Ministère de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la pêche

ECOLE **N**ATIONALE d'**I**NGENIEURS des **T**RAVAUX **A**GRICOLES de **B**ORDEAUX
1, cours du Général de Gaulle – CS 40201 – 33175 Gradignan Cedex

MEMOIRE de fin d'études

pour obtention du titre

d'Ingénieur de l'ENITA de Bordeaux

DIAGNOSTIC FONCIER DU DEPARTEMENT DE L'HERAULT

Hétier, Coline

Option : Gestion Durable des Territoires Ruraux

Etude réalisée à la Société d'Aménagement et d'Etablissement Rural du Languedoc-Roussillon (SAFER LR)

- 2010 -

Remerciements

Maud Chevignon, responsable cellule géomatique et chargée d'étude à la SAFER Languedoc-Roussillon et maître de stage

Isabelle Botrel, Chef du Service Collectivités et Aménagement Foncier à la SAFER LR

Eric Blanc, géomaticien à la SAFER LR

Christian Brun, directeur du service Hérault (SAFER)

Roland Travers, chargé de communication et ex. directeur du service Hérault (SAFER)

Luc Boudon, conseiller foncier au service Grands Domaines (SAFER LR)

L'ensemble du personnel de la SAFER LR pour son accueil et sa collaboration.

Laurent Thomas, chargé de mission Foncier et pollutions diffuses d'origine agricole à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)

Maryline Filippi, enseignante/chercheur à l'ENITA de Bordeaux et tutrice de stage

Alexandre Lee, enseignant/chercheur à l'ENITA de Bordeaux

Olivier Lavialle, enseignant/chercheur à l'ENITA de Bordeaux (Président du Département Entreprise, Territoire et Sciences pour l'Ingénieur)

Résumé

Diagnostic foncier du département de l'Hérault

Dans un contexte mondial de croissance démographique et de sécurité alimentaire incertaine, au sein d'un département français au foncier menacé, la Direction Département des Territoires et de la Mer de l'Hérault s'engage à la mise en place d'un Document de Gestion de l'Espace Agricole et Forestier (DGEAF). L'aspect foncier de ce document a été confié à la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural du Languedoc-Roussillon (SAFER LR). Ce rapport comporte la réalisation du diagnostic foncier, outil de connaissance et de compréhension du territoire, sur l'ensemble du département, afin de répondre à la problématique « Quelles sont les caractéristiques du marché de l'espace rural et la répartition de la pression foncière dans le département de l'Hérault ? ». Après avoir précisé le contexte, une étude descriptive du marché de l'espace rural permet la caractérisation et la localisation de différents critères de ce marché. Le diagnostic se termine par une évaluation spatialisée de la pression foncière grâce à trois indicateurs. Cette typologie, complétée par l'expertise d'acteurs de terrain, révèle le déséquilibre entre littoral et arrière pays et le rôle majeurs des grands axes de communication dans la répartition de la pression foncière. Au diagnostic foncier s'ajoute finalement quelques éléments de diagnostic agricole, économique, social et environnemental, indispensables pour la compréhension et l'analyse. L'ambition d'un tel document est pourtant insuffisante pour lui conférer une parfaite crédibilité. Seule la lecture du DGEAF est obligatoire pour les élus lors de la révision des documents d'urbanisme et aucune recommandation n'est opposable.

Land diagnosis of the administrative area of Hérault

In a world context of population growth and uncertain food safety, in French administrative area with endangered land, Local Administrative Authority of Territories and Sea of Hérault is implementing a Document of Management of Agricultural and Forest Land. The company of land development of Languedoc-Roussillon undertakes the land part of this document. This report deals with a land diagnosis, a tool for understanding this territory, and raises this question "What are the main features of the rural land market and the distribution of land pressure in the department of Herault ? ». After having specified the context, a descriptive study enables to describe and locate rural land market. The diagnosis ends in a spatialized evaluation of land pressure thanks to three indicators. This typology and reports of experts reveal a disparity between coastal plain and backcountry and main roads's consequences on land pressure. Add to the land diagnosis some agricultural, economic, social and environmental elements help for comprehension. But this document's ambition seems to be insufficient to give it a perfect credibility. Local councillors just have to read it before reviewing town planning documents.

Mots clé

Diagnostic foncier – Aménagement du territoire – Marché de l'espace rural– Département de l'Hérault – Pression foncière – Document de gestion de l'espace agricole et naturel – Agriculture

Land diagnosis – Territorial development – Rural land market – Administrative area of Hérault – Land pressure - Document of Management of Agricultural and Forest Land - Agriculture

SOMMAIRE

Introduction 4

Partie 1 : La gestion de l'espace rural, une problématique globale, dans un département au foncier menacé 6

1.1. Le foncier agricole au cœur d'enjeux mondiaux 6
1.1.1. Un potentiel de production agricole fragile face à une demande croissante 6
1.1.2. Le foncier agricole, devenu un bien de spéculation, au cœur des préoccupations de l'Etat et des collectivités 8
1.2. L'Hérault, un département au foncier agricole menacé par un contexte local spécifique 9
1.2.1. Forte croissance démographique et usage du sol dans l'Hérault 9
1.2.2. Un espace agricole et naturel fragile 12
1.3. Le DGEAF, un outil de gestion de l'espace rural 14
1.3.1. Présentation du DGEAF 14
1.3.2. Les DGEAF en France 16
1.3.3. Le DGEAF dans l'Hérault 19

Partie 2 : Etude foncière du département de l'Hérault 22

2.1. Description de la structure cadastrale 23
2.1.1. Surface moyenne parcellaire communale 23
2.1.2. Surface moyenne des comptes de propriété 24
2.2. Caractéristiques du Marché de l'Espace Rural 25
2.2.1. Principaux flux et moyennes départementales 26
2.2.2. Répartition du Marché de l'Espace Rural selon les communes 26
2.2.3. Segmentation du Marché de l'Espace Rural 31
2.2.4. Caractéristiques des acteurs du marché de l'espace rural 34
2.3. Evolution du Marché de l'Espace Rural de 2005 à 2009 40
2.3.1. Evolution du Marché de l'Espace Rural 40
2.3.2. Evolution par segment de Marché de l'Espace Rural 41

Partie 3 : Mise en évidence des zones de pression foncière, à partir d'indicateurs spécifiques et de connaissances du terrain 43

3.1. Les indicateurs spécifiques 43
3.1.1. Indices de Perturbation du Marché Agricole (IPMA) 43
3.1.2. Indicateur de Perte d'Espace Agricole et Naturel 46
3.2. Mise en place d'une typologie de la pression foncière dans le département 48
3.3. Analyse de la pression foncière et expertise des techniciens de la SAFER 51

Conclusion 55

Liste des références bibliographiques 57

Bibliographie 60

Annexes 63

Annexes 63

Introduction

En Décembre 2007, le Groupe de Travail Urbanisation et Agriculture* du département de l'Hérault écrivait [1] :

« Depuis trente ans, on constate une grande consommation d'espaces notamment agricoles dans les zones littorales et périurbaines. La consommation d'espaces pour l'urbanisation prend aujourd'hui dans certaines zones des proportions alarmantes. Certaines communes littorales ont multiplié leur surface urbanisée par six. De plus, les nouvelles constructions qui sont de moins en moins denses accentuent ce phénomène. »

Malgré les enjeux forts qui marquent le département de l'Hérault pour l'aménagement de son territoire, les nombreux outils juridiques, les outils de préservation de l'espace agricole et naturel, de surveillance, de gestion et d'intervention foncière, il manque un document de « porter à connaissance », pour un large public, des informations sur lesquelles se sont basés ces enjeux. En effet, la prise de connaissance de ces informations vulgarisées et accessibles est l'un des moteurs de la mobilisation des outils existants pour l'aménagement du territoire. Ces informations sont présentent de façon dispersées, sous forme d'études ne concernant qu'un lambeau de territoire ou bien ne développant qu'un des nombreux aspects de l'aménagement du territoire dans l'Hérault. Aucun document n'a permis de rassembler toutes ces données, nécessaires à une gestion pertinente du territoire.

Aujourd'hui, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) s'est engagé à mettre en place un Document de gestion de l'Espace Agricole et Forestier (DGEAF) pour rendre accessibles ces informations. Ce projet est une collaboration entre plusieurs organismes au sein d'un comité consultatif, qui apportent leur connaissance à propos des différents aspects du territoire identifiés (Agriculture, Paysage, Eau, Environnement, etc.). L'aspect foncier a été confié à la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural du Languedoc-Roussillon (SAFER LR). Les SAFER sont des sociétés anonymes crées en 1960, sans but lucratif, qui mènent des missions de service public, sous tutelle ministérielle. Elles développent l'agriculture, protègent l'environnement, les paysages et les ressources naturelles et accompagnent les collectivités dans leur projets fonciers [2]. Le sujet de ce rapport est la réalisation d'un diagnostic foncier, outil de connaissance et de compréhension, sur l'ensemble du département de l'Hérault, au sein du service Etudes de la SAFER LR, afin de répondre à la problématique « Quelles sont les caractéristiques du marché de l'espace rural et la répartition de la pression foncière dans le département de l'Hérault ? ».

Préalablement à ce diagnostic foncier, il nécessaire, dans une première partie, de se poser plusieurs questions pour bien cerner les enjeux fonciers actuels et comprendre le contexte au sein duquel s'effectue le travail. Pour cela une recherche préalable des enjeux agricoles, démographiques et environnementaux à l'échelle du monde et de la France sera effectuée. Après avoir décrit le contexte global, une étude du contexte héraultais acheva de mettre en évidence l'importance de l'aménagement du territoire et l'intérêt d'un diagnostic foncier dans ce département en particulier, dans le cadre d'un DGEAF. Le troisième titre de cette partie est une présentation de l'outil DGEAF, de son utilisation dans d'autres

---

* Créé en 2004 et composé par la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt, la Direction Départementale de l'Equipement, le Conseil Général de l'Hérault, l'Association des maires de l'Hérault, la Chambre d'Agriculture, les Jeunes Agriculteurs et la Fédération Départementales des Syndicats d'Exploitants Agricoles.

départements français et de la façon dont il est mis en place dans l'Hérault. La première partie est donc l'étude du contexte dans lequel s'effectue le diagnostic foncier.

Le diagnostic au sens strict constitue la seconde et troisième partie du travail. La seconde partie est l'étude foncière du département, qui permet la caractérisation du Marché de l'Espace Rural (MER), la spatialisation des informations et leur évolution dans le temps. A travers plusieurs critères, la description du MER permet une meilleure compréhension de l'organisation et du fonctionnement foncier du département. La troisième partie, plus analytique, est une recherche d'indicateurs permettant de caractériser la pression foncière et de la localiser. Il en résulte une carte de synthèse, complétée par l'expertise de plusieurs agents de la SAFER LR.

L'espace rural, sur lequel s'applique ce diagnostic dépend de deux critères. Tout d'abord l'espace rural exclu les zones urbaines (zones U) et à urbaniser (AU) des documents d'urbanismes. Sur les zones agricoles (zones A) et les zones naturelles et forestières (zones N), chaque bien sera considéré comme appartenant ou non à l'espace rural selon sa vocation au moment de la cession. Un certain nombre de précisions seront ajouté à cette définition dans l'introduction de l'étude foncière, lors de la présentation de la base de données.

Partie 1 : La gestion de l'espace rural, une problématique globale, dans un département au foncier menacé

1.1. Le foncier agricole au cœur d'enjeux mondiaux

1.1.1. Un potentiel de production agricole fragile face à une demande croissante

Augmentation de la demande en produits agricoles

Malgré le ralentissement de la croissance mondiale depuis les années 60 (de 1960 à 1970, le taux de croissance était d'environ 2,2 % contre 1,1 % de 2000 à 2010), la population augmente toujours et avec elle les besoins mondiaux en produits agricoles. Les prévisions évoquent la possibilité d'une population humaine de plus de 9 milliard d'individus en 2050. A la croissance démographique s'ajoute la modification du régime alimentaire dans les pays émergents. L'augmentation des revenus mène à la hausse de la demande en viande. Hors l'élevage est une production qui consomme de l'espace pour un rendement nutritionnel beaucoup plus faible que les céréales. A cela s'ajoute la part non négligeable de la population mondiale qui à l'heure actuelle vit encore dans l'extrême pauvreté et qui n'est pas en mesure de traduire ses besoins en demande solvable.

L'agriculture n'est pas seulement un fournisseur alimentaire. Les produits agricoles sont également utilisés à des fins énergétiques et industrielles. En cas de réduction de la disponibilité des énergies fossiles, la demande en produits agricoles pourrait également augmenter pour servir de produit de substitution.

Pour combler cette demande croissance et améliorer l'alimentation mondiale, une augmentation de la production agricole est et sera nécessaire.

Potentiel de production agricole incertain

La production agricole nécessite une surface disponible et un sol capable de fournir les éléments nécessaires à la production (matière organique, éléments minéraux, micro-organismes, eau…). Cette ressource est renouvelable, à plus ou moins long terme selon sa gestion. Si un sol bien cultivé peut être une ressource illimitée dans le temps, il ne l'est pas dans l'espace [3]. De plus, toutes les terres ne sont pas adaptées à tous les types d'agricultures.

Extension urbaine

En plus d'augmenter la demande en produits agricoles, la croissance démographique réduit le potentiel de production agricole par les usages concurrents du sol qu'elle entraîne. L'urbanisation par exemple est une perte de surface agricole définitive. Historiquement, les villages se situent au cœur des zones agricoles les plus fertiles, pour une exploitation agricole de proximité, dans les plaines côtières et les vallées fluviales. Aujourd'hui, les villes s'étendent généralement sur les terres arables de la meilleure qualité.

En France, selon le bureau d'études de la Fédération nationale des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (FNSafer), 74 000 hectares de terres agricoles disparaissent chaque année en France. Ce phénomène a connu une forte accélération ces

dernières années. Selon les prévisions de la FNSafer, en 2050, 10 % de la surface agricole actuelle aura disparu, entraînant avec elle 15 % du potentiel agronomique français [4].

La FAO, qui compte 40 ha pour les logements et infrastructures nécessaires à 1000 personnes, estime que la croissance démographique mondiale entre 1995 et 2030 mobilisera 100 millions d'hectares de terres à des fins non agricoles.

Dégradation des sols

La dégradation des sols est le processus par lequel la capacité de production actuelle ou future des sols se trouve réduite en raison de modifications chimiques, physiques ou biologiques. Les techniques agricoles intensives utilisées à l'heure actuelle entament la capacité de production des terres agricoles, dénaturées par le travail du sol, les engrais chimiques et les produits phytosanitaires. Les activités industrielles polluantes ou les dérèglements climatiques participent également à la dégradation du potentiel agricole mondial. Tassement et épuisement du sol, disparition de la vie organique, pollution, érosion ou encore sécheresse, provoqués par la surexploitation du sol par l'Homme réduit le potentiel agronomique de la planète.

L'étude la plus complète, l'Evaluation globale de la dégradation des sols (GLASOD, Global Assessment of Soil Degradation) date de 1991 et estime que presque 2 milliard d'hectares de terres agricoles étaient dégradés dans le monde, dont 305 millions devenus inaptes à l'agriculture. L'érosion hydrique constitue le problème le plus courant et même si elle est naturelle, elle peut être accentuée ou freinée par certaine pratiques agricoles [5]. L'impact de la dégradation sur la productivité est difficile à évaluer. Sa gravité varie énormément d'un endroit à l'autre et dans un même endroit elle est fonction de la météorologie, de la végétation et des techniques agricoles au niveau local. Le lent processus de la dégradation peut également être masqué par une application supplémentaire d'engrais ou par un changement des cultures pratiquées.

Effets de la réduction de la ressource pétrolière sur l'agriculture

A cela s'ajoute la perspective d'épuisement des ressources pétrolières qui constituent indirectement une large majorité des intrants agricoles (engrais chimiques, produits phytosanitaires, carburants…). La conduite actuelle des cultures pourrait être remise en question et le rendement revu à la baisse, vers une exploitation des sols plus extensive. Pour produire la même quantité de produits agricoles, une plus grande surface serait alors nécessaire. De plus, un changement de conduite de culture, par exemple le passage d'engrais chimiques à des engrais organiques, est souvent marqué par une baisse important du rendement, le temps que le sol s'adapte à ce nouveau fonctionnement (reconstitution des micro-organismes du sol).

A l'échelle mondiale, le maintien du potentiel agricole des sols et le développement de la production agricole est un enjeu de plus en plus important.

Estimations pour 2030

Si la FAO ne suggère pas un risque de déficit global de terres cultivables à l'horizon 2030, il est certain que l'inégale répartition des terres agricoles dans le monde entrainera de graves pénuries dans certaines régions du globe. Le défrichement, dans une moindre mesure par rapport à l'expansion des terres arables des années 60 aux années 90, ainsi qu'une augmentation des rendements, encore très faibles dans certaines régions du globe devraient permettre d'augmenter la production pour combler les besoins futurs.

Actuellement, 11 % (1,5 milliards d'hectares) de la superficie en terre du globe sont exploitées (cultures arables permanentes) et selon la FAO, 2,8 milliards d'hectares supplémentaires sont aptes à l'agriculture pluviale.

Mais ce chiffre dont être examiné avec précaution car la majorité de ces terres potentielles est immobilisée pour d'autres usages (forêts, zones protégées ou autres activités humaines) ou présentent des contraintes majeures (faible fertilité, pollution, terrain accidenté ou manque d'infrastructures). C'est en Afrique Subsaharienne et en Amérique Latine que l'expansion des terres arables devrait être la plus importante [6].

Le sol est le support du développement humain et plus globalement des écosystèmes terrestres. Il est sensible aux interventions humaines qui peuvent modifier son potentiel de production. Le rôle économique majeur qu'il joue, notamment dans l'alimentation des populations, en fait un des plus grands enjeux globaux des décennies à venir.

1.1.2. Le foncier agricole, devenu un bien de spéculation, au cœur des préoccupations de l'Etat et des collectivités

La terre, un enjeu économique et géopolitique

A cause de cette limite dans l'espace et des enjeux vitaux qui pèsent sur l'agriculture, la ressource sol attire de plus en plus l'intérêt. Cet intérêt est notamment porté par les Etats et les collectivités, dans le but de protéger l'accès à la terre et d'assurer leur sécurité alimentaire. Mais du fait de la rareté de la ressource et de ses diverses utilisations possibles, la terre est également convoitée par les spéculateurs et les commerciaux. Certaines entreprises entament des démarches d'achats massifs de terres agricoles, notamment dans les pays du Sud. Les porteurs de capitaux se tournent vers les régions du monde où l'agriculture permet d'engendrer des taux de rentabilité importants. Avec un droit d'accès au foncier peu onéreux, des productions qui nécessitent peu de capitaux, des parcelles de grandes tailles, facilement mécanisables, une main d'œuvre bon marché et des avantages fiscaux, l'argentine, l'Ukraine ou certains pays d'Asie et d'Afrique connaissent une ruée des investisseurs sur cet « Or brun », avec d'autant plus d'intensité depuis la flambée des prix en 2007. Certains Etats, comme les Etats-Unis d'Amérique, participent à ce mouvement en investissant à l'étranger afin d'assurer leur propre sécurité alimentaire. Ces implantations étrangères se font au détriment des populations locales, en limitant leur accès à la terre. Sur une dizaine d'années, ce processus pourrait prendre de l'importance et une part non négligeable des meilleures terres arables pourraient passer sous contrôle de fonds d'investissement privés, dont le but n'est pas de subvenir aux besoins des Hommes mais de faire du profit, sans aucune retombée économique pour le pays hôte [7]. La maîtrise foncière est donc un enjeu commercial et géopolitique majeur.

Conséquences en Europe et en France

Dans ce contexte de course mondiale aux hectares, sous un climat d'incertitude économique, la perception du placement immobilier change en France. La terre devient une valeur refuge, un actif qui ne perd pas de valeur, capable d'engendrer des rendements supérieurs à 3 %. De nouveaux investisseurs apportent les capitaux qui permettent l'installation et le maintien d'agriculteurs incapables de financer seuls leur foncier. Cette progression se traduit par un développement des formes sociétaires et de leurs parts sur les marchés fonciers agricoles.

L'urbanisation participe également à des mouvements de spéculation sur les terres agricoles. La vente d'une parcelle pour l'artificialisation est généralement pour l'agriculteur extrêmement rentable en comparaison du salaire qu'il tire de son activité agricole. Ce type de spéculation se traduit souvent par la mise en friche des parcelles concernées dans l'attente de changements sur les documents d'urbanisme.

Ces phénomènes de spéculation renforcent l'importance des problématiques d'aménagement du territoire et décrédibilisent la fonction de régulation du système libéral, dans lequel l'usage du sol s'adapte à la demande de ceux qui payent, et non aux besoins de la population. Il est plus rentable de construire un lotissement de villas de luxe que de cultiver pour l'alimentation.

En Europe, ces enjeux d'aménagement du territoire sont gérés par l'Union Européenne, l'Etat et les collectivités. L'intérêt public est tourné vers la gestion durable de l'espace et notamment de l'espace rural, porteur de notre agriculture. De nombreuses études pour un meilleur aménagement du territoire existent et plusieurs outils de gestion de l'urbanisation (Directive Territoriale d'Aménagement, Schémas de Cohérence Territorial, Plan Local d'Urbanisme, Zone Agricole Protégée…) et de l'agriculture sont en place (Politique Agricole Commune, mesures agro-environnementales comme le CAD ou acteurs fonciers comme la SAFER).

1.2. L'Hérault, un département au foncier agricole menacé par un contexte local spécifique

Après avoir posé le contexte global, dans le monde, en Europe et en France, il est important d'étudier le contexte local, dans le département de l'Hérault. Les enjeux fonciers dans l'Hérault sont le résultat d'une dynamique locale particulière, dans ce contexte d'intérêt public et privé accru pour la terre et l'aménagement du territoire.

1.2.1. Forte croissance démographique et usage du sol dans l'Hérault

Caractéristiques de la croissance démographique

Taux de croissance

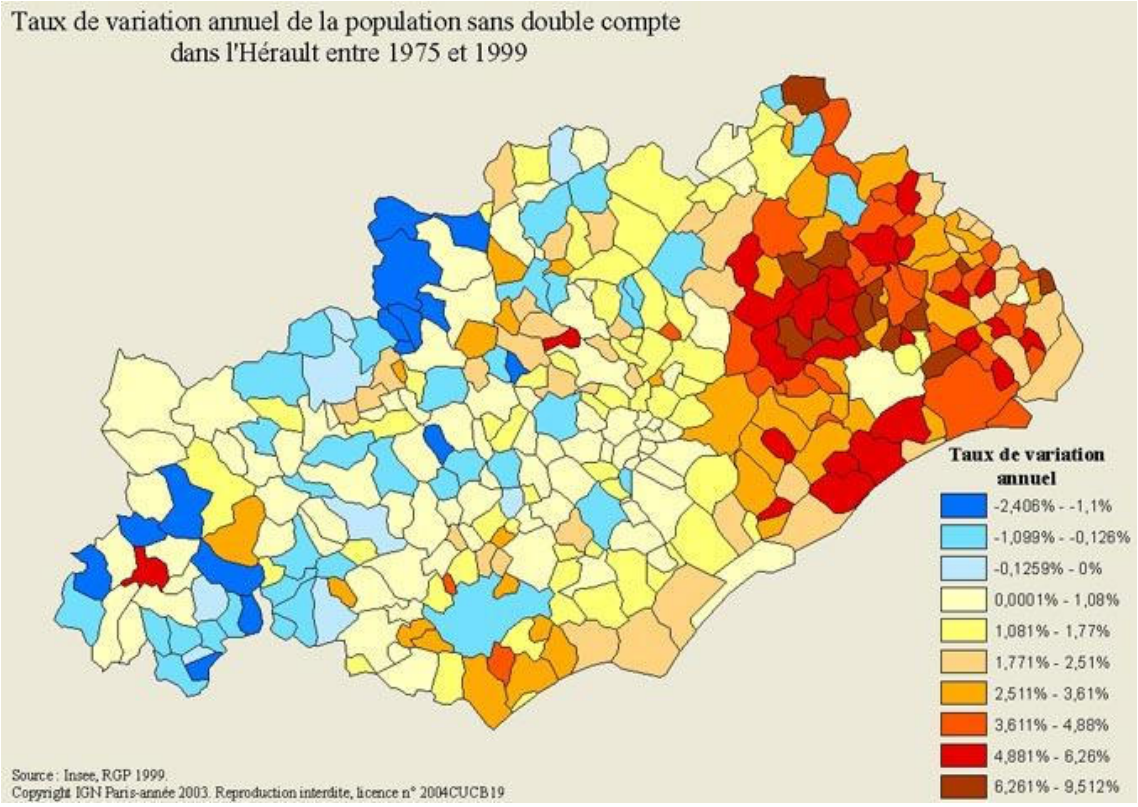
En Janvier 2006, l'Hérault a dépassé le million d'habitants, avec un taux de croissance de sa population de 1,6 % par an depuis 1999. L'Hérault est le quatrième département de France par la croissance démographique, après les deux départements de Corse et la Haute Garonne [8]. La communauté d'agglomération de Montpellier compte plus de 400 000 habitants, avec une croissance légèrement inférieure à la moyenne départementale (1,5 % par an depuis 1999). Plus petites que Montpellier (moins de 100 000 habitants), les communautés d'agglomération du « Bassin de Thau » (Sète) et « Hérault Méditerranée » (Béziers) ont connu une croissance démographique de 1,8 % par an entre 1999 et 2006.

