



**HAL**  
open science

## Les arrangements pour l'accès au foncier agricole périurbain

Camille Clement, Coline Perrin, Christophe-Toussaint Soulard

### ► To cite this version:

Camille Clement, Coline Perrin, Christophe-Toussaint Soulard. Les arrangements pour l'accès au foncier agricole périurbain. Développement durable et territoires, 2019, 10 (3), pp.1-22. <10.4000/developpement-durable.15933>. <hal-02628285>

**HAL Id: hal-02628285**

**<https://hal.inrae.fr/hal-02628285v1>**

Submitted on 26 May 2020

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire HAL, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Distributed under a Creative Commons CC BY-NC 4.0 - Attribution - Non-commercial use - International License



## Développement durable et territoires

Économie, géographie, politique, droit, sociologie

Vol. 10, n°3 | Décembre 2019

Objets techniques et cycle hydrosocial/Foncier rural en Méditerranée

---

# Les arrangements pour l'accès au foncier agricole périurbain

L'exemple de Montpellier

*The land arrangements for farmland access on urban fringes*

*A case study in Montpellier (France)*

Camille Clément, Coline Perrin et Christophe-Toussaint Soulard

---



### Édition électronique

URL : <http://journals.openedition.org/developpementdurable/15933>

DOI : 10.4000/developpementdurable.15933

ISSN : 1772-9971

### Éditeur

Association DD&T

Ce document vous est offert par INRA Institut National de la Recherche Agronomique



### Référence électronique

Camille Clément, Coline Perrin et Christophe-Toussaint Soulard, « Les arrangements pour l'accès au foncier agricole périurbain », *Développement durable et territoires* [En ligne], Vol. 10, n°3 | Décembre 2019, mis en ligne le 20 décembre 2019, consulté le 16 janvier 2020. URL : <http://journals.openedition.org/developpementdurable/15933> ; DOI : 10.4000/developpementdurable.15933

---

Ce document a été généré automatiquement le 16 janvier 2020.



*Développement Durable et Territoires* est mis à disposition selon les termes de la licence Creative Commons Attribution - Pas d'Utilisation Commerciale 4.0 International.

---

# Les arrangements pour l'accès au foncier agricole périurbain

L'exemple de Montpellier

*The land arrangements for farmland access on urban fringes  
A case study in Montpellier (France)*

Camille Clément, Coline Perrin et Christophe-Toussaint Soulard

---

*Cette recherche a bénéficié d'un financement dans le cadre du projet de recherche ANR Jasminn n° ANR-14-CE18-0001.*

- 1 Les espaces agricoles périurbains connaissent une évolution paradoxale. D'un côté, ils sont exposés à la pression foncière, entraînant l'urbanisation de certaines parcelles et l'augmentation de la valeur des terres en attente d'urbanisation. De l'autre, ils sont appréciés des habitants (Clément et Soulard, 2016) et font l'objet d'une protection croissante par les politiques d'aménagement (Martin, 2013). Les acteurs urbains plébiscitent aussi leur vocation alimentaire en soutenant l'installation d'activités agricoles en circuits courts de proximité (Praly *et al.*, 2014). Pour autant, les nouvelles exploitations peinent souvent à trouver du foncier (Poulot, 2008 ; Perrin *et al.*, 2013).
- 2 La littérature scientifique a mis en évidence les stratégies de rétention de terres agricoles de la part des propriétaires souhaitant capter la rente d'urbanisation (Jarrige *et al.*, 2003), de même que les conflits entre stratégies foncières agricoles (Cadène, 1990) et entre usages de l'espace (Darly et Torre, 2008). Certains agriculteurs réussissent à se maintenir ou à s'installer en valorisant la proximité urbaine (Soulard et Thareau, 2009), ou en se déplaçant d'une année sur l'autre sur des terres vacantes (Soulard, 2014b). Analyser les logiques foncières (Vianey, 2005) apparaît nécessaire pour expliciter les jeux d'acteurs locaux et mieux comprendre comment fonctionnent les relations entre « système agraire périurbain » (Soulard, 2014a) et « système foncier local » (Guéringier, 2008).
- 3 Cet article a pour objectif d'étudier ces interactions entre logiques agricoles et modalités d'accès à la terre en contexte périurbain. Quelles sont les relations entre les agriculteurs déjà en place et les nouveaux venus ? Quels sont les effets propres aux

systèmes de production agricole, ainsi qu'aux modes de faire-valoir de la terre ? Notre hypothèse est que, pour se maintenir en milieu périurbain, certains agriculteurs contournent le droit, et notamment le statut du fermage, au moyen d'arrangements leur permettant d'exploiter des terres tout en laissant aux propriétaires la liberté de les reprendre à tout moment. Pour identifier ces arrangements, il s'agira d'étudier « comment le système des règles formelles est mis en tension par l'existence de pratiques et d'usages locaux, qui obéissent à des règles non codifiées tout aussi prégnantes et vivantes que les règles formelles » (Maccaglia, 2014).

- 4 Après avoir précisé notre approche, qui s'inscrit en géographie critique du droit (Blomley, 1989), nous présenterons les résultats d'une enquête de terrain réalisée près de Montpellier. Ce cas d'étude a l'intérêt d'exposer différents arrangements fonciers qui se déploient dans un secteur périurbain en forte croissance démographique depuis plusieurs décennies. L'étalement urbain et la crise du secteur viticole y ont favorisé le recul de la vigne auparavant majoritaire et la diversification des systèmes de production agricole (Perrin *et al.*, 2013). L'enquête menée dans deux communes périurbaines aux profils contrastés permet de décrire trois types d'arrangements informels, de montrer comment ils se combinent au sein des exploitations agricoles et renforcent un entre-soi social à l'échelle locale.

## 1. Les arrangements fonciers entre agriculteurs : objet et démarche

### 1.1. Les arrangements fonciers : des négociations entre acteurs pour l'accès à la terre

- 5 En France, le foncier agricole est une ressource majoritairement privée (Perrier-Cornet, 2002). Toutefois, le marché de l'achat-vente est régulé par la Safer (Sencébé, 2012) et le droit d'usage est régi par le statut du fermage et le contrôle des structures. Cet encadrement public a été mis en place dans les années soixante pour favoriser l'agriculture familiale de taille moyenne. Depuis une quinzaine d'années, on constate toutefois des formes de contournement de cette régulation publique de l'accès à la terre (Cochet, 2008 ; Boinon, 2011). Ce changement tient à l'évolution des structures d'exploitation autour de deux pôles, d'un côté l'agriculture de firme (Études rurales, 2011) et, de l'autre, une agriculture « territoriale », organisée autour de signes de qualité ou de nouveaux circuits de distribution (Sencébé *et al.*, 2013).
- 6 Au-delà de l'exploitation, la relation entre propriétaires et preneurs s'inscrit dans un système foncier local (Guéringier, 2008) régi par les rapports de force qui s'établissent autour de l'accès à la terre entre agriculteurs, représentants professionnels et élus locaux. Ces rapports de force sont dominés par des logiques corporatistes portées par les filières localement dominantes, par exemple l'élevage autour d'Angers (Thareau, 2011) ou la viticulture dans l'Hérault (Nougarèdes, 2013). Au-delà de ces logiques bien identifiées, d'autres travaux décrivent comment fonctionnent les interactions entre propriétaires et exploitants (Guéringier *et al.*, 2017). Certains mentionnent des contournements du statut du fermage<sup>1</sup>. Barral *et al.* (2017) ont montré en quoi la pratique du pas-de-porte dans le nord de la France, pratique illégale, ancienne et courante dans la transmission des exploitations, accompagne aujourd'hui le processus de dérégulation foncière et de financiarisation des exploitations. Demené et Audibert

(2017) ont illustré dans la châtaigneraie ardéchoise comment le manque de légitimité actuelle du bail rural (synonyme de fermage ou de bail à ferme) freine la mise à disposition du foncier si un projet agricole ne fédère pas propriétaires et agriculteurs. Ackermann *et al.* (2013) ont montré en Rhône-Alpes que la concurrence entre exploitants pour louer des terres périurbaines est telle qu'elle conduit les fermiers à « partir sans histoire » si le propriétaire le souhaite, sans faire valoir les droits découlant du statut du fermage. Ces exemples illustrent l'intérêt de la notion d'arrangement foncier pour décrire, en tenant compte de leur dimension spatiale (Robineau, 2015), les différentes formes de contractualisation entre acteurs (Colin, 2003), lesquelles impliquent des négociations formelles ou informelles, tacites ou explicites.

