

Avenir de l'agriculture, installation et problématique d'accès au foncier sur la communauté de communes de la Cévenne des Hauts Gardons

Une étude pour comprendre le point de vue des acteurs

Claire RUAULT et Saïd MAHAMOUDOU

A partir des entretiens et travaux de groupes réalisés par

François AVELINE, El Bekkay ALLAY, Fatoumata Binta BAH,
Simon BESNARD, Antoine BOULET, Frantz DORVIL, Lucien GNEKOYA
Aboudramane KONE, MAYA Hiroyuki

20 Mars 2010



Introduction

L'étude dont nous présentons ici les résultats a été menée du 15 au 25 Février 2010 par un groupe d'étudiants de l'Institut des régions chaudes (IRC) de Montpellier Supagro dans le cadre d'un partenariat avec la communauté de Communes (CC) de la Cévenne des Hauts Gardons. Elle s'inscrit dans la réflexion que mènent les élus depuis plusieurs années sur l'avenir de l'agriculture et la question de l'installation en lien avec le foncier. Soucieux de maintenir un territoire vivant et accordant une place centrale aux activités agricoles dans le maintien d'une dynamique économique et sociale sur la Vallée Française, ils s'interrogent sur: **comment conforter les agriculteurs en place et favoriser l'installation de nouveaux agriculteurs ?**

Le président de la CC précise : «Notre objectif est de maintenir une population agricole en activité (élevage extensif, pratiques bio, transhumance). Cet axe majeur est aussi celui du Pays Gorges Causses Cévennes. Avec 8300 habitants et une densité de 7 habitants au km², la question de la gestion de l'espace est fondamentale et ne peut être maintenue que par l'activité agricole, à moins de reconnaître de fait la déprise.»

Or la faible disponibilité en foncier, alors même qu'il y a des candidats à l'installation, porteurs de projets divers (élevage caprin ou ovin, production et transformation de produits végétaux en circuits courts, agrotourisme...), apparaît comme un point de blocage. Ce ne sont apparemment pas les terres sous- exploitées ou inutilisées qui manquent mais celles-ci ne sont pas mises à disposition par les propriétaires. Au final, les protagonistes font le constat d'une **inadéquation entre offre de foncier et demande**.

De façon à intervenir sur ce facteur, une OCAGER (Opération Concertée d'Aménagement et de Gestion de l'Espace Rural) a été mise en place. Elle vise à inciter les propriétaires à mettre à disposition des terres, et à favoriser la mise en relation avec les demandeurs. Sans moyens financiers ou juridiques particuliers les élus parient sur un travail de sensibilisation des propriétaires. A cet effet, un poste à temps partiel, a été créé. Ils parient aussi sur le partenariat renforcé avec les institutions qui interviennent dans le domaine du foncier, de l'installation en agriculture ou de l'aide à la création d'activités: Chambre d'Agriculture, SAFER, ADASEA, AIRDIE ... pour n'en citer que quelques unes.

Les objectifs de l'étude

Discutés avec les élus et agents de développement concernés par l'OCAGER, les objectifs de l'étude s'inscrivent dans **une perspective compréhensive: il s'agit de mieux comprendre le point de vue des différents protagonistes autour des transferts de foncier et en particulier les facteurs qui favorisent ou empêchent la mise à disposition (ou l'accès, si l'on se place du côté du demandeur) des terres.**

- Quelles sont les pratiques de gestion et d'utilisation du foncier en vigueur, en lien avec quelles activités agricoles dans la vallée ? Quelles « habitudes », quelles pratiques d'accès et de mise à disposition (ou non) des terres ? en fonction de quelles visions des choses, quels objectifs et raisons associées, du côté des propriétaires notamment ? Quels sont les droits et devoirs sur ces terres ? et comment sont-ils exercés ?
- Quels souhaits, objectifs, préoccupations, des différentes personnes concernées: propriétaires, agriculteurs, demandeurs de terres ...
- Comment les différents acteurs perçoivent-ils l'intérêt de l'OCAGER (selon la connaissance qu'ils en ont) ?
- A partir de là quelles pistes de réflexion et propositions peut-on en tirer pour l'action ?

Notre cadre d'analyse est précisé dans l'encadré en annexe 2.

Comment nous avons travaillé et qui nous avons rencontré ?

Nous avons procédé par entretiens approfondis (de 2 à 3h) auprès d'acteurs concernés par ces questions: au total 26 personnes. Sans prétendre avoir couvert la diversité des acteurs, nous avons cependant pu accéder à une grande diversité de points de vue :

- des agriculteurs et éleveurs installés, propriétaires ou non des terres qu'ils utilisent, notés (AP) dans les extraits qui suivent ;
- des agriculteurs/éleveurs qui souhaitent développer leurs activités et sont demandeurs de terres (notés AD);
- des propriétaires (notés P);
- des élus préoccupés de l'avenir de leur commune (notés E ou EP);
- des institutions qui interviennent sur l'agriculture et/ou sur le foncier (Ins)¹
- un notaire (N).

Cet échantillon présente cependant des limites par l'absence de propriétaires non résidents sur place.

Notons aussi que dans cet échantillon, à l'image de la réalité locale, un certain nombre de personnes sont à la fois propriétaires et agriculteurs utilisateurs de terres d'autrui (notés AP). Selon que l'on s'arrête, pour répondre aux questions posées dans l'étude, sur un point de vue de propriétaire ou d'agriculteur ayant accès à des terres selon différentes modalités de mise à disposition par d'autres, nous avons pu privilégier tour à tour, pour une même personne, l'un ou l'autre de ces deux points de vue.

Une réunion de restitution, organisée le 25 Février 2010 à St Etienne Vallée Française a permis de discuter et d'enrichir les résultats. Merci à tous les participants.

Nous remercions vivement toutes les personnes de la communauté de communes qui nous ont accueillis et aidés dans la réalisation de ce travail.

Nous remercions aussi tous les agriculteurs, propriétaires, élus qui nous ont reçus et nous ont consacré du temps pour nous apporter leurs visions des choses.

¹ ADASEA, SAFER, Chambre d'Agriculture , AIRDIE

1^{ère} partie:

Processus d'accès à la terre et de transferts de foncier. Les facteurs de mise à disposition (ou non) et les préoccupations des différents acteurs.

Dans cette première partie, nous rendrons compte des questions suivantes :

Qui a accès à quelles terres, comment et pour faire quoi ? Selon quelles pratiques et règles de mise à disposition ? En fonction de quelles visions des choses suivant les acteurs rencontrés ? Quels facteurs, raisons associés à quels choix et modalités de mise à disposition (ou non) des terres ?

1. Comment on accède à la terre ?

- **Héritage et achat : qui possède la terre en propriété**

La majeure partie des terres détenues en propriété par les personnes enquêtées (soit 11 personnes propriétaires) le sont par **héritage d'un bien familial**. Sur un total de 410 ha en propriété ; cela représente 284 ha pour 6 personnes soit plus des deux tiers, avec des surfaces héritées allant de 40 à 80 ha (sauf dans un cas d'un héritage de 5 ha).

Ces personnes peuvent exercer ou contrôlent plusieurs droits fonciers (droits d'accès, d'usage, de tirer revenus de l'usage, d'investir, de déléguer, d'administration) mais rarement celui d'aliéner les propriétés. Les droits conférés aux héritiers semblent être assortis implicitement d'un devoir : celui de préserver la propriété foncière. Ainsi, les terrains hérités sont-ils rarement vendus, quel que soit l'usage qu'on en fait. Ceux qui les possèdent y attachent une grande valeur, pas tant financière (du moins ce n'est pas l'argument premier mis en avant) que culturelle, sociale et affective ;

« *Mes parents m'ont laissé pas mal de terrains que j'ai essayé de conserver, de regrouper* »

« *On ne donne pas la terre de ses ancêtres* » (un propriétaire non exploitant).

Sur l'échantillon enquêté, les achats représentent moins d'un tiers des terres en propriété (126 ha) et sont le fait pour la plus grande part (en surface, soit 90 ha) de personnes ayant déjà des terres en propriété: 3 personnes qui ont acheté respectivement 20 ha, 20 ha et 50 ha, pour avoir un droit de chasse (dans un cas), ou pour augmenter la surface de l'exploitation agricole dans deux autres cas.

Sur l'ensemble de ces achats, **la part de surfaces acquises par des personnes d'origine extérieure à la région**, au nombre de 4 dans notre échantillon (que certains appellent « néo »), ne **représente que 30 %** (36 ha). Les surfaces achetées sont sans commune mesure avec celles mentionnées précédemment : respectivement de 3ha, 7ha, et 7ha. Une personne a acheté un lot de 17 ha, mais on notera cependant qu'il fait partie d'une famille d'agriculteurs issus de la vallée.

Cela signifie t'il qu'il est plus difficile d'acquérir de la terre en venant de l'extérieur qu'en étant du lieu ? Le nombre réduit de personnes rencontrées ne permet pas de répondre. On notera que pour les personnes extérieures, l'achat de petites surfaces correspond à des projets d'activités demandant effectivement peu de surfaces: maraîchage, apiculture, élevage de caprins avec un petit troupeau et transformation du fromage vendu en vente directe.

A l'inverse, pour les propriétaires agriculteurs ayant des surfaces plus importantes, ce sont des éleveurs de caprins avec des troupeaux plus importants qui vendent le lait à la coopérative de Moissac.

Au final, **le volume de transactions marchandes impliquant une aliénation définitive des terres est donc faible par rapport à l'ensemble de la propriété**. D'où la nécessité d'envisager l'accès aux terres par d'autres formes de mise à disposition.

Pour les quatre personnes extérieures, elles ont acquis leurs terres, dans deux cas par le biais d'agences, et dans deux cas par relations: dans un cas, où la personne vivait déjà sur place : par un voisin, et dans un autre cas, où la personne habitait en ville : par un voisin de quartier qui les a **mis en relation** avec un propriétaire. Pour les personnes ayant trouvé par agence, la recherche a été longue: « *on a cherché pendant 3 ans... on louait un gîte sur place... très peu d'offres valables par rapport à notre budget* » (AP4).

Et pour les deux personnes, ayant trouvé par relations de voisinage, le **facteur temps** a joué aussi. Il a fallu faire ses preuves et gagner la confiance du propriétaire : « *La famille T nous a aidé à trouver, nous a mis en relation avec le propriétaire qui prenait sa retraite... mais il a fallu du temps, il fallait qu'il nous voit, voir si on était comme il faut* » (AP3)

- **La location par baux écrits: une faible proportion des accords de mise à disposition des terres entre propriétaires et agriculteurs**

Qu'ils aient ou non des terres en propriété, **les agriculteurs rencontrés** et encore en activité (7 personnes, dont 6 sont propriétaires pour tout ou partie de leurs terres), **ont recours aussi à des locations, formelles ou non** (tous sauf un), la plupart du temps avec **plusieurs propriétaires**: de 3-4 jusqu'à 10, souvent résidents à l'extérieur et ayant des profils très variés (professions libérales, salariés, retraités ...). Il est difficile de savoir ce que représente la totalité des surfaces utilisées par les agriculteurs, car si la part en propriété est précisément chiffrée, nous n'avons pas toujours de chiffres pour le reste des surfaces utilisées et notamment celles avec accord verbal ou utilisées pour le passage des troupeaux ou pour le ramassage des châtaignes.

Nous avons rencontré une grande diversité de modalités d'accords avec tout un gradient dans le degré de formalité : allant du bail à ferme en bonne et due forme à des accords tacites (le propriétaire est au courant et « ferme les yeux »).

La part en location avec bail écrit ne représenterait pas plus d'un tiers de l'ensemble des terres mises à disposition par accords entre le propriétaire et l'utilisateur.

