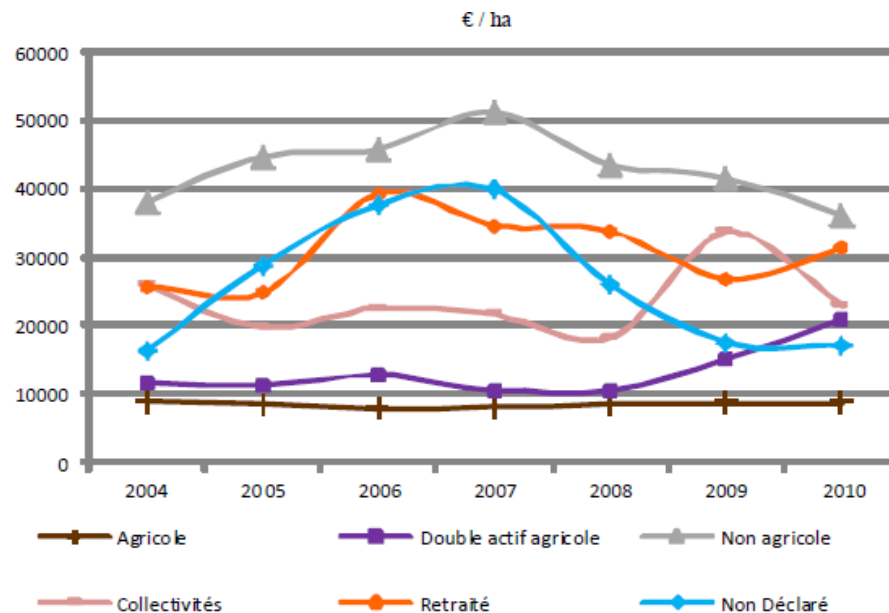


Foncier – Marché foncier LR 2004-2010



- Engouement des non agriculteurs (51% des acquéreurs pour 41% des surfaces) et des retraités pour l'achat de biens fonciers
- Les acquéreurs externes à la Région progressent pour atteindre 21 % des surfaces transmises

Prix moyen à l'ha selon le type d'acquéreur



Scénarios 2020



Foncier - Atouts



- Un statut du fermage protecteur du fermier
- Des moyens financiers mobilisables par le CR



Foncier - Faiblesses



- Concurrence intra et extra agricole
- Pression très forte sur le littoral et en zone périurbaine (spéculation foncière) en raison notamment de la croissance démographique et des modèles d'urbanisme.
- Peu de marché foncier notamment en zone périurbaine. Rétention foncière : pas de location ni de vente
- Un foncier très morcelé, peu adapté à une agriculture moderne.
- Nombre important de propriétaires
- Achat des grands domaines par de grands investisseurs (négociants ou extérieurs à l'agriculture)
- Un aménagement foncier inadapté au contexte foncier local.
- Un statut du fermage peu favorable à la mobilisation du foncier : des propriétaires réticents à louer.
- Méconnaissance des outils de location du foncier par les propriétaires

Foncier - Opportunités



- Fédérer la gestion du foncier par l'association de propriétaires
- Renforcement du rôle des Safer (loi d'avenir)
- Mobilisation du foncier : d'autres possibilités hors fermage existent depuis 1996 : extension des conventions pluriannuelles hors zones de montagne...il faut s'en servir !
- Hausse de la Taxe Additionnelle sur le foncier devenu constructible
- Utilisation d'un fonds de compensation



Foncier - Menaces



- Compensations environnementales : risque de hausse des prix du foncier (perturbation du marché) et concurrence
- Développement des projets hors cadre familial : des candidats confrontés à des difficultés supplémentaires dans l'accès au foncier.



Scénarios 2020





Scénario tendanciel

- Evolution de la taille moyenne du parcellaire et des comptes de propriété
- Evolution du faire-valoir vers plus de locations, notamment dans un contexte de nombreux départs en retraite.
 - De plus en plus d'achats par des négociants ou groupes AA
 - Sortie de l'agriculture familiale
- Installation plus difficile que l'agrandissement

Scénario alternatif

- Quelle évolution de la taille du parcellaire et des comptes de propriété
- Quel équilibre entre les modèles « agriculture familiale » et « agrobusiness » ?
- Quelle évolution de la politique d'installation ?
- Renforcement du rôle de la Safer ?