Importance du solde migratoire

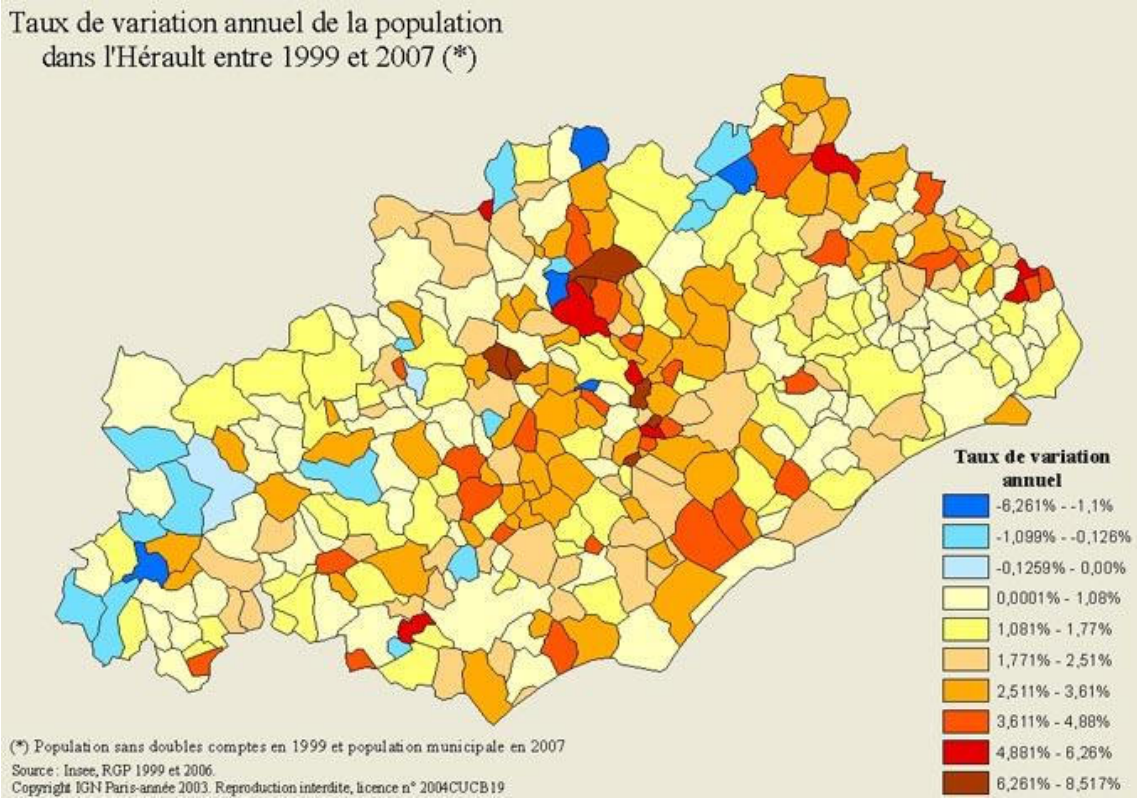
Entre 1999 et 2006, le solde migratoire contribue pour environ 80 % à la croissance démographique dans ce département dynamique et attractif. Dans l'Agglomération de Montpellier, le solde migratoire contribue pour 58 % à la croissance démographique, contre 13 % dans les EPCI comparables (CU de Bordeaux, Nantes et Strasbourg, CA de Toulon, Grenoble et Rennes). Les nouveaux Héraultais sont majoritairement des Franciliens et des Languedociens, jeunes, qui proviennent d'un milieu citadin. Bien que tout le territoire soit

concerné, ces derniers ont une préférence pour la rive gauche du fleuve de l'Hérault et pour la partie Est du département, autour de Montpellier. Beaucoup de jeunes qui viennent étudier dans l'Hérault s'y installent une fois diplômés. Peu de retraités viennent maintenant s'installer dans le département, contrairement à la tendance entre 1970 et 1980. Le phénomène migratoire participe donc au rajeunissement de la population héraultaise, aujourd'hui vieillissante [9].

Evolution de la croissance démographique



Carte 1 : Taux de variation annuel de la population dans l'Hérault entre 1975 et 1999



Carte 2 : Taux de variation annuel de la population dans l'Hérault entre 1999 et 2007

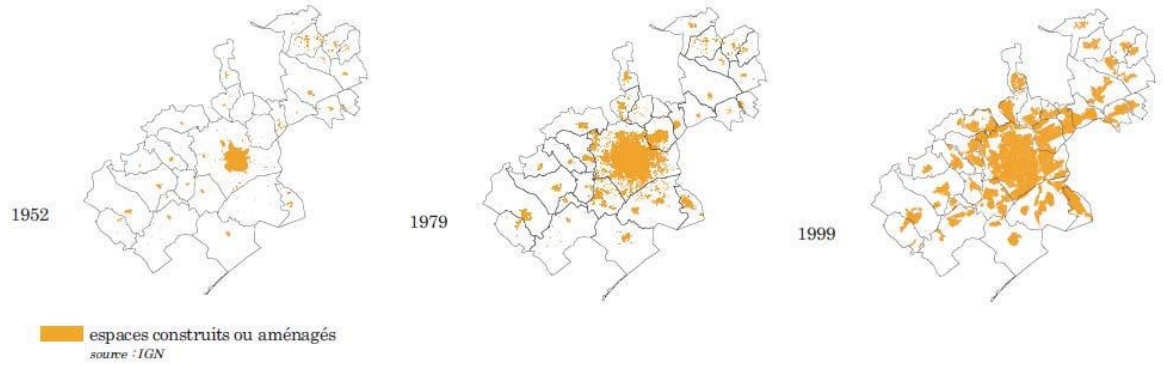
En comparant les variations annuelles de population entre 1975 – 1999 et 1999 – 2007 (Carte 1 et 2) dans le département de l'Hérault, il apparait une inversion de tendance pour la majorité des communes qui avaient enregistré un déclin démographique. Les rythmes de croissance les plus élevés se sont déplacés depuis la plaine montpelliéraine vers la partie centrale et Ouest du département (en particulier vers Clermont-l'Hérault, la Vallée de l'Hérault et Lodève). La montée des prix du foncier dans la plaine montpelliéraine et la construction de l'autoroute A75 qui traverse le département et relie l'arrière pays et le littoral constituent 2 raisons majeures au dynamisme démographique du secteur du Cœur d'Hérault [10].

Les projections de croissance démographique à l'horizon de 2030 les plus optimistes font état d'une population dans le département de l'Hérault qui serait voisine de 1 417 000 habitants. Une telle croissance démographique est un véritable enjeu de territoire, en raison de ses conséquences en terme de conflits d'usage du sol, devenu une ressource rare (vocations résidentielles, industrielles, agricoles, commerciales, touristiques…) et chère. En 2009, c'est environ 1250 habitants qui arrivent tous les mois dans l'Hérault [11].

Conséquences sur les usages de l'espace

Expansion urbaine

Dans l'Agglomération de Montpellier, de 1968 à 2004, pour chaque habitant supplémentaire, 800 m² d'espace ont été consommés, pour un usage résidentiel mais aussi pour des aménagements et infrastructures divers (économiques, de transport, de loisir…).



Carte 3 : L'expansion urbaine dans l'Agglomération de Montpellier (Source : Schéma de Cohérence Territorial de Montpellier Agglomération [12])

Les plaines littorales du département (accueillant par les agglomérations de Montpellier, Sète ou Béziers) et les zones périurbaines ont connu un important phénomène d'expansion urbaine ces dernières décennies (Carte 3).

Effets sur l'agriculture

L'équilibre entre les espaces urbains, agricoles et naturels a connu de fortes mutations. Par exemple, de 1979 à 2009, la SAU/habitant dans l'Hérault a diminué de 50 % (contre 20 % au niveau national et 40 % dans le Languedoc Roussillon). Près des agglomérations, l'espace agricole a été rongé par l'urbanisation, notamment par des lotissements avec de grands terrains (1500 à 2000 m²). Des processus spéculatifs se sont développés sur les espaces agricoles périurbains et se sont traduit par l'apparition de friches, dans l'attente d'une artificialisation prochaine.

La différence importante entre le prix de la terre agricole et le prix du terrain à bâtir (dans l'Agglomération de Montpellier, le facteur est de 22) est une incitation pour les propriétaires de l'espace agricole à vendre une partie de leur bien qui constitue alors une rente foncière. En marge des agglomérations s'est également développé le mitage de l'espace rural, avec l'apparition de terrains de loisirs, installés sur des terres agricoles ou naturelles, sur lesquels apparaissent progressivement des clôtures, des abris puis des constructions bétonnées illégales. C'est le phénomène dit « de cabanisation ».

1.2.2. Un espace agricole et naturel fragile

Difficultés agricoles

Le foncier agricole est doublement menacé : à la pression démographique et à l'urbanisation galopante s'ajoute la crise viticole que traverse l'agriculture languedocienne. La superficie viticole de l'Hérault (105 055 ha en 2007) représente 10% de la superficie nationale et 36% de celle de la région Languedoc-Roussillon. La régression du vignoble a été considérable : 40% depuis 1970. Entre 2000 et 2005, 5000 ha de vignes ont été arrachées [13].

La viticulture héraultaise est spécialisée en Vin de Pays et de Table (4 exploitations sur 5). Ce type de production, souvent organisé en coopératives viticoles, permet des coûts de production bas et des rendements élevés. Il existe cependant dans le département 10 Appellations d'Origine Contrôlée (AOC) : le Coteau du Languedoc, le Faugères, le Saint-Chinian « Berlou », le Saint-Chinian « Roquebrun », le Minervois, la Clairette du Languedoc et les Muscats de Saint Jean de Minervois, de Frontignan, de Lunel, de Mireval., ainsi que des

vins réputés sans appellation comme les vins du Pic Saint-Loup [14]. Les changements d'habitudes alimentaires se sont traduits par une réduction de la consommation de vins de table, doublée par l'apparition d'une forte concurrence des vins de nouveaux pays producteurs (Australie, Californie, Argentine, Chili ou Afrique du Sud).

Face à la surproduction de vins et à leur manque de compétitivité, l'Union Européen a instauré en 2006 une réforme du secteur viticole, qui instaure la prime à l'arrachage définitif de la vigne, pour les 3 campagnes de 2008 à 2011. Le Languedoc-Roussillon, qui constitue le premier vignoble français en surface, représente 65 % des surfaces demandées pour l'arrachage. Même si tout le département n'est pas concerné par une telle régression, le recul de la vigne est une facilité supplémentaire pour transformer l'espace rural héraultais en un espace résidentiel et de loisir.

L'Agriculture héraultais est composée par la vigne mais aussi par le maraichage, l'arboriculture, la céréaliculture et l'élevage, par ordre décroissant de la valeur de la production (Voir Annexe A : Carte d'occupation du sol de l'Hérault). Au-delà de la question viticole, deux autres enjeux agricoles méritent d'être cité dans cette brève présentation des enjeux agricoles liés au foncier dans l'Hérault :

L'élevage, orienté vers les bovins viande, ovins (lait et viande) et caprins, occupe principalement les communes de l'arrière pays et des causses, où la Surface Toujours en Herbe est plus importante. La forte régression de l'élevage ovin et caprin (30 % de 2000 à 2007), participe à la déprise agricole du Nord du département [15].

Les surfaces de maraîchage sont essentiellement implantées dans la plaine montpelliéraine et lunelloise et irriguées par le réseau de canaux du Bas Rhône Languedoc (BRL). Ces parcelles irriguées ont un potentiel agronomique important et une situation économique intéressante car proche des nombreux consommateurs urbains. Seules les plaines littorales et la vallée de l'Hérault offrent des terres au potentiel agronomique correct pour le maraîchage, arboriculture et céréaliculture.

Conflits d'usage du sol

Les conflits d'usage menace les activités agricoles déjà fragilisées. L'agriculture est encore bien trop souvent une variable d'ajustement de l'urbanisation et ses difficultés favorisent les changements d'usage. La bibliographie nous offre quelques chiffres du marché de l'espace rural français qui révèlent la situation foncière de l'Hérault.

Comme les autres régions orientées vers la viticulture et le maraichage (Bordelais, Provence), la part des surfaces acquises par des agriculteurs sur le marché foncier agricole est plutôt faible (entre 60 à 70 % pour la majorité du département). Ce chiffre dépend principalement de la capacité de résistance des systèmes de production agricole face à l'attractivité résidentielle du territoire. Dans les régions du Sud, il existe plus d'opportunités d'achat de surfaces agricoles par les non-agriculteurs, à cause de la fragilité des systèmes de production (viticulture en crise) et du faire-valoir direct plus répandu que le fermage.

Entre 2007 et 2009, le prix moyen des terres et des prés dans l'Hérault est supérieur à 6 000 €/ha, contre une moyenne nationale de 5 050 €/ha. Sur une large bande littoral, ces prix dépassent 7 000 €/ha. Dans la vallée de l'Hérault, et plus récemment dans l'arrière pays héraultais, le prix des terres et des prés est deux fois supérieur lorsque c'est un non-agriculteur qui achète, par rapport à un agriculteur (11 000 €/ha en moyenne).

Risques naturels d'incendies et d'inondations

Le mitage des espaces naturels très combustibles (garrigues, pinède et forêt de chênes verts) par l'urbanisation pavillonnaire s'étend en périphérie montpelliéraine et le long des axes de développement du piémont héraultais (Lodève, Bédarieux, Saint Pons de Thomières). L'absence d'agriculture et d'espaces naturels entretenus dans ces secteurs augmentent les risques d'incendies de forêt. De plus, la mer et le soleil attirent un nombre important de touristes dans ce département, surtout en période estivale. Les espaces naturels sont très convoités et il s'agit de concilier la fonction d'accueil avec la protection des espaces et la prévention des incendies. La prise en compte de ces risques est donc indispensable dans les documents d'aménagement.

Le risque d'inondation est également un risque naturel avéré dans l'Hérault. 97% des communes du Languedoc-Roussillon ont été déclarées au moins une fois en état de catastrophe naturelle depuis 1982 pour des inondations par débordement de cours d'eau, par ruissellement ou coulée de boue [16].

L'urbanisation des espaces, les difficultés et dangers liés à l'agriculture ou les risques naturels d'incendies et d'inondations sont des problématiques qui touchent de plus en plus fortement le territoire national. Les réflexions sur la maitrise de l'étalement urbain, le maintien d'une agriculture durable ou encore la gestion des risques naturels aboutissent à la question de l'aménagement du territoire rural et de l'affectation de l'espace aux différents usages. Un équilibre est à trouver entre les activités économiques, les risques naturels, la protection de l'environnement, le maintien du tissu socio-économique rural, la préservation des paysages et le développement urbain. Le Grenelle de l'environnement vient appuyer cette prise de conscience collective et la mise en œuvre de moyen de régulation.

La gestion du territoire par les acteurs chargés d'assurer son aménagement et son développement pourrait être améliorée grâce à la mise à disposition de certaines données. Un outil d'aide à la décision qui permettrait une meilleure connaissance des caractéristiques du territoire ainsi qu'une meilleure compréhension de son fonctionnement et de ses grands enjeux, est une réponse à ce manque d'informations. C'est à travers le Document de Gestion des Espaces Agricoles et Forestiers que l'Etat propose une solution à l'échelle départementale.

1.3. Le DGEAF, un outil de gestion de l'espace rural

1.3.1. Présentation du DGEAF

Bases juridiques

La loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 (article 107 du code rural) prévoit la réalisation d'un document de gestion de l'espace agricole et forestier (DGEAF) dans chaque département français, à l'initiative du préfet. Ce document de « porter à connaissance » identifie les enjeux agricoles, forestiers, environnementaux et paysagers et permet d'avoir une vue d'ensemble de tous les paramètres à prendre en considération lors de décisions sur la gestion des territoires. Il aide à la définition de politiques d'aménagement du territoire et à l'utilisation d'outils adaptés aux enjeux.

Le décret 2001-244 de mars 2001 précise les conditions d'approbation du document par le préfet. Préalablement à sa publication et à sa diffusion, le document est également transmis pour avis aux maires des communes concernées, aux chambres d'agriculture, aux centres régionaux de la propriété forestière, aux syndicats de propriétaires forestiers, à la fédération départementale des chasseurs, ainsi qu'aux syndicats agricoles représentatifs. Lorsqu'il est arrêté par le Préfet du département, la consultation du DGAEF devient obligatoire lors de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme (même s'il n'est pas opposable aux tiers), du plan de protection des forêts contre les incendies, du schéma départemental des carrières et du schéma départemental de gestion cynégétique.

Les textes fondateurs du DGEAF n'imposent pas de règles spécifiques quant à son élaboration. La méthodologie de création d'un tel document est donc à déterminer par l'organisme compétent, la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt. Selon les départements, les DGEAF présentent donc une certaine hétérogénéité.

Objectifs et contenu

Tous les objectifs d'un tel document ne découlent pas de la loi ni du décret qui sont peu directifs. Ils sont été fixés localement par le comité technique chargé de son élaboration. Le DGEAF regroupe un certain nombre de données sur le territoire, des résultats bruts à l'analyse, grâce à des indicateurs pertinents, qui permettent de :

- Connaître les caractéristiques du territoire
- Comprendre son fonctionnement
- Mettre en évidence ses enjeux
- Tracer les grandes orientations

Ces informations concernent plusieurs domaines (liste non exhaustive) : Agriculture, Forêt, Eau, Environnement, Paysage, Hommes, Infrastructures et Risques naturels.

Ces données sont rassemblées et rendues disponibles dans le DGEAF dans l'objectif de fournir aux acteurs de l'aménagement du territoire un guide d'aide à la décision et à la gestion. Le public concerné par le DGEAF regroupe donc les administrateurs de l'Etat qui établissent les documents d'urbanisme ou élaborent des diagnostics de territoire, les élus responsables de l'élaboration des documents d'urbanisme et du développement local, les maîtres d'ouvrages divers qui portent des projets sur le territoire, différents représentants du monde rural (agriculteurs, forestiers, associations...) et même le grand public pour certaines informations.

Le DGEAF est un document évolutif, qui doit être mis à jour régulièrement pour rester efficace. Il prend généralement la forme d'un atlas départemental des données sur les espaces (agricoles, forestiers, naturels...). Une partie des informations peut être traitée en découpant le département en plusieurs unités homogènes selon certains critères, pour une analyse plus cohérente. Le travail d'expertise sur les enjeux stratégiques des territoires et les préconisations selon de grandes orientations est souvent plus restreint, voir absent.

Partenaires

L'élaboration du DGEAF est généralement confiée par le préfet de département (art. R 112-1-1 du code rural) à la DDAF. Des partenaires sont ensuite associés au projet à travers l'élaboration d'un comité technique.

Le comité technique généralement composé de représentants des structures qui peuvent fournir des données pertinentes de connaissance du territoire ou qui représentent les principaux gestionnaires de l'espace :

- Préfecture
- Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt (DDAF) et Direction Départementale de l'Equipement (DDE) = Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)
- Chambre d'agriculture
- Direction Régionale de l'Environnement (DIREN)
- Conseil Général
- Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER)
- Direction Départementale de l'Action Sanitaire et Sociale (DDASS)
- Office National de la Chasse et de la Faune Sauvage (ONCFS)
- Conseil Supérieur de la Pêche (CSP)
- Parc Naturel Régional (PNR)
- Office National des Forêts (ONF)
- Fédération Départementale des Chasseurs
- Conservatoire Espaces Naturels (CEN)
- Syndicats d'exploitants agricoles représentatifs ou les structures intercommunales.

La SAFER est donc généralement chargée de réaliser une étude foncière à l'échelle du département, afin qu'elle soit intégrée à l'ensemble des données qui constituent le DGEAF. C'est l'objectif du travail réalisé dans la deuxième et troisième partie de ce document.

1.3.2. Les DGEAF en France

L'étude de six DGEAF existants en France ont permis de mettre en évidence la faiblesse du volet foncier dans ces documents. Voici quelques exemples de ce qui a pu être inclus à ce document d'autres départements (Tableau 1).

Comparaison de six DGEAF existants

Tableau 1 : Comparaison de six DGEAF existants

Ain [17]	Eure [18]	Eure-et-Loir [19]	Indre-et-Loire 20]	Isère [21]	Savoie [22]
2004	2006	2007	2005	2004	2005
Objectifs					
Connaissance des caractéristiques et enjeux du territoire (domaines agricole, forestier, environnemental et paysager)	Connaissance des caractéristiques et enjeux du territoire (domaines agricole, forestiers, naturels) Orientations pour préserver ces espaces	Connaissance des caractéristiques du territoire A l'avenir, enjeux, état des lieux et préconisations lors de chaque opération d'aménagement	Connaissance des espaces agricoles et forestiers Grands enjeux Recommandations	Mise en commun des connaissances du territoire	Connaissance approfondie et évolutive du territoire
Contenu					
Atlas en 5 thèmes (41 cartes) Géographique et administratif Forêt Agriculture Environnement et paysage Urbanisme et aménagement **Découpage en 16 zones départementales**: Etat des lieux, enjeux et recommandations Liste des organismes de gestion de l'espace et des outils réglementaires et financiers pour la gestion de l'espace Document d'aide à la mise en place d'un PLU	**3 groupes de travail** Agriculture Forêt et milieu naturel Pression foncière et urbanisme **Document écrit de synthèse** Synthèse de l'état des lieux et du diagnostic Enjeux Orientations Fiches thématiques (planification, gestion, protection) Cartes en annexes (environ 25)	**Atlas en 4 thèmes** Territoires et ruralité Agriculture et économie agricole Eau Environnement et forêt Cartes accompagnées de commentaires **Découpage en 6 régions agricoles** (selon nature du sol, climat et vocation agricole)	**Atlas en 9 thèmes** (75 cartes) Contexte local Agriculture Forêt Biodiversité Gestion cynégétique Eau et les milieux humides Risques naturels Paysages et cadre de vie Espaces périurbains **Découpage en 19 territoires agricoles** (selon occupation du sol, utilisation agricole, données hydrologiques et paysages) Analyse et perspectives	Documents divers (plaquette, protocole..) Informations pratiques Fiches méthodologiques **Atlas en 9 thèmes** Contexte local Agriculture Eau Forêts Environnement Urbanisme – Paysage Développement territorial – Zonages Foncier rural Tourisme **Découpage en 13 territoires** Etat des lieux, enjeux et préconisations	**Données cartographiques, statistiques et recommandations par thèmes** Généralités Agriculture Environnement Forêt Aménagement Transports Risques **Découpage en 7 territoires de projet** (selon nature et échelle des projets) Caractéristiques générales et agricoles

Les points communs :

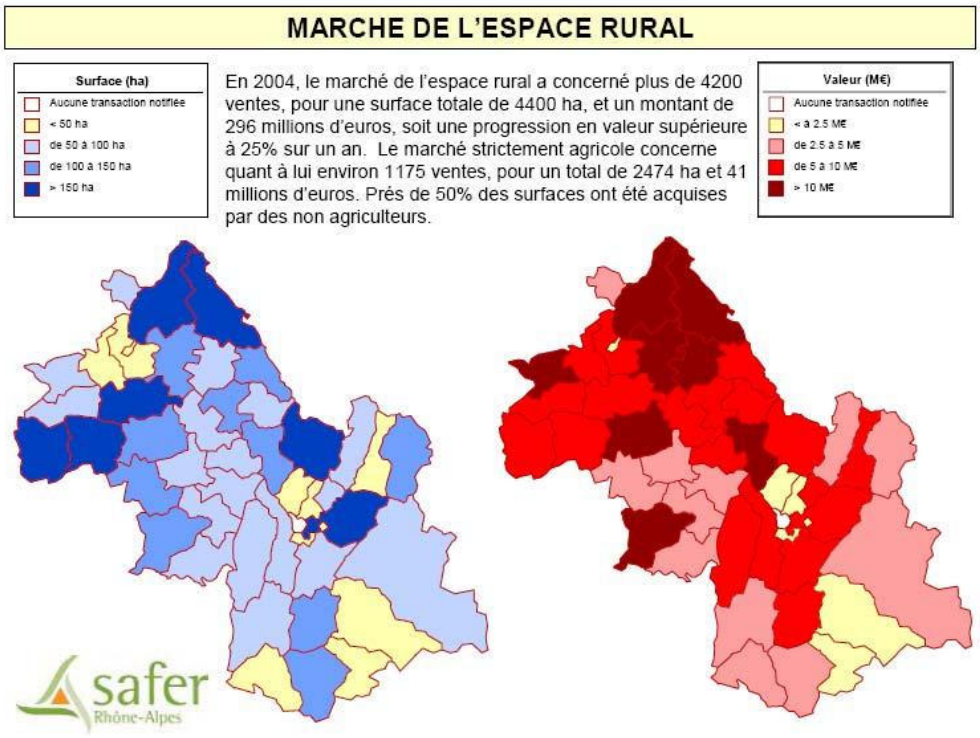
- Plusieurs dizaines de cartes
- Des thèmes récurrents : Agriculture, forêt, environnement, eau, aménagement, urbanisme, paysage, développement ou aménagement territorial, risques naturels et gestion de la chasse
- Un découpage départemental
- Etat des lieux et caractéristiques du territoire

Les points abordés seulement dans certains documents et autres différences selon le département :

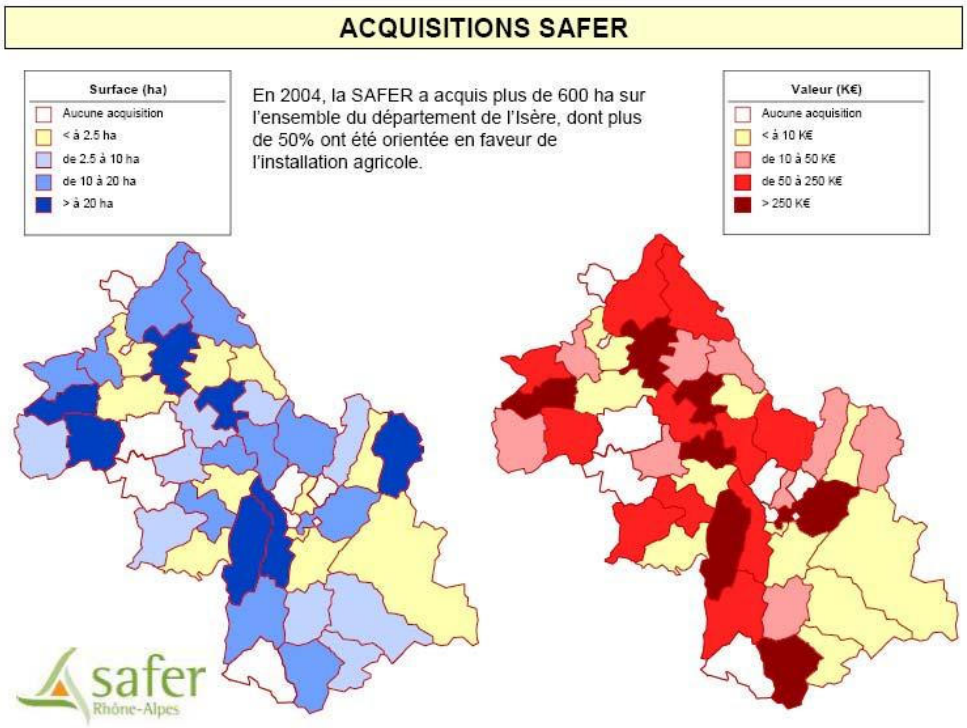
- Découpages du territoire différents (raisons différentes, échelle différentes...)
- Diverses fiches techniques et juridiques d'aide
- Recommandations et préconisations
- Listes de contacts des principaux acteurs du territoire

Le foncier rural dans les DGEAF

Les six DGEAF présentent l'occupation du sol de leur territoire, ainsi que plusieurs indicateurs pour décrire le type de gestion de l'espace (agriculteurs, exploitations, zonages agricoles, zonages environnementaux, etc.). La Savoie et l'Ain abordent leur parcellaire en décrivant les remembrements fonciers sur leur territoire. L'Isère est le seul département qui réserve un thème au foncier agricole et rural, dans lequel il présente le cadastre et aborde le marché de l'espace rural (Carte 4 et 5).