« Je loue quelques parcelles à des gens qui ont des résidences secondaires. Les 30 ha qui restent sont trop accidentés, les locataires sont pas mal des cousins, de la famille, des amis de résidences secondaires. Il y en a que je paie un peu en fermage, je leur paye les impôts, les charges sur leurs parcelles ». AP5

Surfaces exploitées par les agriculteurs								
Modalités de mise à disposition	AD1	AP2	AP3	AP4	AP5	AP7	AP8	Total
En propriété	En cours d'acquisition	17ha	3,5 ha + une part en société pour avoir l'accès à l'eau	7 ha	100 ha (dont 20ha de pré de fauche ; le reste en chênes; châtaigniers)	52 ha	5 ha	190 ha
Location par bail écrit	Commodat 1,2 ha (oliviers) avec 1 propriétaire 27ha surfaces en mutation	(4-5 ha) avec 3 propriétaires			Environ 40 ha avec un oncle (dont 4 ha de prairies, le reste en landes)	6,5 ha (avec bâtiments) avec 2 propriétaires	3,5 ha (1 propriétaire)	82 ha
Accord verbal	Cueillette de fruits	Environ 20 ha, avec 7 propriétaires	Environ 12 ha, avec 1 propriétaire		40 ha avec x propriétaires résidents secondaires	3 ha avec 2 propriétaires + prêt d'un parcours en châtaigniers sans contrepartie	62 ha avec 6 propriétaires résidents à l'extérieur	Entre 200 et 250 ha
Vente d'herbe			Autorisations de fauche avec x propriétaires			15ha de contrat oral de vente d'herbe		
Accord tacite	Ramassage des châtaignes, de plantes aromatiques	Passage des animaux x proprio ?	Parcours des chèvres x proprio ?					
Autre	Jardin collectif loué à une commune							

- **Multiplicité et diversité des accords verbaux**

- des contrats oraux, des prêts
- des situations de fait
- des ventes d'herbe

Que signifient ces accords oraux, que recouvrent-ils exactement. Voici quelques exemples de ce qu'en disent **les agriculteurs**, qui montrent la diversité des situations et mettent en évidence le caractère de l'échange et l'absence de rémunération:

En plus de la petite surface qu'il a en propriété, AP3 parle « d'autorisation de faucher chez les autres » et à propos du principal propriétaire avec lequel il traite par un accord verbal : « Il n'aurait pas voulu (d'accord écrit), car il avait acheté en société donc c'était très compliqué ... [(il vivait en ville)...]. Il a dit: ne me dérangez pas avec ça !. [...]... On pouvait laisser courir les chèvres où on voulait, personne nous empêchait». « On a défriché un grand pré là bas, ça dérangeait pas car c'était un accord verbal ... plus un grand pré sur la crête. »
En échange ? «Rien, jamais rien ... un rouleau de fromages de temps en temps. »

AP3 fait passer, par ailleurs, ses chèvres sur les terres d'un voisin qui a 24 ha, habite à Nîmes. « Il vient ici en vacances et le week end. On les a connus dès le début ; ils étaient contents de nous avoir. Je lui ai dit : « on compte avoir des chèvres, est-ce que cela vous dérange qu'on mette les chèvres ? Non, non, pas du tout, vous pouvez aller où vous voulez au contraire ça mange les ronces ».

AP2 explique comment il s'y prend: « Je leur dit (au propriétaire) : est ce que vous seriez d'accord pour qu'on passe avec les moutons et puis en contrepartie je vous tiens la parcelle propre c'est-à-dire je m'engage à nettoyer au moins une fois par an les refus des brebis, c'est une garantie de maintenir la terre ouverte, pas embroussaillée ».

« Ce n'est quasiment pas arrivé qu'on se mette autour de la table entre 4 yeux pour définir... Sans que les choses aient besoin d'être dites clairement, ça se passe comme ça... l'accord, faut pas que ce soit quelque chose de compliqué, faut que ça reste assez simple... L'accord se fait là dessus, c'est mon intérêt, c'est celui du propriétaire ».

Et en échange ? « si c'est un bail oral, rien du tout. Ou alors ils nous font un bail en bonne et due forme et dans ces cas là on paye. »

AP5 Pour les baux oraux je peux utiliser les terres sans dégrader en l'entretenant ... il y a rien qui me lie... A ces propriétaires, je donne quelque chose pour couvrir les frais (légumes, impôts, bois de chauffage...) ».

AD1 : « tu étais cousin, tu montrais que tu ne dépassais pas les limites, tu pouvais ramasser »
« Quand on fait du jus de pomme, du jus de raisin, c'est pas un terrain à nous. Les grands pères, les grands mères qui nous disent : tiens mes vignes tu peux t'en occuper. »

Du côté des propriétaires qui mettent à disposition des terres, nous constatons qu'ils ont souvent plusieurs accords avec différents utilisateurs sur l'ensemble de leur propriété. Là encore, le nombre d'accords informels, sur l'ensemble des accords passés, est dominant. Cette configuration ne concerne cependant pas ou peu les propriétaires d'origine extérieure, du fait qu'ils ont généralement peu de terres.

P4 prête des terres à plusieurs agriculteurs (au moins 3) mais sans même qu'il y ait toujours un accord : « *On a 30 ha à la Loubière et même un peu plus [utilisé par un agriculteur], et ben on lui a jamais donné l'autorisation mais bon, il amène les moutons ; c'est le bon Dieu qui les garde On a plusieurs agriculteurs comme celui-ci, on ferme les yeux. Un autre ce n'est pas pareil, il va faucher le foin à Sainte croix. Il nous rémunère un peu c'est différent. Il y a un troisième qui nous fauche un près et comme le pré est petit, on ne lui demande rien. Lui il nous a dit que le jour où on veut quelque chose, on a qu'à lui demander* ».

Mais M. P4 préfère ne pas avoir de « *contrat de passé, ni rien, on se fait confiance. Si un jour ça ne va plus, on le lui dira. Et après je ne sais pas trop ce qu'on lui dira. Maintenant, si on a un autre agriculteur chez soi pour faire l'entretien, vous ne pouvez pas lui dire au revoir l'année prochaine. C'est normal qu'il y ait un peu de contraintes* ».

Au moment de prendre sa retraite agricole, PA6 a cédé par bail oral 20 ha à une personne... à qui il a vendu aussi 11 ha de pré de fauche. Ce dernier entretient les terres et paye la MSA (sur l'intégralité des 48 ha), c'est un arrangement pour sa retraite... « *pour la mutualité j'ai un ha* ». Ces 48 ha seront partagés à sa mort entre 3 cousins, dont un (marchand de bestiaux) auquel il a donné 35ha. Aujourd'hui M. PA6 utilise encore une vingtaine d'ha pour ses 6 brebis et un peu de foin...

P2, ferait exception à la règle par le fait que l'ensemble de ses terres sont exploitées par un seul agriculteur voisin : « *Je lui ai dit, tu faucheras les prés, tu ramasseras les châtaignes C'était déjà le cas avec mes parents qui laissaient cette propriété à [un paysan qui ne faisait pas que ça]* ». La contrepartie: « *Entretenir, et une grosse estime réciproque, un lapin de temps en temps, le plaisir d'être ensemble* ».

P3 (d'origine extérieure), a acheté ses terres (7ha) par agence pour sa retraite. La question de la mise à disposition se pose pour une partie qu'il ne peut entretenir.

Des terres autour de la maison qu'on garde pour son propre usage.

Les propriétaires rencontrés gardent des terres autour de la maison, pour le jardin, pour avoir un chez soi, pour s'occuper une fois la retraite prise, qu'on ait été agriculteur sur place: PA6, a gardé, en dehors de ce qui est prêté « un petit terrain en contrebas de la maison, pour avoir quelque chose pour m'occuper »; ou que l'on soit revenu pour la retraite: « Je suis venu pour vivre ma retraite, je fais mon jardin (moins d'un ha), c'est du loisir ! Celui qui vient à la retraite ne vient que pour du loisir » . P1 « utilise une petite parcelle pour faire des légumes pour ma maison ».

Au final, il apparaît que les situations rencontrées sont complexes et mettent en évidence que les agriculteurs ont recours à des voies diversifiées de mise à disposition et d'accès. Ces diverses formes de contrats ou d'accords donnent lieu à des droits extrêmement divers comme nous le verrons dans la partie 2 ; mais dans un certain nombre de cas les utilisateurs estiment, comme le montrent les extraits ci-dessus, que chacun y retrouve plus ou moins son compte. Le propriétaire voit ses terres entretenues et l'utilisateur peut y mettre ses bêtes, voire faucher. Dans la plupart des cas, ces accords ne donnent pas lieu à des rémunérations. Comme le dit un agriculteur « ... l'accord, faut pas que ce soit quelque chose de compliqué, faut que ça reste assez simple... » .

Il y aurait donc un intérêt des deux côtés à de tels accords : mais l'hypothèse que nous faisons ; c'est que les agriculteurs prennent acte, en disant cela, du fait que l'accès à des terres ne leur serait tout simplement pas possible si cela devait passer par des accords écrits. Cela représenterait par ailleurs un coût supérieur.

Car certains de ces agriculteurs expriment aussi, à propos de ces contrats oraux (qui s'appuient sur la seule confiance envers le propriétaire), certaines préoccupations quand à la sécurité d'accès aux ressources dont ils ont besoin.

«On profitait d'une vente d'herbe orale sur 15 ha, et un beau jour les propriétaires ont appelé pour dire que c'était fini ; un beau jour plus rien ! ... Il vaut mieux un petit chez soi , qu'un grand chez les autres » AP7

Pour AP2, « le pré de fauche qui est juste devant la maison là, c'est juste un accord oral, c'est-à-dire que le jour où le propriétaires nous dit, ce qui est pas le cas... mais ça se passera peut être... le jour où ça se vendra ... le fait que se soit un accord oral simplement, qu'il y ait pas de papier, ça peut aussi fragiliser des fois, le jour où le propriétaire vous dit ben non, moi voila je veux faire autre chose, ce qui est tout à fait son droit, vous n'avez aucun recours, c'est aussi une fragilité... on ne pourrait pas se permettre d'être en danger sur celles qu'on vient de récupérer ». « Ça se passe avec quelqu'un avec qui on a un bail. On est bien content qu'il y ait un bail parce que on va pas se laisser faire »

AP5 « Pour les baux oraux je peux utiliser les terres sans dégrader en l'entretenant ...il y a rien qui me lie. Demain il trouve une personne pour acheter, il peut faire ce qu'il veut. J'ai aménagé à mes frais. ... J'espère investir sur mes parcelles plutôt que sur ces parcelles en bail oral pour être chez moi. Il vaut mieux un petit chez soi qu'un grand chez les autres. »

Un jeune qui doit s'installer derrière son père explique que si le propriétaire reprenait ses terres (actuellement en bail oral) « Faudrait changer, acheter plus de foin . Je ne pourrais plus faire pâturer autour. Sa propriété est à côté de la ferme et ça permet de manger les châtaignes (les chèvres) ».

2. Les facteurs qui jouent sur la mise à disposition (ou non) de terres et sur l'accès

Voyons maintenant plus précisément les facteurs qui rentrent en ligne de compte dans les décisions de mise à disposition ou non de leurs terres par les propriétaires et dans les choix de types de contrats qu'ils établissent avec des agriculteurs.

- **Un fort attachement au bien familial**

Le premier facteur qui joue est la valeur qu'ils attachent au bien familial: « on ne donne pas la terre de ses ancêtres » dit l'un d'eux. Vendre ou louer serait donc équivalent à donner ! Ou bien la valeur marchande qu'on peut tirer de la vente ou location n'équivaldrait jamais à celle de ce bien hérité, un morceau de Cévennes, un morceau de paysage, ou un morceau de nature qui n'a pas de prix. Partant de là, les transferts sont envisagés avant tout au sein de la famille.

P2 : C'est une succession de famille. J'aurais pu dire, ça ne m'intéresse pas, je la vends. Mais c'est la propriété de mes ancêtres, je la garde. Si je garde une propriété sans terrain je me sentirais cloîtré. Les terrains, c'est un petit rapport de rien de tout. Le bois : 300 Euros /ha, le pré 500 Euros /ha. Où allons-nous avec ça ? Donc on le garde.... Dans 90 % des cas en Cévennes, la famille ne vend pas, la famille garde son bien. Même si la maison n'est pas habitée. C'est peut être là le reproche que je fais ; ou tu habites, ou tu ... Si j'ai gardé cette propriété c'est que j'estimais que ce coin de France était le poumon de la France et quand on a goûté à la ville, on est bien content de respirer.

AP5 ne valorise pas ses terres comme ayant intérêt pour l'agriculture : « les superficies qui ont un caractère agricole, c'est très peu. Les biens de familles, c'est difficile à échanger. Les gens ont du mal à s'en défaire.... »

AP5 est proche de la retraite. Pour la reprise, il explique: « Chez moi le cousin, est prioritaire sur ma propriété, si j'ai plusieurs personnes qui veulent s'installer, la priorité est que ça reste le plus possible dans la famille ».