- 7 Dans un contexte périurbain où le bail à ferme est souvent remis en cause dans les pratiques, nous utilisons la notion d'arrangement foncier pour caractériser les négociations entre acteurs pour l'accès à la terre, qu'elles soient formelles et explicites pour asseoir des contrats (achat, héritage, bail fermier) ou informelles (accord verbal, prêt), voire tacites (squat). Ainsi l'arrangement désigne tout autant le contrat que les négociations pour y parvenir. Ces négociations peuvent se poursuivre au-delà d'un contrat plus ou moins officiel et matérialisé. La géographie critique du droit offre un cadre d'interprétation de ces processus tels qu'ils se déploient dans l'espace.

## 1.2. Une géographie critique du droit pour interpréter les rapports de force dans l'accès à la terre agricole en périurbain

- 8 Les parlementaires n'ignorent pas les contournements du bail à ferme. Ainsi, une proposition de loi pour soutenir l'agriculture périurbaine suggérait en 2018 d'instaurer un bail de quatre ans sans indemnités en cas de reprise par le propriétaire<sup>2</sup>. Rejetée, cette proposition de loi illustre le jeu perpétuel de rééquilibrage entre droit et pratiques localisées (Forest, 2015). La géographie du droit s'intéresse justement à « *la manière dont le droit influe sur une diversité de situations sociales [ainsi que] le rapport à la règle de droit et la manière dont ce rapport contribue à la production d'un ordre social ou à sa contestation* » (Maccaglia et Morelle, 2013). Le foncier et les rapports à la propriété en sont un des objets d'étude (Blomley, 2015 ; Cavaille, 2009). En France, le bail à ferme est une règle de droit majeure pour l'agriculture. La présence d'arrangements qui le contournent interroge donc l'organisation sociale locale qui en est à l'origine.
- 9 La géographie du droit insiste aussi sur le fait que le mode d'inscription du droit dans l'espace diffère d'un territoire à l'autre (Braverman *et al.*, 2014). C'est ce que Melé (2009) désigne comme une « *actualisation locale du droit* » : la manière dont les acteurs mobilisent le droit en situation et produisent des « *ordres juridiques localisés* » (Bourdin *et al.*, 2006), notamment par de « *petits arrangements entre acteurs* » (Beuret, 1999). Ainsi, à la suite de Blomley (1989), la géographie critique du droit (*critical legal geography*) (Delaney, 2009 ; 2014) a montré que l'application du droit intervient dans un contexte spatial spécifique et qu'elle peut avoir des conséquences sur la production de l'espace.
- 10 En nous inscrivant dans cette géographie critique du droit, nous mettrons en évidence, à partir d'une étude de cas, ces usages locaux en analysant les arrangements fonciers pour l'accès à la terre agricole qui contournent le bail à ferme et éclairent ce faisant les relations entre les acteurs.

### 1.3. Acteurs et lieux de l'arrangement foncier dans deux communes périurbaines de Montpellier

- 11 La région urbaine de Montpellier est intéressante dans la perspective d'une étude sur les arrangements fonciers agricoles périurbains, car elle a triplé sa population entre 1960 et 2010 (Audric *et al.*, 2016) et son agglomération s'est étalée sur une plaine historiquement viticole où le régime du faire-valoir direct (FVD) prédomine. Pour analyser les arrangements fonciers, deux communes ont été choisies à une trentaine de kilomètres de la ville, là où s'imbriquent des dynamiques rurales (les paysages sont majoritairement agricoles) et urbaines (les habitants travaillent en ville).
- 12 La commune A<sup>3</sup> (1 300 habitants en 1975, 3 800 en 2015) est située sur un front d'urbanisation ancien. Au nord de la commune, les coteaux sont occupés par un vignoble assez prospère. Les vignes sont souvent exploitées en faire-valoir direct. Les agriculteurs originaires du village ont accédé à la propriété par héritage, les personnes extérieures par rachat. Au sud de la commune, la plaine littorale offre un paysage typiquement périurbain. Le village est entouré d'un patchwork de vignes, d'arboriculture et de cultures annuelles de céréales et de melon. Ces espaces agricoles ont reculé face à l'étalement résidentiel aujourd'hui encadré par un plan local d'urbanisme (PLU). Ils sont également fragmentés par plusieurs infrastructures de transports (autoroute, canal d'irrigation, nouvelle ligne TGV).
- 13 La commune B (250 en 1975, 1 400 en 2015) se situe sur un front d'urbanisation plus récent. Des bois et garrigues entourent une plaine agricole où les viticulteurs, propriétaires fonciers historiques, côtoient cinq éleveurs (porcs, chevaux, caprins-ovins) qui sont arrivés dans les années quatre-vingt-dix. Ils exploitent des terres majoritairement en faire-valoir indirect (FVI), souvent sur d'anciennes friches viticoles et en garrigue. Dans cette commune, le plan local d'urbanisme est en cours d'élaboration.

### 1.4. Comment comprendre les arrangements fonciers à l'échelle de l'exploitation agricole ?

- 14 Pour comprendre les arrangements fonciers, nous avons conduit en 2016-2017 des entretiens approfondis auprès de chefs d'exploitation, sur une durée moyenne d'une heure trente. Les entretiens ont été enregistrés, puis retranscrits intégralement ou sous forme de comptes rendus détaillés. Ils se sont déroulés en trois parties. La description de l'exploitation et de la propriété permettait de répertorier les modalités d'accès au foncier et de repérer les arrangements informels. Ensuite, les parcelles étaient localisées sur une carte. Enfin, nous revenions sur les arrangements évoqués, afin de préciser leur fonctionnement et le jeu d'acteurs associé.
- 15 Ces entretiens ont parfois été difficiles à réaliser. Des enquêtés avouent ne pas savoir si leurs arrangements sont légaux ou non et hésitent à les décrire en détail. Les exploitants en faire-valoir indirect ont été les plus réticents à accepter un entretien, notamment les céréaliers et les éleveurs utilisant des parcours, alors même qu'ils occupent souvent des surfaces importantes. Les enquêtés ne souhaitaient pas toujours révéler leurs stratégies foncières, patrimoniales et productives ou les échanges en nature. Interroger plusieurs acteurs des mêmes communes a permis de recouper les informations. Un même arrangement foncier pouvait être décrit du côté du

propriétaire et du preneur, voire parfois de l'exploitant voisin. Le matériau récolté a ensuite été analysé selon une même grille revenant sur la nature des arrangements présents, le statut de chaque exploitant, les relations que ces derniers entretiennent avec les autres exploitants, leurs conceptions de la légalité de ces arrangements et leur organisation spatiale dans l'exploitation.

- 16 Le tableau 1 récapitule les résultats de l'enquête. Dix-sept exploitations ont été enquêtées : huit sur la commune A, sept sur la commune B et deux basées sur d'autres communes, mais exploitant des terres sur les communes A ou B. Douze de ces exploitations cultivent de la vigne à titre principal ou secondaire, ce qui est représentatif du territoire. Sur cet échantillon, le faire-valoir direct prédomine, représentant 76,3 % des surfaces sur la commune A et de 62,2 % sur la commune B. Au total, la surface totale enquêtée couvre 1 512 ha, dont 538,5 ha (35,6 %) sont exploités grâce à des arrangements informels. Ces arrangements ne concernent pas toutes les exploitations. Trois exploitations entièrement en faire-valoir direct n'ont pas recours aux arrangements (EA15, 16 et 17). Huit propriétaires-exploitants confient par des arrangements une partie de leurs terres en propriété. Seulement quatre exploitations sont majoritairement en faire-valoir indirect.