Carte 4 : Marché de l'espace rural (DGEAF Isère, validée en Juin 2005)



Carte 5 : Acquisitions SAFER (DGEAF Isère, validée en Juin 2005)

Le Marché de l'Espace Rural est quasiment absent des DGEAF existants alors qu'il est essentiel à la compréhension des enjeux fonciers dans l'espace rural. Sur des territoires en grande partie constitués d'espaces agricoles, forestiers et naturels, la question foncière est particulièrement importante, particulièrement dans des départements comme l'Hérault caractérisés par leurs conflits d'usage des sols (résidentiels, activités commerciales, industrielles, artisanales, d'infrastructures, de carrières, loisirs...). Ces différents enjeux se révèlent sur les marchés fonciers.

1.3.3. Le DGEAF dans l'Hérault

Dans les l'Hérault, les organismes concernés ont décidé de mettre en place un DGEAF face à deux grands enjeux principaux, la pression urbaine et les besoins alimentaires. La question sous-jacente à laquelle ce document doit apporter une aide pour y réponses est la suivante « Quelle affectation de l'espace pour préserver les espaces ruraux ? ». En ce sens, le DGEAF qui améliore la compréhension du territoire et de son aménagement est un outil de développement durable.

Au départ, le DGEAF devait contenir trois étapes :

- Connaissance des espaces agricoles et forestiers et des activités liées
- Mise en évidence les grands enjeux agricoles, forestiers et environnementaux
- Apport de recommandations particulières dans ces grandes zones

Comme la consultation du DGEAF est obligatoire avant mise en place des documents d'urbanisme mais non opposable, la dernière étape a pour l'instant été un peu abandonnée. Il a été décidé que l'information devait être à la porté de tous, vulgarisée, car elle concerne les administrateurs de l'Etat, les élus, les représentants des acteurs du monde rural et aussi le grand public, qui n'ont pas toujours de compétences techniques dans ces domaines.

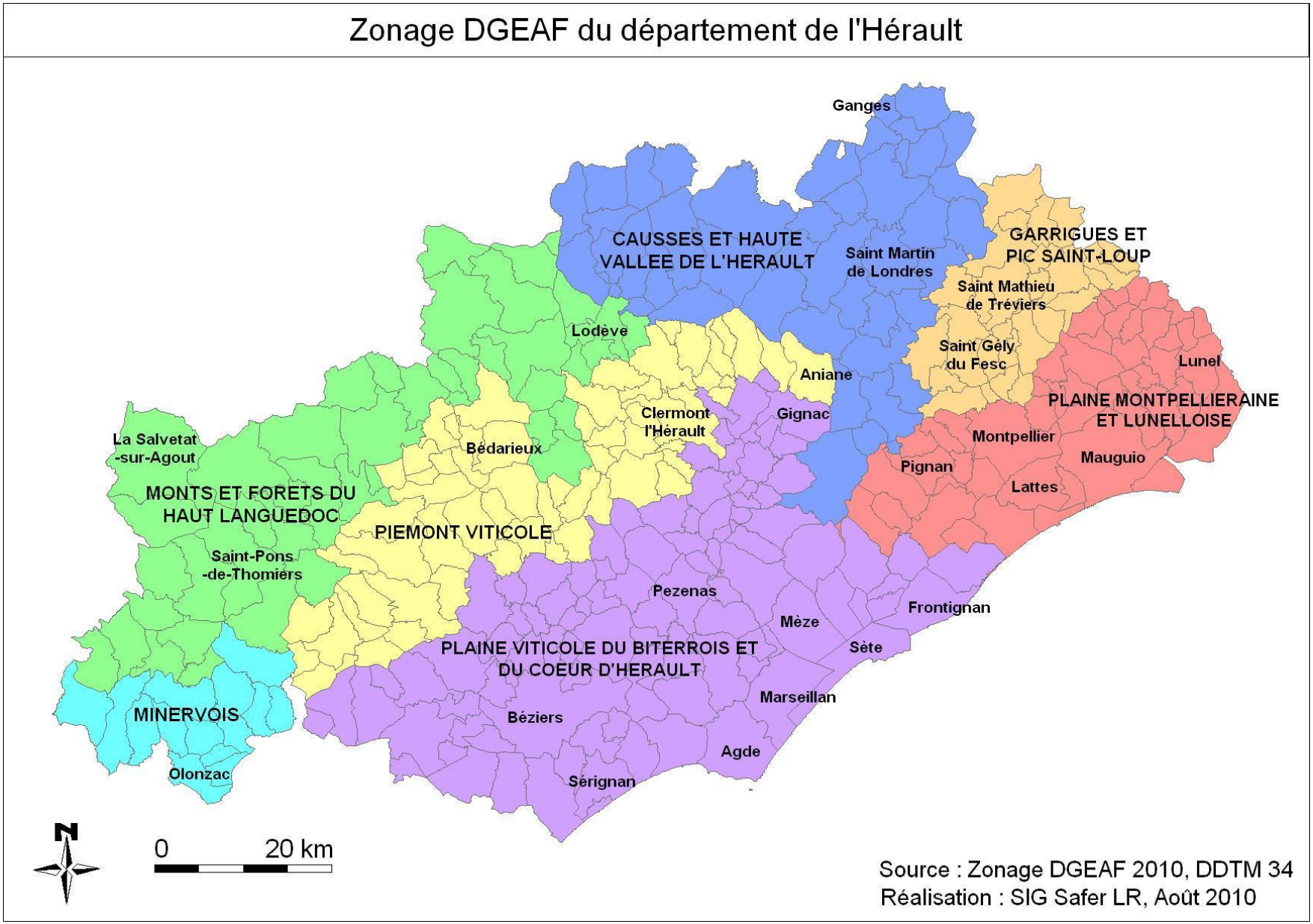
Méthode d'élaboration :

- Une équipe projet
- Un comité consultatif (Etat, Collectivités locales, Agriculture, Forêt, Environnement, Enseignement-recherche)

Le département a été découpé en 7 zones en fonction de leur géomorphologie, leur climat et l'occupation du sol agricole, urbaine et naturelle (Voir Annexe A). Pour ce qui est du travail sur le DGEAF, il a été divisé en 7 grands thèmes, en plus de la description du contexte local : Risques naturels, Environnement et biodiversité, Eaux et zones humides, Agriculture, Forêt, Paysage et Occupation du sol

Dans le DGEAF, il est prévu une courte synthèse du diagnostic foncier pour chacune des 7 zones d'étude (Carte 6). Ici, le diagnostic sera plutôt articulé autour de l'étude départementale, plutôt qu'autour de 7 diagnostics aux résultats certes différents mais à la méthodologie identique.

Cette première partie a permis de détailler à plusieurs échelles le contexte qui amène à la réalisation d'un diagnostic foncier dans le département de l'Hérault. Ce diagnostic s'articule en deux parties : tout d'abord une étude descriptive qui permettra d'établir une caractérisation foncière de chaque zone du DGEAF. La troisième partie sera réservée à la recherche d'un indicateur de pression foncière et à l'avis des experts.



Carte 6 : Zonage du DGEAF en 7 parties selon la géomorphologie, le climat et l'occupation du sol.

Partie 2 : Etude foncière du département de l'Hérault

L'étude du marché foncier de l'espace rural à l'échelle du département est un travail de collecte, de traitement et d'analyse de données. L'objectif est de caractériser le marché, à travers l'étude de l'offre, de la demande, des biens fonciers mutés, de leur nature, de leur localisation et leur prix, ainsi que par l'étude des acteurs du marché, vendeurs et acquéreurs.

Les informations collectées pour réaliser cette étude sont les Déclaration d'Intention d'aliéner (DIA) et des rétrocessions SAFER, qui représentent l'ensemble des transactions de l'espace rural héraultais. La DIA [23] est une formalité imposée à tout vendeur d'un bien immobilier dans un périmètre où il existe un droit de préemption. C'est un acte juridique par lequel le propriétaire notifie au bénéficiaire du droit de préemption son intention de vendre son bien et les conditions de la vente. Rédigé la plupart du temps par le notaire du propriétaire, elle contient la désignation de l'immeuble, du propriétaire, de la consistance de l'immeuble, du prix et des conditions de l'aliénation. Les informations contenues dans la DIA permet au titulaire du droit de préemption de proposer au propriétaire l'achat de l'immeuble. La SAFER est donc notifiée de toutes les ventes en milieu agricole, naturel et forestier. En zone urbaine ou à urbaniser, la SAFER est notifiée seulement pour les transactions supérieures à 1000 m² de terrains à usage agricole.

La SAFER est titulaire d'un droit de préemption qui lui permet d'acquérir en priorité et sous certaines conditions, les terrains à vocation agricole ou les immeubles non bâtis dans l'espace rural. La préemption ne concerne que 15 % environ du total de la surface acquise par la SAFER [25]. Pour le reste, il s'agit de négociations amiables.

La définition de l'espace rural, qui peut donc être assimilé à l'ensemble des biens immobiliers notifiables à la SAFER, contient une notion géographique (selon le zonage des documents d'urbanisme) mais aussi une notion de vocation du bien. Par exemple, une maison à vocation résidentielle implantée à la campagne n'est pas notifiable à la SAFER. Il est de la responsabilité du notaire de juger de l'appartenance ou non du bien à l'espace rural. Si pour certains biens, ce jugement est aisé et objectif, il existe une certaine marge d'erreur pour des biens à la vocation plus ambigüe. Certaines DIA ne sont pas transmises à la SAFER alors qu'elle devrait l'être et inversement, il arrive que certains biens n'appartenant pas à l'espace rural soient notifiés.

Une rétrocession SAFER [24] est une vente par la SAFER d'un bien rural, à des conditions validées par les commissaires du gouvernement, et à un candidat validé par le Comité technique et le conseil d'administration de la SAFER.

La SAFER conserve le détail de toutes les ventes réalisées dans l'espace rural à travers les actes notariés des DIA et des rétrocessions SAFER. Préparation de la base de données de l'étude :

- Récupération des données avec l'application métier de la SAFER *Safcom* : deux requêtes permettent de récupérer les notifications et les rétrocessions pour l'ensemble des communes de l'Hérault
- Fusion des notifications et rétrocessions en une seule base de données selon les mêmes critères, dans un tableur *Excel.*
- Elimination des transactions « hors segmentation » (prix inférieur à 15€/ha, surface inférieur à 100 m², apport en société ou baux emphytéotiques SAFER). Ces transactions atypiques sont susceptibles de biaiser l'étude et leur élimination permet un certain lissage des données.

Limites : L'exactitude des données est à relativiser puisque les DIA ne sont que des promesses de vente, même si la transaction est effective la plupart du temps. Il faut également considérer que la saisie des DIA et rétrocessions dans la base de données SAFER est une opération manuelle qui peut être source d'erreurs dans les données. Au regard des limites qui induisent des incertitudes quant à la qualité des donnes SAFER, on peut considérer que ces données peuvent donner une image erronée du marché de l'espace rural à l'instant t. Cependant, si on considère que la marge d'erreur est constante dans le temps et dans l'espace, ces données permettent de réaliser des études comparatives et un suivi de l'évolution du marché de l'espace rural.

L'étude concerne la période du 01 Janvier 2005 au 31 Décembre 2009. Cette période est un compromis qui permet à la fois de dégager des tendances récentes et des moyennes significatives, sans que la quantité de données à traiter ne soit trop importante. L'étude s'applique à l'ensemble du département pour une vision globale du Marché de l'Espace Rural mais également à chacune des zones définies dans le DGEAF, qui seront ainsi caractérisées et comparées aux moyennes et tendances départementales.

2.1. Description de la structure cadastrale

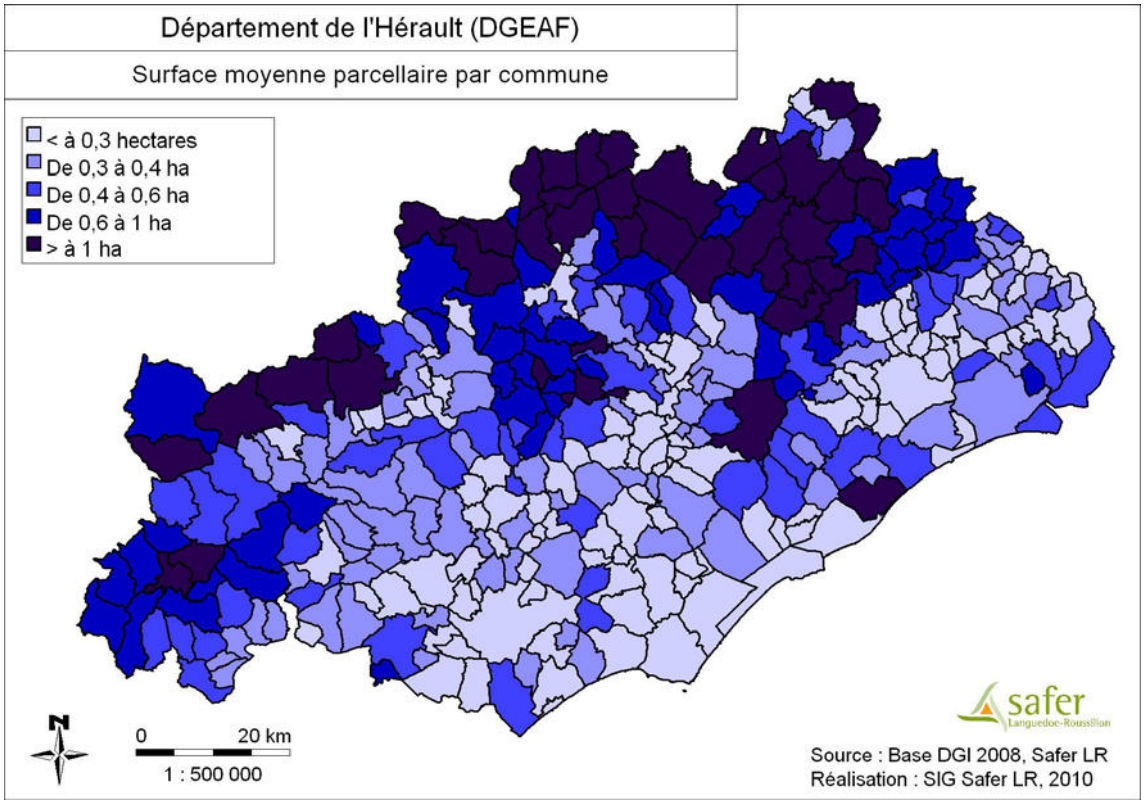
L'analyse de l'organisation du parcellaire constitue un élément de compréhension du territoire. La taille des parcelles ainsi que des comptes de propriété dépendent de l'histoire du territoire et particulièrement de l'histoire de l'agriculture. Par exemple, la taille des parcelles est souvent inversement proportionnelle au potentiel agronomique du sol. La structure des comptes de propriété est également révélatrice du fonctionnement des exploitations et du territoire.

La structure cadastrale a également des conséquences sur le fonctionnement foncier futur d'un territoire. Par exemple, un petit parcellaire est plus sensible au phénomène de mitage. L'étude des données cadastrales constitue donc la première étape du diagnostic foncier.

2.1.1. Surface moyenne parcellaire communale

L'Hérault comprend 343 communes, pour une surface totale de 585223 hectares. La surface moyenne parcellaire est donc de 00 ha 42 a 75 ca.

Remarque : Les surfaces parcellaires dans les communes qui se situent dans les vallées, notamment la vallée de l'Hérault dans l'arrière pays sont très hétérogènes : petites surfaces dans la vallée fluviale et grandes surfaces sur les causses environnants. Dans ce cas là, la moyenne communale est à interpréter avec précautions.



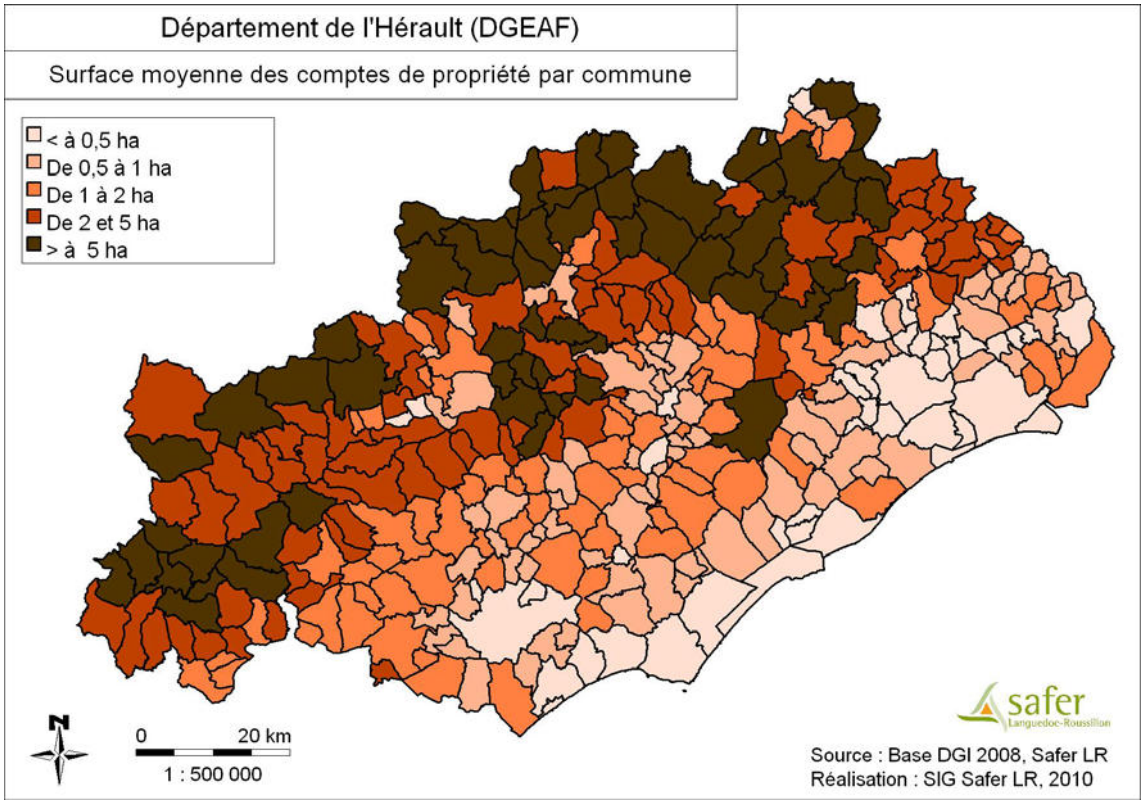
Carte 7 : Surface moyenne parcellaire

- → Surfaces moyennes parcellaires nettement plus importantes au Nord du département, notamment sur les causses.
- → Surfaces moyennes parcellaires plus faibles dans les plaines montpelliéraine, lunelloise ou sétoises ou du biterrois.

2.1.2. Surface moyenne des comptes de propriété

Un compte de propriété est l'ensemble des parcelles détenues par un ou plusieurs propriétaires, sachant qu'un propriétaire peut avoir plusieurs comptes. La surface de l'ensemble des comptes de propriété, rapportée au nombre total de comptes, permet d'obtenir la surface moyenne des comptes de propriété, qui est de 00 ha 87 a 28 ca dans l'Hérault.

Remarque : les comptes mono-parcellaires peuvent révéler un usage particulier du sol, résidentiel ou de loisir, surtout lorsqu'il s'agit de petites surfaces. Il serait intéressant d'étudier ces comptes en particulier.



Carte 8 : Surface moyenne des comptes de propriété

→ Surface moyenne des comptes de propriété plus importante dans l'arrière pays héraultais, au Nord.

→ La carte des surfaces moyennes de comptes de propriété ressemble beaucoup à celle des surfaces moyennes parcellaires. Dans les zones à faible potentiel agronomique du sol, les parcelles ont tendance à être grandes et chaque propriétaire possède une grande surface, et inversement pour les zones à fort potentiel agronomique.

→ La taille moyenne des parcelles et des comptes de propriété s'explique aussi par le caractère urbain de la commune. En ville, les parcelles sont petites et les comptes de propriété souvent mono parcellaires et petites surfaces (Béziers, Montpellier…).

2.2. Caractéristiques du Marché de l'Espace Rural

En plus des possibles erreurs contenues dans les données, un certain nombre d'effets sont susceptibles d'introduire un biais dans la comparaison des communes entre elles. La taille de la commune pilote et son degré d'urbanisation, la taille de la parcelle vendue, sa nature et sa localisation ou encore la nature des liens entre le vendeur et l'acquéreur font partis de ces éléments structurels dont il est très difficile d'évaluer les effets. Les indices étudiés pour caractériser le Marché de l'Espace Rural sont ainsi soumis à une multitude de biais.

L'étude du Marché de l'Espace Rural se base sur des données considérées comme exhaustives, il n'y a donc pas de problématique statistique. Cependant, si on considère que les indices étudiés permettent d'anticiper l'avenir foncier du territoire, la question de leur significativité se pose. Dans ce cas, lors de la réalisation des cartes, les indices des communes qui possèdent un grand nombre de valeurs représentent l'évolution probable ces prochaines années avec plus de précision (si pas de changement de politique d'aménagement). La carte du nombre de transactions par commune (Voir Annexe B) permet une première évaluation de cette imprécision.

L'observation et l'analyse des résultats devront se faire en pleine conscience de ces biais et imprécisions. Aucune commune ne sera étudiée isolée sans recherche bibliographique supplémentaire.

2.2.1. Principaux flux et moyennes départementales

Tableau 2 : Principaux chiffres du Marché de l'Espace Rural dans l'Hérault de 2005 à 2009 (source: Base DGI2008, Base du Marché de l'Espace Rural 2005-2009, Safer LR)

Caractéristiques du territoire	**Valeur**
Surface totale du territoire	585 223 hectares
Nombre de transactions sur 5 ans	20 858 transactions
Nombre de transactions par an en moyenne	4 172 transactions
Surface mutée sur 5 ans	30 313 hectares
Surface par an en moyenne	6 063 hectares
Valeur des ventes sur 5 ans	1,053 milliard d'€
Valeur des ventes par an en moyenne	211 millions d'€
Surface moyenne	1,45 ha
Prix moyen	34735 €/ha

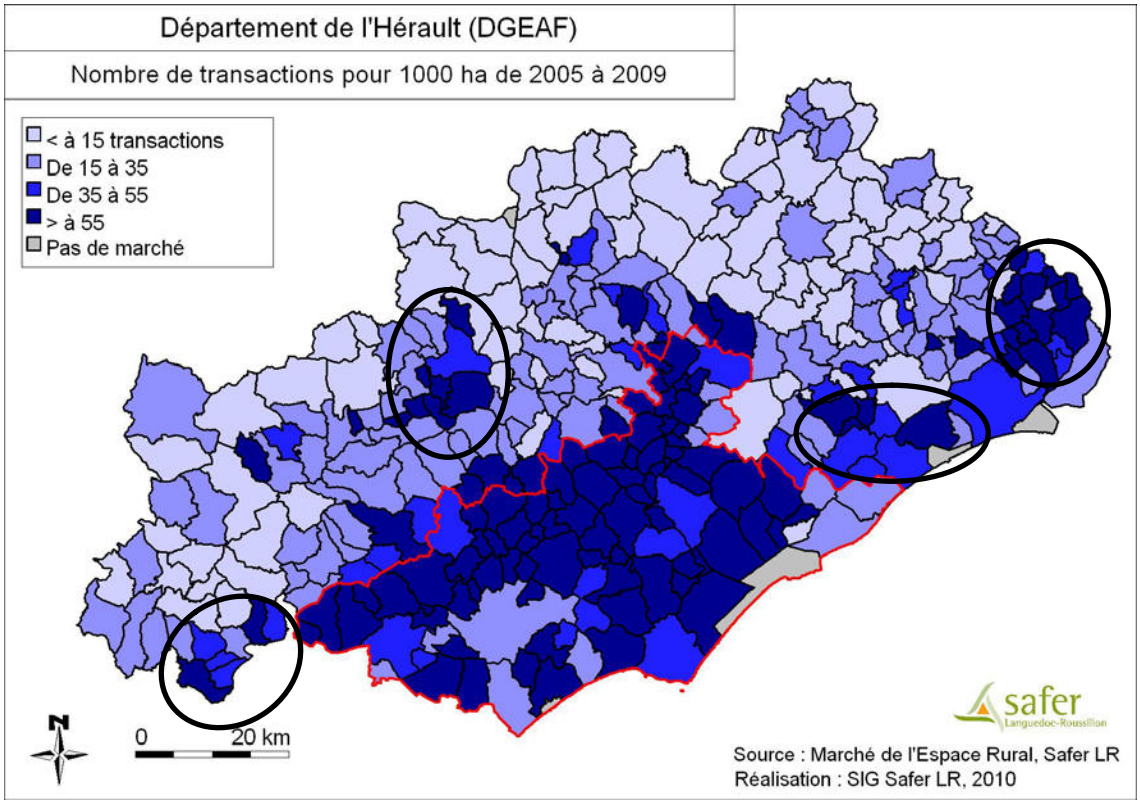
Le Tableau 2 présente les principaux chiffres du MER dans l'Hérault. Dans le DGEAF, il permet de comparer chaque zone à l'ensemble du département. Par exemple, la zone des Causses et de la Haute Vallée de l'Hérault, qui couvre 18 % du département, ne représente que 5 % des transactions.