Ajoutons à cela que dans un certain nombre de cas le propriétaire n'est pas seul à décider de l'usage des terres. Il est parfois simple usufruitier, lorsque le bien est transmis à ses enfants. Si la propriété est en société, l'ensemble des sociétaires doivent être d'accord. AP3 explique « M. F., agriculteur, ça l'aurait intéressé justement ce bout. Les sociétaires n'ont pas voulu. »

- **La crainte par les propriétaires de ne pas pouvoir disposer de leurs biens,**

soit quand les enfants vont hériter : « On ne sait pas un jour, si un enfant vient sur notre propriété, il peut demander d'utiliser des parcelles pour faire... » (PE1); soit simplement quand l'utilisateur ne convient pas, **apparaît fréquemment dans les justifications d'une forme d'accord la moins contraignante possible** et dans la réticence à faire des baux écrits.

AP8, agriculteur qui a un bail écrit avec un seul de ses propriétaires (5ha sur 65 mis à disposition par bail oral) explique : « Dès qu'il y a un bail signé le propriétaire se sent prisonnier. S'il veut planter un arbre il faut qu'il vous demande.... »

PE2 propriétaire récemment revenu pour sa retraite, va poursuivre le mode de contrat établi de longue date avec un agriculteur, avec le fils de ce dernier qui s'installe, à savoir un bail oral,

sans contrepartie. Il considère que le passage au fils « ça ne changera rien, ni pour lui, ni pour moi ; je ne veux pas en faire un bénéfice. Ce sera déjà bien assez pénible de tirer 4 sous de ses produits. Qu'est-ce que vous voulez demander pour quelqu'un qui veut faire paître ses chèvres, ce pauvre gars ».

PE2 est cependant prêt à passer à un bail écrit « si le jeune en a besoin » pour s'installer mais exprime des réticences : « oui ça me gêne ! A force de faire des papiers [aujourd'hui], par exemple je fais un bail de 10 ans ; je disparaissais, mes enfants et mes petits enfants vont me dire : « j'ai plus le droit de me promener dans ma propriété » . Si j'ai une fille qui me dit : « je veux m'installer en Cévenne (là ça ne se présente pas), je ne peux pas ». Elles sont tellement attachées à leur propriété ... On ne sait pas ce qui peut arriver, on est vite au chômage. »

P4 explique à propos d'un agriculteur qui utilise une partie de ses terres sans vraiment d'accord et dont les pratiques de passage des moutons ne lui conviennent pas « Je trouve que ce n'est pas normal, mais les lois sont faites de telle sorte.....le jour où je voudrais lui demander quelque chose (en échange) ... à partir de là il prétendra être locataire, il prétendra avoir une location verbale... J'encaisse quelque chose c'est sûr il aura la priorité ; si demain pour une raison quelconque je veux vendre à un voisin cette parcelle, la SAFER dira non votre fermier à telle priorité et à tel prix, c'est-à-dire à un prix qui défie toute concurrence.

Non, moi je n'ai pas de locataire, c'est clair ! Il n'y a aucun contrat... il ne me donne rien et je ne lui demande rien, je ne veux rien. Parce que Je veux être libre !

[Et le fait que ses moutons passent ?] « Oui il se considère un peu locataire, si vous n'acceptez rien déjà ça freine un peu, mais s'il peut justifier, et ça été le cas pour Mme x, qu'il vous a donné un sac de fumier ... Actuellement il faut une réglementation, le problème qui se pose si vous mettez quelqu'un sur votre terre et que vous n'êtes pas content de lui ce qui peut arriver et pour le sortir c'est impossible... alors c'est aussi une contrainte ».

L'argument souvent mis en avant est de ne pas attendre de bénéfice du bien mis à disposition ; mais cet argument est le plus souvent associé à celui de garder sa liberté : ne rien demander, ne pas faire de bénéfice et ne rien devoir en échange. Dans un certain nombre de cas, les baux oraux ont pourtant même valeur qu'un bail à ferme, mais les propriétaires ont le sentiment d'être plus libre.

- **La taille réduite (morcellement) et la dispersion des parcelles** : complique l'accès au foncier et constitue un frein à la mise à disposition.
 - Du côté des agriculteurs, il faut trouver plusieurs propriétaires pour constituer une exploitation viable, comme le montre le tableau ci dessus. Si on est soi même propriétaire exploitant, cela complique le travail et la transmission une fois à la retraite. PA6, par exemple a 48 ha morcelés en 50 parcelles et enclavées les unes dans les autres avec d'autres propriétaires.
 - Du côté des propriétaires, on a affaire à plusieurs « locataires » pour une même propriété. Mais le souhait de réaliser des échanges peut aussi être lié à la valorisation des terres en boisement et non pour l'agriculture.

P4 explique que sur une propriété « d'un peu plus de 100 ha... avec beaucoup de bois et beaucoup de landes, c'est très morcelé, alors notre objectif depuis une trentaine d'année c'est de regrouper, dernièrement on a fait un échange de terrain mais c'est très difficile... »

« Et actuellement le conseil général, je crois, aide pour faire ces regroupements... c'est une bonne chose; parce que avec une parcelle ici, une parcelle là-bas, pour reboiser c'est difficile.

- **L'importance des liens interpersonnels** (versus le rôle de médiation des institutions) **et le facteur confiance du côté des propriétaires: un déterminant majeur de la mise à disposition.**

Les propriétaires comme les agriculteurs mettent en avant l'importance qu'ont jouée les relations dans la mise à disposition. Ces liens recouvrent des critères divers avec par ordre d'importance, avec des variantes aussi selon le profil du propriétaire:

- liens familiaux, pour ceux qui ont hérité de leurs terres
- les liens de voisinage (PE3, AP3) ;
- l'appartenance commune à un réseau professionnel ; militant (GIE, nature et progrès (AD1), Coop de Moissac (AP8).
- Au final, la connaissance de la personne et la confiance qu'on peut avoir en la personne apparaît comme un critère déterminant pour tous; qui peut recouvrir les points ci dessus mais fait apparaître différents registres d'appréciation.

Les agriculteurs expliquent comment ils ont trouvé leurs terres et de quelle façon s'est traduit ce facteur avec le propriétaire sollicité: il a fallu « faire ses preuves » (AP2), mobiliser son réseau professionnel (AP8) ; et cela d'autant plus qu'on n'est pas du coin. De ce fait, l'établissement des accords verbaux ou écrits intervient au terme d'un processus plutôt long.

AP2 « un peu plus loin (de ses terres en propriété) y a eu un bout de terres qu'on a pu récupérer parce que, on s'est dit ... voilà c'est petit à petit : si on a cette terre là, celle du dessus, bon le gars il nous voit bosser en bas, on va le voir ... ça lui a demandé (du temps), il a fallu qu'il nous voit travailler les terres autour pendant 4 à 5 ans avant qu'il finisse par répondre... Je pense que pour certaines personnes qui ont leur terre depuis longtemps c'est un petit bout d'eux mêmes ... Il leur faut un petit temps d'adoption avant d'accepter de les céder ou de les louer... c'est vrai que moi quand je suis arrivé ... on ne le vit pas tout le temps bien, mais les gens ils vous voient arriver ils aiment bien savoir qu'est ce qu'il veut faire et ... c'est normal aussi... ça peut aussi se comprendre... »

AP8 a acquis des terres en prêt sans faire appel à aucun organisme agricole: « un agriculteur propriétaire qui partait à la retraite m'a mis en relation (avec les autres propriétaires). C'est moi qui ai fait les démarches. A l'époque j'étais jeune agriculteur je m'installais et depuis, le fait d'être à la coopérative est rassurant (pour les propriétaires) ».

Du côté des propriétaires, la plupart semblent prêts à mettre à disposition leurs terres, mais pas auprès de n'importe qui : un voisin agriculteur qu'on connaît déjà, un « vrai agriculteur, un bon fermier » (P2) ; « quelqu'un de sérieux » (AP5) ; quelqu'un qui a fait ses preuves (PE3), ou encore, un « jeune valable » un agriculteur qui utiliserait la terre selon des méthodes qu'on approuve (P1). Là encore la durée va jouer un rôle important.

M. AP8 n'est pas propriétaire de la majeure partie de sa ferme, il est proche de la retraite et s'inquiète de la reprise : « Je ne vais pas attendre 62 ans pour chercher un remplaçant ». Il aimerait trouver un repreneur mais pas n'importe qui : que sa ferme passe « dans de bonnes mains », quelqu'un « qui soit sérieux ». Il ne veut pas donner son exploitation au premier venu et aimerait « l'avoir en stage d'abord ».

De même AP5, explique (comme mentionné plus haut) qu'au moment de sa retraite, il donnera la priorité à son cousin ; mais que si celui n'est pas intéressé il est prêt à envisager autre chose : « si ce cousin veut reprendre, mais je ne pense pas... Si quelqu'un veut reprendre avec un projet sérieux, étranger ou pas, s'il veut travailler, il pourra ».

P2 souhaite que ses terres profitent à un jeune « Celui qui vient à la retraite ne vient que pour du loisir ... mais celui qui a une propriété, il faut qu'il en fasse profiter un jeune. Je ferais tout pour lui faciliter ... » Et à propos de ce jeune, fils de l'actuel utilisateur qui doit reprendre derrière son père il parle « d'un jeune valable, un vrai agriculteur ».

P1 Je suis intéressé pour la valorisation de mes terres, mais avec un jeune qui serait prêt à collaborer pour donner vie à l'exploitation, il ne faut qu'il vienne pour faire des choses qui seraient contraire à ma volonté. Donc, je préfère installer un jeune et le suivre pendant 2 à 3 ans pour voir est ce qu'on peut lui faire confiance.

Là encore le facteur confiance est mis en avant mais c'est aussi **la vision qu'on a de l'agriculture** qui intervient dans le raisonnement du propriétaire : louer ou céder sa terre, oui, mais pas pour n'importe quelle agriculture.

P1 ajoute « je suis pour des petits exploitants pour faciliter une agriculture bio, parce que les gros utilisent trop de produits chimiques... Les terres sont abandonnées, mais on ne peut pas installer n'importe qui sur nos terres, on est très attaché à notre patrimoine, malgré tout on a bien envie de donner à quelqu'un... » Pour cette personne, l'avenir de l'agriculture de la zone passe par la diversité des cultures sur des petites parcelles et par des pratiques bio.

P3 est prêt aussi à laisser une « petite parcelle pour des petits agriculteurs en bio » et il approuve l'évolution actuelle de l'agriculture « plein de petits agriculteurs qui s'installent encore »

- **La préoccupation d'entretien motive la mise à disposition, mais pas dans n'importe quelles conditions**

Nous avons vu dans le premier point, comment ce critère apparaissait au fil du discours des agriculteurs lorsqu'ils expliquent comment ils ont eu accès à des terres et selon quels types d'accords. Si l'on regarde plus précisément comment le souhait d'entretien a pu déterminer la mise à disposition, il apparaît lié avec des préoccupations diverses : lutte contre l'incendie, souhait esthétique de garder propre, impossibilité d'entretenir quand on habite loin...

AP2 : « On a que des prairies naturelles donc, le plus qu'on fait c'est amener du fumier, faucher, puis faire passer les bêtes,... généralement les propriétaires sont d'accord là-dessus, y a pas de soucis, c'est même leur intérêt, en fait, eux leur intérêt c'est de garder des terres propres, donc en fait la patche, quand c'est ni en propriété ni en location, elle est là, c'est-à-dire qu'on utilise les terres et eux en contrepartie ils ont des terres qui restent ouvertes et propres. ...

Leur souci, est lié aux problèmes d'incendie, y'a souvent des habitations pas loin, donc on se met à la place du propriétaire, c'est soit on lui propose ça, soit sinon il faut qu'il se débrouille, qu'il embauche quelqu'un qui débrouille, le calcul est vite fait... ». « Il suffit d'une année ou deux de travail sur les terres, pour que ils aient moyen de voir un résultat, c'est entretenu voire même amélioré. Donc c'est pas compliqué, ça leur coûte rien, et moi ces terres j'en ai besoin ça c'est sur... ».