Tableau 1. Modalités d'accès au foncier recensées dans les exploitations enquêtées

	Commune	Superficie en propriété (ha)	Superficie en propriété louée sous la forme d'un arrangement (ha)	Superficie en fermage (ha)	Superficie en fermage « louée » sous la forme d'un arrangement (ha)	Activité principale de l'exploitant	Orientations des parcelles en arrangement
EA 1	A	Environ 50	15	0	0	35 ha de vigne	Melon, céréale, chevaux
EA2	A	16	12	0	0	4 ha de vigne	Céréale
EA3	A	50	6	3	0	47 ha en vigne et arboriculture	Melon et céréale
EA4	A	10	0	1	0,5	11 ha en vigne	Olivier
EA5	A	50	26	0	0	24 ha en vigne	Fauche - chevaux
EA6	A	57	20	0	0	27 ha en vigne	Céréales - melon, chevaux
EA7	A	2	0	20	20	22 ha chevaux de loisirs	Chevaux

EA8	Autre commune	17	0	250	250	267 ha élevage (manade) dont 250 ha de parcours et 17 ha de prairies	Fauche et parcours
EA9	Autre commune	Environ 600	0	150	150	65 ha de vigne ; environ 200 ha de parcours et prairies ; environ 600 ha de céréales + agri-tourisme	Céréales et prairies
EA10	B	22	7,5	0	0	14,5 ha élevage (porc)	Fauche
EA11	B	2	0	4 (location mairie)	2	8 ha chevaux (centre équestre)	Chevaux
EA12	B	11	1	0		10 ha de vigne	Chevaux
EA13	B	1	0	2	2	2,5 ha en apiculture	Apiculture (ruchers)
EA14	B	41	27	0	0	14 ha de vigne	Chevaux
EA15	A	25,5	0	0	0	28 ha en vigne et arboriculture	Néant
EA16	B	7	0	0	0	7 ha en vigne	Néant
EA17	B	11	0	0	0	11 ha en vigne	Néant
TOTAL	17	972,5	114,5	430	424	204 ha de vigne ; 75 ha de vigne et arboriculture ; 30 ha de chevaux ; 2,5 ha de apiculture ; 481,5 ha de parcours et prairies ; 600 ha de céréales	

- 17 Nous présentons dans la section suivante les trois principaux types d'arrangements fonciers identifiés par l'enquête, avant de montrer comment ils se combinent au sein des exploitations.

## 2. Trois types d'arrangements liés au contexte périurbain et viticole

- 18 Dans un contexte périurbain où domine la viticulture, les arrangements fonciers informels concernent des activités qui occupent les espaces laissés libres par la vigne : la culture du melon et du blé, le pâturage des chevaux de loisirs, l'accès au fourrage et aux parcours des élevages (pastoralisme et manades<sup>4</sup>). Nous les présentons successivement en précisant à chaque fois le « qui ? » (les acteurs de la négociation et leur rapport de force), le « où ? » (les parcelles concernées) et le « comment ? » (modalités de ces arrangements).

### 2.1. Les arrangements melon-blé

- 19 Un premier type d'arrangement informel concerne des systèmes de production dits « nomades » (Soulard, 2014b ; Estèbe et Pinton, 2004), car ils reposent sur la mise en valeur de parcelles agricoles temporairement vacantes. Autour de Montpellier, ce type d'arrangement facilite les monocultures de melon et de blé dur. Il réunit les melonniers et les céréaliers qui cherchent des terres et possèdent un capital financier leur permettant de se spécialiser dans une culture à haut rendement. Les propriétaires fonciers, souvent viticulteurs ou anciens viticulteurs, sont également en position de force, car ce sont eux qui proposent les terres, lesquelles doivent être de bonne qualité agronomique, de surface importante et irrigables :

« Ça ne les intéresse qu'au-dessus de 2 hectares. Plus petit, ça ne les intéresse pas. À part s'ils ont déjà une terre à côté, alors ils prennent. Mais ils prennent tout ! » (EA3).

- 20 Ces arrangements melon-blé ont été repérés dans quatre des huit exploitations de la commune A et dans une autre exploitation (EA9). Aucune exploitation de la commune B n'y a recours, car les terres ne sont pas irrigables. La commune A est caractérisée par des filières melon et blé structurées. La filière melon est organisée autour de trois très grands producteurs (plus de 1 000 hectares) et six producteurs moyens. Ces entreprises cultivent aussi du blé et d'autres productions légumières<sup>5</sup>. La filière blé dur est structurée par une coopérative et des entreprises spécialisées, notamment une Cuma<sup>6</sup> et des grandes exploitations, comme l'EA9 qui avoisine les 1 000 ha.
- 21 Ces arrangements reposent sur des accords oraux annuels. Les melonniers ont besoin d'une grande surface pour assurer une rotation des cultures. Ils alternent avec le blé, car le melon ne peut se cultiver plus de deux ou trois ans sur la même parcelle. Les propriétaires, eux, voient dans cet accord annuel un moyen de rentabiliser leur foncier, tout en gardant le contrôle. Enfin, pour le blé, cet arrangement permet parfois au propriétaire de recevoir les aides de la PAC<sup>7</sup> liées à la parcelle, tandis que l'exploitant garde le fruit de la vente des céréales :
- « La Cuma mange le blé, nous, on a la prime de la PAC en bénéfice » (EA2).
- 22 Les acteurs impliqués insistent sur le fait qu'il ne s'agit que de prêts (gratuit), de dons en nature ou d'argent public venant de la PAC. Mais le recoupement d'informations, notamment les dires des agriculteurs qui ne pratiquent pas ces arrangements, mentionnent des échanges monétaires<sup>8</sup>, susceptibles d'ouvrir un droit au fermage pour l'exploitant. Les propriétaires rencontrés ont donc du mal à en parler :

« D'ailleurs les 3 hectares, là, que j'ai achetés, y'a des melons dessus. – Et comment ça se passe ? – C'est pas... Y'a rien de déclaré... Je vous dis ça, c'est... Faut pas trop le dire. » (EA1).

- 23 Ces arrangements sont paradoxalement assez pérennes. Bien que les accords soient renégociés chaque année, pour changer de parcelles en fonction des rotations, ils durent souvent plusieurs dizaines d'années. Ainsi, même précaires, informels, voire illégaux, ces arrangements pour la culture du melon et du blé, basés sur un nomadisme convenant aux deux parties, sur une confiance réciproque et sur l'existence de terres irrigables et de filières organisées, structurent le paysage de la commune A, où ils représentent 15,7 % de la surface enquêtée.

## 2.2. Les arrangements pour les chevaux de loisir

- 24 Un deuxième type d'arrangement a été repéré pour le pâturage des chevaux de loisirs détenus par des particuliers non agriculteurs. Cette activité, non professionnelle, est liée à l'activité agricole parce qu'elle utilise de la surface agricole utile, et parce que les manades ont besoin de gardians<sup>9</sup> amateurs qui possèdent leurs propres chevaux.
- 25 Contrairement à l'arrangement melon-blé, ces arrangements concernent des petites parcelles peu productives et en marge de l'exploitation :
- « À côté du lotissement, c'est un gars qui y met ses chevaux, mais c'est des petites terres, 6 000 m<sup>2</sup>. ça, je laisse, parce que ça m'embête plus qu'autre chose. Je ne vais pas planter une vigne et aller courir là-bas. » (EA3).
- 26 Ce type d'arrangement repose essentiellement sur une cooptation sociale :
- « Des gens qui ont des chevaux pour leur plaisir, tout ça, oui... on en donne [des terres] un petit peu comme ça [...] Mais c'est du prêt, y'a pas de revenu. C'est en oral, il n'y a rien d'écrit. Et c'est même dit à l'oral que si je veux récupérer la terre, tu t'en vas et voilà. C'est ce qu'il y a écrit dans l'oralité du contrat. [...]. Question – Comment vous choisissez les gens ? – Des gens du village, que l'on connaît, dont on sait qu'ils sont de parole. Ce sont des gens qui ne vont pas mettre des sacs de partout, des mobil home ou faire des rave party ! » (EA1).
- 27 La plupart du temps, le propriétaire de chevaux contacte le propriétaire foncier, qui l'autorise oralement à clôturer une parcelle pour y mettre des chevaux. Toutefois, un propriétaire foncier témoigne de la difficulté à encadrer ces pratiques :
- « Là aussi y'a une mafia ! [...] Y'a des gens qui mettent des clôtures sans le dire à personne. Ensuite, ils se battent entre eux en disant : "Il me l'a donnée à moi ! – non ce n'est pas vrai !" Au final, ils ne savent même pas à qui c'est ! » (EA1).
- 28 Ces formes de squats sont en fait plus ou moins acceptées socialement. Par exemple, un autre propriétaire dit tolérer le squat :
- « C'est des gardians et ils n'ont pas de sous, ils demandent la permission... et parfois ils ne demandent même pas parce que c'est des petits coins. » (EA3).
- 29 Sur la commune A, les traditions camarguaises jouent un rôle important. Par exemple, l'EA7 est un gardian amateur, non originaire de la commune, qui maîtrise 22 ha sur deux communes. Grâce à son intégration aux traditions camarguaises et par le club de foot, il a rencontré et est devenu ami avec des propriétaires fonciers. Aujourd'hui, il attire les convoitises, car il occupe certaines terres par le biais d'un arrangement informel.
- 30 Recourir à l'arrangement plutôt qu'à la vente ou à la location formelle est le souhait du propriétaire foncier, mais également des éleveurs de chevaux :

« Moi, pour accepter les chevaux, je voulais faire les choses en règle mais, les trois quarts, ils ne veulent pas de bail, rien du tout. Question – C'est le propriétaire ou celui qui met les chevaux qui ne veut pas ? – C'est celui qui met les chevaux ! Il ne veut pas s'engager. En fait, personne ne veut s'engager... » (EA2).