2.2.2. Répartition du Marché de l'Espace Rural selon les communes

Pour l'ensemble des cartes qui décrivent la répartition de l'Espace Rural, certaines communes sont classées « Pas de marché ». Ces communes ont la caractéristique de présenter un nombre de transactions sur 5 ans inférieur ou égal à 2 transactions. Elles sont donc écartées de la description pour des raisons de confidentialité des acteurs impliqués. De plus, avec un nombre de transactions aussi faible, les résultats seraient certainement peu intéressants.

Répartition en nombre de transactions

La carte du nombre de transactions pour 1000 hectares par commune a été choisi pour figurer dans cette partie car elle spatialise clairement les zones à grand nombre de transactions (Voir Annexe B).



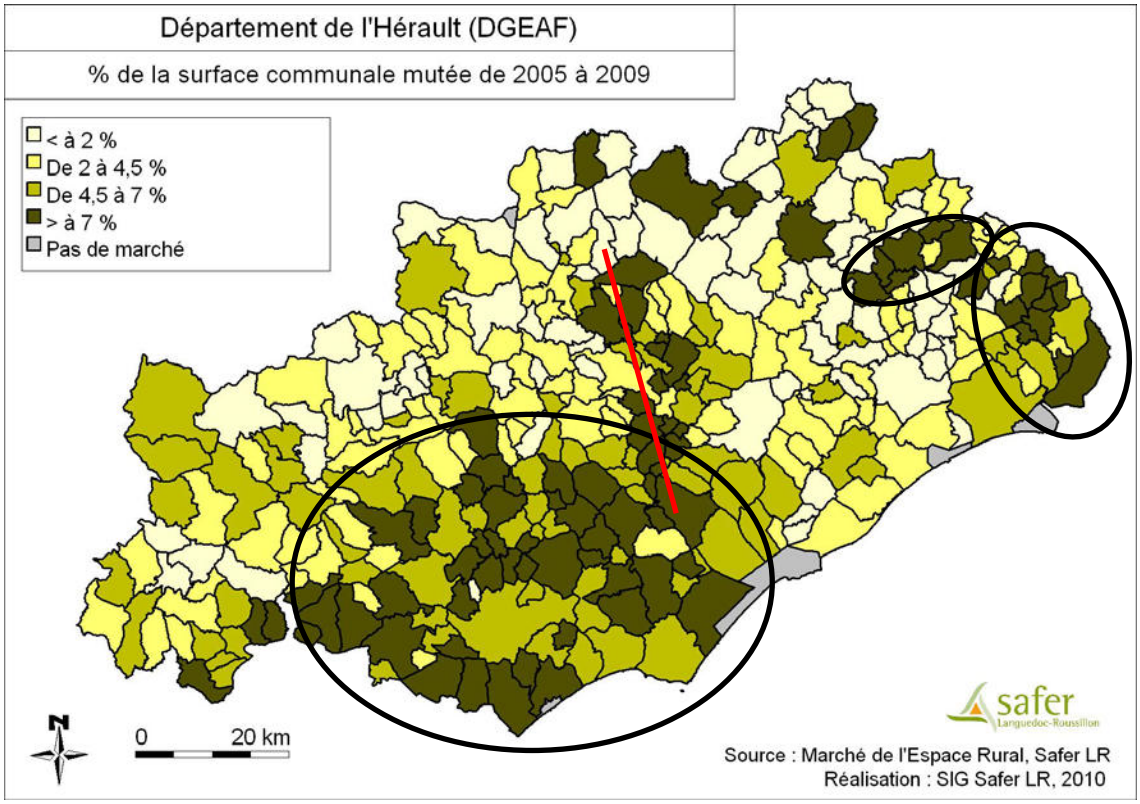
Carte 9 : Nombre de transactions pour 1000 ha

- → Entouré de rouge : Les transactions se concentrent particulièrement dans la plaine du biterrois et du cœur d'Hérault (zone DGEAF)
- → Cerclées de noir, plusieurs groupes de communes présentent aussi un grand nombre de transactions (d'Est en Ouest) : la plaine lunelloise, quelques communes du Sud-ouest de Montpellier, les communes au Nord-est de Bédarieux et une partie du Minervois.
- → Les Monts et forêts du haute Languedoc, les causses et la haute vallée de l'Hérault et les garrigues et le Pic Saint Loup, qui constituent l'arrière pays du département, présentent un nombre de transactions pour 1000 hectares presque toujours inférieur à 35 transactions.

Répartition en surface

C'est la carte de la part de la commune mutée qui a été choisi pour figurer dans cette partie car elle spatialise plus clairement les zones à grand nombre de transactions (Voir la carte de la surface mutée par commune en Annexe C).

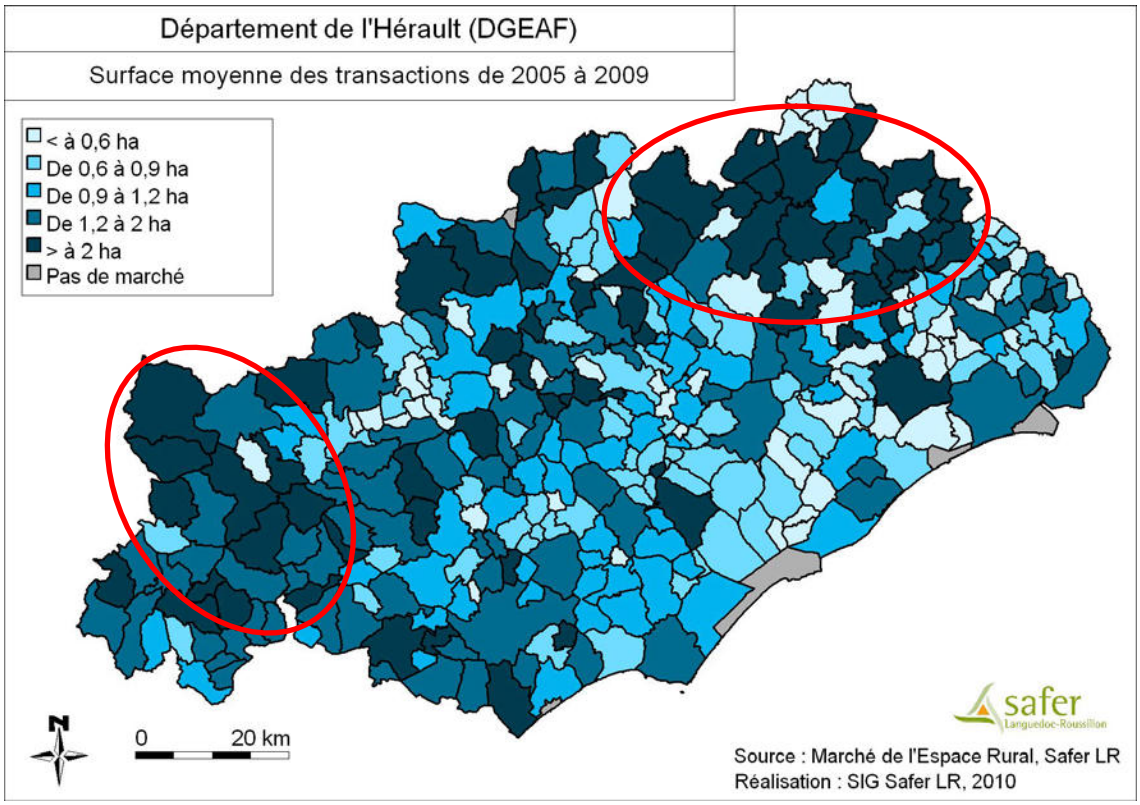
.



Carte 10 : % de la surface communale mutée

→ Entourées de noir, les communes dont la part de surface mutée a été la plus importante se concentrent au Sud Ouest et à l'extrémité Sud Est.

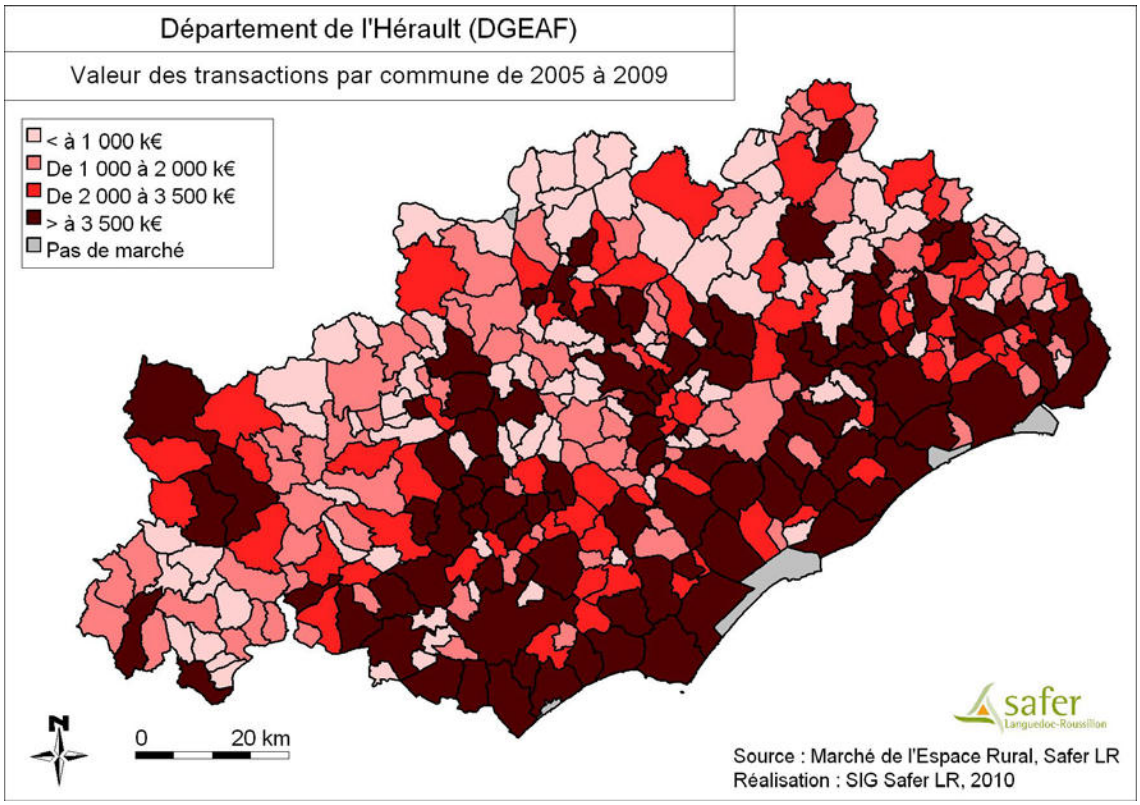
→ L'axe rouge représente l'autoroute A75 qui, améliorant l'accès au territoire, pourrait être à l'origine de remaniements fonciers et donc de surfaces mutées plus importantes.



Carte 11 : Surface moyenne des transactions

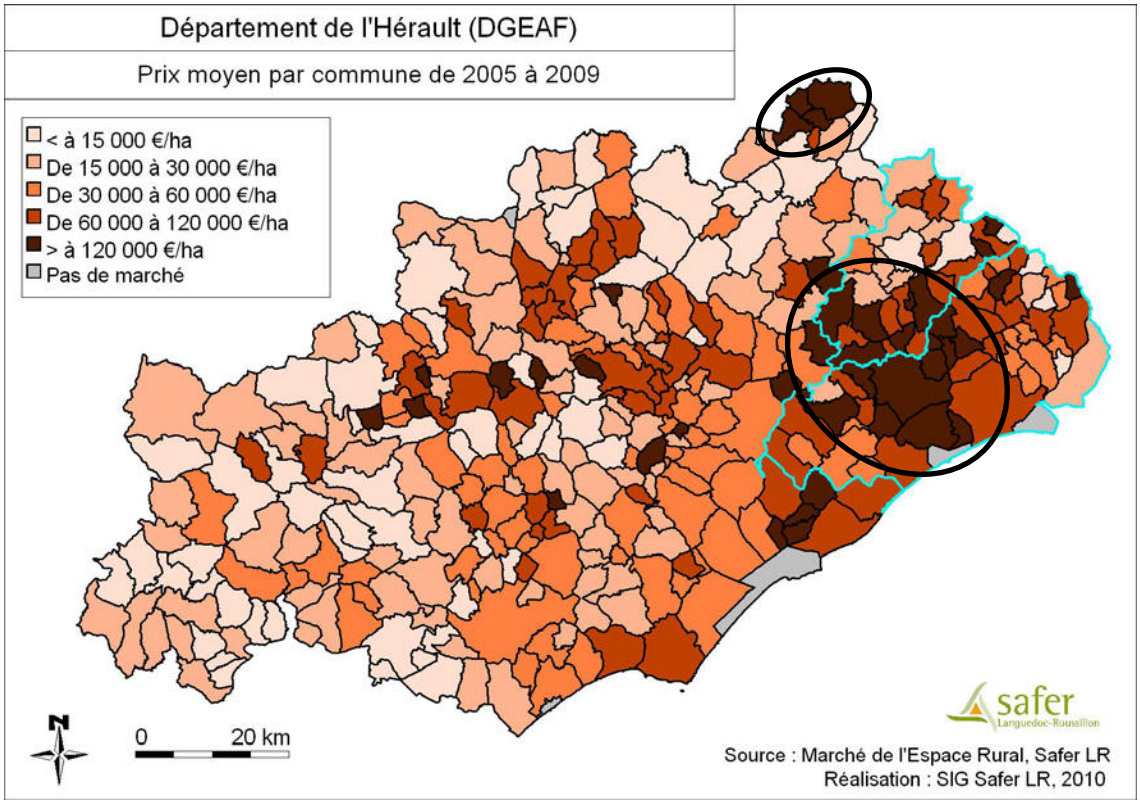
→ La surface moyenne est plus importante dans l'arrière pays, notamment au Nord Ouest et au Nord Est, où le parcellaire est vaste et souvent occupé par des espaces naturels ou forestiers. Dans le centre Sud, ce sont des plus petites surfaces qui sont vendues.

Répartition en valeur



Carte 12 : Valeur des transactions par commune

→ La valeur des transactions s'organise selon un dégradé, plus fort vers le littoral et plus faible dans l'arrière pays, à l'exception d'une pointe Nord-ouest.



Carte 13 : Prix moyen par commune

- → La valeur élevé des transactions de la plaine du biterrois et du cœur d'Hérault est plutôt due à des transactions nombreuses tandis que la valeur élevé des transactions dans la plaine montpelliéraine est d'avantage le fait de prix élevés.
- → Entourée de noir, un espace recoupant la zone de la plaine montpelliéraine et lunelloise et la zone des garrigues et pic Saint-Loup (entourées en bleu turquoise) présente des prix supérieur à 120 000 €/ha. L'influence de Montpellier sur le marché foncier est particulièrement visible sur cette carte.
- → Les alentours de Ganges au Nord du département sont également remarqués par des prix moyens élevés

Le marché de l'espace rural regroupe des transactions pour des usages très variés. Pour améliorer la compréhension et affiner l'étude, il est donc nécessaire de segmenter ce marché en fonction de ces usages.

2.2.3. Segmentation du Marché de l'Espace Rural

Méthodologie de la segmentation

Le Marché de l'Espace Rural est segmenté par la FN SAFER dans les DIA en fonction de la nature du bien et de son utilisation présumée après la vente. La figure 1 représente cette segmentation.

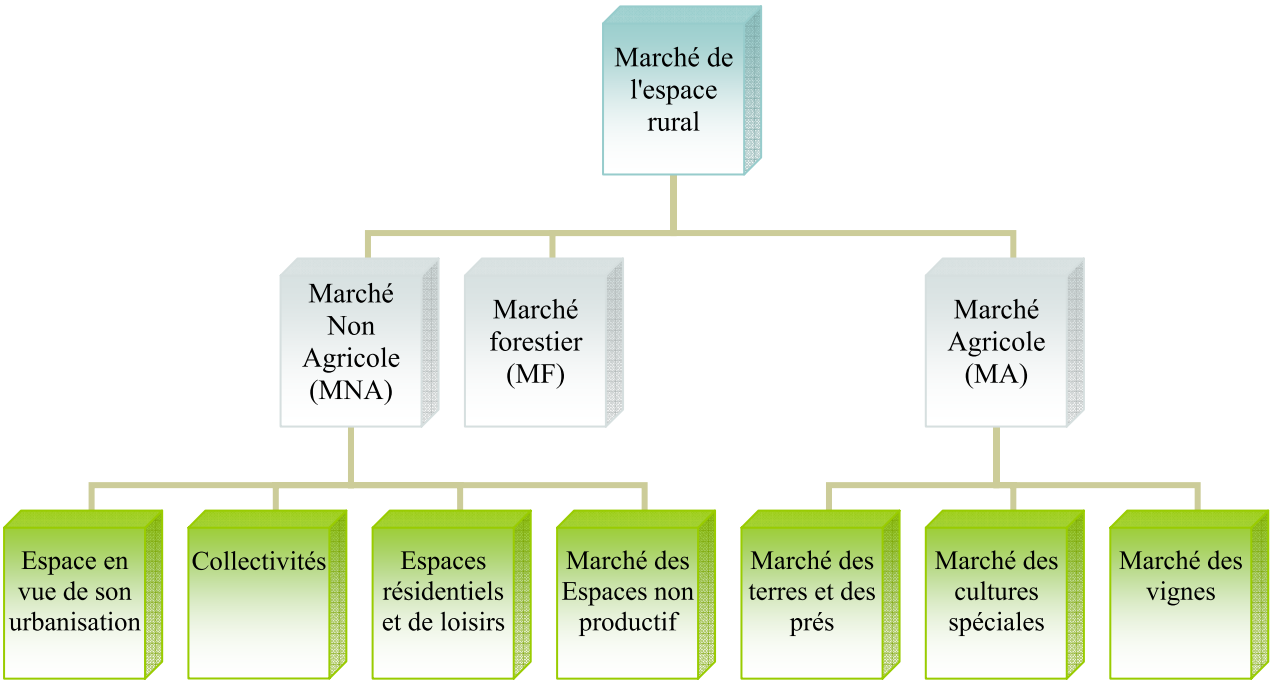


Figure 1 : Segmentation du Marché de l'Espace Rural

Précisions sur les segments du MER

Marché des cultures spéciales : Maraîchage, horticulture, pépinières, serres, vergers, marais salants ou parcs à huitres. Acquis dans une perspective supposée d'exploitation agricole.

Marché forestier : biens boisés à plus de 50 % de bois. Acquis dans une perspective de production, pour la chasse ou l'agrément.

Espaces non productifs : landes, friches et étangs. Acquis pour une utilisation de loisirs, de protection de l'environnement, d'urbanisation futur ou de remise en exploitation agricole.

Marché des espaces résidentiels et de loisirs :

- Marché des maisons à la campagne : Bâtiments d'origine agricole à usage de résidence principale et/ou secondaire sur des terrains de moins de 5 ha acquis par des non-agriculteurs
- Marché des espaces de loisirs : Petites parcelles non bâtis acquis par des non-agriculteurs pour améliorer le cadre de vie (agriculture de loisir, tranquillité) alors qu'elles devraient garder un usage agricole selon les règles d'urbanisme.

Marché de l'espace en vue de son artificialisation (hors collectivités) : Terrains acquis par le secteur privé pour l'artificialisation (constructions, équipements industriels, artisanaux o commerciaux et emprise d'infrastructures)

Marché des collectivités : Terrains acquis par les collectivités pour mettre en place des projets de développement locaux, des infrastructures, des équipements collectifs ou des logements.

Répartition du MER selon la segmentation

Légende

- Marché des Espaces résidentiels ou de Loisirs
- Marché de l'Espace en vue de son Artificialisation hors Collectivités
- Marché des Cultures Spéciales et Divers
- Marché des Vignes
- Marché des Espaces Non Productifs
- Marché des Terres et Prés
- Marché Forestier
- Marché des Collectivités

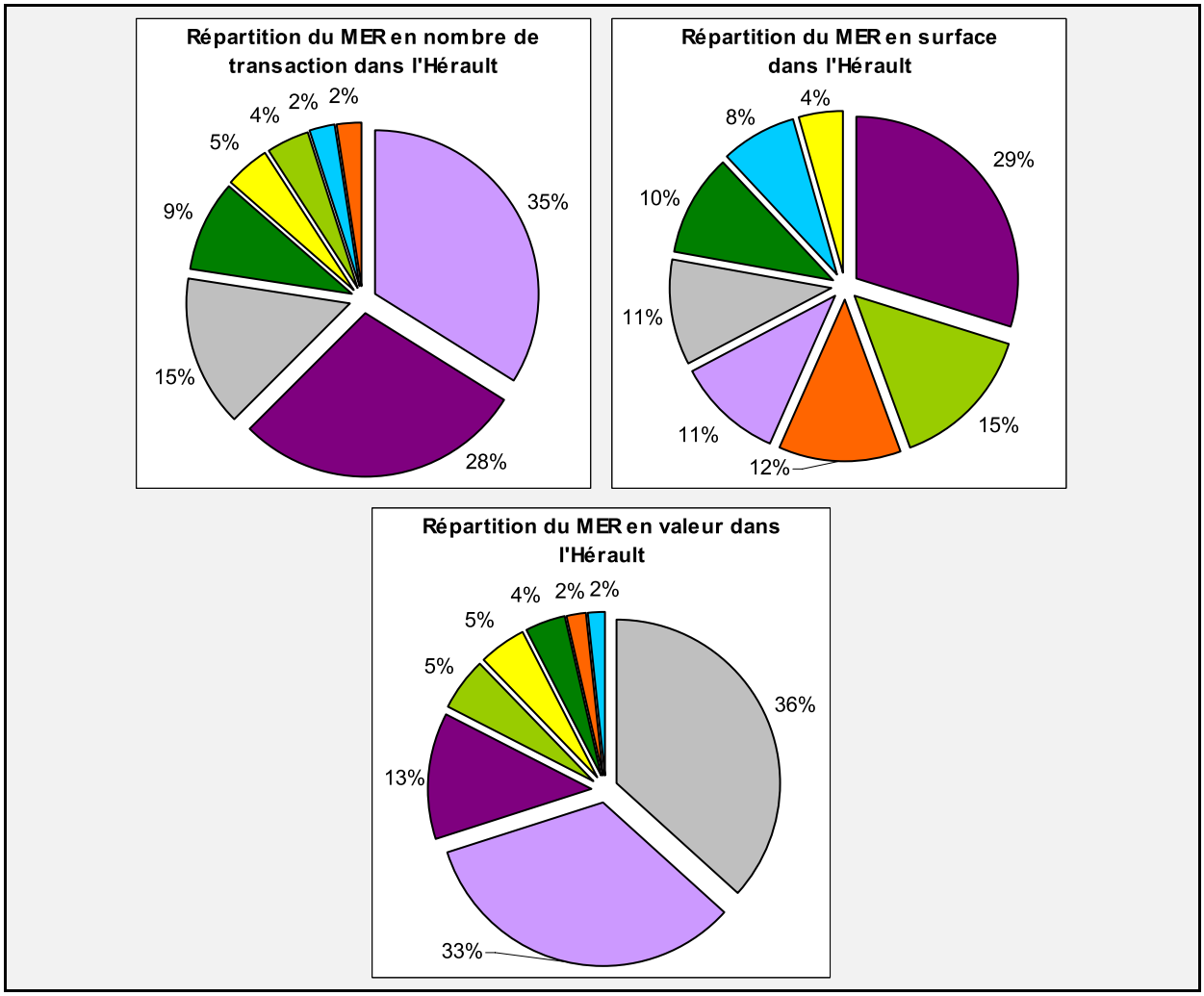


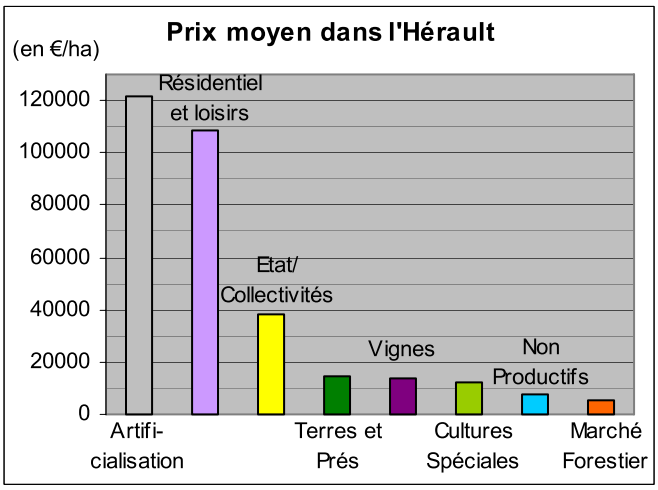
Figure 2 : Répartition du Marché de l'Espace Rural selon la segmentation du marché (Source : Base du Marché Foncier SAFER LR 2005-5009)

→ Importance de la viticulture, particulièrement en nombre et en surface

→ Importance des espaces résidentiels, de loisirs et pour l'artificialisation, particulièrement en valeur

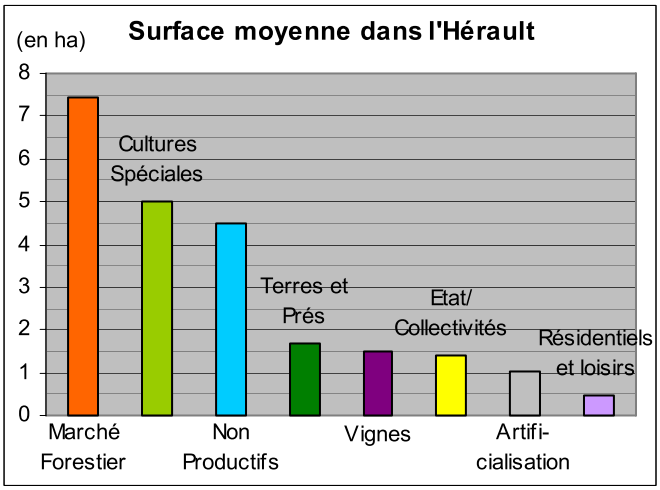
→ Faible part des espaces non productifs, forestiers et des terres et prés, en nombre de transactions et en valeur

La répartition du marché de l'Espace rural selon la segmentation est très différente en fonction des 7 zones d'étude définies dans le DGEAF. Chacune des zones peut être caractérisée en fonction de ce graphique départemental.



Les prix moyens sont élevés dans l'Hérault. A titre de comparaison, le prix moyen national des terres et prés non bâtis est de 4930 €/ha entre 2005 et 2009 contre 9318 €/ha dans l'Hérault. Pour les forêts, la moyenne nationale est de 3 029 €/ha contre 5 102 €/ha et pour les maisons à la campagne, la moyenne nationale est de 203 000 €/ha contre 226 910 €/ha dans l'Hérault.