Pour M. D (avec lequel il a fallu 5 ans avant qu'il se décide à leur prêter), « c'était en train de s'embroussailler, en un an avec la débroussailluse et les moutons, c'était impossible de pas voir la différence. Moi je dis aux gens je ne suis pas là pour vous prendre vos terres, je veux pouvoir passer avec mes bêtes dessus, parce qu'elles ont besoin d'herbe, ça reste vos terres, le jour où vous me dites je veux plus te voir, je peux rien dire y a pas de papier entre nous ». Avec M. V (autre propriétaire) c'est des terres qui restent propres devant leur porte, ça fait joli, y en a qui s'y retrouve que pour le coté esthétique » AP2

AP8 « Les propriétaires sont partis d'ici. Ils sont 6, résidents à Paris. Ils viennent que pour 15 jours de vacance par an. C'est un patrimoine dont ils ne savent pas (comment) s'occuper. Les gens sont bien contents que j'entretienne leurs terres, ils veulent du service.... Parmi les propriétaires il y a des docteurs, inspecteurs d'impôts » AP8

Et de fait, tous les propriétaires rencontrés partagent une préoccupation vis-à-vis de l'entretien des terres, qu'ils considèrent moins bien entretenues qu'avant : ils font le constat d'une dégradation des parcelles, des terrasses, de l'envahissement par les genêts. Certains mettent cela sur le compte d'une évolution des modes d'exploitation par les agriculteurs.

- Le passage de la fauche manuelle à la fauche mécanisée (PE2, P4). «Au lieu de faire de l'entretien, ils n'entretiennent rien.... Dans le temps je ne parle le temps où il se fauchait à la main, on n'en est plus là.... Mais au moins une moto faucheuse pour faire le tour de l'arbre, le bord. Vous avez le milieu du pré qui est fait et vous avez la végétation... chaque année ça gagne un peu les bois et la végétation se développe»
- la moindre surveillance des bêtes: du fait que les moutons ou chèvres ne sont plus gardées (P4); qu'avant les bêtes restaient davantage sur la parcelle; aujourd'hui elles passent juste (donc elles nettoient moins bien) et même cela peut dégrader les murs ; les terrasses. Un agriculteur confirme de son côté : « on dit les moutons nettoient, ils nettoient rien du tout » (AD1). Autrement dit le seul passage des brebis ne suffit pas pour bien entretenir et de plus les brebis ne passent plus partout » PA6.
- La taille des fermes et des troupeaux (de 100 à 300 bêtes) et en conséquence le manque de temps des agriculteurs, sont aussi évoqués : « les agris en font trop », ont moins le temps, donc ne peuvent plus entretenir aussi bien qu'avant (P4).

Ces critiques n'empêchent pas néanmoins de chercher quelqu'un pour entretenir les terres et de considérer même cela comme une évidence. P3, originaire de l'extérieur, qui a acheté 7 ha pour venir vivre sa retraite en Cévennes prête une petite parcelle à un voisin, car il ne peut pas tout entretenir : « C'est donnant /donnant, exploitation du site contre entretien ». Le critère de confiance en la personne intervenant cependant dans la plupart des cas.

P1 « Donc, je fais seulement le nettoyage autour de la maison pour éviter le feu, et aussi il y a les pompiers qui font des inspections par image satellite pour voir l'entretien des forêts. J'ai aussi une de mes parcelles qu'on laisse à un éleveur de moutons comme parcours ce qui m'aide un peu pour le nettoyage, il m'a payé seulement pendant une année (50 Euros).

Les murets sont démolis et les , les châtaigneraies meurent. Il faut qu'il y ait quelqu'un de sérieux pour les reprendre parce qu'on ne peut pas installer n'importe qui malgré la situation.

AP3 (en tant que propriétaire) « M. F. a repris gentiment pour nous arranger, il en profite pas de tout ça, je fauche le foin en ballots (à la main) pour lui et le remonte jusqu'à un endroit au dessus de la maison. Lui vient le reprendre pour le mettre en bottes à la machine » en principe on les loue, on est obligé d'échanger (dans les textes) . En principe, il me paye quelque chose, on a signé un bail et c'est mentionné qu'on échange

L'étudiant : vous avez dit que M. F avait gentiment voulu reprendre chez vous, avez-vous essayé avec d'autres ?

Non ... il voyait qu'on était embêté pour trouver, on lui a proposé. On aurait eu du mal, qui peut être intéressé par notre petit bout ... Rien n'a changé [en fait] ; on faisait tout avec lui, c'était notre famille ... Les gros s'intéressent pas à ça....

Après quand les chèvres ont arrêté, il fallait faire à la machine. Maintenant c'est un travail de gardiennage, mais ça reste propre (autour du village), c'est présentable, on peut passer à pied.

Mais où je faisais mon foin [parcelle qui lui était prêté], c'est plein de genêts maintenant. ...

PA6, retraité, explique à propos de la personne qui a repris ses terres « il savait qu'on partait à la retraite, il est venu ».

Dans ces deux derniers cas, il n'y a pas eu de recherche d'une personne qui en aurait eu besoin, mais simplement le voisin qu'on connaît déjà et en qui on a confiance apparaît être la meilleure solution : **on privilégie la personne déjà connue, de la famille ou le voisin, plutôt**

que la nécessité de terres pour le futur utilisateur. Et dans tous les cas, c'est plutôt à travers des baux informels que les propriétaires sont prêts à mettre leurs terres à disposition en contrepartie de l'entretien.

Certains agriculteurs propriétaires reconnaissent aussi de leur côté ne pas pouvoir entretenir toute leurs terres : « Une partie n'est pas exploitée car trop pentue et embroussaillée » (AP7). Ils envisagent un autre usage possible mais sans évoquer directement la mise à disposition auprès d'un autre agriculteur: « J'entretiens 20% des terres, les autres, je n'ai pas le temps ; la seule rentabilité serait de mettre des bêtes; mais cela demande beaucoup de travail (« je rencontre des difficultés pour refaire des murs » (AP4)

- **Autres facteurs**

Le prix de la terre ne vaut rien et ne rapporte rien

AP3 explique à propos du propriétaire avec lequel il avait des accords « A l'origine c'était une société pour exploiter le bois, mais il a jamais fait grand-chose. Sauf les pins que vous avez vus en haut, c'est lui qui a planté ça. La vente représentait si peu de choses pour eux, ils ont laissé ça comme ça ... Il y a un tas de ruines qui était à vendre, ils ont pas pu vendre : environ 40 ha, 15 en son nom propre qu'il a légués à ses héritiers qui en ont disposé comme ils voulaient, dont la ruine... c'est resté comme ça ... il y avait l'acquéreur qui voulait l'acheter pour faire du bois , mais de façon artisanale , pour faire des meubles ; il était preneur ... Mais c'est resté figé ».

Le prix élevé des maisons, bloque la possibilité d'achat par des repreneurs agriculteurs, lorsqu'il y a vente. L'écart entre prix de vente des maisons et prix de vente des terres conduit certains propriétaires à vendre séparément.

Dans ce cas, l'achat se fait par des propriétaires résidents secondaires: « Les gens rénovent les maisons mais pas les terres » explique un notaire.

* * * * *

2^{ème} partie

Droits et devoirs sur les terres : pratiques et préoccupations des acteurs

Nous sommes partis des questions suivantes:

- qui exerce quels droits? L'exercice de ces droits implique t'il des devoirs et en fonction de quelles visions des choses ?
- quelles appréciations positives et quelles préoccupations à propos de ces droits, suivant les différents acteurs : propriétaires, agriculteurs, autres usagers ?

Dans la Vallée Française, les droits et devoirs varient d'un acteur à un autre, de même que leur exercice. Au cours de nos entretiens, nous avons identifié des droits et devoirs (formels et informels) portant sur les points suivants:

- la vente, l'échange des terres
- l'accès à l'eau
- l'accès aux ressources fourragères
- le ramassage des fruits, notamment les châtaignes
- le passage des troupeaux
- l'entretien des terres
- la chasse

En général, plusieurs droits (accès à l'eau, accès aux ressources fourragères, ramassage de fruits, passage des troupeaux ...) impliquant divers devoirs peuvent coexister sur un même terrain, même en propriété privée, qui constituent ce qu'on appelle un **faisceau de droits et de devoirs**. Les droits constituant ce faisceau ne s'exercent pas toujours en même temps au cours de l'année; tel est notamment le cas lorsque sur une même parcelle s'exercent un droit d'accès aux ressources fourragères et des droits de ramassage des châtaignes.

Les devoirs induits par les droits fonciers visent à assurer : la préservation du patrimoine foncier (éviter son aliénation ou sa dégradation) ou des relations sociales (familiales, de voisinage...), le respect des traditions, le maintien de l'ordre (sur le plan social ou écologique : contrôle des animaux dévastateurs des récoltes, de l'embroussaillage des espaces), une compensation financière (rente, en cas de fermage).

Les dires des propriétaires terriens laissent entrevoir une double imperfection : celle du marché foncier (un phénomène qu'ils décrient) et celle de la propriété privée (un phénomène plutôt toléré). Le caractère imparfait de la propriété privée semble en effet toléré puisque les propriétaires considèrent, dans bien des cas, qu'ils ont des devoirs envers les membres de leur famille et « acceptent » que des tierces personnes exercent sur leurs propriétés privées divers droits (d'accès aux ressources : eau, champignon ..., de passage, de chasse).

Cette tolérance vis-à-vis de l'imperfection de la propriété privée incline à penser que cette dernière:

- i) est perçue par certains membres de la famille et par les différents acteurs rencontrés comme un « bien patrimonial » (respectivement intrafamilial /intergénérationnel et extrafamilial);
- ii) ne permet donc pas toujours au propriétaire de jouir et de disposer de sa terre de la manière la plus absolue.

Par ailleurs, certains propriétaires rencontrés semblent se plier facilement aux restrictions imposées par le parc ce qui renforcerait davantage l'idée d'une « représentation patrimoniale » de la propriété foncière privée.

L'exercice des droits fonciers et le respect des devoirs qu'ils impliquent sont, dans la plupart des cas, garantis par des **accords verbaux ou implicites basés sur la confiance mutuelle** entre les propriétaires et les usagers, comme nous l'avons vu dans la partie précédente. Les contrats formels sont considérés par les propriétaires comme une contrainte à l'exercice de leurs droits.

Du fait de la prépondérance des contrats verbaux et implicites basés sur la confiance, **les conflits fonciers restent mineurs**. Par conséquent, les différents acteurs fonciers ont moins recours aux autorités foncières (*ils évitent l'ordre imposé*). Les conflits sont **réglés par la médiation** (*ordre négocié*). Ou bien les acteurs font l'effort de les éviter (*ordre accepté*).

En dépit de la faible importance des conflits fonciers, des préoccupations existent au niveau des différents acteurs, autour des différents droits et devoirs.

Les paragraphes qui suivent illustrent les différents aspects ci-dessus évoqués.

1. Le droit de vendre, d'échanger des terres: par qui, selon quelles règles ? Des préoccupations liées au parcellaire dispersé et morcelé

La vente et l'échange des terres sont perçus comme des formes d'aliénation et l'exercice, par un propriétaire, de ce droit de vendre ou d'échanger n'est pas automatique. Les dires des propriétaires rencontrés inclinent à penser que la dimension privée de la propriété foncière est moins marquée, au profit d'**une dimension patrimoniale de la terre** (une représentation patrimoniale de la propriété, aux niveaux intrafamilial et intergénérationnel). Lors des donations aux descendants, le droit d'aliéner la terre, de la disposer de manière absolue n'est pas transmis.

Les parcellaires dans la vallée française sont morcelés et dispersés et amènent certains propriétaires **à vouloir procéder à un remembrement** (à partir d'échanges de parcelles entre propriétaires). Mais la dimension patrimoniale de la terre constitue un frein au regroupement souhaité comme le montrent les exemples qui suivent.

AP3 déclare : «Oui je pense. Moi j'ai le droit de rester ici mais sinon tout le reste est à mon fils. Si l'on veut vendre, il faut que tout le monde [les deux] soit d'accord. »

« Est ce que votre fille peut décider de laisser à d'autres personnes, un ami ou un étranger... ? A cette question, P4 répond « Elle nous en parlera, alors c'est de commun accord qu'on discutera....tant qu'on est là elle doit nous demander ce qu'on en pense, elle ne va pas trancher comme ça (...) elle va nous en parler ».

Les dires des propriétaires font par ailleurs état du **caractère « imparfait » du marché foncier, du fait, de leur point de vue, de l'interventionnisme** de l'Etat à travers la SAFER. Elle empêche aux propriétaires d'exercer leur droit de disposer librement de leur bien, en privilégiant les agriculteurs à partir de son droit de préemption. Par conséquent, les propriétaires ne sont pas libres de vendre ou d'acheter comme ils veulent. Ils ne peuvent pas vendre à n'importe quel prix ou au plus offrant.