- 31 Ces arrangements ne semblent pas faire l'objet d'échanges monétaires, car les parcelles sont petites et les chevaux circulent souvent entre les parcelles. Le temps d'occupation effective est réduit. L'arrangement fonctionne sur un échange de services : le propriétaire a sa parcelle entretenue et le détenteur de chevaux limite son achat de foin. Néanmoins, les propriétaires des terres restent maîtres de la négociation.
- 32 Ce second arrangement concerne 9 des 17 exploitations enquêtées (tant sur la commune A que B). Il structure peu l'agriculture du territoire, car il concerne des parcelles petites, pauvres sur le plan agronomique et valorisées par une activité de *hobby farming*. Il ne représente que 40 ha, soit 3 % des surfaces enquêtées.

### 2.3. Les arrangements fauche, fourrage et parcours

- 33 Le troisième type d'arrangement identifié implique des éleveurs à la recherche de surfaces de parcours, de fourrage ou de fauche et des propriétaires fonciers, privés ou publics.
- 34 Ces arrangements concernent des superficies importantes (souvent plusieurs centaines d'hectares) et représentent entre 20 et 30 % des surfaces enquêtées. Ils mobilisent trois types de parcelles : 1) des landes, garrigues et bois utilisés pour le parcours. Ces vastes espaces, parfois de propriété publique, notamment communale, ne sont propices qu'à l'élevage. Il y a donc peu de concurrence pour les obtenir ; 2) des grandes parcelles irrigables de plaine pour le fourrage. Les éleveurs sont alors directement en concurrence avec les céréaliers et melonniers. Le fourrage dégageant moins de revenus, les propriétaires choisissent rarement de les louer à des éleveurs s'il existe des filières blé-melon structurées ; 3) des parcelles non utilisées que le propriétaire laisse faucher uniquement pour les entretenir (pas de plantation ou de retournement du sol).
- 35 Seuls les arrangements sur les grandes parcelles irrigables de plaine font régulièrement l'objet d'échanges monétaires. Les pratiques de parcours libres, sans clôtures et parfois sans accord même oral du propriétaire provoquent parfois des critiques de la part des voisins :
- « Les chèvres, elles font ce qu'elles veulent. Des fois il faudrait y mettre un peu d'ordre. Il ne clôture pas [...] alors elles se baladent. » (EA10).
- 36 Les arrangements pour la fauche, le fourrage et les parcours des éleveurs reposent le plus souvent sur des accords oraux renouvelables conclus au sein de réseaux sociaux, dans le cadre de relations de confiance :
- « Mes plus grandes terres c'est au pic Saint-Loup, j'ai 250 ha de garrigue. Là aussi, c'est grâce à la chasse que je les ai eues. Au début le propriétaire ne voulait pas, parce qu'il avait eu une mauvaise expérience. Mais son beau-fils, mon ami de la chasse, il le prend à part et il me dit de repasser plus tard. [...] Je repasse quelques heures après et la belle-mère est convaincue et ça fait 19 ans que j'ai les terres. » (EA8).
- 37 L'asymétrie de pouvoir entre propriétaire foncier et agriculteur est plus forte que dans le premier type melon-blé. La longue durée de l'arrangement n'efface pas les sentiments de précarité foncière ressentis par les éleveurs rencontrés. Ces

arrangements leur apparaissent difficiles à conclure, ils dépendent du bon vouloir du propriétaire.

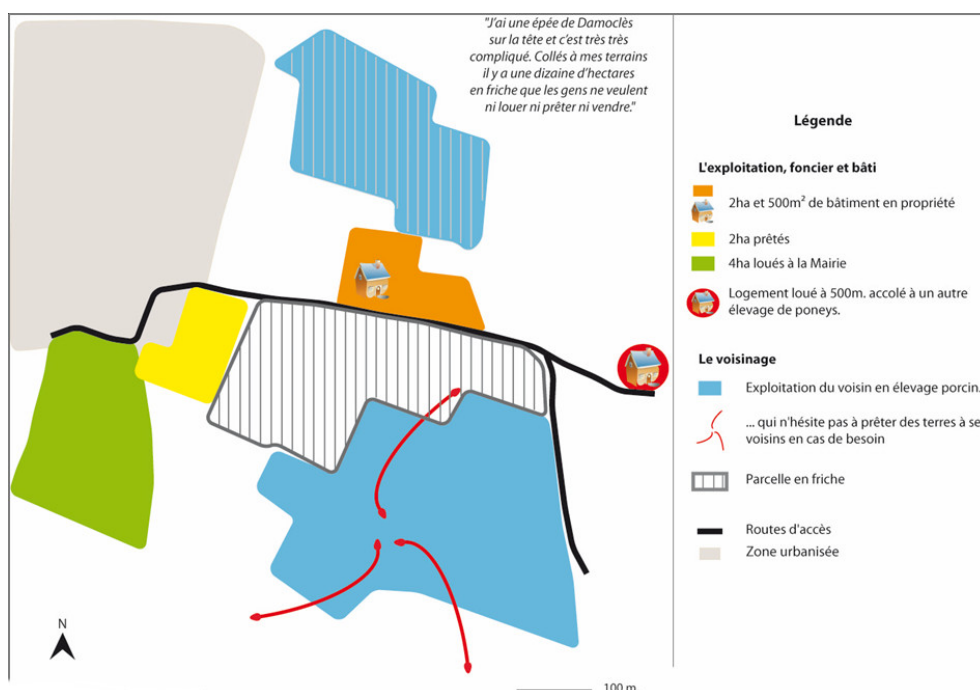
### 3. Des systèmes d'arrangements à l'échelle de l'exploitation

- 38 En décrivant de manière fine le fonctionnement de trois exploitations, nous mettons en évidence des combinaisons d'arrangements faisant système.

#### 3.1. Exploitation 1 : un centre équestre en précarité foncière

- 39 Un centre équestre (EA11) propose du gardiennage de chevaux et des cours d'équitation. Il a ouvert en 2006. Pour s'installer, l'exploitante a racheté une parcelle à ses parents et a obtenu un permis de construire pour un bâtiment technique lorsque sa mère était maire du village.
- 40 La situation foncière de l'exploitation est précaire. La parcelle orange (figure 1), achetée aux parents, est le cœur du centre équestre, avec le bâtiment technique, autour duquel s'organisent le gardiennage des chevaux de particuliers et l'accueil du public. Les chevaux du club sont parqués sur une parcelle de 4 ha (verte), louée à la municipalité depuis l'époque où la mère de l'exploitante était maire, par un bail écrit reconduit tous les ans. Une troisième parcelle de 2 ha (jaune) est prêtée par un propriétaire non agriculteur. Il ne veut ni vendre ni signer un bail écrit, ce qui provoque chez l'exploitante un sentiment de précarité foncière : *« J'étais prête à acheter juste 5 000 m<sup>2</sup> pour qu'il garde le reste, et moi, ne plus avoir cette épée de Damoclès à propos de mes poneys, qui peuvent dégager du jour au lendemain. Je sais qu'il y a des lois et que, s'il me dit de partir, je peux rester, mais voilà, je ne suis pas comme ça. S'il veut que je parte, je partirai, le but, ce n'est pas de se fâcher avec tout le monde. »* (EA11). On constate ici l'importance de la bonne entente avec le propriétaire pour parvenir à garder du foncier ou à l'obtenir. Revendiquer un droit de fermage nuirait à sa réputation. L'exploitante connaît la loi, mais préfère y renoncer et se contenter d'un arrangement informel.