Figure 3 : Prix moyen des sous-marchés du MER (source : Base du Marché Foncier SAFER LR 2005-5009)



Le graphique des surfaces moyennes est l'inverse de celui des prix moyens avec le marché forestier, le marché des cultures spéciales et des espaces non productifs en tête. Sur ces marchés, des grandes surfaces se vendent à faible prix.

Figure 4 : Surface moyenne des sous-marchés du MER (source : Base du Marché Foncier SAFER LR 2005-5009)

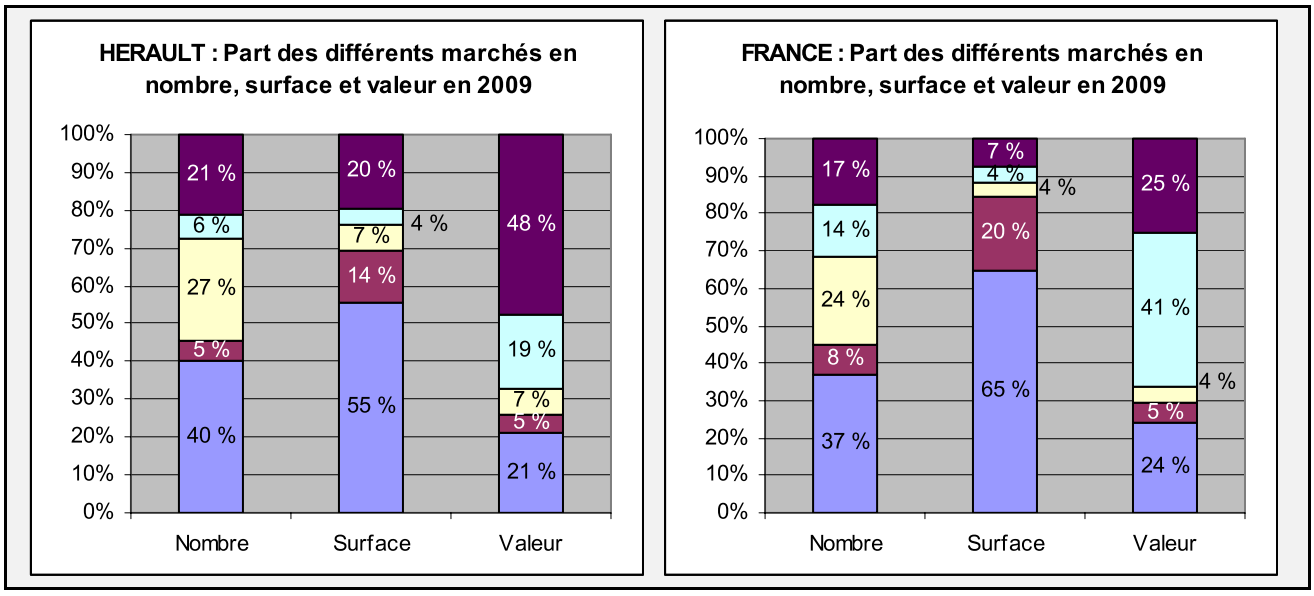


Figure 5 : Comparaison de la part des différents sous-marchés entre le France et l'Hérault en 2009 (source : Base du Marché Foncier 2009, Hérault SAFER LR, France FN SAFER)

Légende :

- urbanisation
- maisons à la campagne
- espaces résidentiels et de loisirs non bâtis
- forêts (dont landes et friches)
- agricole

Dans l'Hérault :

→ Part du marché de l'urbanisation plus importante, particulièrement en surface et valeur

→ Part du marché des espaces résidentiels et de loisirs non bâtis plus importante

→ Faible part des maisons à la campagne, particulièrement en nombre et valeur

→ Faible part de l'agriculture en surface et légèrement plus faible en valeur

2.2.4. Caractéristiques des acteurs du marché de l'espace rural

Après avoir spatialisé et segmenté le MER, il reste maintenant à caractériser les acteurs de ce marché. Certaines rumeurs courent à propos de ces acteurs et le traitement des données va permettre de confirmer ou non ces idées. Parmi les données disponibles à propos de ces acteurs, deux caractéristiques aux résultats particulièrement intéressants ont été retenues : La catégorie socio-profession et l'origine des acquéreurs.

Catégorie socio professionnelle des vendeurs et acquéreurs du marché

Légende :

- Agricole
- Non Agricole
- SAFER
- Retraités non agricoles/sans profession
- Collectivités / Etat
- Non définie

En nombre :

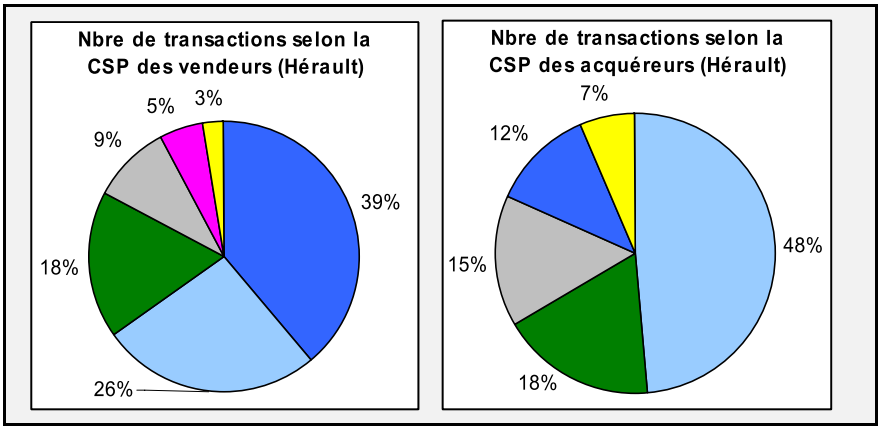


Figure 6 : Répartition du MER en nombre de transactions selon la catégorie socioprofessionnelle du vendeur et de l'acquéreur (source : Base du Marché Foncier SAFER LR 2005-5009)

- → Principaux vendeurs : Retraités non agricoles, personnes sans profession et actifs non agricoles
- → Principaux acheteurs : Actifs non agricoles et agricoles
- → Equilibre vendeurs et acheteurs actifs agricoles

En surface :

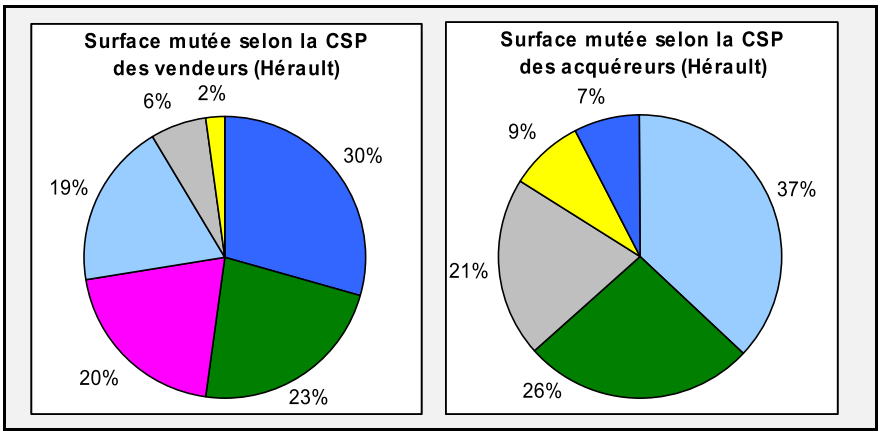


Figure 7 : Répartition du MER en surface selon la catégorie socioprofessionnelle du vendeur et de l'acquéreur (source : Base du Marché Foncier SAFER LR 2005-5009)

- → Principaux vendeurs : Retraités non agricoles, personnes sans profession, actifs agricoles et SAFER
- → Principaux acheteurs : Actifs non agricoles et agricoles
- → Les acquéreurs actifs agricoles représentent d'avantage de surface que les vendeurs actifs agricoles

En valeur :

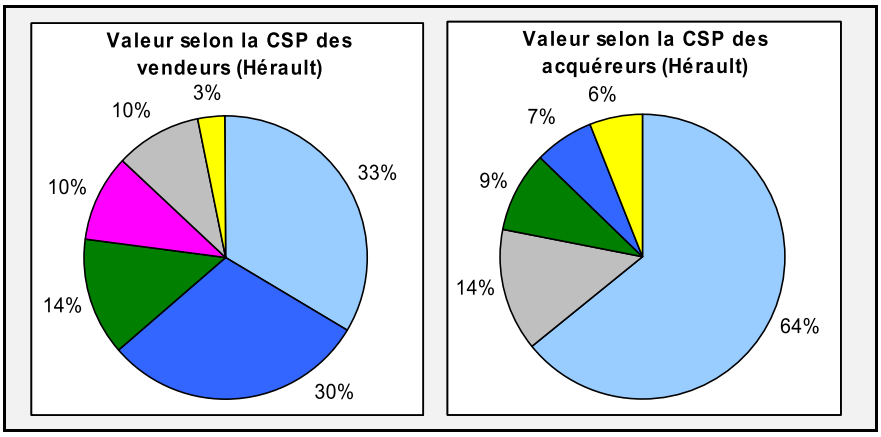


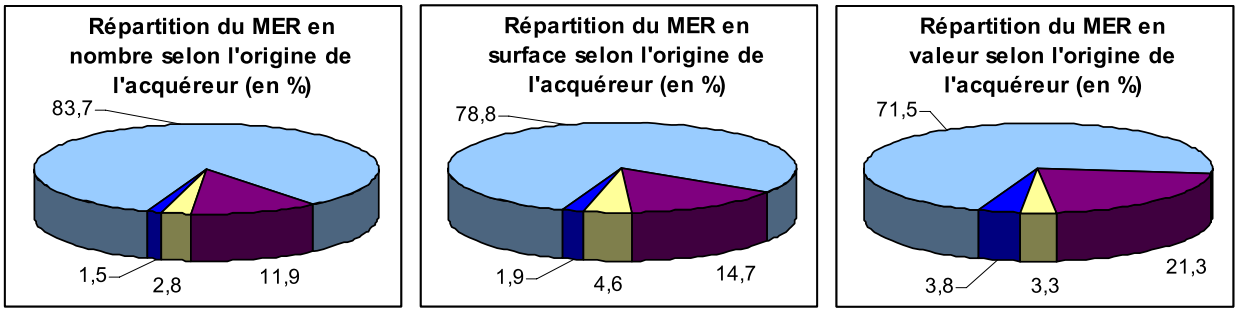
Figure 8 : Répartition du MER en valeur selon la catégorie socioprofessionnelle du vendeur et acquéreur (source : Base du Marché Foncier Safer LR 2005-5009)

- → Principaux vendeurs : Actifs non agricoles, retraités non agricoles et personnes sans profession
- → Principaux acheteurs : Actifs non agricoles
- → Importance des actifs non agricoles sur le marché en valeur.

Remarque :

- → L'Etat et les collectivités sont plus acquéreurs que vendeurs.
- → Les retraités non agricoles et personnes sans profession sont plus vendeurs qu'acheteurs.

Origine géographique des acquéreurs



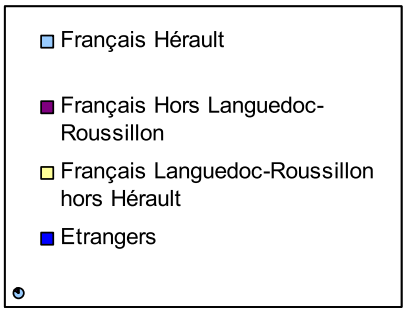


Figure 9 : Répartition du Marché de l'Espace Rural selon l'origine de l'acquéreur (source : Base du Marché Foncier Safer LR 2005-5009)

Les acquéreurs étrangers :

En proportion des surfaces acquises, les prix pratiqués par les acquéreurs étrangers sont plus élevés que les autres types d'acquéreurs.

En nombre, 81 % des acquéreurs étrangers viennent d'Europe (principalement Royaume-Unis, Belgique, Pays-Bas et Allemagne). Si les acquéreurs américains ne représentent que 5,2 % des acquéreurs étrangers en nombre de transactions, ils représentent 28 % des surfaces et 9,5 % de la valeur.

Les acquéreurs français hors Languedoc-Roussillon :

Plus du quart des acquéreurs français sont issus d'Ile-de-France (33 % en valeur).

Les régions Midi-Pyrénées, Rhône-Alpes et Provence-Alpes-Côte d'Azur sont aussi très présentes (toujours plus de 30 % du marché à elles trois).

De nombres acquéreurs français vivent aussi en dehors du territoire national et occupent 16 % du marché en valeur (8 % en surface).

Les acquéreurs français dans le Languedoc-Roussillon :

En nombre, 96,8 % des acquéreurs en Languedoc-Roussillon viennent de l'Hérault, 1,6 % de l'Aude et 1,3 % du Gard.

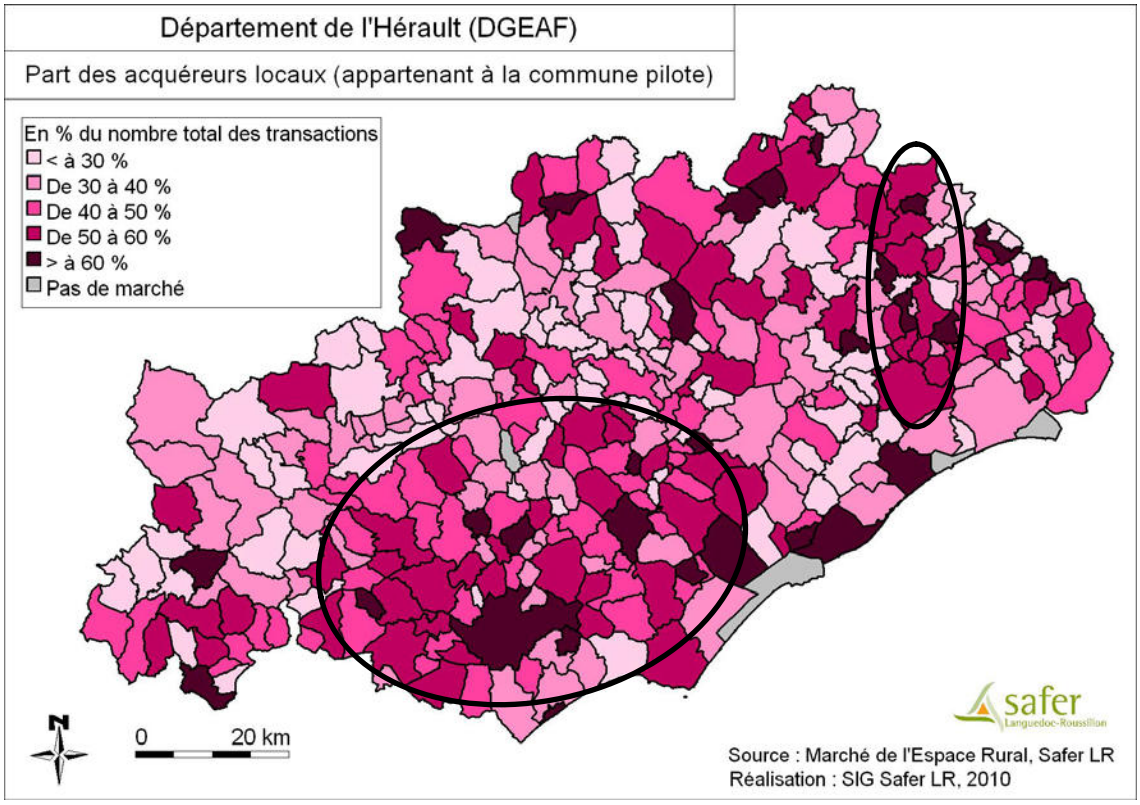
Les acquéreurs français de l'Hérault :

Montpellier, Béziers et Agde sont les communes d'origine de 15,1 % des acquéreurs en nombre de transactions, 14,6 % en surface et 28,8 % en valeur.

51,1 % des transactions concernent un acquéreur originaire de la commune pilote sur laquelle s'effectue la vente, 50 % en surface et seulement 35,4 % en valeur.

En proportion des surfaces acquises, les acquéreurs urbains de Montpellier, Béziers et Agde proposent des prix plus élevés que les acquéreurs locaux sur le marché.

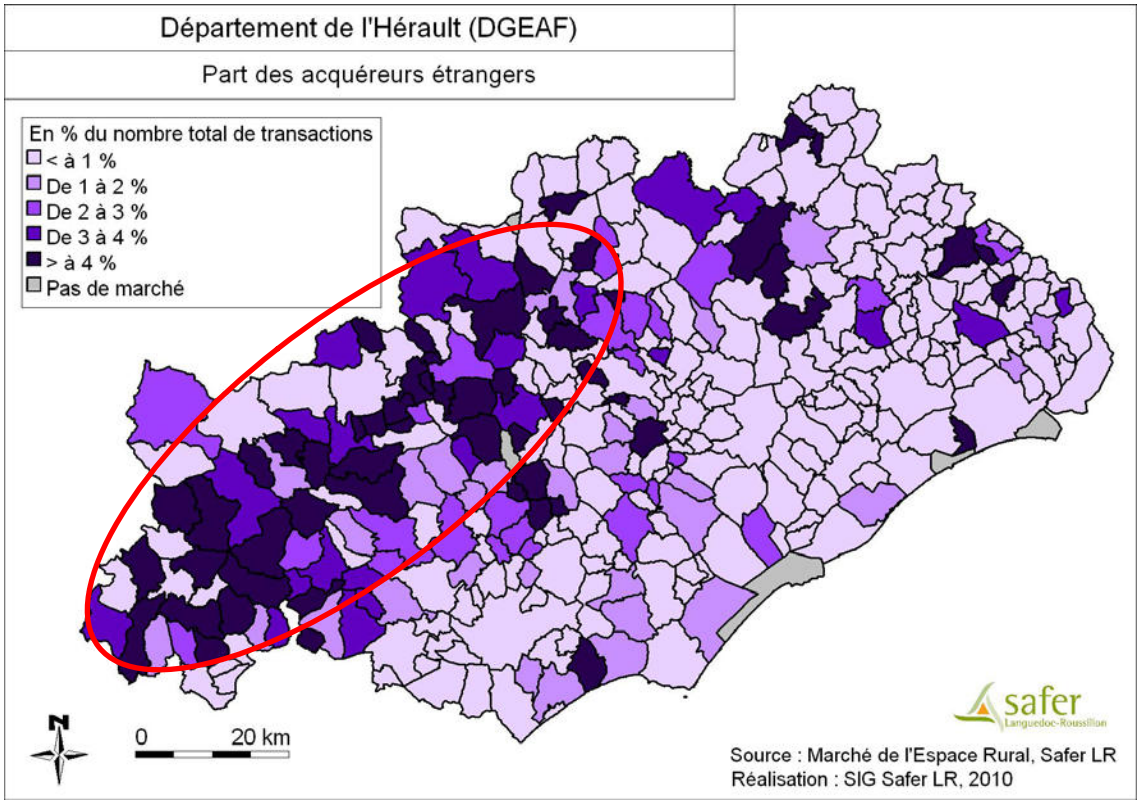
Quelles sont les communes dont les acquéreurs sont majoritairement locaux, habitants de la commune pilote de la transaction ?



Carte 14 : Part des acquéreurs locaux dans les communes

→ Une zone au Sud-ouest présente un taux plus important d'acquéreurs locaux, ainsi qu'une bande s'étendant vers le Nord à partir de Montpellier.

Quelles sont les communes dont les acquéreurs du MER sont majoritairement étrangers ?



Carte 15 : Part des acquéreurs étrangers dans les communes

→ La tendance marquée : les acquéreurs étrangers achètent principalement dans l'arrière pays : le Minervois, les Monts et Forêts du Haut Languedoc, le Piémont viticole et la Haute Vallée de l'Hérault.

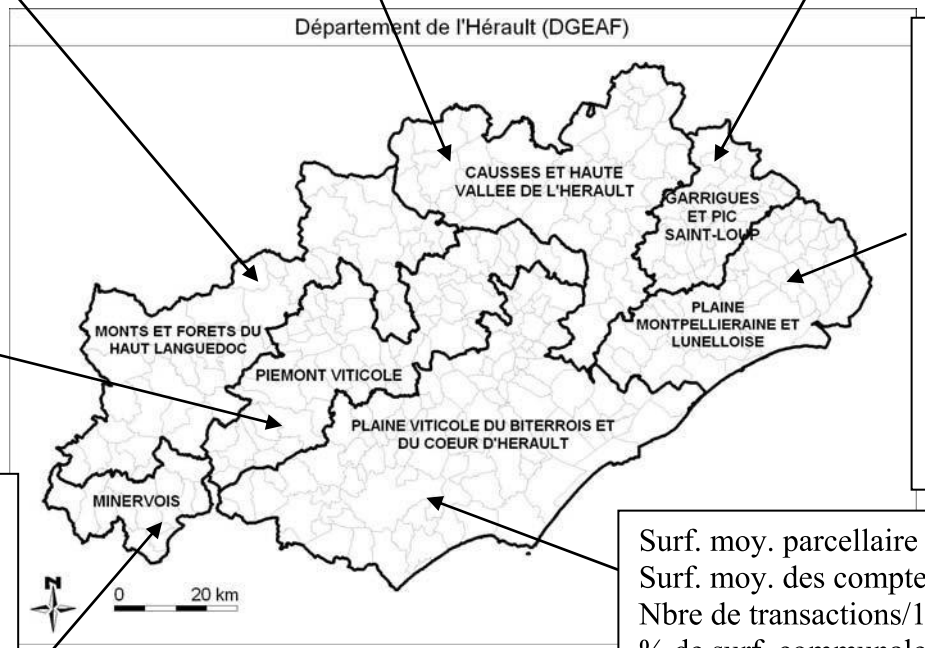
Pour le DGEAF, les tendances seront présentées selon les zones qui ont été définies. Une courte synthèse rappelle donc les caractéristiques de chacune des zones. Ces zones ne sont pas forcément homogènes dans leurs caractéristiques. Ainsi, plusieurs sous-ensemble se démarque : le Gangeois, le Lodévois ou encore l'Est de Montpellier. Globalement une grande tendance oppose les plaines littorales et l'arrière pays. Ces deux grands ensembles présentent des caractéristiques souvent inversées.

Surf. moy. parcellaire et des comptes de propriété : Elevé à très élevé
Nbre de transactions/1000ha : Faible
% de surf. communale mutée : Faible
Surf. moy. : Très élevée à l'Ouest, Variable à l'Est
Valeur par commune : Variable
Prix moy./ha : Faible
% acquéreurs locaux : Faible
% acquéreurs étrangers : Elevé

Surf. moy. parcellaire et des comptes de propriété : Très élevé
Nbre de transactions/1000ha : Très faible
% de surf. communale mutée : Variable
Surf. moy. : Elevé (sauf le Gangeois)
Valeur par commune : Faible à variable
Prix moy./ha : Faible (Sauf Gangeois et Lodévois)
% acquéreurs locaux : Variable
% acquéreurs étrangers : Variable

Surf. moy. parcellaire et des comptes de propriété : Elevée au Nord, Faible au Sud
Nbre de transactions/1000ha : Faible
% de surf. communale mutée : Variable
Surf. moy. : Variable (Elevé au centre)
Valeur par commune : Variable
Prix moy./ha : Moyen au Nord, Elevé au Sud
% acquéreurs locaux : Moyen à élevé
% acquéreurs étrangers : Très faible

Surf. moy. parcellaire et des comptes de propriété : Moyen à élevée à l'Est
Nbre de transactions/1000ha : Moyen
% de surf. communale mutée : Elevé
Surf. moy. : Très élevée à l'Ouest Variable à l'Est
Valeur par commune : Variable
Prix moy./ha : Variable
% acquéreurs locaux : Moyen
% acquéreurs étrangers : Elevée à l'Ouest



Surf. moy. parcellaire et des comptes de propriété : Faible à très faible autour et à l'Est de Montpellier
Nbre de transactions/1000ha : Elevé
% de surf. communale mutée : Moyen (Elevé à l'Est)
Surf. moy. : Faible à l'Ouest Elevée à l'Est
Valeur par commune : Elevé
Prix moy./ha : Elevé
% acquéreurs locaux : Moyen à élevé
% acquéreurs étrangers : Très faible

Surf. moy. parcellaire et des comptes de propriété: Elevé
Nbre de transactions/1000ha : Variable
% de surf. communale mutée : Moyen
Surf. moy. : Elevé
Valeur par commune : Faible à variable
Prix moy./ha : Très faible
% acquéreurs locaux : Elevé
% acquéreurs étrangers : Elevé

Résumé des caractéristiques par zone

Surf. moy. parcellaire : Très faible
Surf. moy. des comptes de propriété : Moyen à faible au Sud
Nbre de transactions/1000ha : Très élevé
% de surf. communale mutée : Elevé à très élevé
Surf. moy. : Moyen, Elevé à l'Ouest
Valeur par commune : Elevé
Prix moy./ha : Moyen à élevé
% acquéreurs locaux : Elevé à très élevé
% acquéreurs étrangers : Très faible

2.3. Evolution du Marché de l'Espace Rural de 2005 à 2009

2.3.1. Evolution du Marché de l'Espace Rural

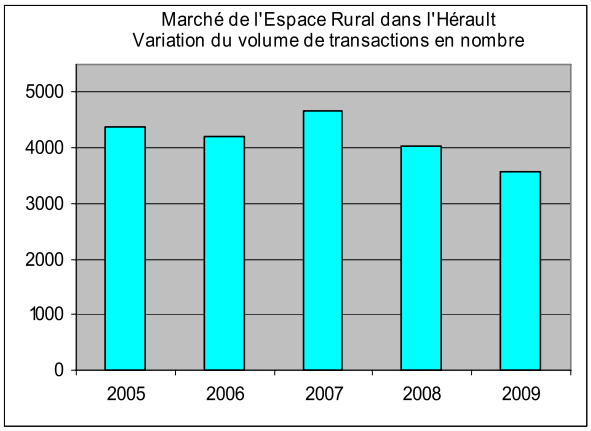


Figure 10 : Variation du nombre de transactions (source : Base du Marché Foncier Safer LR 2005-5009)

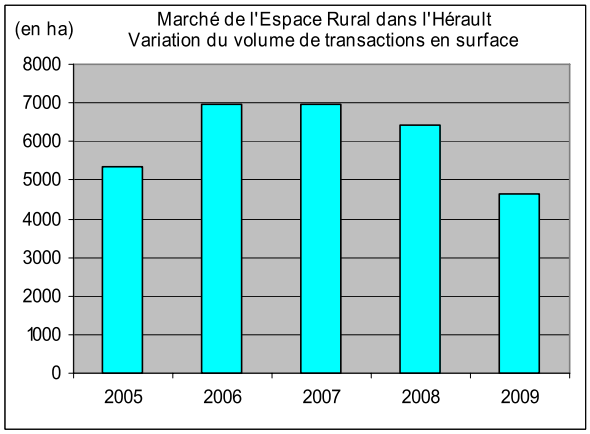


Figure 11 : Variation de la surface mutée (source : Base du Marché Foncier Safer LR 2005-5009)

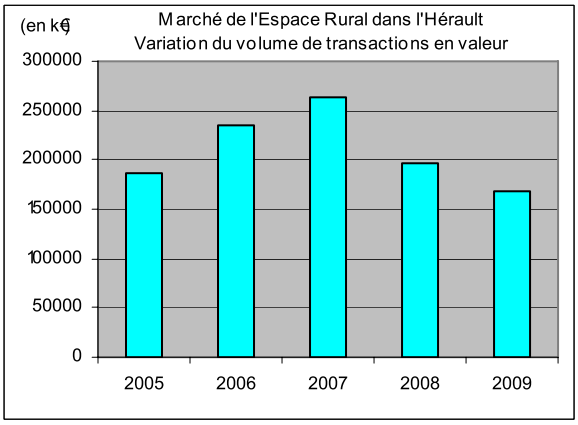
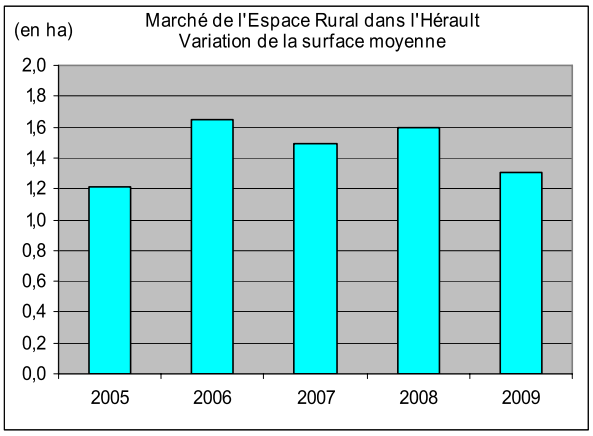


Figure 12 : Variation du montant des transactions (source : Base du Marché Foncier Safer LR 2005-5009)

- → Marché globalement en décroissance de 2007 à 2009
- → Volume minimum en 2009 (nombre de transactions, surface et valeur)
- → Evolution du marché de 2007 à 2009 dans l'Hérault plus accentuée que la tendance nationale en nombre (-23,8% Hérault contre -16,7% France), en surface (-33,1% contre -21,3% France) et en valeur (-36,3% contre -31,7% France).