La SAFER explique qu'elle achète des terres et les rétrocède c'est à dire les vend. « On essaye aussi de regrouper le foncier. A partir du droit de préemption, obtenu en 1962 ; « quand vous vendez un terrain agricole ; le notaire prévient la SAFER et demande notre avis... Quand une parcelle appartient à un agriculteur, si l'agriculteur à besoin, la SAFER peut arrêter la vente. Ce droit a l'avantage de protéger les agriculteurs. On fait des fermages sur les terrains d'autrui, un propriétaire loue sa propriété à la SAFER pour 6 ans et nous louons aussi pour 6 ans à un autre agriculteur.... Si un propriétaire veut vendre sa parcelle et il dit je vends ma parcelle au plus

offrant, on peut réviser la vente. A chaque fois qu'on vend on fait des annonces. Les jeunes agriculteurs sont prioritaires. On a des critères de sélection aussi entre les JA ; c'est la situation familiale, celui qui n'a pas de propriété en héritage est favorisé....

On mesure ici les écarts avec la logique de certains propriétaires. Face à cette situation, certains adoptent une stratégie d'évitement pour se mettre à l'abri de ce qu'ils considèrent comme une entrave à leur liberté. P4 explique par exemple que « c'est très difficile d'échanger ou de vendre « parce que les agriculteurs qui sont en place actuellement n'ont qu'un objectif c'est d'acheter; c'est le prix SAFER et si on trouve que le prix SAFER n'est pas trop élevé il bloque la vente ». Ils privilégient les baux informels pour les mêmes raisons.

2. L'accès à l'eau

L'accès à l'eau potable est un droit pour tous. Mais on peut avoir un plein droit quand on achète une parcelle au niveau de laquelle il y a une source naturelle. On peut notamment avoir le droit d'interdire aux autres l'accès à l'eau. Toutefois, dans les faits, ce droit du propriétaire ne s'exerce pas toujours de manière effective (dimension patrimoniale de la propriété privée). Des conflits liés à l'accès à l'eau peuvent resurgir. Mais nous n'avons pas rencontré de conflits majeurs...

Pour AP7, « le principal conflit **c'est le problème d'eau** (...). On est propriétaire de notre propre source mais il y a conflit avec un voisin ... on laisse le trop plein et les gens veulent tout »

AP3 « Ses héritiers ont vendu tout ce qu'ils possédaient et nous, les voisins, on a acheté des parts dans la société, dans les parcelles qui nous intéressaient, où il y avait l'eau. A l'époque, je n'avais pas le droit d'avoir accès à l'eau. (...) Une histoire de source où je mettais mon tuyau pour l'eau potable et finalement je l'ai pris aussi pour le jardin. J'avais demandé l'accès, il m'avait dit OK, mais il paraît qu'on ne peut pas vous empêcher de prendre l'eau. »

Les préoccupations exprimées par les acteurs montrent que la disponibilité de la ressource n'est pas toujours assurée :

- soit parce qu'il n'y a pas d'eau sur la parcelle,
- soit parce que l'utilisateur (avec accord verbal) n'a le droit d'utiliser cette ressource,

Par ailleurs, le morcellement des parcelles entraîne des difficultés pour amener l'eau partout.

3. L'accès aux ressources fourragères et le passage des animaux

Pour l'éleveur non propriétaire ou n'ayant pas suffisamment de terres en propriété, l'intérêt principal de l'accès au foncier est bien sûr l'accès aux ressources fourragères, qui conditionne directement la survie de l'exploitation agricole.

Sur ce point plusieurs préoccupations ont été exprimées liées à la nature des baux établis. Sans revenir ici sur ce qui a déjà été dit en première partie, rappelons cependant les principaux points exprimés, à savoir la relative incertitude qu'entraînent les baux oraux quand à la pérennité de l'accès aux ressources: « *on avait une vente d'herbe orale sur 15 ha, un beau jour, les propriétaires ont appelé pour dire que c'était fini, ça fait mal mais d'un côté il vaut mieux un petit chez soi qu'un grand chez les autres* » : AP7

Autre point évoqué : dans le cas d'un bail oral, la sécurité du droit est basée sur la confiance établie avec le propriétaire. **Le changement de génération au moment de la mort du propriétaire, peut modifier la donne.** AP2 explique, à propos d'un accord qu'il a mis

longtemps à obtenir et sur lequel il considère que le propriétaire ne va pas revenir que: « là où ça se corse c'est quand les parents décèdent, là c'est plus compliqué... quand ça passe aux enfants, parce que les enfants n'habitent plus ici, ils ont plus cette même vision, c'est pas qu'ils veulent emmerder le monde, mais c'est qu'ils se rendent pas bien compte».

Le bail oral apparaît donc comme un « contrat de confiance » entre le propriétaire et l'usager ; qui semble relativement admis dans les pratiques habituelles d'accès aux ressources fourragères. Mais le bail écrit présente un avantage indéniable pour l'agriculteur, chaque fois qu'il y a un risque de perte de ce droit d'accès, et plusieurs cas ont été cités. «Ça se passe avec quelqu'un. On est bien content qu'il y ait un bail parce qu'on ne va pas se laisser faire»

4. Le ramassage de châtaignes

Un non propriétaire peut avoir le droit de ramasser des châtaignes sur des terrains privés. Et on peut léguer ses droits de ramassage à un autre.

« Non, je suis titulaire c'est-à-dire que euh...un jour où une saison c'est trop loin pour moi d'aller ramasser les châtaignes, les voisines qui font de la châtaignes- euh tu vois cette partie là c'est moi qui ramasses..., donc tu dis que tu viens de la part de BIP, c'est celui qui a le droit de ramasser les châtaignes- Voilà c'est en ce sens que je suis titulaire, j'ai l'accord du propriétaire, pour eux c'est grappiller quelques châtaignes. » : AD1

Des préoccupations existent qui sont liées à la place accordée à ce produit par les agriculteurs dans l'ensemble de leurs ressources. Pour ceux, qui considèrent que la châtaigne mérite une véritable exploitation, le bail informel, qui leur donne le droit de ramasser les châtaignes, n'inclut pas le droit d'améliorer la châtaigneraie car on a l'usage mais pas de plein droit.

«Je voulais avoir toutes les châtaignes, que je sois responsable de toutes les châtaignes, de l'entretenir et de l'exploiter. En gérer l'activité agricole en totalité. »
*« Mais non, ça n'est pas le cas ... je **veux accéder au foncier** mais de **plein droit**. Le droit correspondant à ma situation et à mon produit....AD1*

De plus, quand il y a plusieurs usagers non propriétaires (berger et ramasseur des châtaignes), le premier est prioritaire par rapport à l'autre. Mais le second s'efforce de ramasser avant le passage des animaux.

« J'essaie de ramasser les châtaignes avant les chèvres. J'ai le même cas de figure avec un troupeau de mouton, qui représente 200 mères, il y a une partie qui a l'usage, la coutume de passer dans les châtaignes. Et voilà, il ne faut pas que je me pointe »
« ... Mais le libre accès des moutons un peu partout, on dit que ça nettoie mais ils passent trop tôt. Moi je me ramasse toutes les châtaignes moisies, germées. Les moutons ne sont pas couillons, ils ne sont pas dressés à trier de la bonne ou de la mauvaise châtaigne. Ils lâchent ses moutons y compris chez moi. Mais il sait très bien que ce n'est pas à moi aussi. Il passe avec un tracteur, je lève les bras, il met un coup d'accélérateur et il continue. Il ne m'a pas vu il ne m'a pas entendu. » : AD1

Quand le propriétaire est intéressé à ramasser les châtaignes c'est lui qui passe le premier ensuite, il autorise le berger à passer après lui. Le propriétaire veut garder le droit de ramasser la châtaigne lié à un accord oral. C'est une contrainte pour l'agriculteur ne peut pas mettre ses moutons quand il veut.

AP2 explique comment cela se passe avec un de ses propriétaires qui dit « Vous avez les terres mais y a des châtaigniers dessus, moi je les ramasse jusqu'à fin novembre je ne veux pas vous

voir sur la parcelle. Ils n'ont pas l'impression de nous emmerder en disant ça eux ils s'amuse, on va dire les choses un peu méchamment mais, à ramasser 10 kg de châtaignes pour les faire griller le soir. Ils ne pensent pas que nous on a besoin de pouvoir passer sur ces terres »

Il en ressort que dans le cas des accords ou baux verbaux les usagers doivent le plus souvent composer avec les souhaits du propriétaire. Mais il est probable que si le propriétaire devait formaliser les baux, certaines parcelles ne seraient pas mises à disposition, d'autant plus que le propriétaire considère que le bénéfice tiré d'une location est minime.

5. Le ramassage de champignons

Les terres, qu'elles soient en propriété privée ou non, sont accessibles aux cueilleurs de champignons. En général, les propriétaires ne sont pas opposés à la cueillette des champignons tant que les quantités prélevées sont raisonnables (respect de la réglementation). Les dires de plusieurs propriétaires rencontrés montrent que certaines personnes ont le droit, dans une certaine mesure, de ramasser des champignons sur des propriétés privées (un aspect de la dimension patrimoniale de la propriété privée).

« Pour les champignons, il n'y a pas de problèmes contre les ramasseurs, de toute façon, moi je passe en premier... » : PE1

« On n'est pas opposé ça veut dire qu'on n'est pas contre tout, il y a quand même d'autres personnes en ville ils ont bien le droit d'aller se défouler, d'aller chercher des champignons, il y a des limites. Il faut que chaque respecte (...) Il y a des gens qui arrivent en mini bus à quatre heures du matin et ils ramassent tous les champignons... quand les cèpes sortent il y en a mais quand ils arrivent ils ramassent tout et en plus ils laissent des détrit. » : P4

« Des troupeaux entiers de marseillais qui montent ici avec des camions pour ramasser les champignons. D'où la réglementation : pas plus de 10 kilos/personne et à certains endroits (le Parc) il faut une autorisation de cueillir. » : PE2

6. L'entretien des terres : une préoccupation partagée

Quelles sont les attentes et pratiques en matière d'entretien, pour les terres en propriété ; pour les terres louées ou prêtées : à la charge de qui ? quels droits et devoirs ?

Qu'est-ce que signifie entretien selon les différents acteurs ? et quelles préoccupations à propos de l'entretien ?

La loi impose aux propriétaires le débroussaillage d'un périmètre de 50 m autour des habitations. D'autre part la problématique de la fermeture des milieux, et la nécessité de préserver voire d'améliorer les ressources agricoles concerne aussi la notion d'entretien. Les accords entre propriétaires et usagers, à propos de la mise à disposition du foncier et de son utilisation, sont donc souvent très liés, comme nous l'avons vu, aux attentes des uns et des autres en matière d'entretien.

Si la préoccupation de l'entretien est partagée par l'ensemble des acteurs rencontrés, en revanche, **les raisons pour lesquelles on veut entretenir, en fonction des différents lieux et usages des parcelles, varient selon les acteurs:**

Pour les propriétaires rencontrés, l'entretien répond souvent à des objectifs esthétiques et de lutte contre l'incendie.

« Les propriétaires veulent venir pour se reposer et il voudrait que ça soit propre autour de la maison » (APE8)

« Je fais seulement le nettoyage autour de la maison pour éviter le feu » (PE1)

« Les propriétaires eux leur intérêt c'est de garder des terres propres, (...) ce qui est souvent en fait, leur souci, lié aux problèmes d'incendie (...) c'est des terres qui restent propres devant leur porte, ça fait joli, y en a qui s'y retrouve que pour le côté esthétique » (AP2)

Les critères varient aussi selon que le propriétaire est résident permanent ou périodique. AP8 explique que pour un de ses propriétaires « *qui ne viennent que pour 15 jours de vacances par ans. C'est un patrimoine qu'ils ne savent pas (comment) s'en occuper. Les gens sont bien contents que j'entretienne leurs terres...* »

Alors que dans le cas d'un résident permanent : « *il avait peur que s'il nous les laisse, il était un peu dépossédé, on se promène plus chez soi tout à fait pareil* » : AP2

Pour les agriculteurs, l'intérêt agricole prime : le niveau d'entretien est lié au souhait de productivité des parcelles ; mais en prenant en compte aussi le travail que cela représente ; comme l'explique AP2 :

« *Nous, de part notre boulot, on dissocie facilement ce qui est la part d'entretien de terres agricoles, qui, nous, va nous servir en temps que terres agricoles* »

« *Je vous tiens la parcelle propre c'est-à-dire je m'engage à nettoyer au moins une fois par an les refus des brebis, c'est une garantie de maintenir la terre ouverte, pas embroussaillé.* » mais pas au-delà

Pour AP2 , il est donc nécessaire de bien définir les termes du contrat : « *bien se mettre d'accord dès le départ ... nous y a eu des fois quelques mises au point, faut pas non plus que ça devienne au prétexte qu'il y a un accord avec un propriétaire... ben voilà je vous laisse mes terres, vous me ferez ci, vous me ferez ça et ... non. Moi je m'occupe des terres, je les utilise parce que c'est mon boulot, parce que j'en ai besoin, vous vous y retrouvez, vous avez des terres qui restent propres, elles restent à vous, le jour où vous voulez plus me voir, ben j'ai rien à dire, mais c'est pas je vais vous faire le petit bout de jardin* ».