Figure 1. Schéma de l'exploitation 1 – un centre équestre en précarité foncière



Réalisation : Clément, base photo aérienne et entretiens

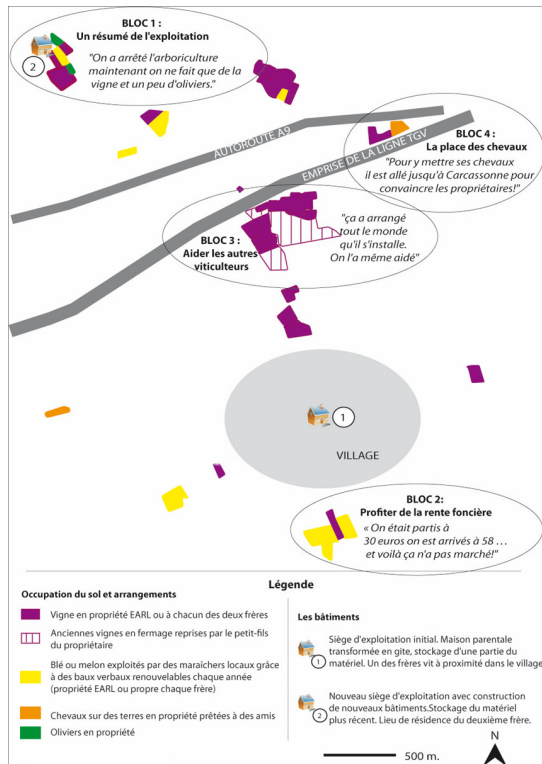
- 41 L'exploitante n'arrive pas à trouver d'autres terres pour sécuriser son foncier. Deux terrains en friche, situés à proximité, sont convoités. La propriétaire du premier terrain, situé au sud de la route, refuse tout arrangement :
- « La propriétaire est une dame d'un certain âge. Après la mort de son mari, elle a bénéficié de la prime à l'arrachage. Son notaire lui a dit de ne surtout pas vendre, louer ou prêter. Alors c'est ce qu'elle fait. Apparemment, il lui aurait dit que ça serait pour payer sa retraite. Mais ce sont des terres agricoles, ça ne deviendra pas constructible. » (EA11).
- 42 Le second terrain, au nord, appartient à un éleveur porcin :
- « Il me dit que ces terrains, tout le monde les veut, et que, pour ne se fâcher avec personne, il ne les donne à personne, alors qu'on est tous prêts à se les partager. En attendant, personne ne les utilise. » (EA11).
- 43 L'enquête auprès de cet éleveur remettra en cause cette affirmation. Il dit réserver ces terrains pour l'installation de sa nièce et, en attendant, il laisse un ami faucher :
- « Y'a juste un copain qui fauche pour faire du foin, c'est juste entretenu. » (EA10).
- 44 Selon lui, il existe une véritable solidarité entre les éleveurs de la commune :
- « Mes voisins, je leur ai prêté 3 hectares [...]. Ils y mettent des juments et leurs poulains. Et c'est un autre voisin qui fauche une autre parcelle de 4,5 hectares. » (EA10).
- 45 L'exploitante du centre équestre se sent exclue de ce système foncier local basé sur des solidarités entre voisins. Elle l'explique par la présence de sa mère à la mairie :
- « En ayant une maman maire du village, ça a été compliqué pour moi. Parce que les gens mélangeaient tout. Je me suis isolée, je n'ai plus mis un pied au village pour que les gens fassent la différence. Mais il y a quand même eu des rumeurs [...]. Ça a été l'enfer. » (EA11).

- 46 En fait, ce lien a d'abord été un facilitateur pour obtenir un permis de construire et louer une parcelle communale, puis un frein pour s'insérer dans le tissu social local et obtenir des terres.

### 3.2. Exploitation 2 : une exploitation viticole qui s'arrange pour éviter le fermage

- 47 L'EA1 est une EARL<sup>10</sup> gérée par deux frères ayant repris l'exploitation viticole et arboricole de leur père. Depuis 1990, elle ne produit que du raisin et un peu d'olives, vendus à des coopératives (bloc 1). L'histoire de l'exploitation suit l'évolution de la commune. Installés dans les années quatre-vingt, ils ont facilement hérité et eu accès à d'autres terres grâce à la crise viticole et à l'encadrement par la Safer. Dans les années quatre-vingt-dix, ils ont profité de l'agrandissement du village en négociant avec des promoteurs la vente de terres agricoles à l'urbanisation (bloc 2).
- 48 Aujourd'hui ils font partie des agriculteurs reconnus de la commune et, à ce titre, ils jugent posséder trop de foncier : « Nous on a assez de terres, on en a même trop. » (EA1). En témoigne leur renoncement à 70 ha de vignes en fermage au profit du petit-fils du propriétaire (bloc 3). Ils confient également une partie de leur propriété sous la forme de deux sortes d'arrangements informels à d'autres agriculteurs. Ils offrent des terres à des melonniers et des céréaliers (jaune), par des accords verbaux :
- « Nous, on ne veut pas faire de contrat. [...] Il y a des gens qui aimeraient qu'on la loue 5 ans ou 10 ans. Nous, on ne veut pas, on veut être libres. On préfère donc la laisser gratuitement plutôt que de signer un contrat. » (EA1).
- 49 Ils s'arrangent ainsi avec trois exploitants différents, un en blé et deux en melon, parce que ce sont des
- « copains d'enfance », « des collègues », « des gens que l'on connaît » (EA1).
- 50 Les melonniers passent chaque année pour connaître les terres qu'ils peuvent exploiter. Les frères déclarent qu'ils ne reçoivent que des biens en nature :
- « Ils nous portent des fraises et des melons [...] ils nous laissent 5 kg de blé chaque année pour les poules [...] c'est juste un échange de bons procédés. » Ils craignent le fermage : « Du moment où tu as un contrat de fermage, y'a un bail. Vous ne pouvez pas arrêter le bail comme ça. Si jamais vous vendez votre parcelle en terrain à bâtir, ils [les fermiers] vont vous prendre 40 % de la valeur [en indemnisation]. Puis bon, on veut être chez nous. C'est notre liberté. Si tu veux entretenir ta terre, y'a pas de problème, tu mets du blé dessus [...]. Mais la terre, je la récupère quand je veux. » (EA1).
- 51 Les frères prêtent aussi des parcelles pour des chevaux :
- « Va faire des semences dans des morceaux de bois et de garrigues ! C'est inexploitable ! » (EA1).
- 52 Ils ont même accepté d'acheter un terrain pour ensuite en céder une partie à un ami qui en avait besoin pour ses chevaux (bloc 4). Les arrangements pour les melons et le blé d'une part, et pour les chevaux d'autre part, font partie intégrante du système d'exploitation.

Figure 2. Schéma de l'exploitation 2 – une exploitation viticole qui s'arrange avec d'autres agriculteurs

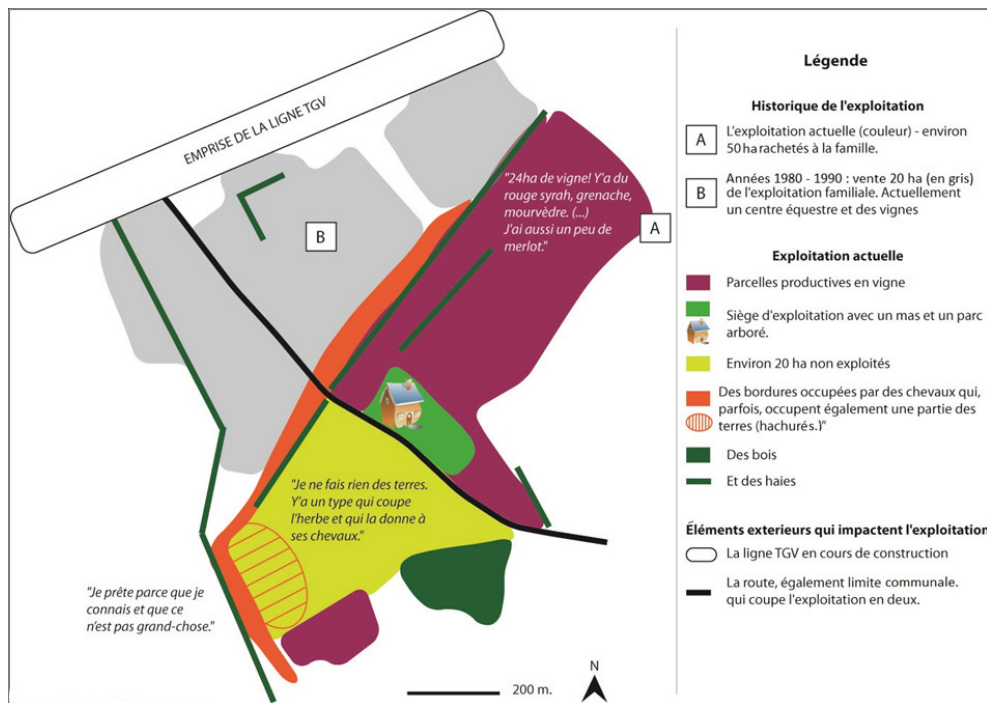


Réalisation : Clément, base photo aérienne et entretiens

### 3.3. Exploitation 3 : un domaine viticole qui recourt aux arrangements pour l'entretien du paysage

- 53 La troisième exploitation étudiée, l'EA5, est un domaine viticole d'un seul tenant (figure 3). L'exploitant a acheté les terres pour s'installer en 1976, puis a revendu 20 ha dans les années 1980-1990 pour investir et améliorer la qualité de son vin. Dans son caveau aménagé dans le mas ancien entouré d'un parc, il a ses propres cuvées et fait de la vente directe depuis 1993. Il souhaiterait aujourd'hui vendre son domaine, mais n'y parvient pas. Il l'explique par la proximité du TGV et de l'autoroute, même s'il a préservé les haies comme coupures visuelles.
- 54 Moins de la moitié des 50 ha de propriété sont exploités en vigne. Une ancienne parcelle de vigne arrachée de 26 ha est prêtée :
- « C'est une friche, enfin y'a un type qui coupe l'herbe et qui la donne à ses chevaux » (EA5). Il avait été sollicité par des melonniers, mais a refusé : « Les melons, ça pue, je n'en veux pas. Ce n'est pas les traitements, ce sont les plastiques qui ne sont jamais enlevés. J'essaie de donner une certaine image à mon domaine, je n'ai pas envie de tout bousiller avec des taureaux ou des melons. » (EA5).
- 55 Les bordures de cette parcelle (orange) sont prêtées à des éleveurs de chevaux parce
- « qu'il connaît les gens et que ce n'est pas grand-chose. » (EA5).