De 2007 à 2009, l'Hérault suit la tendance nationale avec une contraction du marché foncier, conséquence de la crise économique de ces dernières années.



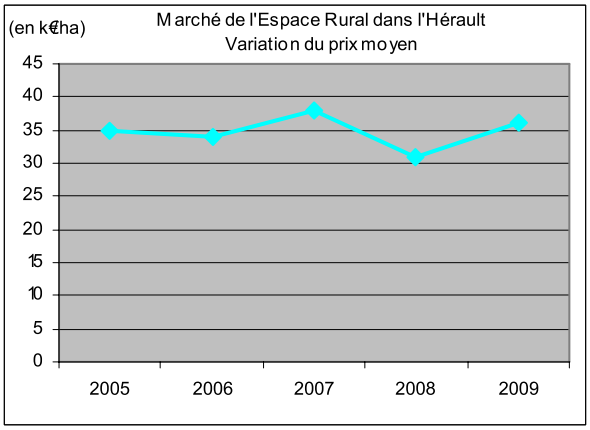


Figure 13 : Variation de la surface moyenne par transaction (source : Base du Marché Foncier Safer LR 2005-5009)

Figure 14 : Variation du prix moyen par hectare (source : Base du Marché Foncier Safer LR 2005-5009)

- → Pas de tendance d'évolution continue sur 5 ans au niveau des surfaces moyennes par transaction et des prix moyens
- → Alternance de baisse et d'augmentation d'une année à l'autre, inversée entre la surface moyenne et le prix moyen.

Les tendances sur l'ensemble du MER laissent peu de place à une interprétation précise. Il est donc intéressant d'étudier maintenant cette évolution selon la segmentation.

2.3.2. Evolution par segment de Marché de l'Espace Rural

Tableau 3 : Evolution des différents segments du Marché de l'Espace Rural dans l'Hérault de 2007 à 2009 (source : Marché de l'Espace Rural, Hérault SAFER LR, France FN SAFER)

	Evolution 2007/2009 dans l'Hérault (chiffre national [26])		
Segment de marché	**Nombre**	**Surface**	**Valeur**
Urbanisation (secteur privé)	-47,5 % (-32,1)	-37,8 % (-36,1)	-43,7 % (-34,9)
Collectivités	27,4 % (3,3)	60,5 % (-15,9)	38,3 % (5,7)
Maisons à la campagne	-40,3 (-27,2)	-33,6 % (-29,1)	-52,6 % (-36,9)
Espaces résidentiels et de loisirs non bâtis	-16,9 % (-11,3)	-16,9 % (-13,5)	-31,8 % (-29,1)
Forêts (dont Landes et friches)	-17,9 % (3,8)	-58,4 % (-20,2)	15,3 % (-23,7)
Agricole	-21,8 % (-14,6)	-30,9 (-20,5)	-23,1 % (-24,5)

Les acquisitions de biens à bâtir par les acteurs privés du marché ont connu une baisse supérieure au niveau national. Le marché des maisons à la campagne connait la même évolution. Le marché résidentiel et de loisir non bâti qui comprend majoritairement des ventes de petites parcelles pour le confort a également connu une baisse, à l'image de l'évolution nationale. Ces trois segments de marché subissent particulièrement les conséquences de la faible progression du revenu des ménages puis de la crise financière.

La progression du marché de collectivités, supérieure au niveau national, pourrait être le signe de l'engagement de celles-ci dans la poursuite des projets de développement local (extension urbaine, aménagement de l'espace et emprises d'infrastructure de transports).

Bien que des mesures politiques de limitation de l'extension urbaine soient d'actualités dans le département, on peut craindre que la régression du marché des biens voués à l'urbanisation s'explique d'avantage par les difficultés économiques connues par le secteur privé (faible capacité d'emprunt), En cas de reprise de l'économie, la consommation d'espaces agricoles, forestier et naturels pour l'urbanisation pourrait connaître une augmentation importante et problématique, à l'image du début des années 2000.

En plus des difficultés économiques globales dans le secteur agricole, la monoculture viticole qui subit la crise dans le département de l'Hérault a provoqué une contraction du marché plus importante que sur le plan national.

L'étude foncière a permis de prendre connaissance des caractéristiques du territoire. Dans la partie suivante, il s'agit de mettre en place des indicateurs pour évaluer la pression foncière de chaque commune. L'objectif est de réaliser une carte de la typologie de la pression foncière sur le département.

Partie 3 : Mise en évidence des zones de pression foncière, à partir d'indicateurs spécifiques et de connaissances du terrain

Trois indicateurs ont été choisis pour caractériser la pression foncière dans le département, en accord avec le comité consultatif du DGEAF : l'Indice de Perturbation du Marché Agricole (IPMA) en surface, l'IPMA en valeur et le taux de perte d'espace agricole et naturel. Ces indicateurs sont utilisés dans de nombreuses études foncières ou diagnostics agricoles par la SAFER et d'autres organismes [27]. Chacun de ces trois indicateurs sera présenté avec sa méthodologie et sa signification et présenté sous forme d'une carte.

3.1. Les indicateurs spécifiques

3.1.1. Indices de Perturbation du Marché Agricole (IPMA)

Le marché des espaces naturels, agricoles et forestiers sous influence urbaine correspond au marché des biens fonciers, hors biens officiellement destinés à l'artificialisation, achetés par des non agriculteurs à des valeurs non compatibles avec l'usage agricole ou forestier. Ces biens sont acquis par les urbains ou les ruraux non agriculteurs dans un objectif de loisir ou de spéculation (anticipation de changement d'usage ou de modification des documents d'urbanisme). Le développement de ce marché entraîne une pression foncière accrue sur les biens agricoles et forestiers. La hausse des prix peut ainsi rendre ces biens inaccessibles à l'achat par ou pour les agriculteurs. Le marché résidentiel et de loisir a donc un effet perturbateur sur le marché agricole et forestier. L'IPMA permet de rendre compte de cette perturbation, sans tenir compte des changements d'usages liés aux règles d'urbanisme.

Le marché des espaces naturels, agricoles et forestiers sous influence urbaine (qui correspond à un marché résidentiel et de loisir) comprend :

- les achats réalisés par des **non-agriculteurs** sur des biens d'une **surface inférieure à 5 ha** et négociés à **plus de 15 000 €/ha** sur les **terres, prés, friches, landes et bois non bâtis**.
- les achats réalisés par des **non-agriculteurs** sur des biens d'une **surface inférieure à 5 ha** et négociés à **plus de 30 000 €/ha** sur les **cultures spéciales et les vignes et pour tous les biens bâtis**.

Cette base de données se construit à partir du marché de l'espace rural en 6 étapes :

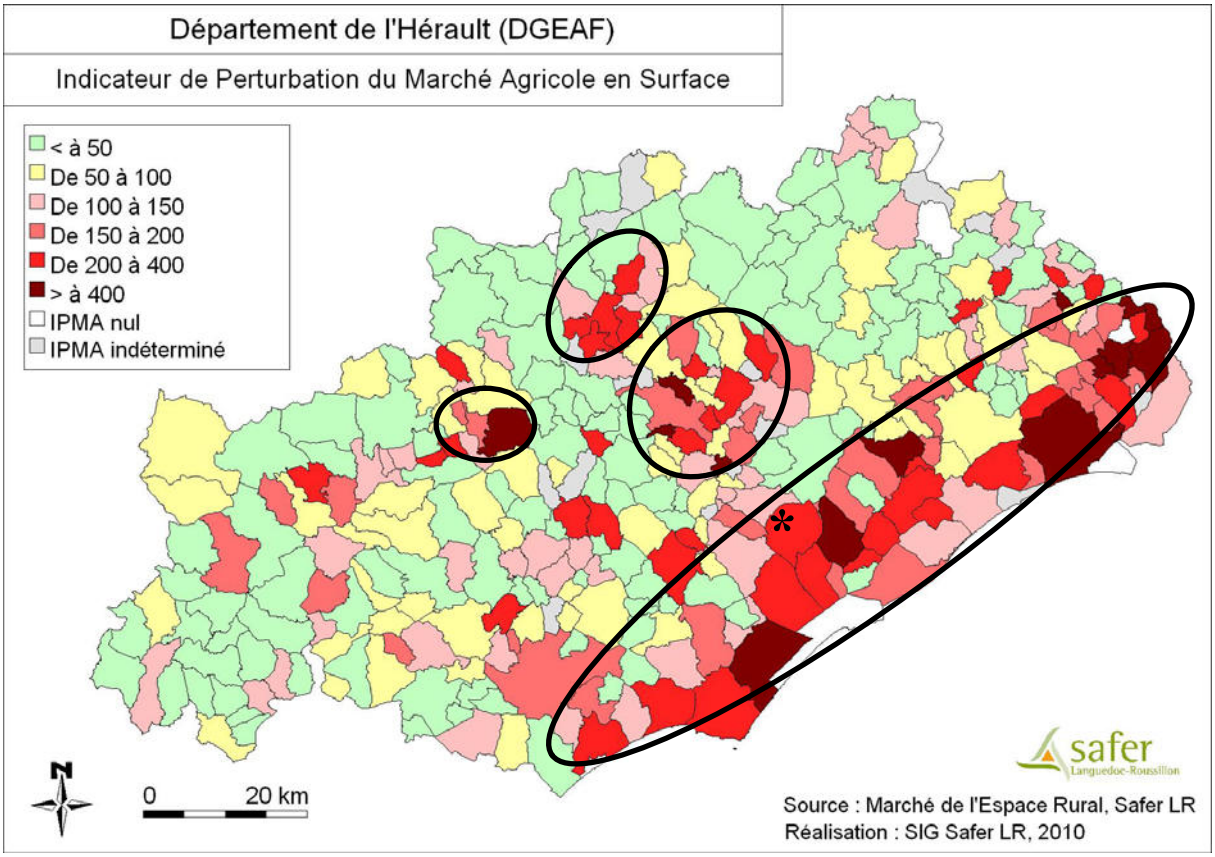
- Suppression des segments « en vue de l'urbanisation » et « collectivités »
- Suppression des surfaces > 5ha
- Suppression des prix < 15 000 €/ha
- Suppression des acquéreurs agricoles
- Suppression de tous les biens bâtis négociés moins de 30 000 €/ha
- Suppression des vignes et cultures spéciales négociés moins de 30 000 €/ha

Une fois cette opération réalisée, certaines communes ne présentent plus de transaction car elle ne possède pas de marché résidentiel ou de loisir. Ces communes sont classées « IPMA nul ». Pour des raisons de confidentialité pour les acteurs du marché, il n'y aura pas de calcul de l'IPMA pour les communes qui présentent une seule transaction. Elles seront classées « IPMA indéterminé ». Cette base de données permet la mise en place de deux Indicateurs de Perturbation du Marché Agricole : l'IPMA en surface et l'IPMA en valeur.

IPMA en surface

Objectif : L'IPMA en surface met en évidence les zones où le marché agricole est ouvert aux acquéreurs non agricoles.

IPMA en surface (2005 à 2009) = (surface communale du marché résidentiel et de loisir/surface communale)/ratio départementale



Carte 16 : Carte de l'IPMA en surface

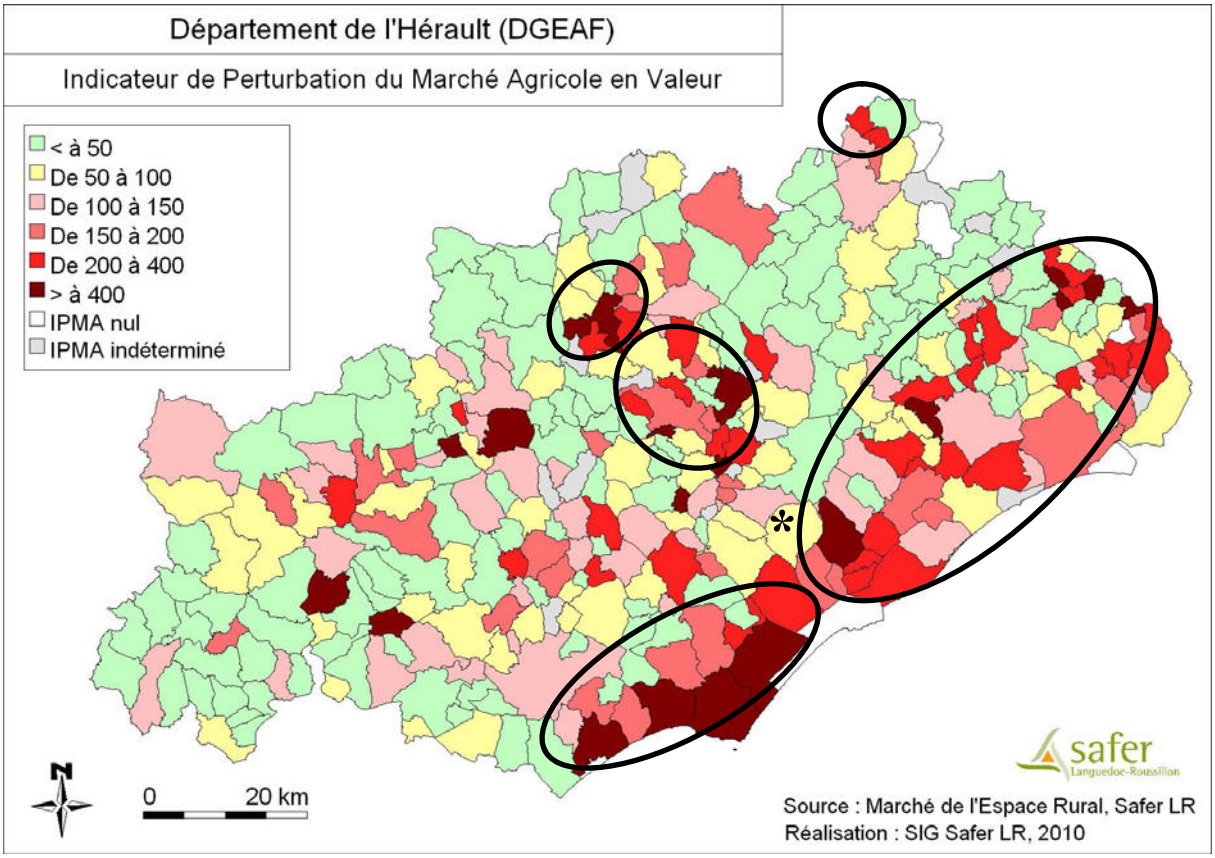
→ Les plaines littorales du département présentent des IPMA en surface élevés : la plaine littoral du biterrois et du bassin de Thau, jusqu'à Montpellier avec la plaine montpelliéraine et lunelloise.

→ Dans l'arrière pays quelques, plusieurs communes de communes présentent également un IPMA en surface élevé : autour de Bédarieux, Lodève et Saint-André-de-Sangonis.

IPMA en valeur

Objectif : L'IPMA en valeur met en évidence les zones où les prix proposés sont incompatibles avec l'usage agricole du sol et donc susceptibles de perturber le marché agricole.

IPMA en valeur (2005 à 2009) = (surface communale du marché résidentiel et de loisir x prix moyen des surfaces non bâties/surface communale)/ratio départementale



Carte 17 : Carte de l'IPMA en valeur

- → Comme pour l'IPMA en surface, les plaines littorales du département présentent des IPMA en valeur élevés.
- → IPMA en valeur élevé à Lodève et Saint-André-de-Sangonis
- → Quelques communes isolées ont un IPMA en valeur élevé : Bédarieux (avec Lamalou-les-Bains à l'Ouest), Ganges (avec Laroque juste au Sud), Babeau-Bouldoux et Cébazan à l'Ouest du département.

Un IPMA de 100 situe la moyenne départementale. Dans l'Hérault, qui présente globalement une pression foncière élevée, une valeur de 100 est déjà le signe d'une perturbation non négligeable du marché agricole.

- → Globalement, les zones du DGEAF du Minervois, des monts et forêts du Haut Languedoc (sauf le Lodévois), les causses et Haute Vallée de l'Hérault et des garrigues et pic Saint-Loup présentent des IPMA faibles
- → Tandis que les zones de la plaine montpelliéraine et lunelloise et la plaine viticole du biterrois et du cœur d'Hérault présentent des IPMA élevés.

Que ce soit en surface ou en valeur, un IPMA élevé est révélateur d'une pression de l'usage résidentiel et de loisir sur les espaces agricoles, forestiers et naturels. Les deux indicateurs permettent de préciser le type de perturbation, forte présence d'acquéreurs non-agricoles pour l'IPMA en surface ou niveaux de prix incompatibles avec l'usage agricole du sol pour l'IPMA en valeur. Ces deux indices sont complémentaires. Exemple : Le marché agricole de Villeveyrac (*) est perturbé au niveau des surfaces ouvertes aux non-agriculteurs mais pas au niveau des prix proposés par ces non-agriculteurs.

3.1.2. Indicateur de Perte d'Espace Agricole et Naturel

Cet indicateurs considèrent les surfaces qui sortent de la destination agricole, définitivement (infrastructure, terrains à bâtir, projet de développement local collectif) ou potentiellement (résidentiel, terrains de loisirs, spéculation et anticipation de modification des documents d'urbanisme). Dans les deux cas, les activités agricoles auront beaucoup de difficultés à reconquérir ces espaces.

Les surfaces qui sortent du Marché Agricole rassemblent les transactions suivantes :

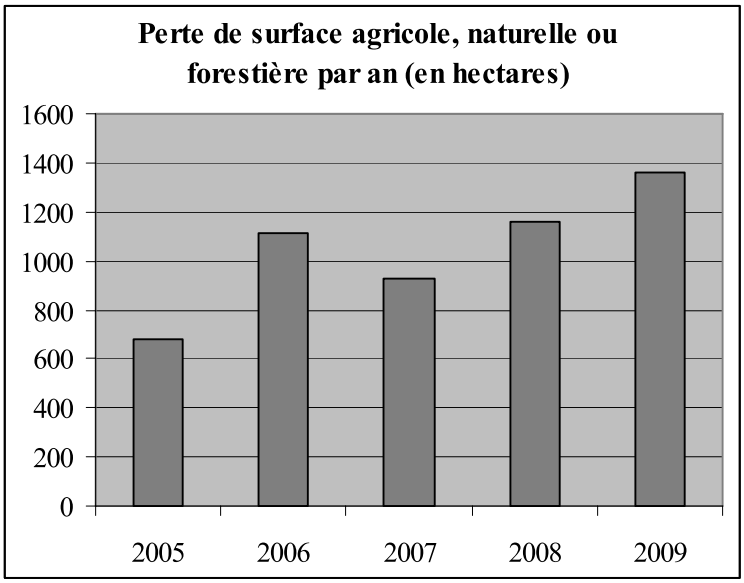
- Segment « Marché de l'Espace en vue de son Artificialisation hors Collectivités et Assimilés »
- Segment « Marché des Collectivités ou Assimilés », sauf transactions dans un but de protection de l'environnement (si l'acquéreur est le conservatoire du littoral ou le conservatoire des espaces naturels et autres projets de protection des espaces naturels)
- Les transactions sur le Marché Agricole dont la destination est « espace de loisir » ou « loisir et tourisme »
- Les transactions sur le Marché des espaces de loisirs dont le vendeur est de profession agricole ou retraité agricole.

Les surfaces suivantes ne font pas parties des surfaces qui sortent du Marché Agricole :

- Les surfaces à destination agricole ou forestière certaine ou pour la protection de l'environnement et des paysages
- Pour les marchés agricoles ou forestiers, les biens dont l'acquéreur est de profession agricole, sans bâtiments d'habitation, dont la destination est inconnue ou incertaine (il y a de fortes probabilités que le bien reste à usage agricole)

Dans certains cas, il n'est pas possible de déterminer si la transaction entraîne une perte de surface agricole ou naturelle. Dans ces cas là, elle ne sera pas prise en compte comme telle. Les transactions retenues comme correspondant à une perte de surfaces agricoles et naturelles constituent un aperçu de ce que peut être cette perte réellement. En effet, une surface peut perdre sa vocation agricole ou naturelle sans que cela ne se traduise par une transaction foncière.

Evolution des pertes d'espace agricole, naturel ou forestier de 2005 à 2009



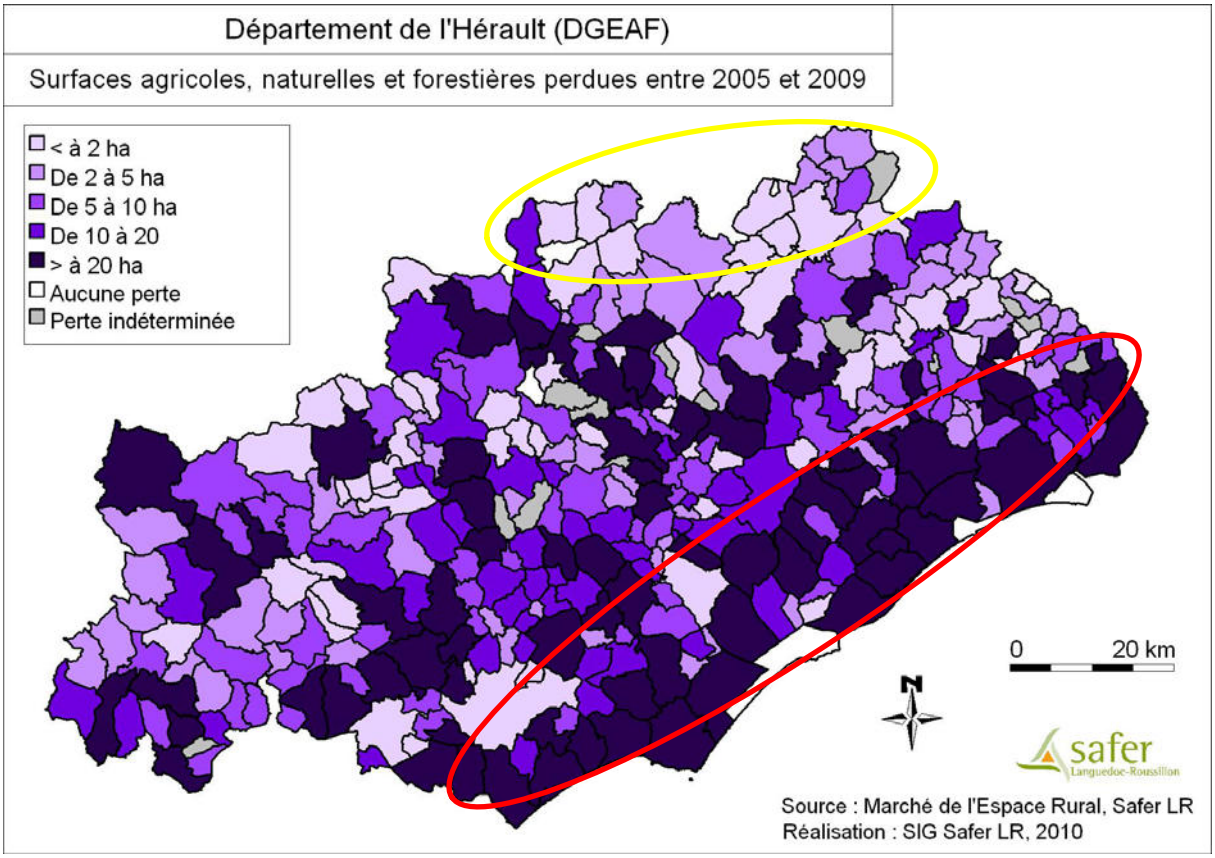
Les surfaces mutées qui traduisent une perte de surface agricole, naturelle ou forestière ont doublé en 5 ans. L'augmentation est régulière à l'exception d'un pic en 2006.