Si le souci d'entretien est bien un facteur de mise à disposition, comme nous l'avons montré en première partie, **sur la base d'une certaine convergence d'intérêts, l'équilibre entre les attentes des différents acteurs, en lien avec leur conception des choses, n'est pas toujours facile à trouver et doit être trouvé au cas par cas, avec parfois des heurts, mais sans que cela ne dégénère.**

La nécessité de l'entretien peut représenter une difficulté pour les propriétaires agriculteurs :

« *J'entretien 20% des terres ; les autres je n'ai pas le temps ; la seule rentabilité serait de mettre des bêtes ... peut être un jour si ma femme s'installe...* » : AP4

« *L'autre partie n'est pas exploitée car elle est trop pentue et embroussaillée* » : AP7

Dans ce cas ; il semble qu'il y ait un potentiel de mise à disposition des terres ; mais celle-ci n'est pas envisagée.

7. Le droit de chasse

En dépit de quelques réticences, la pratique de la chasse sur les terres est acceptée par tout le monde, y compris lorsqu'elle est pratiquée sur une propriété privée pour des raisons d'ordre à la fois socioculturel et écologique. La chasse contribue à limiter les populations de gibiers dévastateurs des cultures. La chasse est une coutume pour la zone, qui ne fait pas l'objet d'accords formels entre chasseurs et propriétaires (souvent eux-mêmes chasseurs). Au final, elle ne semble pas être l'objet de conflits majeurs. Le droit de chasse sur les propriétés privées

est une autre illustration du « caractère patrimonial » de la propriété privée dans les représentations des acteurs.

« Je chasse aussi dans mes terres et ailleurs, c'est un va et vient entre propriétés. » AP4

« La chasse n'est pas un problème majeur pour moi à l'exception des jours d'ouvertures, ils sont en concurrence avec les jours des enfants. » : PE1

« Les Chasseurs viennent ; ils me donnent du sanglier. Il faut qu'ils chassent, mais il faut aussi qu'ils arrêtent de donner du maïs pendant l'hiver ... Il faudrait aussi changer les jours de chasse. Au début quand on est arrivé, ils ont voulu me faire signer un papier ça n'a pas traîné ... j'ai dit que j'allais réfléchir et quand ils sont revenus, alors la j'ai signé.... Ça aurait été dur de ne pas signer le papier de chasse, y a 200 chasseurs sur la commune... » PC5

« En général ici je recherche l'arrangement amiable.... Les relations sont correctes mais pas amicales. Heureusement qu'ils sont là pour tuer les sangliers, sinon ils retourneraient tout.... Ils se croient tout permis. J'ai aucun accord avec les chasseurs. C'est une armée quand ils partent. Les jours de chasse je ne sors pas les chèvres. » : APE8

En guise de conclusion de cette partie, nous constatons que, malgré les préoccupations exprimées par les uns ou les autres, la manière dont les droits et devoirs sont exercés respectivement par les propriétaires et les usagers permet un certain équilibre dans les intérêts que chacun en tire.

Cependant, force est de reconnaître qu'il y a certaines divergences qui portent sur :

- L'accès à l'eau
- Les dates de passage des troupeaux, lien avec le ramassage des fruits
- Les niveaux souhaités ou possibles d'entretien
- Le degré d'autonomie dans la gestion des parcelles et son aménagement
- La chasse

Peu de conflits ont été évoqués, et il ressort des entretiens un souci partagé de préserver de bonnes relations. Le maintien de cet équilibre dans la gestion des droits et devoirs serait lié au souhait de maintenir la « paix sociale ».

* * * * *

3^{ème} partie

Processus d'intervention et de régulation sur le foncier: le cas de l'OCAGER

En préambule, précisons qu'il ne s'agit pas ici de faire une évaluation de l'OCAGER, qui en est au tout début de sa mise en œuvre ; mais bien de rendre compte de la manière dont elle perçue par les personnes rencontrées et surtout de proposer quelques éléments de réflexion, en lien avec les connaissances apportées dans les deux parties précédentes, qui peuvent être utiles pour éclairer l'action.

1. Rappel de l'origine et des objectifs de l'OCAGER « cultures en terrasses »

L'Opération Concertée d'Aménagement et Gestion de l'Espace Rural (OCAGER) « cultures en terrasses » fait suite à un diagnostic mené en 2006 au cours duquel l'accès au foncier a été identifié comme un des principaux obstacles à l'installation et au développement d'activités agricoles sur le territoire cévenol. Une note de la Communauté de Communes de la Cévenne des Hauts Gardons met en exergue les liens entre 3 enjeux de développement pour le territoire :

- le maintien d'une population active dans la vallée ;
- la transmission d'exploitations et l'installation de nouveaux agriculteurs;
- l'usage agricole du foncier pour lutter contre l'embroussaillage et le risque incendie.

Partant de là, et toujours selon la note technique de la Communauté de Communes, **les objectifs suivants sont assignés à l'OCAGER :**

- Mobiliser le foncier pour faciliter les installations de nouvelles activités et consolider les exploitations agricoles existantes ;
- Préserver la richesse paysagère et biologique : lutte contre la fermeture de l'espace, gestion de la ressource, reconquête des terres et aménagement – entretien des terrasses;
- Maintenir et développer une agriculture à taille humaine : installer de nouveaux agriculteurs répondant à une demande locale et permettant à des habitants de vivre de leur travail : production de cultures en lien avec le terroir et répondant à « la demande actuelle des consommateurs : agriculture biologique, circuit court, légumes adaptés au climat et au terrain, PAM, fleurs, fruits et légumes à transformer, traction animale » ;
- Expérimenter une méthode de travail basée sur la mobilisation des acteurs autour de la question foncière, la mise en relations des propriétaires et des demandeurs.

2. Comment l'OCAGER s'y prend pour aboutir à ces objectifs

A partir des entretiens notamment auprès des élus ; voici les éléments qui sont mis en avant :

- **Faire un inventaire du foncier disponible**

« Le but c'est de recenser les terres. Et de convaincre les propriétaires de mettre à disposition pour arriver à faire louer les terres. » explique APE8 de Molezon . Ce travail d'inventaire des terres est en partie fait sur cette commune, mais « une partie de la commune où il n'y a pas de problèmes, une autre partie plus difficile, justement parce que certains propriétaires sont réticents» (E1). Or il s'avère que leur contribution est nécessaire pour faire ce travail.

- **Mettre en relation des propriétaires fonciers et des agriculteurs.**

« Mon point de vue au lieu de faire un bureau administratif, il est plus intéressant de discuter avec les gens du village et poser le problème, pour trouver la solution. Pour livrer son exploitation, il faut qu'on discute et écoute les conseils du propriétaires » : PE1

« Aller voir les gens et discuter avec eux pour les faire changer d'avis. » : PE2

Il semble qu'il y ait eu débat autour de la méthode. « Est-ce qu'il vaut mieux aller repérer les terres et chercher des demandeurs ou au contraire amener un porteur de projet et chercher des terres. Mais la chambre a bloqué donc on commence par les terres. » : E1

- **Améliorer l'organisation du parcellaire**

L'idée c'est de prospecter « et de remembrer un peu, regrouper un peu » explique PE2 .

- **Quelles terres à remettre en valeur en priorité ?**

Il ne s'agit pas de revaloriser ou de remettre en état toutes les terrasses mais certaines avec accès à l'eau, accessibilité au niveau route et chemin, les terres les moins difficiles» (inst). Il s'agit aussi de prioriser « les terres sur lesquelles il y a moins de pression. Ou sur lesquelles il y a une « possibilité réelle de cultures maraîchères, arboriculture ; qui a existé en Cévennes historiquement» (E1)

3. Comment les différents acteurs (propriétaires, agriculteurs, élus) perçoivent l'intérêt, la faisabilité, la pertinence de cette opération ?

- Connaissent-ils ou non ?
- Qu'est-ce que ils en disent ?

Les acteurs (propriétaires, agriculteurs, élus, institutions) **s'accordent sur le fait que l'OCAGER est un bon projet.** « *Comme nouvel outil, on peut en penser que du bien* » : (AD1) dont les objectifs sont partagés par beaucoup de gens: valoriser les terres, dynamiser la vallée, garder une vallée vivante, garder une activité agricole importante.

P1, par exemple, est au courant qu'il y a « un débat en cours au niveau de la communauté commune pour faciliter l'installation. Il y a beaucoup de terres qui sont disponibles au niveau de la région. L'OCAGER doit travailler pour maintenir les produits bio et facilite l'installation des petits exploitants.

Il approuve aussi la démarche de « discuter avec les gens du village et poser le problème pour trouver la solution. Pour livrer son exploitation, il faut qu'on discute et écoute les conseils du propriétaire ».

En revanche certaines préoccupations sur la faisabilité sont exprimées par les différents acteurs et certains facteurs sont mis en avant qu'il convient alors de prendre en compte :

- le fait qu'il y ait peu de vente et que la valeur patrimoniale du bien apparaît supérieure à sa valeur pécuniaire. Ce à quoi s'ajoute l'absence de liberté pour fixer le prix de la terre en cas de vente (prix fixé par la SAFER
- Cela encore plus s'il s'agit d'un loyer « Les terrains : un petit rapport de rien de tout. Le bois : 300 Euros /ha, le pré 500 Euros /ha » (PE2).
- Les réticences des propriétaires et le doute de certains élus sur leur propre capacité de conviction pour les faire changer d'avis

- La multiplicité et la complexité des pratiques de mise à disposition et le fait peu de mises à disposition de terres passe par les baux formels ; ce qui est lié comme on l'a vu à la peur de perdre sa liberté et le contrôle de son bien
- S'il y a vente, la valeur élevée des bâtiments ; qui constitue un investissement très lourd pour des gens qui ont peu de moyens et se lancent dans une activité : l'agriculture, dont la rentabilité est faible.

- **La crainte de pousser des agriculteurs à s'installer et de les emmener à l'échec**

Certains élus s'interrogent : est ce que les gens qu'on va installer vont s'en sortir, il ne faut pas les envoyer au casse pipe.

«C'est le début, le tout début. On fait tout, mais nous craignons. Parce que installer des agriculteurs en Cévennes, je crains. Il ne va pas faire un gros revenu (celui qui s'installe). Parmi les 9 conseillers, il y a des avis partagés, c'est confus très confus ! Quand on parle d'OCAGER, on parle uniquement d'installation. Nous on a ce projet à Trabassac, si on y arrive ça serait formidable, mais il y a plus d'inconvénients que d'avantage. La personne il faut quand même l'asseoir. Oui, oui, est ce qu'on va lui permettre d'arriver à vivre ? Déjà, il va falloir qu'il puisse acheter (300 000 euros), ce ne sont pas des gens fortunés qui arrivent. Il faut bien le comprendre. On a décidé que la commune ferait le maximum : quelques subventions, quelques aides, même à la limite passer outre la consommation d'eau. Ça va l'aider mais ça va pas lui remplir les poches» : PE2

- **La nécessité de prendre en compte le problème du morcellement des propriétés, qui constitue un frein à la mise à disposition des terres, ainsi que le problème de l'eau**

«(l'OCAGER) Oui, c'est peut être une bonne chose... sensibiliser les agriculteurs et propriétaires , le remembrement peut être une bonne chose... mais il faut voir aussi le problème de l'eau » AP7

AP5 : (il faudrait) « une obligation de faire des chemins d'accès pour éviter de passer sur la parcelle du propriétaire... il y a des propriétaires qui ne veulent pas qu'on passe sur leurs parcelles ».