Figure 3. Schéma de l'exploitation 3 : une exploitation viticole qui entretient ses « friches »



Réalisation : Clément, base photo aérienne et entretiens

## 4. Discussion : construction d'une norme locale qui renforce le pouvoir des propriétaires

- 56 Les exploitants soulignent les avantages du système d'arrangements fonciers informels qui repose sur une organisation sociale exclusive (familles du village, acteurs des traditions locales, de la chasse, etc.). Ainsi, dans la commune A, le partage des terres ne s'envisage que dans un cercle restreint :

« Les agriculteurs de toute façon ici, y'en a pas cinquante et on se connaît tous. Donc, si j'ai des vignes qui sont intéressantes, je les proposerai ou à la famille [de l'EA1] ou à ceux qui sont à côté. Et si personne ne les veut, on fera des cultures [de céréales en arrangement], on mettra des chevaux. Ce n'est pas ce qui manque. » (EA2).

- 57 Les propriétaires choisissent des exploitants locaux, rencontrés par le voisinage, la famille et dans certains réseaux de loisirs comme la chasse, les traditions camarguaises et les clubs sportifs.
- 58 Les réseaux où s'établissent ces liens de confiance sont peu ouverts à d'autres acteurs comme des porteurs de projets agricoles issus d'ailleurs à la recherche de terres agricoles. Ce système d'arrangements fonciers est ainsi facteur d'exclusion et d'entretien de l'entre-soi.
- 59 La volonté de rester en bonne entente avec les propriétaires qui contrôlent le foncier est plus importante que le cadre légal du fermage. Les personnes rencontrées sont conscientes que les exploitants pourraient légalement prétendre à un fermage (EA11) et les propriétaires être obligés de signer un fermage (EA1, EA3, EA6). Pour autant, ils ont tous précisé que ce n'est jamais le cas. Ainsi, nos observations confirment que le

système des règles formelles d'accès au foncier agricole est contourné par les pratiques et usages locaux, qui, sans être codifiés, font bien l'objet d'une norme sociale (Maccaglia, 2014).

- 60 Dans ce contexte périurbain, les agriculteurs qui recherchent des terres en location n'ont pas le pouvoir suffisant pour faire valoir leur droit au bail à ferme face à des propriétaires, souvent des viticulteurs locaux, qui dominent le système foncier local. Ainsi, les arrangements fonciers reposent d'une part sur des relations interpersonnelles de confiance et, d'autre part, sur des asymétries de pouvoir entre agriculteurs locaux et non locaux. Certains locataires (producteurs de melon-blé et éleveurs de chevaux) ne souhaitent pas non plus s'engager sur du fermage pour pouvoir facilement changer de terre.
- 61 À l'instar du cadre théorique proposé par la géographie critique du droit, ces asymétries de pouvoir ont conduit à la production d'une norme locale issue de l'usage et contournant le droit : l'évitement du fermage. Cette norme repose sur la confiance liée à l'interconnaissance ; elle renforce l'organisation sociale locale et génère de l'exclusion. Nous n'avons pas observé de mobilisation collective pour réactiver le droit au fermage. En effet, contrairement à des collectifs citoyens qui ont pu s'imposer en réactivant leur droit, par exemple, face au bruit en ville (Melé, 2006), renversant les rapports de force établis, le groupe des agriculteurs et citoyens favorables à l'entrée de nouveaux profils agricoles sur le marché foncier n'est pas encore suffisamment structuré dans ces communes pour faire face à une organisation sociale qui fonctionne comme un entre-soi exclusif.
- 62 Ce jeu d'acteurs autour de l'accès à la terre réunit finalement trois groupes d'exploitants (tableau 2) : les exploitants qui ne participent pas ou peu à ce système d'arrangements ; les « prêteurs de terres » qui le contrôlent et sont souvent les maîtres du jeu ; enfin, les « chercheurs de terres » qui dépendent souvent d'arrangements pour la réussite de leur projet agricole.

Tableau 2. Les exploitations agricoles face aux arrangements fonciers

Exploitations	Activité principale	Surfaces exploitées	Surfaces exploitées par le biais d'un arrangement	Logiques de l'arrangement
(N° exploitations)	(+ activités secondaires)			
<b>Peu d'arrangements</b>	Viticulture = 5	7 à 28 ha de vignes	0 à 10 % de la surface exploitée	Arrangement absent ou épisodique, car peu de surfaces vacantes
N = 5	(+ Arboriculture = 1)			
(EA 4, 12, 15, 16, 17)	(+ Oliviers = 1)			
<b>Prêteurs de terres</b>	Viticulture = 6	27 à 35 ha de vignes	12 à 76 % de la surface exploitée	* Le repli viticole a créé des surfaces libres (seuls les meilleurs terroirs sont en FVD)
N = 7	(+ Arboriculture = 1)	Autre cas :		
(EA 1, 2, 3, 5, 6, 10, 14)	Élevage porcs (1)	- 4 ha de vignes		
				* Choix de l'arrangement en fonction du type de terre, de la présence de filières et de la stratégie de l'exploitation

		- 7 ha (porcs)		
<b>Chercheurs de terres</b>	Polyculture-élevage = 1	2,5 à 865 ha terres cultivables et parcours	17 à 94 % de la surface exploitée	Difficultés à accéder à l'arrangement dépendant des capitaux social, foncier et financier de l'exploitant et du type d'arrangement
N = 5	Manade = 1			
(EA 7, 8, 9, 11, 13)	Chevaux = 2 Apiculture = 1			

- 63 Autour de Montpellier, les propriétaires sont souvent viticulteurs ou anciens viticulteurs. Ceux dont la surface est modeste mettent en valeur tout leur foncier et ne pratiquent pas ou peu d'arrangements.
- 64 Les « prêteurs de terres » regroupent des exploitations possédant des surfaces plus importantes. Ils ont souvent profité des campagnes d'arrachage viticole, nombreuses entre 1980 et 2011 (Arnal *et al.*, 2013), soit pour changer de production (l'éleveur de porcs EA10 est un ancien viticulteur), soit dans une optique de repli progressif (retraite), soit dans le cadre d'une réorientation qualitative de l'exploitation sur ses meilleurs terroirs viticoles (EA5). Après une période de friche, les parcelles libérées ont souvent été confiées à des agriculteurs locaux de confiance pour un simple entretien ou pour des activités plus productives. L'arrangement informel est choisi par le propriétaire pour reprendre ses terres quand il le souhaite.
- 65 Les « chercheurs de terres » regroupent des exploitations comprenant d'importantes surfaces exploitées en arrangement. Ce sont des agriculteurs « nomades » qui occupent temporairement des terres vacantes (Soulard, 2014b). Ce groupe recouvre deux mondes différents. Le premier est celui de la très petite structure agricole ou de loisir, cherchant quelques parcelles, tels les propriétaires de chevaux (EA7 et EA11) ou un apiculteur (EA13). Le second est celui de la très grosse structure d'exploitation, tel le manadier qui valorise 250 ha en arrangement (EA8), ou une entreprise de près de 1 000 ha, dont l'atelier céréales et melon repose notamment sur 150 ha gérés sous la forme d'arrangements (EA9). Alors que les petits évoluent dans une précarité foncière subie, ces grosses structures s'accommodent, voire s'organisent autour d'un portefeuille foncier précaire, stable en quantité, mais mobile dans l'espace d'une année sur l'autre. Leurs stratégies agricoles reposent sur d'autres ressources foncières, économiques et sociales.
- 66 La comparaison des deux communes étudiées permet de voir que cette norme d'évitement du fermage est identique, mais le recours aux arrangements informels diffère. Sur la commune A, il y a peu de friches, les arrangements permettant à l'ensemble des terres agricoles d'être valorisées. Sur la commune B, en revanche, nous avons identifié moins d'arrangements, des surfaces agricoles en friches, tandis qu'une diversification agricole s'est opérée au profit de l'élevage suivant des trajectoires différenciées (conversion d'exploitations viticoles, installations en faire-valoir direct et arrangements informels). Ces différences peuvent être dues à l'absence d'irrigation et de filières melon-blé structurées sur la commune B, mais nos entretiens montrent aussi une frilosité plus grande des propriétaires à laisser leurs terres en arrangement, parce que le plan local d'urbanisme n'est pas stabilisé. Ils espèrent toujours pouvoir rapidement valoriser leurs parcelles au prix du foncier constructible.