Au total ces transactions ont concerné 5 239 hectares.

Figure 15 : Evolution des surfaces mutées qui traduisent une perte de surface agricole, naturelle ou forestière (source : Base du Marché Foncier SAFER LR 2005-5009)

Localisation des pertes d'espace agricole, naturel ou forestier

De même que pour les IPMA, la perte est considérée comme indéterminée si elle ne concerne qu'une transaction sur la commune.



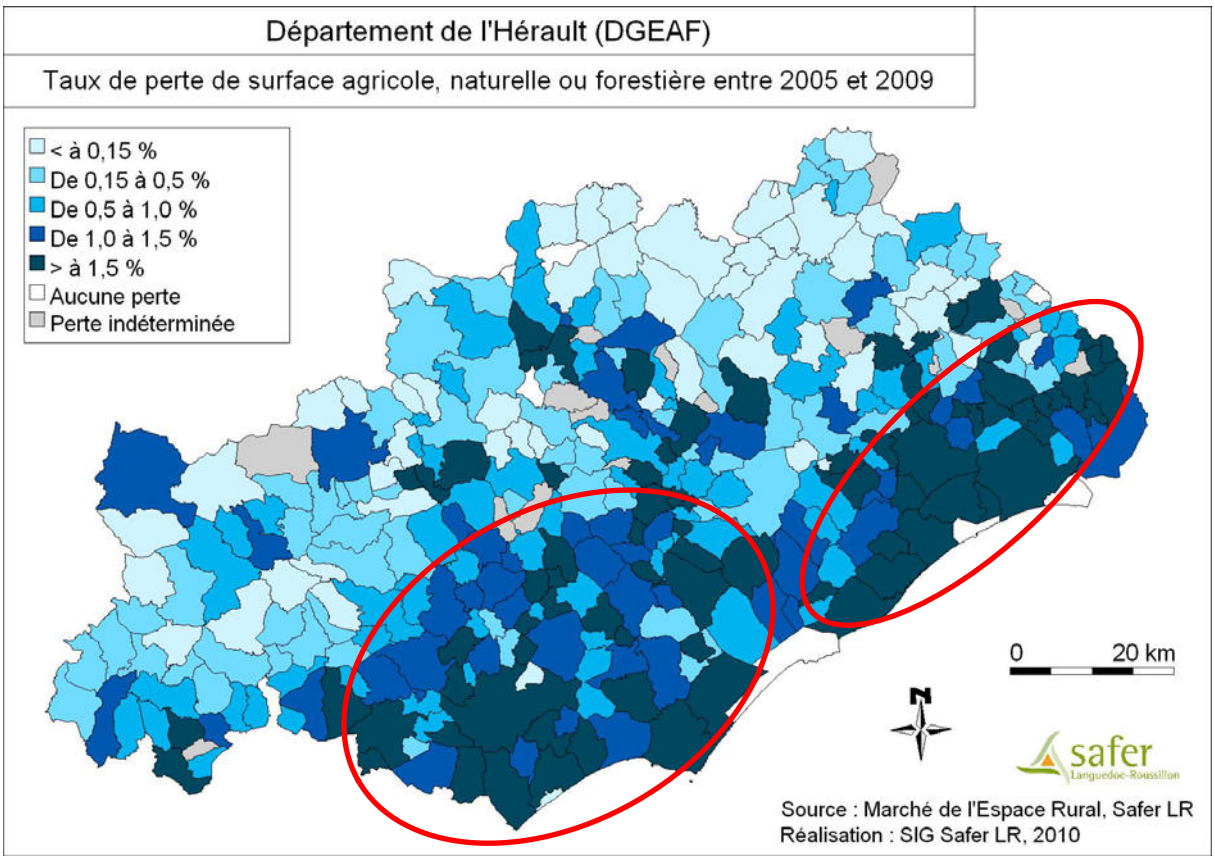
Carte 18 : Surfaces mutées qui révèlent une perte d'espace agricole, naturel ou forestier entre 2005 et 2009

- → En rouge, les pertes sont importantes sur le littoral
- → En jaune, les pertes sont faibles sur les causses
- → Beaucoup de communes présentant des pertes supérieures à 20 hectares éparpillées dans le département, parmi lesquelles Bédarieux, Lodève, Clermont-l'Hérault et Saint-André-de-Sangonis)

Le taux de perte d'espace agricole, naturel ou forestier

Objectif : Le taux de surfaces agricoles et naturelles perdues pendant ces 5 ans met en évidence les zones où le processus de perte de ces surfaces est le plus prononcé.

Taux de perte (2005 à 2009) = (surfaces agricoles, naturelles et forestières perdues de 2005 à 2009)/(surfaces agricoles, naturelles et forestières communales en 2005)*100



Carte 19 : Taux de perte d'espace agricole, naturel ou forestier entre 2005 et 2009

Des surfaces agricoles, naturelles et forestières communales sont exclues les surfaces en eaux (étangs, marais, lagunes littorales), en considérant qu'elles ne risquent pas de perdre leur vocation pour être artificialisées.

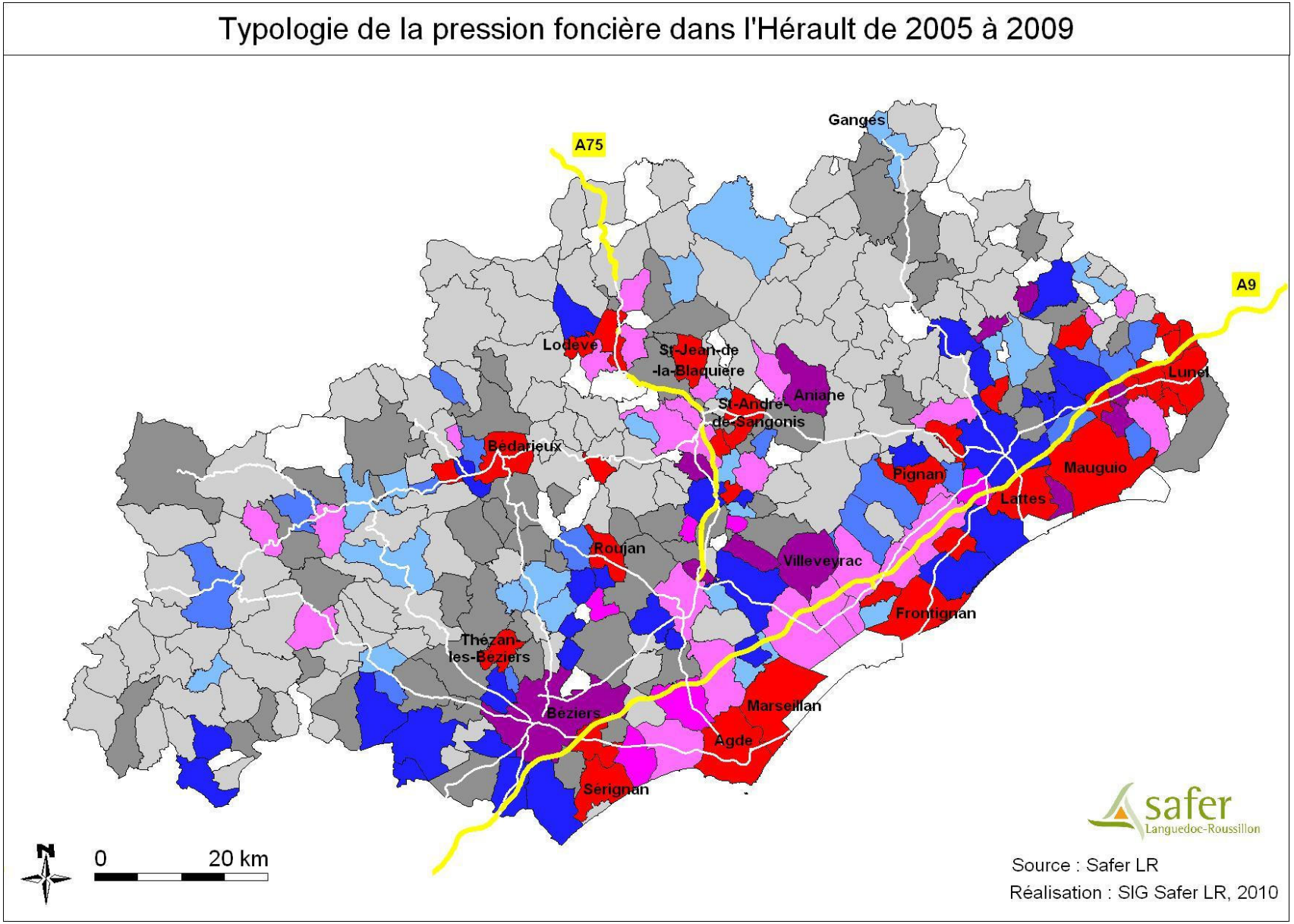
→ En rouge, les zones des plaines du biterrois et du cœur d'Hérault, ainsi que les plaines montpelliéraines et lunelloise présentent les taux de pertes les plus importants.

→ L'arrière pays est relativement moins coloré (mis à part Bédarieux, Lodève et Saint-André-de-Sangonis notamment)

3.2. Mise en place d'une typologie de la pression foncière dans le département

Les IPMA et le taux de pertes de surfaces agricoles et naturelles ont été associés sur une même carte dont l'objectif est de mettre en évidence les zones de pression foncière et de les caractériser. Pour ce faire, une typologie a été mise en place en se basant sur une valeur seuil pour chacun des trois indicateurs.

Le tracé des grands axes de communications ont été utilisés, à titre d'éléments explicatifs mais aussi d'anticipation. En effet, les espaces facilement accessibles présentent un risque plus important de voir s'accroitre leur pression foncière à l'avenir.



Carte 20 : Typologie de la pression foncière dans l'Hérault de 2005 à 2009 et principaux axes routiers

Légende :

Pression Foncière		Taux de perte de surfaces agricoles ou naturelles	IPMA en surface	IPMA en valeur
Très forte		**≥ 1,5 %**	**≥ 150**	**≥ 150**
Forte		**≥ 1,5 %**	**≥ 150**	< 150
		< 1,5 %	**≥ 150**	**≥ 150**
		≥ 1,5 %	< 150	**≥ 150**
Moyenne		**≥ 1,5 %**	< 150	< 150
		< 1,5 %	**≥ 150**	< 150
		< 1,5 %	< 150	**≥ 150**

Pour les communes qui présentent une pression foncière limitée (taux de perte < 1,5 % et IPMA en surface et en valeur < 150) deux catégories ont été distinguées :

Pression Foncière		Taux de perte de surfaces agricoles ou naturelles		IPMA en surface		IPMA en valeur
A surveiller		Entre 1 et 1,5 %	OU	Entre 100 et 150	OU	Entre 100 et 150
Faible		< 1 %	ET	< 100	ET	< 100
Non évaluée		Sur ces communes, certaines caractéristiques du territoire et du marché de l'espace rural ne permettent pas d'évaluer la pression foncière*				

	Routes principales
	Autoroutes

*Ces communes présentent soit 1 seule transaction sur le marché résidentiel et de loisir ou 1 seule transaction sur le marché de la perte d'espace agricole ou naturel, soit des IPMA et une perte d'espace agricole et naturel nuls (c'est la cas seulement pour la Grande-Motte et Sète).

La Grande-Motte, Palavas-les-Flots et Valras-Plage littorales sont des stations balnéaires et Balaruc-les-Bains une station thermale. Basées essentiellement sur le tourisme, l'espace rural est limité sur ces communes et les zones naturelles y sont protégées (le lido appartient en grande partie au Conservatoire du Littoral). La pression foncière sur l'espace rural est donc faible et le marché inactif : l'espace rural a disparu ou ce qu'il en reste est sanctuarisé. Sur la commune de Sète, connue pour son port de pêche et ses loisirs balnéaires, le seul espace rural qui reste est une exploitation viticole de 300 ha sur le lido, entre mer et étangs. Le reste de la commune est artificialisé ou en eaux (étangs de Thau). Ces cinq communes présentent une pression foncière faible sur l'espace rural pour des raisons biens particulières.

La pression foncière indéterminée sur les autres communes s'explique par un marché foncier peu actif et donc par l'absence de données suffisantes pour évaluer la pression foncière.

Précisions sur le choix des classes :

Dans la bibliographie, un IPMA est considéré comme élevé à partir de 200, par rapport à une référence régionale ou nationale. Pour cette étude, c'est le référentiel départemental qui a été utilisé. L'Hérault étant un département reconnu pour sa pression foncière globalement élevée, c'est la valeur de 150 qui a été retenue comme seuil.

Les communes aux IPMA inférieurs à 150 et au taux de perte de surfaces agricoles et naturelles inférieur à 1,5%, ont été séparées en deux classes. L'objectif est de mettre en évidence les communes qui pourraient prochainement voir leur pression foncière s'accroitre et devenir moyenne, forte ou très forte.

Commentaires de la carte 20 :

→ La polarité Nord-sud du département en matière de pression foncière s'affirme. La pression foncière sur le littoral et les plaines est plus importante que dans l'arrière pays.

→ Les grandes communes littorales connaissent une pression foncière très forte (Sérignan, Agde, Marseillan, Frontignan et Mauguio)

→ Un certain nombre de communes présentent une pression foncière élevée en dehors de la bande littorale :

Le long de l'A75, de Agde jusqu'à Lodève, en passant par Clermont-l'Hérault, Saint-André-de-Sangonis et Saint-Jean-de-la-Blaquière.

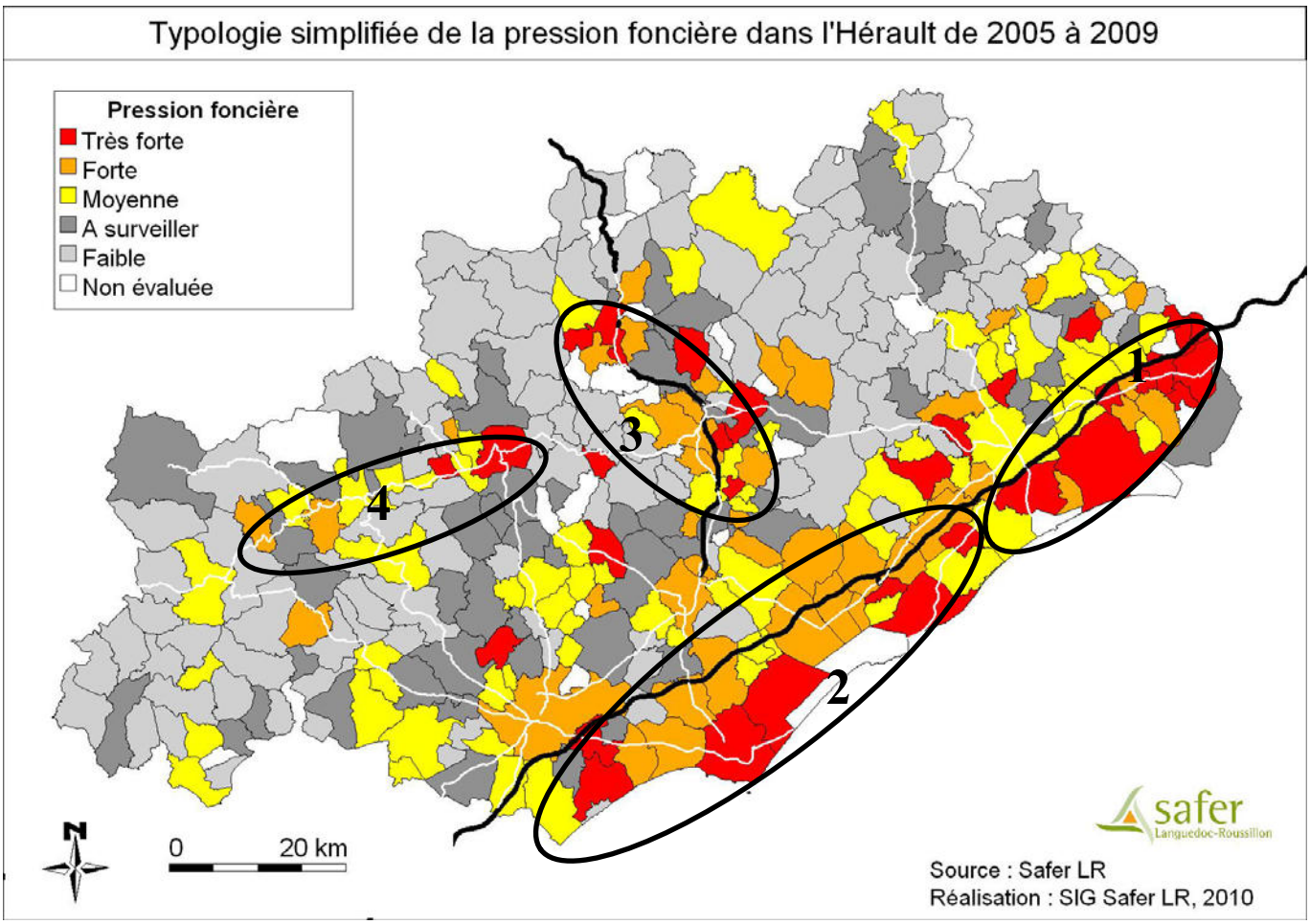
Ponctuellement, au Nord du biterrois et dans le piémont viticole avec Thézan-les-Béziers, Roujan, Valmascle, Bédarieurs et Lamalou-les-Bains.

3.3. Analyse de la pression foncière et expertise des techniciens de la SAFER

La carte de la typologie de la pression a été soumise à plusieurs experts de la SAFER, qui ont participé à caractériser et à analyser cette pression. La lecture des SCoT du département ainsi que des données récoltées dans les différentes collectivités ont permis de compléter cette analyse.

La carte de la typologie de la pression foncière a été présentée à ces experts fonciers :

- Christian BRUN, directeur du service Hérault (SAFER LR)
- Roland TRAVERS, chargé de communication et ex. directeur du service Hérault (SAFER LR)
- Luc BOUDON, conseiller foncier au service Grands Domaines (SAFER LR)



Carte 21 : Typologie de la pression foncière dans l'Hérault de 2005 à 2009

Tracé noir : Autoroutes
Tracé Blanc : Routes principales
Tracé bleu : Cours et étendues d'eau

La plaine montpelliéraine et lunelloise (1)

Les plaines littorales attisent toutes les convoitises dans le département :

- Les meilleures terres agricoles se situent dans ces plaines.
- Les plus grands axes de communications passent par la plaine.
- L'économie touristique est portée par le tourisme balnéaire et les sports nautiques.
- Autour de ces activités se développe un usage du sol résidentiel et de loisir.

Exemple des communes de Mauguio et Lattes :

Mauguio est une grande commune très attractive, classée en rouge sur la carte de la pression foncière pour plusieurs raisons :

- La proximité de Montpellier qui exerce sa pression foncière pour un usage économique, résidentiel et de loisir du sol.
- La proximité de l'autoroute et donc facilité d'accès et de communication.
- Le tourisme balnéaire important avec Carnon (sa station balnéaire), une bande littorale (plage) et un étang.

- Une agriculture dynamique à l'Est : Potentiel agronomique du sol parmi les plus importants du département et terres irriguées par un réseau de canaux (importance du maraîchage, de l'arboriculture et de la céréaliculture)

Si le lido est sanctuarisé, le reste des espaces naturels et agricoles subit une forte pression foncière. Une partie disparait peu à peu au profit de l'artificialisation. Le reste même lorsqu'il est hors de danger de l'urbanisation subit une forte pression. En effet, la concurrence d'usage entre les agriculteurs eux-mêmes est très forte à Mauguio. La terre agricole se vend communément à plus de 15 000 €/ha. Dans ces communes, la protection des terres agricoles d'une grande qualité et qui ont bénéficiées de forts investissement pour l'irrigation devrait être une priorité.

Exemple à l'Est de Montpellier :

Dans ces petits villages poussent des lotissements et des villas dont les habitants travaillent le plus souvent à Montpellier, à Nîmes ou à Lunel. La déprise viticole diminue la capacité de résistance des espaces agricoles face à ces nouveaux usages. Baillargues, Saint Brès, Valergues, Mudaison, Valergues, Saturargues, Lunel-Viel, Saint Just, Saint Sériès, Villetelle et Saint Drézéry font partis de ceux qui présentent les plus fortes pressions foncières.

La plaine littoral du biterrois et du bassin de Thau (2)

Comme dans la plaine montpelliéraine, le littoral est très attractif et présente une pression foncière très forte. Celle-ci est liée à l'usage résidentiel et touristique de la côte, orientée vers un tourisme balnéaire de masse (Cap d'Agde 1ère station touristique française). Sur la côte, le territoire est proche de la saturation. 1/3 des constructions de logements dans le biterrois se fait sur les 6 communes littorales (de Vendres à l'Ouest à Agde) alors qu'elles ne représentent que 11 % de la surface du biterrois. La moitié de ces constructions sont des résidences secondaires. A ce rythme, il faudra à peine 7 ans pour construire toutes les zones à urbaniser. Les axes de communication y sont également complètement saturés [28].

Sur l'ensemble de la plaine littorale, la surface moyenne parcellaire est très faible et la viticulture en crise. Ces faiblesses dans l'espace agricole favorise le phénomène de mitage par lequel les non-agriculteurs achètent des petites parcelles au milieu de l'espace rural pour les aménager pour le loisir et parfois même pour le résidentiel (cabanisation), en parfait désaccord avec les documents d'urbanisme. Une urbanisation diffuse et illégale couvre ainsi des centaines d'hectare sur le territoire du biterrois.

Le cœur d'Hérault le long de l'A75 (3)

Cette zone est traversée par la rivière de la Lergue et le fleuve Hérault. Ces vallées sont caractérisées par une structure foncière en micro-parcellaire. Cette structure est une difficulté pour l'agriculture, en pleine déprise sur ce secteur. Et c'est une opportunité pour l'usage résidentiel du sol, renforcée par la présence de l'autoroute A75 et A750, deux axes qui structurent le département. Cette dernière autoroute, toute récente et non représentée sur la carte, relie l'A9 et l'A75 au niveau de Montpellier et Clermont-l'Hérault. Le développement de Saint-André-de-Sangonis et ses alentours a certainement été influencé par cette liaison et par le pôle urbain montpelliérain. De nombreux personnes habitent cette zone et travaillent à Montpellier [29]. Les villages de ce territoire au cœur de l'Hérault est aujourd'hui désenclavé et en développement, ce qui est facteur de pression foncière.

Les vallées du Haut Languedoc (4)

L'Orb est un fleuve qui prend sa source dans le Parc Naturel du Haut Languedoc et se jette dans la Méditerranée à Valras. Le cours d'eau sillonne l'arrière pays Biterrois dans des paysages magnifiques où les villages s'accrochent à flanc de montagne. Plusieurs villages de caractère bénéficient ainsi d'un cadre de vie exceptionnel (climat, paysage…), comme Roquebrun, Lamalou-les-Bains, Hérépian, Bédarieux et le Bousquet d'Orb. Les gorges de l'Orb attirent les touristes estivaux pour la baignade, la pratique du canoë, les balades à pieds ou à vélo. C'est à Roqueredonde où l'Orb prend sa source qu'est assurée la production du lait de brebis pour le fromage de Roquefort. Les paysages grandioses, les randonnées à pied et le fromage sont les attraits de ce pays [30].

Le Jaur qui se jette dans l'Orb forme avec lui une vallée dans l'arrière pays qui attire une population de non agriculteurs à la recherche d'une certaine qualité de vie. Ces populations qui utilisent l'espace pour des usages essentiellement résidentiels (résidence principale ou secondaire) et de loisir font peser sur certaines communes une pression foncière importante : Bédarieux, Lamalou-les-Bains, le Pradal, Olargues et Prémian. Le micro-parcellaire structurel de ces vallées (< 1ha), souvent non viable pour l'agriculture, est une opportunité pour ces changements usages.

Ce travail sur la pression foncière est à l'échelle du département. Même si plusieurs communes sont citées à titre d'exemple, toute étude à l'échelle communale nécessite un travail et des recherches supplémentaires. La typologie de la pression foncière établie ici permet simplement de situer les communes dans un contexte départemental.

Conclusion

A la croisée de la croissance démographique et de la sécurité alimentaire, l'aménagement durable du territoire est une priorité. Le département de l'Hérault cumule des forces (attractivité économique et résidentielle) et des faiblesses (faible résistance des exploitations agricoles) très importantes. Il dépend de la gestion du territoire qu'elles constituent des menaces ou des opportunités. La mise en place d'un document de gestion qui trace les grandes lignes de l'aménagement à l'échelle du département est urgente. Un des aspects de ce document concerne le foncier rural et c'est le travail qui a été mené tout au long de ce mémoire. La caractérisation du marché de l'espace rural dans une deuxième partie permet une meilleure connaissance du territoire et de ces grands ensembles. Une synthèse pour chacune des 7 zones définies dans le DGEAF pourra être mise à disposition du public et notamment des élus. La troisième partie pousse plus loin l'analyse du marché en établissant une typologie de la pression foncière. Si à l'échelle de la commune cette typologie doit être complétée par des connaissances locales, à l'échelle du département elle permet de visualiser les grands ensembles et la dynamique foncière. La typologie de la pression foncière révèle ainsi le déséquilibre entre littoral et arrière pays, ainsi que le rôle des grands axes de communication. Fort d'une meilleure connaissance de leur territoire, les acteurs pourront ainsi envisager une meilleure coordination de leur politique d'aménagement. Le diagnostic foncier n'est qu'un des aspects d'un diagnostic de territoire et ne se suffit pas à lui-même. Des éléments de diagnostic agricole, économique, social et environnemental sont indispensables pour la compréhension et l'analyse. Le diagnostic foncier sera d'autant plus riche et complet une fois intégré à l'ensemble des études en cours pour le DGEAF. La suite du projet sera d'ailleurs fixée lors de la prochaine réunion du comité projet en Septembre.

Si le Document de Gestion de l'Espace Agricole et Forestier est une avancée en terme de porter à connaissance à l'échelle du département, pour les acteurs du territoire, particulièrement les élus, sa porté reste probablement insuffisante. Ce document n'est pas opposable dans les documents d'urbanisme. Lors de la mise en place de nouveaux plans locaux d'urbanisme dans les communes, seul sa lecture est obligatoire. Le DGEAF manque de crédibilité, à la base même de sa mise en place. Les recommandations qu'il pourrait contenir sont très restreintes, selon la volonté du comité consultatif.