Développement des territoires



L'intercommunalité dans l'Hérault



RÉGION LANGUEDOC-ROUSSILLON

Département de l'HÉRAULT (6 101 km² - 49 cantons - 343 communes)

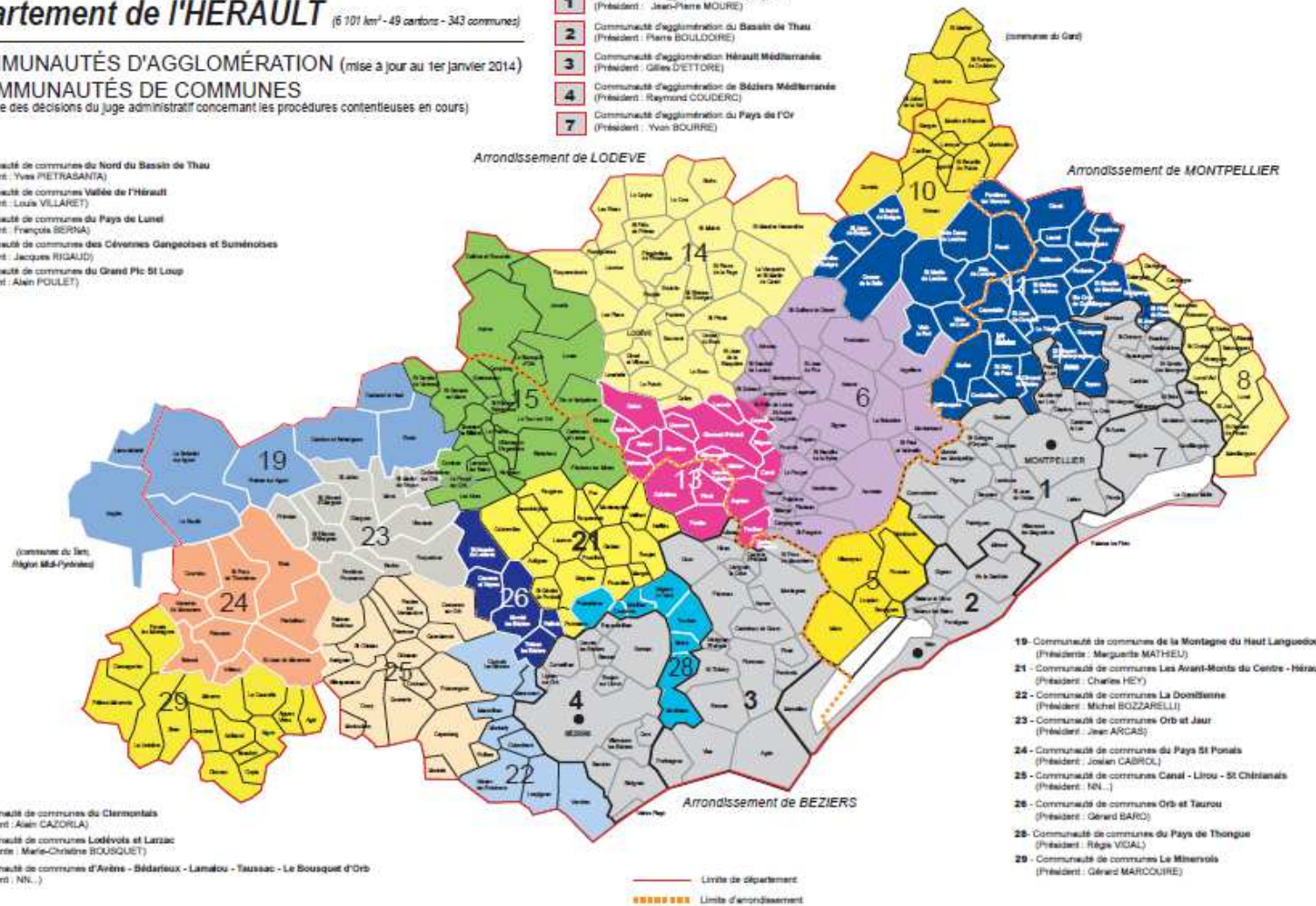
5 COMMUNAUTÉS D'AGGLOMÉRATION (mise à jour au 1er janvier 2014)

17 COMMUNAUTÉS DE COMMUNES

(sous réserve des décisions du juge administratif concernant les procédures contentieuses en cours)

- 1 Communauté d'agglomération de Montpellier (Président : Jean-Pierre MOURE)
- 2 Communauté d'agglomération du Bassin de Thau (Président : Pierre BOULDOIRE)
- 3 Communauté d'agglomération Hérault Méditerranée (Président : Gilles D'ETTORE)
- 4 Communauté d'agglomération de Béziers Méditerranée (Président : Raymond COUDERC)
- 7 Communauté d'agglomération du Pays de l'Or (Président : Yvan BOURRE)

- 5 - Communauté de communes du Nord du Bassin de Thau (Président : Yves PIETRASANTA)
- 6 - Communauté de communes Vallée de l'Hérault (Président : Louis VILLARET)
- 8 - Communauté de communes du Pays de Lunel (Président : François SICRINA)
- 10 - Communauté de communes des Cévennes Gangeoises et Suménoises (Président : Jacques RIGAUD)
- 11 - Communauté de communes du Grand Pic St Loup (Président : Alain POULET)





- Volonté des EPCI de travailler sur la question agricole. Profils des techniciens variés.
- Un département attractif, avec un fort développement démographique : bassin de consommation
- La diversité et vitalité de l'espace rural (associations, animations culturelles, initiatives locales...), dynamisation des territoires ruraux avec l'arrivée de citadins
- Développement de dynamiques territoriales en matière de cohésion territoriale : Des Groupes d'Actions Locales mettent en oeuvre des stratégies locales de développement.