## Conclusion

- 67 Dans un contexte périurbain montpelliérain dominé par le système viticole, nos enquêtes ont permis d'identifier des arrangements fonciers informels liés aux cultures annuelles et à l'élevage extensif ou de loisir. Les espaces dédiés à ces arrangements sont issus du retrait de la vigne, de l'anticipation de l'urbanisation, mais aussi du retrait plus ancien de l'élevage pastoral dans les garrigues. Ces arrangements permettent aujourd'hui une reconquête de l'espace agraire, dans les interstices et aux alentours du vignoble. Ils ne sont pas qu'un épiphénomène. Même informels et précaires, ils sont généralement reconduits chaque année, explicitement ou tacitement. Ils permettent de valoriser plus du tiers des surfaces agricoles enquêtées.
- 68 Les arrangements « melon, blé et fourrage » concernent les meilleures terres, des parcelles productives, de bonne taille et irrigables. Ils sont au cœur du système productif agricole périurbain montpelliérain. Les arrangements pour les chevaux, la fauche et les parcours extensifs concernent des parcelles de moindre qualité, mais permettent aussi d'éviter les friches et la fermeture des paysages, et contribuent ainsi à la lutte contre les incendies. Les arrangements sont toutefois moins nombreux sur la commune dont le PLU n'est pas encore approuvé.
- 69 Dans un tel système foncier local, où l'accès à la terre agricole est dominé par des propriétaires fonciers « prêteurs de terres », la norme de l'évitement du fermage est un facteur d'exclusion pour des individus ou groupes voulant accéder au foncier agricole sans être insérés dans des réseaux locaux.
- 70 Le rôle des acteurs publics (collectivités locales) et des organismes agricoles (Safer, CDOA<sup>11</sup>, syndicats, chambre d'agriculture) mériterait d'être approfondi par des enquêtes complémentaires. Les municipalités pourraient en particulier jouer un rôle régulateur face à ces rapports de force asymétriques et à ce contournement du droit. Dans d'autres contextes, des collectivités locales soutiennent l'installation d'agriculteurs alternatifs (Léger-Bosch, 2015) ou offrent leurs propres terres en location en tant que propriétaires (Perrin, 2017 ; Baysse-Lainé et Perrin, 2018). Toutefois, dans les deux communes étudiées, les élus (également rencontrés lors d'entretiens) contribuent actuellement à flécher les terres disponibles vers des agriculteurs déjà intégrés localement, et ne favorisent pas l'installation d'agriculteurs venus d'ailleurs.
- 

## BIBLIOGRAPHIE

Ackermann G., Alavoine-Mornas F., Guéringier A., Léger C., Melot R., 2013, « Propriétaires et agriculteurs périurbains : pratiques contractuelles et stratégies contentieuses », in Bertrand N. (coord.), *Terres agricoles périurbaines : une gouvernance foncière en construction*. Versailles, Quæ, p. 219-234.

Arnal C., Laurens L., Soulard C.-T., 2013, « Les mutations paysagères engendrées par l'arrachage viticole, un vecteur de mobilisation des acteurs territoriaux dans l'Hérault », *Méditerranée*, n° 120, <http://journals.openedition.org/mediterranee/6673> ; DOI : 10.4000/mediterranee.6673.

Audric S., Canonero B., Tasque O., 2016, « Montpellier Méditerranée Métropole : diagnostic de territoire », *Insee Dossier Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées*, n° 1, juillet.

Barral S., Pinaud S., Loveluck W., 2017, « Le pas-de-porte en agriculture, marqueur de la dérégulation foncière et de la financiarisation des exploitations », *Vertigo*, vol. 17, n° 1, <http://journals.openedition.org/vertigo/18347> ; DOI : 10.4000/vertigo.18347.

Baysse Lainé A., Perrin C., 2018, « How can alternative farmland management styles favour local food supply ? A case study in the Larzac (France) », *Land Use Policy*, vol. 75, p. 746-756.

Beuret J.-E., 1999, « Petits arrangements entre acteurs... Les voies d'une gestion concertée de l'espace rural », *Nature Sciences Sociétés*, vol. 7, n° 1, p. 21-30.

Blomley N. K., 2015, « Flowers in the bathtub : boundary crossings at the public-private divide », *Geoforum*, vol. 36, n° 3, p. 281-296.

Blomley N. K., 1989, « Text and context : rethinking the law-space nexus », *Progress in Human Geography*, vol. 13, n° 4, p. 512-534.

Boinon J.-P., 2011, « Les politiques foncières agricoles en France depuis 1945 », *Économie et statistique*, vol. 444, n° 1, p. 19-37.

Bourdin A., Lefeuvre M.-P., Mélé P. (dir.), 2006, *Les règles du jeu urbain. Entre droit et confiance*, Paris, Descartes & Cie, coll. « Les urbanités ».

Braverman I., Blomley N., Delaney D., Kedar A., (eds.), 2014, *The Expanding Spaces of Law. A Timely Legal Geography*, Stanford-USA, Stanford University Press.

Cadène P., 1990, « L'usage des espaces péri-urbains. Une géographie régionale des conflits », *Études rurales*, vol. 118, n° 1, p. 235-267.

Cavaillé F., 2009, « Quelle interdisciplinarité entre la géographie et le droit ? Vers une géographie juridique ? » in Forest P. (dir.), *La géographie du droit, épistémologie, développement et perspectives*, Québec, Les Presses de l'université de Laval, p. 45-67.

Clément C., Soulard C., 2016, « La publicisation des espaces agricoles périurbains dans le Lunellois, Languedoc. Un cadre d'analyse en géographie », *Annales de géographie*, vol. 712, n° 6, p. 590-614.

Cochet H., 2008, « Vers une nouvelle relation entre la terre, le capital et le travail », *Études foncières*, vol. 134, p. 24-29.

Colin J.-P., 2003, « Arrangements institutionnels et logiques d'acteurs dans l'agriculture mexicaine », in Colin J.-P. (ed.), *Figures du métayage : étude comparée de contrats agraires (Mexique)*, Paris, IRD, p. 239-286.

Darly S., Torre A., 2008, « Conflits liés aux espaces agricoles et périmètres de gouvernance en Île-de-France », *Géocarrefour*, vol. 38, n° 4, p. 307-319.

Delaney D., 2014, « Legal Geography I. Constitutivities, complexities, and contingencies », *Progress in Human Geography*, vol. 39, n° 1, p. 96-102.

Delaney D., 2009, « Le juridique, le spatial et le pragmatique de la construction de la réalité », in Forest P. (dir.), *La géographie du droit, épistémologie, développement et perspectives*, Québec, Les Presses de l'université de Laval, p. 117-135.

Demené C., Audibert O., 2017, « Promouvoir l'agriculture dans le projet de territoire pour faciliter la mise à disposition du foncier : le cas de la châtaigneraie ardéchoise », *VertigO*, vol. 17, n° 1, <http://journals.openedition.org/vertigo/18376> ; DOI : 10.4000/vertigo.18376.

Estèbe P., Pinson D., Roux J.-M., 2004, « Blés, melons, voies rapides, parcs d'affaires et pavillons », *Urbanisme*, n° 338, p. 41-47.

Études Rurales, 2011, *Les agricultures de firme. Organisations et financiarisation*, Éditions de l'EHESS, Paris.

Forest P., 2015, « Vers une géographie du droit ? Pistes de réflexion », *Développement durable & territoires*, vol 6, n° 1, mis en ligne le 31 mars 2015. <http://journals.openedition.org/developpementdurable/10800> ;DOI :10.4000/developpementdurable.10800.

Guéringer A., 2008. « » Systèmes fonciers locaux » : une approche de la question foncière à partir d'études de cas en moyenne montagne française », *Géocarrefour*, vol. 83, n° 4, p. 321-329.