AP7 « s'il y a un projet de regroupement , je pense que l'AGAP accepterait de laisser des terres... le problème des Cévennes, c'est qu'il n'y a pas de grosses parcelles , donc le propriétaire ne pense pas que cela peut avoir une valeur économique // cela contribue aussi à l'enfrichement.

Vis-à-vis de cet objectif de remembrement, tous sont d'accord mais ne savent pas forcément par quel bout prendre le problème: «La difficulté en Cévennes, c'est que la terre ne se vend pas, ni s'échange. Trouver de nouvelles terres ? C'est niet ! Je crains qu'on n'arrive pas à du concret ... remembrer des terres, revaloriser, recréer ça, je crains qu'on n'y arrive pas » PE2.

- **Rénover les terrasses coûte cher** « La région finance 60% , le propriétaire le reste , donc faut pas rêver » (AP4)
- L'installation d'agriculteurs avec un accès à la terre sur des petites surfaces ne résout pas forcément le problème de l'entretien.
« Les petits agriculteurs, des agriculteurs « sans surface » (apiculteurs, maraîchers, OK , cela peut être viable) ; mais « cela n'empêche pas la fermeture du milieu » AP7.

4. Quelle agriculture souhaitée : une grande diversité de visions entre acteurs différents et au sein d'une catégorie d'acteurs

La vision de l'OCAGER qu'ont les personnes rencontrées apparaît aussi très liée à celle qu'ils ont de l'agriculture : quelle agriculture est viable dans la vallée et quelle agriculture est souhaitable pour le territoire ? Il ressort une grande diversité de visions ; mais certains points sont partagés par les propriétaires et les agriculteurs ;

- **C'est difficile de vivre de l'agriculture aujourd'hui** (partagé par tous) ; **mais on peut en vivre de différentes façons et à certaines conditions :**

Tout d'abord, la plupart des acteurs rencontrés, s'accordent sur le fait qu'il est difficile de vivre avec une seule activité, « il faut se diversifier » (PE2, APE 8...)

- en combinant un grand nombre d'activités, (AD1) en ramassant des châtaignes, en transformant les plantes médicinales), en vendant directement (AD1)
 - les fruits, le miel « avec un kilo transformé, on peut multiplier par 4 ou 5 la valeur ajoutée » AP4),
 - des projets de transformation qui s'appuient sur des dynamiques collectives. AP4 : « On essaye de faire une association de différents producteurs pour la commercialisation; faire plus de marge; et la transformation. On veut créer un point de vente collectif sur St Etienne, et créer une CUMA (diminuer la charge en investissement) ».
 - sur de petites surfaces : « ici c'est des toutes petites parcelles, avec ½ ha de plantes médicinales, vous arrivez peut être à vivre mieux qu'avec 30 ha de fourrage » APE8
 - « Les châtaigniers reprennent bien avec les nouvelles variétés » (PC5)
 - Un jeune agriculteur qui reprend derrière son père, considère que investir, se moderniser n'est pas rentable compte tenu des prix des produits très bas « aujourd'hui les produits ne valent plus rien ». C'est plutôt en combinant l'activité agricole avec l'accueil touristique (la location de gîtes et la vente de miel) qu'on peut s'en sortir.
- **Certains, plutôt du côté des propriétaires, pensent que « vivre sur 4-5 ha, est utopique », mais ils sont minoritaires.**

« On est en train de vouloir installer dans les Cévennes des agriculteurs, qui ne sont pas des agriculteurs » (P4)

PE2, est favorable à l'installation mais pense qu'il ne fait pas installer n'importe qui : « y'a le bon fermier installé depuis longtemps ou ces « nouveaux agriculteurs » : un gars qui a une petite propriété ici avec une maison en ruines : 6 chèvres... Ou on parle d'agriculture pure et dure, ou on parle d'uluberlus... Il reconnaît cependant qu'il y a moyen aujourd'hui de vivre avec des productions telles que les abeilles, ou l'agri tourisme, ce en quoi il croit beaucoup : « l'avenir en Cévennes, c'est le tourisme, mais à petite échelle »

- **Aller « vers une agriculture qui n'utilise pas de produits chimiques, une petite agriculture »** (PE1) : « du bio, (précise P3), pas de l'agro industrie. Je trouve l'évolution intéressante, plein de petits producteurs qui s'installent encore ».

- **Pour les agriculteurs éleveurs de chèvres, une inquiétude par rapport à l'avenir de l'agriculture et de la filière chèvres.** La coopérative de Moissac : trop de lait, « (Jeune de PE2). « Actuellement, c'est de plus en plus difficile, donc on fait du complément à droite à gauche avec de la diversification : gîtes, collecte lait. » (AP5, 100 chèvres). « On a passé un cap à la coopérative, il y a trop de lait. On a pris il y a deux ans un gros producteur (400 chèvres) qui correspond à 6 producteurs d'ici », d'où la nécessité de diversifier (camping sur 5 ha) APE8 .

Au final il existe donc, dans la vallée, une grande diversité de pratiques et de modèles d'exercice du métier d'agriculteur, en lien avec une diversité des visions de l'agriculture (ce qu'il est possible et souhaitable de faire) autant du côté des agriculteurs, des demandeurs de terres, que de propriétaires. Autrement dit la figure de l'agriculteur « idéal » varie et il n'y a pas un seul « bon porteur » de projet.

Et si du côté des propriétaires, la notion de « sérieux », de « bon agriculteur », de « quelqu'un à qui on peut faire confiance » pour utiliser ses terres, est souvent mise en avant, nous avons vu aussi qu'elle fait référence à des profils variés.

5. A propos de la démarche et de comment les acteurs (propriétaires, agriculteurs, élus, organismes) concernés ou visés sont impliqués.

- **Renforcer l'information et le débat.**

Au stade où se trouve actuellement l'OCAGER (c'est-à-dire au début), il n'y a pas encore beaucoup d'informations sur les modalités et le fonctionnement. Ce besoin d'une information non seulement **en direction des propriétaires, mais aussi des élus** se fait sentir.

Un propriétaire intéressé pour mettre une partie de ses terres à disposition se demande : « Est-ce qu'on doit faire un bail ? Qu'est-ce qu'on doit faire exactement » : AP4

M. EP1 ne sait pas exactement d'où est venu l'OCAGER ? Mme B. est venue. On est allé à Ispagnac, on a parlé de la propriété en général, discuter de l'OCAGER un quart d'heure. C'est trop flou, très flou ! Il faudrait une personne qui viendrait une fois par mois expliquer dans les communes, mais expliquer aux gens ! Là peut-être ce serait plus facile.

- **Atouts et limites du rôle des élus.**

Les élus, en portant les objectifs de l'OCAGER et en les faisant connaître publiquement (affichage en mairie, réunions ...) en assurent la légitimité. C'est bien à leur initiative que revient d'engager un travail de prospection et d'identification du parcellaire.

Des exemples ont aussi été donnés du rôle de médiation qu'ils ont pu jouer pour mettre en relation propriétaires et demandeurs de foncier :

« Une réflexion a été faite avec les communes pour créer une zone de maraîchage qui serait mise à disposition à des maraîchers » (...) « notre projet est viable, on a un emplacement avec la commune ».

AP4 explique que « La commune de Ste Etienne est en train d'acheter 2,5 ha. Elle pilote le projet d'installation des jeunes agriculteurs sur cette parcelle.

Cependant certains rencontrent **des difficultés à réaliser de manière efficace le travail de sensibilisation auprès des propriétaires**. Face à cela ils considèrent que cela devrait être confié plutôt à des personnes extérieures aux communes, à des personnes neutres : **élus d'une autre commune, agents de développements**. « *Il faut être de l'extérieur pour convaincre les propriétaires...Il est plus facile pour l'OCAGER d'aborder certain propriétaire pour éviter les susceptibilités de certains* » ; explique E3

Notre expérience, à partir des personnes rencontrées et de l'accueil qui nous a été réservé, a montré que les acteurs étaient ouverts à la discussion. Mais cela demande du temps (2 à 3 heures d'entretien). Tous les élus ne sont sans doute pas dans la même position pour faire ce travail (temps, neutralité, profil de l'élu ...).

- **Autour de la diversité des profils de demandeurs de terre, une complémentarité entre OCAGER/autres institutions à renforcer**

Les demandes de personnes qui cherchent des terres, qui arrivent en mairie ou dans les institutions ne sont pas les mêmes, à la fois en ce qui concerne les profils de demandeurs que leurs projets. Elles varient aussi d'une institution à l'autre: Chambre d'Agriculture, ADASEA, AIRDIE, Comité de Bassin d'Emploi....

Parallèlement, les visions, du côté des institutions, sur l'agriculture et sur les personnes à installer mettent en avant des critères différents (viabilité technico-économique, surface, situation de la personne (déjà installée, ou qui souhaite s'installer, ayant un emploi ou non, etc...). Enfin, nous avons vu que pour les propriétaires, les critères d'appréciation des demandeurs étaient aussi très variables.

Il apparaît donc important d'une part de **ne pas mettre en avant un seul profil de porteur de projet et d'autre part de renforcer le partenariat entre institutions pour combiner au mieux ; et au cas par cas, offre et demande**. Ce qui passe sans doute par des échanges d'informations.

* * * * *

Conclusion

Les éléments de réponse apportés aux questions de notre étude, rapportés aux objectifs de l'OCAGER et à la démarche qu'elle a choisie de mettre en œuvre, nous semble confirmer l'intérêt de l'opération. Plusieurs pistes de réflexion peuvent être formulées à partir de là, en plus de celles indiquées ci-dessus.

- **Promouvoir l'approche participative, associer l'ensemble de la population à la réflexion, pour soutenir la mobilisation des propriétaires.**

Face à la difficulté évoquée par les élus; dans le travail de sensibilisation des propriétaires, il nous semble important de **renforcer l'appui au travail des élus** ; notamment en créant un débat plus large au sein de la population sur l'avenir de la vallée et l'importance de la question foncière.

L'organisation de réunions locales dans les communes a été évoquée (souhaitée) par certains ; qui pourraient ainsi mettre ces questions dans le débat public.

Parallèlement l'organisation d'une sorte de **recensement des terres** pourrait être envisagée **en sollicitant l'ensemble des propriétaires** et pas uniquement ceux qui sont identifiés comme ayant des terres potentiellement disponibles. L'idée étant de contourner les éventuelles craintes que peut provoquer un démarchage trop ciblé.

• **Prendre en compte la durée nécessaire pour créer une dynamique.**

Compte tenu du fait que :

- a. l'accès à la terre; que ce soit par le faire valoir indirect et ses variantes, ou par l'achat, se fait dans la durée, de manière progressive (le temps pour le preneur d'être « socialement » intégré, de faire ses preuves) ;
- b. la manière dont s'opère la réciprocité des droits et des devoirs liés aux diverses formes de bail oral/prêt joue un rôle social important. Cette réalité incline à penser qu'un bon projet d'installation ne suffira pas et que la dimension sociale du foncier devra être prise en considération.

Dans ces conditions, la volonté d'intervenir sur la mise à disposition du foncier peut-elle produire des effets concrets autrement qu'au travers

- d'une **mobilisation sur la durée**,
- en **diversifiant les modalités** d'information et les contenus d'information (à la fois sur les baux, sur les différentes formes d'agriculture possible...);
- et en **prenant en compte la diversité des formes de mises à disposition** actuellement pratiquées ?
- en prenant en compte **l'importance des relations et du facteur confiance** dans la mise à disposition des terres.

• **Prendre en compte la diversité des visions de l'agriculture présentes dans la vallée.**

Autour de la question : qui installer et pour quoi faire, on ne peut donc pas mettre en avant un seul modèle du bon « porteur de projet ».

Les actions engagées par la communauté de communes autour de l'activité agricoles : soutien à la création d'ateliers de transformation par exemple ; vont dans le sens du renforcement d'une dynamique à la fois sur le plan social et économique.