L'arsenal des outils de gestion de l'espace a été récemment révisé à l'Assemblée Nationale. Le 29 Juin 2010, un amendement signe la disparition du DGEAF [31]. Ce choix a été fait pour la mise en place de nouveaux outils. D'une part, le projet de loi crée un nouvel outil, le plan régional de l'agriculture durable (PRAD), codifié dans un nouvel article du code rural. Ce document est appelé à fixer « les grandes orientations de la politique agricole, agro-alimentaire et agro-industrielle de l'État dans la région en tenant compte des spécificités des territoires ainsi que de l'ensemble des enjeux économiques, sociaux et environnementaux ». La mise en place actuelle d'un DGEAF alors que celui-ci disparait des outils officiels de l'Etat n'est pas une aberration puisque son contenu sera repris dans le PRAD. Il pourrait même servir de trame méthodologique pour être généralisé à l'échelle de la région. D'autre part, en plus du PRAD, le projet de loi a souhaité préserver le foncier agricole en permettant de mieux connaître la réalité de la situation, avec la mise en place de l'observatoire de la consommation des espaces agricoles et de commissions départementales. L'observatoire de la consommation des espaces agricoles, dont la composition et les modalités de fonctionnement devront être précisées par décret, devra principalement élaborer des outils permettant de mesurer le changement de destination des espaces agricoles. Les SAFER, en raison des missions qui leur sont confiées, possèdent une grande connaissance du marché foncier et de

son impact sur les terres agricoles. C'est la raison pour laquelle le projet de loi inscrit également la volonté de l'Etat de se voir communiquer toutes les « informations qu'elles détiennent sur l'évolution des prix et l'ampleur des changements de destination des terres agricoles ». Cette disposition permet également de rappeler que les SAFER sont investies d'une véritable mission de service public en faveur de l'agriculture et de l'aménagement du territoire [32]. Le travail de mise en place d'un DGEAF, dans l'attente d'une volonté et d'une coordination régionale, s'inscrit encore parfaitement dans les orientations de l'Etat.

Le diagnostic foncier a donc été effectué lors de mon stage de fin d'étude au Service Collectivités et Aménagement Foncier de la SAFER Languedoc-Roussillon après trois ans d'étude à l'Ecole Nationale d'Ingénieur des Travaux Agricoles de Bordeaux. Pendant ces cinq mois, j'ai eu l'occasion de mettre en pratique mes connaissances théoriques acquises durant ma formation et parfois déjà éprouvées lors de stages précédents, comme la cartographie ou le diagnostic de territoire. Dans ce cadre professionnel, j'ai également fait l'expérience d'une plus grande autonomie. Ce diagnostic foncier et notamment la carte de la typologie de la pression foncière dans l'Hérault est un élément à part entière du DGEAF qui sera accessible au public prochainement. Tout comme ce travail a été utile à la SAFER LR, il constitue pour moi une expérience professionnelle intéressante et valorisante. Je tiens également à exprimer ma satisfaction d'avoir bénéficié d'un cadre de travail agréable et convivial.

Liste des références bibliographiques

[1] Groupe de Travail Urbanisme et agriculture de l'Hérault. *Agriculture et Planification Territoriale.* Décembre 2007. [En ligne]. Adresse URL : http://www.herault.chambagri.fr/fileadmin/Pub/CA34/Internet_CA34/Documents_Internet_CA34/PC-GTUA/agri_et_planif.pdf (Consulté le 24/07/10)

[2] Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural. *Pourquoi les SAFER ont-elles été créées ?* [En ligne]. Adresse URL : http://www.safer.fr/creation-loi-orientation-agricole.asp (Consulté le 06/05/10)

[3] Tanguy Martin, *La terre, notre nouveau pétrole….* Ingénieurs Sans Frontières. Mars 2010 [En ligne]. Adresse URL : http://www.isf-france.org/node/513 (Consulté le 23/07/10)

[4] Waintrop Michel. *Branle-bas de combat pour sauver les terres agricoles.* La Croix. Février 2010 [En ligne]. Adresse URL : http://www.la-croix.com/Branle-bas-de-combat-pour-sauver-les-terres-agricoles/article/2416357/4076 (Consulté le 23/07/10)

[5] Ministère de l'écologie, de l'Energie, du Développement durable et de la Mer (Observation et Statistiques de l'Environnement). *Sol.* [En ligne]. Adresse URL : http://www.stats.environnement.developpement-durable.gouv.fr/acces-thematique/sol.html (Consulté le 24/07/10)

[6] Food and Agriculture Organization (Organisation des Nations unies pour l'alimentation et l'agriculture). *Agriculture mondiale : Horizon 2015/2030.* 2002 [En ligne]. Adresse URL : http://www.fao.org/docrep/004/y3557f/y3557f08.htm (Consulté le 23/07/10)

[7] Interview de Jacques Carles (fondateur et directeur de Momagri, « mouvement pour une organisation mondiale de l'agriculture ») par Outi Alapekkala. *La sécurité alimentaire mondiale menacée par la libéralisation.* Euractiv. Novembre 2009 [En ligne]. Adresse URL : http://www.euractiv.com/fr/pac/scurit-alimentaire-mondiale-menace-libralisation/article-187589 (Consulté le 23/07/10)

[8] Sophie Audric. Insee Languedoc – Roussillon. *La population légale du Languedoc-Roussillon s'établit à 2 534 144 habitants* [En ligne]. Adresse URL : http://www.insee.fr/fr/themes/document.asp?reg_id=1&ref_id=14215 (Consulté le 14/07/10)

[9] Conseil Général de l'Hérault. *Démographie.* 2008 [En ligne]. Adresse URL : http://www.herault.fr/territoire/herault/demographie/demographie.html (Consulté le 07/08/10)

[10] Chambre de Commerce et d'Industrie de Montpellier. Démographie / L'essentiel. [En ligne]. Adresse URL : http://www.montpellier.cci.fr/economie_montpellier/PAGES/DEMOGRAPHIE/demographie_essentiel.html (Consulté le 12/06/10)

[11] Direction Départementale Agriculture et Développement Rural (Service foncier agricole et territoires LEADER). *Politiques foncières de protection des espaces naturels et agricoles.* 2009 [En ligne]. Adresse URL : http://www.cete-aix.fr/imgarea/Cotita%202009_politique%20agricole%2034.pdf.pdf (Consulté le 07/08/10)

[12] Agglomération de Montpellier. Rapport de présentation du SCOT de l'Agglomération de Montpellier.[En ligne]. Adresse URL : http://www.montpellier-agglo.com/nos-grands-projets/schema-coherence-territoriale/scot-1-le-rapport-de-presentation-42166.khtml (Consultée le 07/07/10)

[13] Préfecture du Languedoc-Roussillon et de l'Hérault. *La filière viticole dans l'Hérault.* [En ligne]. Adresse URL : http://www.languedoc-roussillon.pref.gouv.fr/actions/agriculture_presentation/viticulture.shtm (Consulté le 06/08/10)

[14] Conseil Général de l'Hérault. *La viticulture et le vin en Hérault.* [En ligne]. Adresse URL : http://www.herault.fr/economie/sommaire/pdf/guide_viti2010.pdf (Consulté le 06/08/10)

[15] Direction départementale de l'Agriculture et de la Forêt de l'Hérault. *La filière élevage dans l'Hérault.* [En ligne]. Adresse URL : http://www.languedoc-roussillon.pref.gouv.fr/actions/agriculture_presentation/pdf/presentation_elevage.pdf (Consulté le 07/08/10)

[16] Direction Régionale de l'Environnement du Languedoc-Roussillon. *Le risque naturel d'inondation en Languedoc-Roussillon.* [En ligne]. Adresse URL : http://www.languedoc-roussillon.ecologie.gouv.fr/loadPge.php?file=risques/inondation.file (Consulté le 24/07/10)

[17] Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt de l'Ain. *Document de gestion de l'espace agricole et forestier*. [En ligne]. Adresse URL : http://ddaf.ain.pref.gouv.fr/dgeaf/textes/index.html (Consulté le 07/04/2010)

[18] Préfecture de l'Eure. *Document de gestion de l'espace agricole et forestier* [En ligne]. Adresse URL : http://www.eure.pref.gouv.fr/categorie/missions/agriVete/ddaf/DGEAF.php (Consulté le 08/04/2010)

[19] Direction départementale de l'agriculture et de la forêt de l'Eure-et-Loir. *Document de gestion de l'espace agricole et forestier* [En ligne]. Adresse URL : http://ddaf28.agriculture.gouv.fr/rubrique.php3?id_rubrique=10 (Consulté le 08/04/2010)

[20] Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt d'Indre-et-Loire. *Document de gestion de l'espace agricole et forestier* [En ligne]. Adresse URL : http://www.ddsv37.agriculture.gouv.fr/dgeaf/pages_html/DEaccueil.html (Consulté le 07/04/2010)

[21] Direction départementale de l'agriculture et de la forêt de l'Isère. *DGEAF/Observatoire* [En ligne].

Adresse URL : http://ddaf38.agriculture.gouv.fr/rubrique.php3?id_rubrique=188
(Consulté le 08/04/2010)

[22] Préfecture de la Savoie. *Observatoire des Territoires de la Savoie* [En ligne].
Adresse URL : http://www.observatoire.savoie.equipement-agriculture.gouv.fr/index.php
(Consulté le 08/04/2010)

[23] Notaires de France. *La déclaration d'intention d'aliéner* [En ligne]. Adresse URL :
http://www.notaires.fr/notaires/page/declaration-intention-aliener?page_id=183
(Consulté le 22/07/10)

[24] Fédération Nationale des Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (association loi 1901). *La rétrocession* [En ligne].
Adresse URL : http://www.terresdeurope.net/retrocession-safer.html
(Consulté le 22/07/10)

[25] Fédération Nationale des Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural. *La préemption* [En ligne]. Adresse URL : http://www.terresdeurope.net/preemption-safer.html
(Consulté le 22/07/10)

[26] SAFER. *Espace rural.* 2010. Paris : FNSafer, 2010, 126 pages

[27] Syndicat mixte de gestion du Salagou. *Réalisation d'un diagnostic foncier dans le cadre du Diagnostic agricole de l'Opération Concertée d'Aménagement et de Gestion de l'Espace Rural (OCAGER).* Novembre 2009. Lattes : SAFER LR, 2009, 78 pages

[28] Syndicat Mixte du SCOT du Biterrois. *Additif au diagnostic.* [En ligne].
Adresse URL : http://www.scot-biterrois.fr/scot_biterrois/divers/documentations/documents_a_telecharger_scot
(Consultée le 07/08/10)

[29] Pays Cœur d'Hérault. Un territoire économique en plein développement. [En ligne].
Adresse URL : http://www.coeur-herault.fr/article.php3?id_article=40
(Consultée le 11/08/10)

[30] Le Guide de l'Hérault. *La vallée de l'Orb.* [En ligne].
Adresse URL : http://www.decouvrir-l-herault.com/orb.htm
(Consultée le 11/08/10)

[31] Assemblée Nationale. Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche (Amendement n°1292). 29 Juin 2010. [En ligne]. Adresse URL :
http://www.assemblee-nationale.fr/13/amendements/2636/263601292.asp (Consulté le 11/08/10)

[32] Assemblée Nationale. Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche (Amendement n°1292). 29 Juin 2010. [En ligne]. Adresse URL :
http://www.assemblee-nationale.fr/13/amendements/2636/263601292.asp (Consulté le 11/08/10)

Bibliographie

BOISSON Jean-Pierre. *La maîtrise foncière, clé du développement rural : pour une nouvelle politique foncière* [En ligne]. NOR : C.E.S. X0500105V. Paris : Journal officiel de la République française (Avis et rapport du Conseil Economique et Social), n°5 du 21 avril 2005, 204 pages.
Adresse URL : http://lesrapports.ladocumentationfrancaise.fr/BRP/064000120/0000.pdf
(Consulté le 09/04/2010)

PROUST Ingrid.
Foncier - Le prix moyen des vignes AOC a doublé en 10 ans. Viti-net [En ligne].
Publié le 09/03/2010. Adresse
URL : http://www.viti-net.com/article-prix-vignes-foncier-safer-viticole-aoc-11-60881.html
(Consulté le 12/04/2010)

TABLE DES MATIERES

Introduction 4

Partie 1 : La gestion de l'espace rural, une problématique globale, dans un département au foncier menacé 6

1.1. Le foncier agricole au cœur d'enjeux mondiaux 6
1.1.1. Un potentiel de production agricole fragile face à une demande croissante 6
Augmentation de la demande en produits agricoles 6
Potentiel de production agricole incertain 6
Estimations pour 2030 7
1.1.2. Le foncier agricole, devenu un bien de spéculation, au cœur des préoccupations de l'Etat et des collectivités 8
La terre, un enjeu économique et géopolitique 8
Conséquences en Europe et en France 8
1.2. L'Hérault, un département au foncier agricole menacé par un contexte local spécifique 9
1.2.1. Forte croissance démographique et usage du sol dans l'Hérault 9
Caractéristiques de la croissance démographique 9
Conséquences sur les usages de l'espace 11
1.2.2. Un espace agricole et naturel fragile 12
Difficultés agricoles 12
Conflits d'usage du sol 13
Risques naturels d'incendies et d'inondations 14
1.3. Le DGEAF, un outil de gestion de l'espace rural 14
1.3.1. Présentation du DGEAF 14
Bases juridiques 14
Objectifs et contenu 15
Partenaires 15
1.3.2. Les DGEAF en France 16
Comparaison de six DGEAF existants 16
Le foncier rural dans les DGEAF 18
1.3.3. Le DGEAF dans l'Hérault 19

Partie 2 : Etude foncière du département de l'Hérault 22

2.1. Description de la structure cadastrale 23
2.1.1. Surface moyenne parcellaire communale 23
2.1.2. Surface moyenne des comptes de propriété 24
2.2. Caractéristiques du Marché de l'Espace Rural 25
2.2.1. Principaux flux et moyennes départementales 26
2.2.2. Répartition du Marché de l'Espace Rural selon les communes 26
Répartition en nombre de transactions 26
Répartition en surface 27
Répartition en valeur 29
2.2.3. Segmentation du Marché de l'Espace Rural 31
Méthodologie de la segmentation 31
Répartition du MER selon la segmentation 32
2.2.4. Caractéristiques des acteurs du marché de l'espace rural 34
Catégorie socio professionnelle des vendeurs et acquéreurs du marché 34

Origine géographique des acquéreurs 36
2.3. Evolution du Marché de l'Espace Rural de 2005 à 2009 40
2.3.1. Evolution du Marché de l'Espace Rural 40
2.3.2. Evolution par segment de Marché de l'Espace Rural 41

Partie 3 : Mise en évidence des zones de pression foncière, à partir d'indicateurs spécifiques et de connaissances du terrain 43

3.1. Les indicateurs spécifiques 43
3.1.1. Indices de Perturbation du Marché Agricole (IPMA) 43
IPMA en surface 44
IPMA en valeur 44
3.1.2. Indicateur de Perte d'Espace Agricole et Naturel 46
Evolution des pertes d'espace agricole, naturel ou forestier de 2005 à 2009 46
Localisation des pertes d'espace agricole, naturel ou forestier 47
Le taux de perte d'espace agricole, naturel ou forestier 47
3.2. Mise en place d'une typologie de la pression foncière dans le département..... 48
3.3. Analyse de la pression foncière et expertise des techniciens de la SAFER 51
La plaine montpelliéraine et lunelloise (1) 52
La plaine littoral du biterrois et du bassin de Thau (2) 53
Le cœur d'Hérault le long de l'A75 (3) 53
Les vallées du Haut Languedoc (4) 54

Conclusion 55

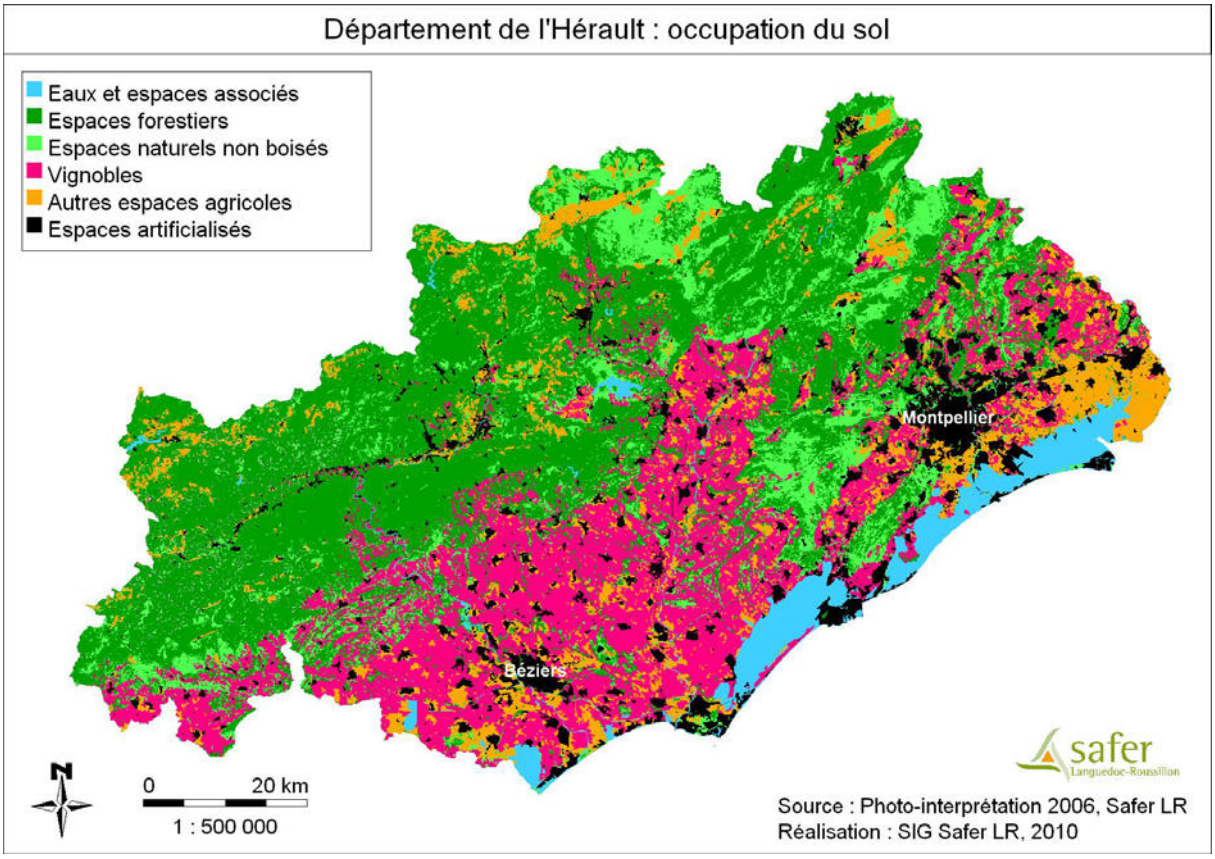
Liste des références bibliographiques 57

Bibliographie 60

Annexes 63

Annexes

Annexe A : Carte de l'occupation du sol dans le département de l'Hérault



Carte 22 : Occupation du sol dans le département de l'Hérault (source ???)

Eaux et espaces associés : Plans d'eau, cours et voies d'eau, marais intérieurs et tourbières, marais maritimes, lagunes littorales, mers et océans, plages, dunes, sables et marais salants.

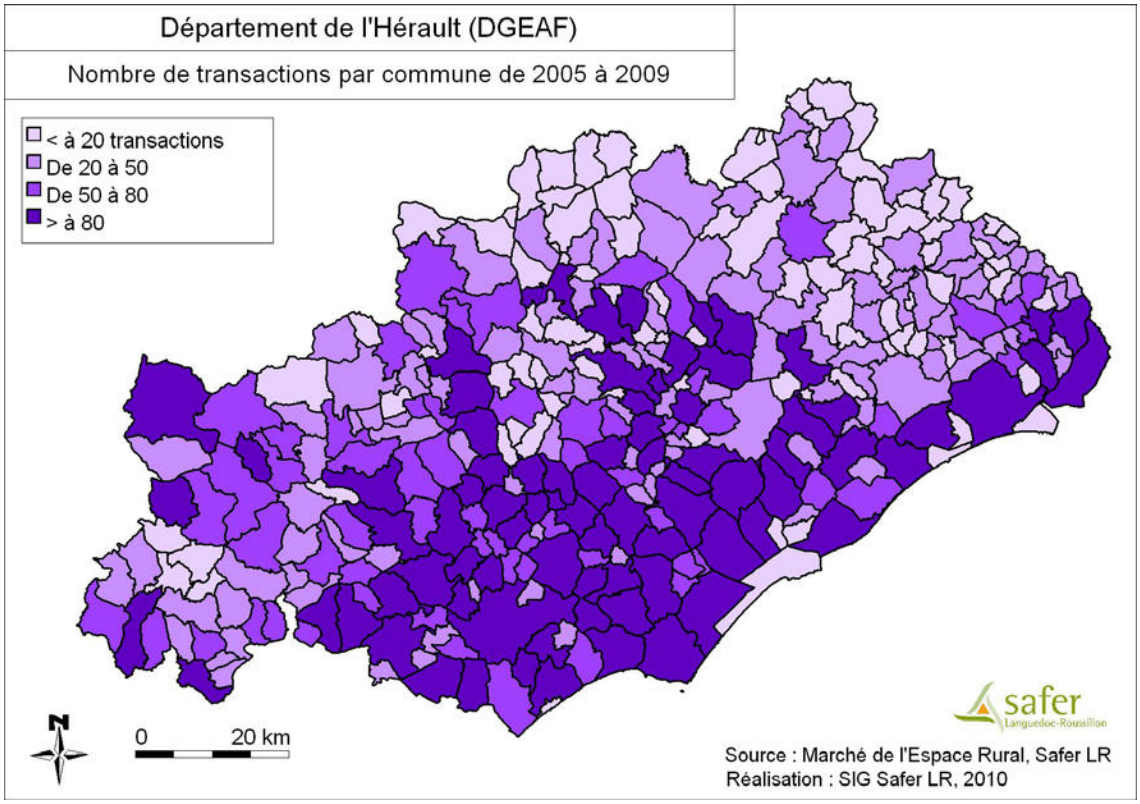
Espaces forestiers : Forêts de conifères ou de feuillus, forêts mélangées, forêt et végétation arbustive en mutation.

Espaces naturels non boisés : Landes, végétation clairsemée, maquis et garrigues, pelouses et pâturages naturels et roches nues.

Espaces agricoles : Oliveraies, vergers et petits fruits, prairies, systèmes culturaux et parcellaires complexes, territoires principalement occupes par l'agriculture avec présence de végétation naturelle, terres arables hors périmètres d'irrigation et zones à forte densité de serres.

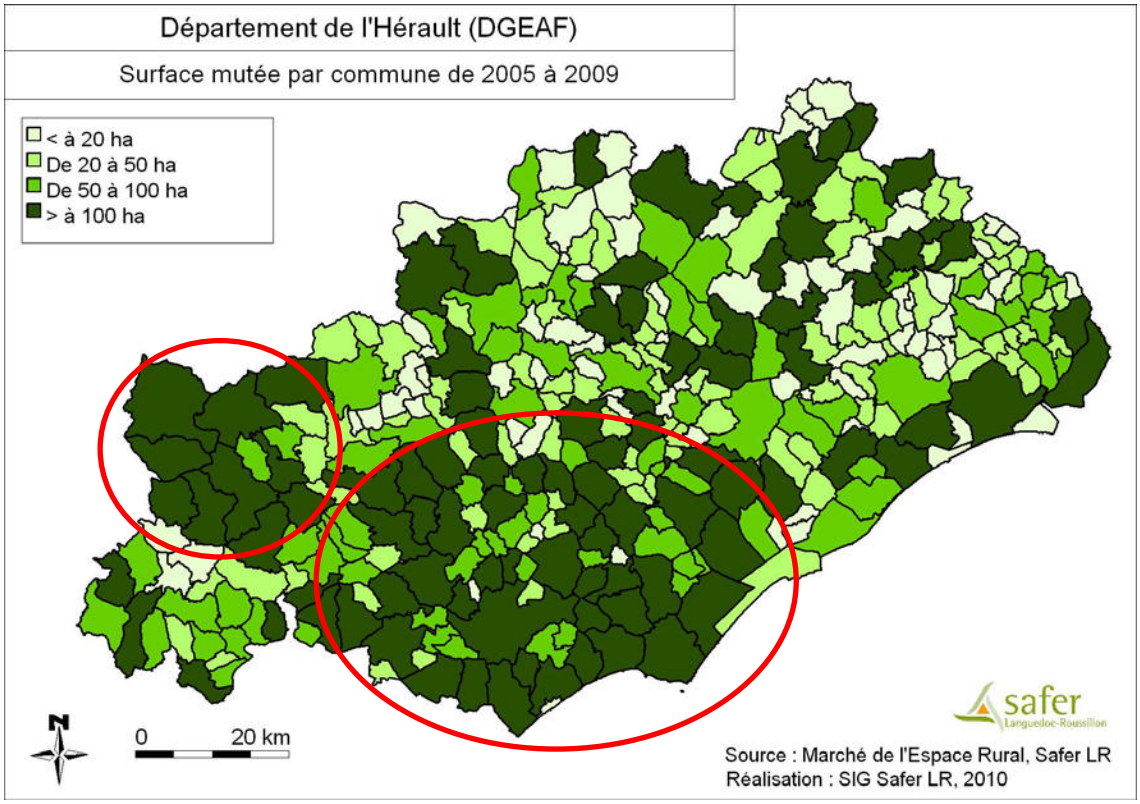
Espaces artificialisés : Zones urbaines (Tissu urbain continu, tissu urbain discontinu et espaces verts urbains), bâti diffus, équipements sportifs et de loisirs, zones industrielles ou commerciales, chantiers, réseaux de transports (Réseaux routier et ferroviaire et espaces associés, aéroports et zones portuaires) et zones d'extraction de matériaux.

Annexe B : Carte du nombre de transactions par commune



→ La plaine viticole du biterrois et du cœur d'Hérault présentent un nombre important de transactions par commune.

Annexe C : Carte de la surface mutée par commune



→ Entourées de rouge, deux zones dans le Sud Ouest présentent d'importantes surfaces mutées de 2005 à 2009. Plusieurs autres communes dispersées dans le département font également parties de la classe supérieure.