Guéringer A., Perrin C., Barthes C., 2017, « Tensions sur l'espace agricole : quand les enjeux fonciers réinterrogent le rapport entre propriété et usage », *VertigO*, vol. 17, n° 1, <http://journals.openedition.org/vertigo/18423>.

Jarrige F., Jouve A.-M., 2003, « Et si le capitalisme patrimonial foncier changeait nos paysages quotidiens ? », *Le courrier de l'environnement*, n° 49, p. 13-29.

Léger-Bosch C., 2015, *Les opérations de portage foncier pour préserver l'usage agricole : une analyse par les coordinations, les transactions et les institutions*, thèse de doctorat, économie, Université Grenoble Alpes, Grenoble, 154 p.

Maccaglia F., 2014, « Introduction. Illégalité et gouvernement des territoires. Rapports au droit et usages du droit dans la production, la gestion et la régulation des territoires », *Annales de géographie*, n° 700, p. 1251-1261.

Maccaglia F., Morelle M., 2013, « Introduction. Pour une géographie du droit : un chantier urbain », *Géocarrefour*, vol. 88, n° 3, p. 163-172.

Martin S., 2013, « Défendre l'espace agricole : l'accumulation des textes », in Bertrand N. (dir.), *Terres agricoles périurbaines. Une gouvernance foncière en construction*. Paris, Quæ, p. 71-80.

Melé P., 2009, « Pour une géographie du droit en action », *Géographie et cultures*, n° 72, <http://journals.openedition.org/gc/2199> ; DOI : 10.4000/gc.2199.

Melé P., 2006, « Lutter contre les bruits de la ville, mobilisation du droit et production d'ordres locaux », in Bourdin A., Lefeuvre M.P. et Melé P. (dir.), *les règles du jeu urbain, entre droit et confiance*, Paris, Descartes et cie, p. 207-242.

Nougarèdes B., 2013, *Modes d'insertion socio-spatiale du bâti agricole périurbain et sociabilités locales : le cas des « hameaux agricoles » dans l'Hérault*, thèse de doctorat, sociologie, Toulouse, université Toulouse le Mirail, 469 p.

Perrier-Cornet P., 2002, *À qui appartient l'espace rural ? : enjeux publics et politiques*, Paris L'Aube, Datar.

Perrin C., 2017, « Mobiliser la propriété publique en faveur de l'agriculture périurbaine ? Le cas de la région de Montpellier (France) », *VertigO*, vol. 17, n° 1, <http://journals.openedition.org/vertigo/18401> ; DOI : 10.4000/vertigo.18401.

Perrin C., Jarrige F., Soulard C.-T., 2013, « L'espace et le temps des liens ville-agriculture : une présentation systémique du cas de Montpellier et sa région », *Cahiers Agricultures*, vol. 26, n° 2, p. 552-558.

- Poulot M., 2008, « Les territoires périurbains : “fin de partie” pour la géographie rurale ou nouvelles perspectives ? », *Géocarrefour*, vol. 83, n° 4, p. 269-278.
- Praly C., Chazoule C., Delfosse C., Mundler P., 2014, « Les circuits de proximité, cadre d'analyse de la relocalisation des circuits alimentaires », *Géographie, économie, société*, vol. 16, n° 4, p. 455-478.
- Robineau O., 2015, « Toward a systemic analysis of city-agriculture interactions in West Africa : A geography of arrangements between actors », *Land Use Policy*, n° 49, p. 322-331.
- Sencébé Y., 2012, « La Safer », *Terrains & travaux*, n° 20, p. 105-120.
- Sencébé Y., Pinton F., Alphandéry P., 2013, « Le contrôle des terres agricoles en France. Du gouvernement par les pairs à l'action des experts », *Sociologie*, vol. 4, n° 3, p. 251-268.
- Soulard C., Thareau B., 2009, « Les exploitations agricoles périurbaines : diversité et logiques de développement », *Innovations agronomiques*, vol. 5, p. 27-40.
- Soulard C.-T., 2014a, *Pratiques, politiques publiques et territoires : construire une géographie agricole des villes*, HDR, Bordeaux, université Michel de Montaigne.
- Soulard C.-T., 2014b, « Les agricultures nomades, une caractéristique du périurbain », *Pour*, n° 224, p. 151-158.
- Thareau B., 2011, *Réguler l'accès à la terre, la réinvention locale du corporatisme agricole*, thèse de doctorat, géographie, université de Nanterre, Paris, 397 p.
- Vianey G., 2005, « Entre conception de l'exercice du métier et représentation de l'activité agricole en péri-urbain : esquisse d'une analyse des logiques foncières », *Les cahiers de la multifonctionnalité*, n° 8, p. 105-114.

## NOTES

1. Bail de 9 ou 18 ans dont le prix est encadré. Le propriétaire ne peut mettre fin au bail que pour lui ou pour ses ayants droit directs à condition que cela ne remette pas en cause l'activité du fermier et en échange d'une compensation financière.
2. Proposition loi AN n° 786, 21 mars 2018.
3. Les communes ont été anonymisées parce que le nombre d'agriculteurs locaux est insuffisant pour protéger leur anonymat (garanti durant les entretiens).
4. Les manades désignent, dans le sud de la France, les élevages de taureaux Camargue (pour la course camarguaise et pour la viande).
5. Par exemple, l'une de ces entreprises exploitait, en 2016, 1500 ha : 110 ha de carottes, 20 ha de fraises, 520 ha de melon, 130 ha de pois chiches et 720 ha de blé.
6. Coopérative d'utilisation de matériel agricole.
7. Politique agricole commune.
8. Les montants de location annuelle par hectare évoqués sont de l'ordre de 150 € pour du blé et 650 € pour du melon.
9. Un gardian désigne, en Camargue, les vachers qui encadrent les troupeaux de taureaux dans les prés et lors des fêtes traditionnelles.
10. Exploitation agricole à responsabilité limitée.
11. Commission départementale d'orientation de l'agriculture.

---

## RÉSUMÉS

L'article étudie les interactions entre logiques agricoles et modalités d'accès à la terre en contexte périurbain. S'ancrant dans la géographie critique du droit, il présente les résultats d'une enquête menée auprès de 17 exploitations périurbaines de Montpellier. Plus d'un tiers des surfaces enquêtées est exploité selon le mode d'arrangements informels. Ceux-ci échappent au statut du fermage et concernent notamment les filières blé-melon, chevaux de loisirs et fourrage et parcours. Les espaces liés à ces arrangements sont issus du retrait de la vigne, de l'anticipation de l'urbanisation, mais aussi du retrait plus ancien de l'élevage pastoral dans les garrigues. Ils illustrent la production locale d'une norme sociale contournant la règle du fermage. En donnant la possibilité aux propriétaires, souvent viticulteurs et dominant le système foncier local, de garder le contrôle sur leurs terres cultivées par d'autres, ils conduisent à l'exclusion des agriculteurs non intégrés socialement dans chaque commune, notamment les porteurs de projet agricole venus d'ailleurs.

The article deals with the farmland access issue on urban fringes. Taking a legal geography approach, it presents the results of a survey of 17 farms near Montpellier. More than a third of the surveyed areas are exploited by informal arrangements. The tenant farming who protects a lot the farmer does not cover these contracts. These informal contracts develop in particular the wheat/melon, leisure horses and rangeland sectors. The spaces linked to these arrangements come from the wine crisis, from the anticipation of urbanization, but also from the older crisis of pastoral sector. Arrangements illustrate the local production of a social norm bypassing the tenant farming rule. Winemakers are often landowners. They dominate the local land tenure system. Arrangements, giving them the power to control their cultivated lands by others and lead to the exclusion of non-socially integrated farmers.

## INDEX

**Mots-clés** : exploitation agricole, jeu d'acteurs, système productif, géographie du droit, fermage, Occitanie

**Keywords** : farm, tenant farming, legal geography, land tenure, South of France

## AUTEURS

### CAMILLE CLÉMENT

Camille Clément est post-doctorante, UMR Innovation, université de Montpellier, CIRAD, INRAE, Montpellier SupAgro.  
camilleleilaclement@gmail.com

### COLINE PERRIN

Coline Perrin est chargée de recherche, UMR Innovation, université de Montpellier, CIRAD, INRAE, Montpellier SupAgro.  
coline.perrin@inra.fr

**CHRISTOPHE-TOUSSAINT SOULARD**

Christophe-Toussaint Soulard est ingénieur de recherche, UMR Innovation université de Montpellier, CIRAD, INRAE, Montpellier SupAgro.  
christophe.soulard@inra.fr