Bibliographie

Sur l'enquête compréhensive et la problématique foncière

- COLIN Jean Philippe, Côte d'Ivoire : droits et pratiques foncières et relations intra familiales – bases conceptuelles et méthodologiques d'une approche compréhensive . Réforme agraire 2004/2
- DARRE J.P. 1996: L'invention de la pratique dans l'agriculture. Vulgarisation et production locale de connaissance. Paris, KARTHALA. pp.51-65
- DARRÉ J.P., MATHIEU A., LASSEUR J. « La conduite des entretiens et le choix des cas ». Dans Le sens des pratiques. Chap 6. Ed. INRA 2004
- FASSIN Didier, « Décrire : entretien et observation », Dans: Fassin D. et Jaffré Y. - Sociétés, développement et santé. Ed Ellipses/AUPELF, Paris - 1990.
- GERDAL , Document de synthèse Changement technique et dynamique socioprofessionnelle en agriculture ».
- LAURENT C. et REMY J.. « L'exploitation agricole en perspective ». Courrier de l'environnement n° 41, Octobre 2000.
- LAVIGNE DELVILLE Ph. SELAMNA N. , MATHIEU N. , Les enquêtes participatives en débat. Ambitions, pratiques, enjeux . Paris - Karthala , 2000.
- LAVIGNE DELVILLE Ph. , BOUJOU J., LEROY E. , Prendre en compte les enjeux foncières dans une démarche d'aménagement des bas fonds au Sahel. Ed GRET 2000.
- LE MEUR Pierre Yves, Approche qualitative de la question foncière. Note méthodologique. Doc de travail de l'unité de recherche IRD 095 n°4, Mai 2002.
- MAHAMOUDOU Saïd, 2009, Foncier et société aux Comores. Le temps des refondations, Karthala.
- OLIVIER DE SARDAN Jean Pierre, Projets et logiques » et « Stéréotypes, idéologies et représentations », Dans : Anthropologie et développement. Essai en anthropologie du changement social. Paris: APAD-Karthala. 1995, chap. 7, pp. 125-140
- RUAULT Claire: L'enquête compréhensive dans une perspective d'action. Etude socio foncière sur le territoire de la Communauté de Communes de la Cévenne des Hauts Gardons. Document du cours 2010
- Terres de liens, Réseau RELIER. L'accès collectif et solidaire au foncier et au bâti. Guide méthodologique, juridique et financier. Mise à jour 2007. Terres de Liens , Paris.

Documents sur la Vallée française et l'OCAGER

- Premiers éléments de diagnostic territorial. Pays des Gorges, des Causses et des Cévennes en préfiguration. L'agriculture : une diversité d'exploitations.
- OCAGER : CULTURES EN TERRASSE DANS LES HAUTS GARDONS. Note technique : stratégie locale de développement en dehors de la filière bois. CC Cévennes des Hauts Gardons.
- PASCUAL Emmanuelle. La communication vers les propriétaires foncières et les élus des communes Cévenoles. Quand la propriété privée prend une dimension collective. Rapport de DEA, Université de Provence, Avril 2003.
- Compte rendu de la journée du 5 Novembre 2009 à Ispagnac
- Compte rendu de la réunion de la commission agriculture de la Com. Com. Cévennes des Hauts Gardons du 18 Juin 2009.

ANNEXE 2 : Cadre d'analyse de l'enquête socio foncière en Vallée Française

QUESTIONS DE RECHERCHE de l'enquête compréhensive	QUESTIONS DE RECHERCHE Etude socio foncière	QUESTIONS DE RECHERCHE étude socio foncière sur la Com Com des Hauts Gardons	QUESTIONS DU GUIDE D'ENTRETIEN Exemples
<p>Quels acteurs concernés par la problématique (foncière) ?</p> <p>Quelles pratiques en lien avec quelles conceptions, suivant les acteurs ?</p> <p>Quelles préoccupations, problèmes posés ou objectifs suivants les acteurs ?</p> <p>Quelles Relations entre acteurs et quelles dynamiques sociales ?</p> <p>Quels Dispositifs d'action mis en œuvre (le cas de l'OCAGER) ? Pour résoudre quels problèmes ? Avec quels moyens et selon quelles modalités? En lien avec quelles interactions entre acteurs ?</p>	<p><u>Le faisceau de droits et de devoirs</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Quel est le faisceau des droits sur une terre ? Quels droits sont exercés par qui selon quels critères d'évaluation et de décision ... ?</i> Pratiques/conceptions • <i>Le faisceau de droits implique quel faisceau de devoirs vis-à-vis du groupe (familial, extra-familial) ? Enchâssement social et politique ? Quelles sont les normes associées aux pratiques d'exercice des droits et des devoirs par les différents acteurs (propriétaires, ayant droits, usagers?)</i> Acteurs – Pratiques/conceptions – Relations - Problèmes posés ou objectifs • <i>Quelles difficultés rencontrent les acteurs à propos de l'exercice de leurs droits ou des devoirs liés à ces droits ?</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - Qui a accès à quelles terres et à quelles ressources liées à la terre, selon quelles modalités de mise à disposition ? Rôle des relations sociales dans l'accès à la terre ? - Quels droits peuvent-ils exercer ou non ? L'exercice de ces droits implique-il des devoirs ? Lesquels ? - Quels sont les raisons et facteurs de non mise ou de mise à disposition de terres par les propriétaires ? (notamment en lien avec les droits et devoirs) - Quelles relations entre les chasseurs et les propriétaires ? • Quelles difficultés rencontrent les acteurs à propos de l'exercice de leurs droits ou des devoirs liés à ces droits ? 	<p>Différentes terres et modes FV (1)</p> <p>Activités et pratiques : description ? (3)</p> <p>Difficultés rencontrées ? Démarche pour les résoudre ? (4)</p> <p>Avec qui êtes-vous en relation sur chacune de vos terres : droits et devoirs de chacun</p> <p>Cas des parcelles achetées ou en FVI : comment ça s'est passé ? Difficultés rencontrées ? Relation actuelle avec le vendeur ou le pptaire ?</p>
	<p><u>Origine/Dispositifs de transfert des droits</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Evaluer la marchandisation et la mise à disposition de la terre</i> Acteurs/statuts – Pratiques/conceptions – Relations - Problèmes posés ou objectifs • <i>Qui contrôle ou peut transférer quel droit au cours des transactions ?</i> • <i>Comment se passent les transferts (entre qui et qui ? Selon quels critères?)</i> Acteurs/statuts (possibilité de pluralité de statuts) – Pratiques – Relations - Problèmes posés ou objectifs • <i>Quels facteurs, quelles conceptions sont liés à, ou expliquent, la non mise à disposition des terres (portées par qui) ?</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - Qui parmi les propriétaires met à disposition ou non des terres ? - Qui d'autres peut mettre des terres à disposition et en vertu de quoi ? - Quelles sont les différentes modalités, pratiques de mise à disposition et avec quel degré de formalité (marchand ou non, oral ou écrit, quelle durée ?...) <p><u>Hypothèse</u> : il y a une grande diversité de pratiques de mise à disposition.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Y a-t-il des demandes d'accès au foncier ? Portées par qui (profil des demandeurs ou des porteurs de projet) , pour quoi faire ? - Pour les demandeurs, quels sont les différents statuts « agricoles » et quel lien avec les types de contrats de mise à disposition ? - Quels sont les raisons et facteurs de mise à disposition (ou non) de terres par les propriétaires ? 	<p>Comment avez –vous eu vos terres ? (2)</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <i>Rôle des relations et formes d'organisation sociales dans l'accès (ou la mise à disposition) des terres ?</i> Quelles difficultés suivant les acteurs à propos de la mise à disposition ou de l'accès ? 	<p><u>Hypothèse</u> : lien avec la valeur familiale de la terre, lien avec l'origine du propriétaire (extérieure ou pas), lien avec le profil → Quelles sont les différentes catégories de propriétaire ? Lien avec les visions de l'agriculture sur cette terre Lien avec les types de parcelle, lien avec les usages pour la chasse en relation avec les textes</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quels liens entre les prix pratiqués du foncier et les possibilités d'accès à la terre ? - Quelles difficultés suivant les acteurs à propos de la mise à disposition ou de l'accès ? 	
	<p>Titulaires des droits</p> <ul style="list-style-type: none"> <i>Quel est le degré de concentration des droits fonciers</i> <p>Acteurs /statuts– Relations</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Plusieurs titulaires ? - Individus membres du groupe familial... ? - Famille ? Préfet ? Maire ? Autres ? 	
	<p>« Autorités »</p> <ul style="list-style-type: none"> <i>Quelles Autorités ? (Pluralisme « légal »/institutionnel ?)</i> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Opportunité pour les acteurs de mobiliser différents registres de droit ?</i> - <i>source de conflits ?</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - quelles autorités (instances ou personnes ayant autorité reconnue) , interviennent pour faire respecter les droits ou régler des conflits (lesquels, entre qui et qui ?) <p>NB : Distinguer normes et pratique (A COMPLETER) s</p>	<p>Si difficulté dans le cadre du FVI en cours : leur origine ? Recours auprès de qui et degré d'efficacité ?</p>
	<p>Processus d'intervention et évolution des pratiques foncières ?</p> <ul style="list-style-type: none"> <i>Qui sont les acteurs institutionnels/politiques (élus, collectifs professionnels, associations...) qui interviennent ?</i> <i>Quels processus d'intervention et de régulation de l'accès et de la mise à disposition du foncier ? Mis en œuvre par qui, comment (outils et dispositifs), pour répondre à quels problèmes, avec quels objectifs ?</i> <i>A quels facteurs d'évolution renvoient ces processus tels qu'ils sont perçus par les acteurs? (démographique ? économique ? politique ? institutionnel ? ...)</i> 	<p><i>(s'intéresser à la dimension sociale et politique de l'évolution des droits ou de l'accès et mise à disposition de terres)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Que fait Terre des liens ? - Comment intervient la SAFER (en général ? Sur la vallée de Saint Croix ?) A-t-elle des terres en portefeuille ? Quels liens avec l'OCAGER ? - Que fait l'ADASEA ? Quelle politique d'aide à l'installation en lien avec quelle vision de l'agriculture ? Quelles relations avec l'OCAGER ? - Qu'est-ce qu'un porteur de projet idéal du point de vue de ces deux acteurs (ADASEA et OCAGER) ? <p><u>Hypothèse</u> : il existe une certaines différences de visions de l'agriculture entre l'ADASEA et l'OCAGER notamment les critères de viabilité Idem à voir avec les autres institutions ?</p>	<p>Avez-vous eu affaire à une institution pour trouver des terres ou vous installer ?</p> <p>Quels changements dernièrement? envisagés ? discutés avec qui ? Débats ? (5, 6, 7, 8, 9b)</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Eventuels contestations et arbitrages par les acteurs :</i> <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>dans la négociation des droits par les acteurs des faisceaux de droits ?</i> ○ <i>dans la négociation de la légitimité par les autorités/institutions foncières ?</i> • <i>A quelles dynamiques sociales (organisations collectives, modalités de pression, mobilisation de réseaux de relation...) sont liés ces processus ?</i> <p>Evolutions - Relations – Pratiques/conceptions - Problèmes posés ou objectifs et débats sur ces problèmes</p> <p>Cas de l'OCAGER :</p> <p>Proposition d'une solution dans un cadre concerté : La question du « participatif »</p> <p>Acteurs/statuts– Pratiques/conceptions – Relations - Problèmes posés ou objectifs</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Quels sont, du côté des usagers (demandeurs), les formes de négociation, pression, discussion, d'action auprès des ou avec les propriétaires ou les institutions pour faciliter leur accès au foncier ? S'appuyant sur quelles dynamiques sociales ? <p>OCAGER :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Qui sont les initiateurs (élus ? Avec quels profils ? Autres ?) - Quels sont ses objectifs en lien avec quelle analyse de la problématique du foncier et de l'installation ? <p><u>Hypothèse</u> : il existe un lien entre le profil de l' élu et sa vision de l'agriculture et de la problématique foncière</p> <ul style="list-style-type: none"> - A qui s'adresse cette proposition (au propriétaire en titre ou à l'ensemble des titulaires et ayant droits ?) - Quels moyens et quelles modalités d'intervention (qui participe et comment ?) ? Comment les acteurs concernés (élus notamment), ou visés (propriétaires) sont-ils impliqués ? <p><u>Hypothèse</u> : les élus ne sont pas forcément les mieux placés pour discuter avec les propriétaires</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans quelle mesure l'OCAGER prend en compte la complexité et la diversité des modes d'accès à, ou de mise à disposition de la terre ? <p>Comment les différents acteurs perçoivent l'intérêt, la faisabilité, la pertinence ... de</p> <p>(S'intéresser à la dimension sociale et politique de l'évolution des droits ou de l'accès et de la mise à disposition)</p>	
--	---	--	--