Territoires – Faiblesses



- Un département attractif, avec un fort développement démographique : concurrence dans les usages, sur le foncier,...
- Un positionnement mal défini entre tous les acteurs
- Une approche de l'agriculture pas toujours partagée dans ses finalités : agriculture prise en compte à travers ses aménités (environnement, paysages, tourisme, gestion des risques...) plutôt que par l'économie agricole elle-même.
- Inégalité d'ingénierie territoriale de certains territoires (petites communes moins dotées en compétences que les grandes communes/agglos)



Territoires - Opportunités



- Rôle des élus en tant qu'aménageurs du territoire et maîtres d'ouvrage de bâtiments (bois dans la construction, projet chaufferies bois ou réseau de chaleur...)
- Développement de l'économie présenteielle et résidentielle, qui favorise la consommation locale et le développement des filières
- Croissance de l'e-commerce (par ex. pour l'oenotourisme).
- Développement des NTIC (ex. « Mes Parcelles », e commerce) pour la conduite d'exploitation, de l'agroéquipement et des modes de commercialisation.



Territoires – Menaces



- Développement déséquilibré du territoire / Chacun se développant selon sa logique : pression foncière ciblée sur certains territoires attractifs, de spécialisations sociales des espaces et de logement
- Manque de complémentarité et de cohérence de l'aménagement selon un axe Nord/Sud et entre ville et campagne
- Difficultés de gouvernance des territoires, cloisonnement des acteurs et manque de projets communs



Scénarios développement agricole des territoires 2020



Scénario tendanciel

- Perte de lien avec les agriculteurs - Manque de prise en compte de la dimension humaine
- Manque de connaissance et reconnaissance du terrain. Manque de lisibilité dans la communication
- Manque d'évaluation des projets de développement local
- Moyens consacrés (par les financeurs) davantage centrés sur les études diagnostic que sur l'opérationnel
- Défiance générale vis à vis des politiques

Scénario alternatif

- Qui prend en charge le développement des territoires ?
- Un lien retrouvé avec les agriculteurs et le terrain
- Des projets mieux évalués
- Des moyens mis en œuvre sur l'opérationnel
- Une confiance retrouvée envers les politiques

Synthèse des scénarios 2020





Le **développement agricole des territoires** héraultais est co-géré par la profession et les collectivités territoriales, qui investissent dans des filières territorialisées.

Les agriculteurs sont mieux connus des acteurs institutionnels et participent activement aux projets de développement agricole. Les résultats obtenus par les projets sont évalués. Et de manière générale, les agriculteurs ont retrouvé confiance dans leurs institutions (agricoles).

Le travail partenarial et en réseau a permis de sensibiliser les décideurs, d'améliorer et d'harmoniser la prise en compte de l'agriculture dans les documents d'urbanisme et l'aménagement du territoire. Les aménageurs et décideurs politiques connaissent les enjeux agricoles et les ont pris en compte dans leur projet d'aménagement et de développement.



Urbanisme et aménagement: Scénario 2020



Le rythme départemental de consommation des terres agricoles par l'**urbanisation** a stagné au rythme de 260 ha/an (hors grands ouvrages). Un système d'évaluation de la consommation des terres agricoles est partagé par les acteurs, de même que son utilisation (ex : CDCEA,...).

Les filières se sont prononcées pour un maintien global de leur surfaces à l'horizon 2020. La surface agricole utile des exploitations héraultaises s'est maintenue à près de 185 000 ha. Ce qui a impliqué une **reconquête** par l'agriculture de terres non valorisées.

La notion de « meilleures **terres agricoles** » est partagée. Leur part dans les terres urbanisées est passée de 44 % à 30 %. Les terres couvertes par un réseau collectif d'irrigation agricole sont épargnées par l'urbanisation

La perte d'espaces agricoles due aux **mesures compensatoires** (liées notamment aux grands ouvrages) est compensée à l'identique. Le principe « éviter, réduire, compenser » a été mis en place pour l'agriculture.





La taille moyenne du parcelle a peu évolué, celle des **îlots de culture** s'est accrue pour davantage d'efficacité de production (limitation des déplacements, extension de réseaux d'irrigation,...)

Les acteurs (publics, professionnels, banques,...) ont anticipé les nombreux départs en retraite et favorisé l'orientation des **transmissions** vers l'installation. Les terres libérées par les départs en retraite ont été identifiées, leur libération et transmission facilitées.

L'**accès au foncier** (des candidats à l'installation) est facilité par des formules collectives innovantes (montages foncier, financier, juridique ou organisationnel,...). Il est aussi ouvert à des modèles d'exploitation innovants tels que la pluriactivité, installation progressive, pépinières et espaces test agricoles.



Merci de votre attention

aGRICULTURES
& TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
HÉRAULT

