

Les Seminaires de Terres en ville

***« Entre ville et agriculture,
quelles interventions foncières
en région urbaine ? »***

Aubagne, 4 juillet 2002

Ouverture du séminaire

Par Olivier TURQUIN, Professeur associé à l'Institut de Géographie Alpine de Grenoble, Directeur de la recherche et du développement de VIVEA et animateur du séminaire.

Ce séminaire se déroule à l'initiative de l'Association « Terres en Ville », sur le thème « **Entre ville et agriculture, quelles interventions foncières en région urbaine ?** »

Pour ceux qui ne connaissent pas vraiment cette association, voici quelques petites informations historiques. C'est une association récente, qui, depuis près de deux ans, regroupe les acteurs de politiques agricoles périurbaines et urbaines. Elle comptait, jusqu'à son Assemblée Générale de ce matin, six territoires précurseurs (Aubagne, Grenoble, Le Mans, Nantes, Rennes et Perpignan) et un septième (Agen), qui les avait rejoints en cours de route. Elle compte désormais deux « nouveaux » : les agglomérations de Toulouse et de Lorient. D'autres vont, sans doute, porter leur candidature prochainement.

Toutefois, l'association est très sélective et il faut faire preuve de beaucoup de qualités pour être accepté dans cette aventure. Je rassure quand même les gens d'Amiens que je vois en train de s'inquiéter et de se dire « est-ce qu'un jour ils vont nous accepter ? ». Tous les candidats sont évidemment les bienvenus, particulièrement ceux qui ont un maire ministre...

Toute plaisanterie mise à part, cette association a pour particularité d'être une association paritaire qui a donc comme règle du jeu d'associer des collectivités et des représentants des agriculteurs sur une démarche commune et un intérêt partagé pour les politiques agricoles dans les zones périurbaines et urbaines.

Cette association affiche trois objectifs principaux :

- Le premier est de multiplier les échanges et notamment les échanges de savoir-faire entre ses membres. Je disais tout à l'heure qu'il y avait un critère d'excellence pour faire partie de « Terres en Ville », mais il y a aussi un autre critère, c'est de rechercher le partage et l'échange.
- Le deuxième est de favoriser l'expérimentation, car tout n'a pas été inventé sur ce thème. Il y a encore beaucoup de choses à faire. De nombreuses expériences peuvent être conduites en ordre dispersé. Il paraît plus malin de les conduire à plusieurs, de manière coordonnée.
- Enfin, ces expériences et ces réflexions communes doivent permettre d'élaborer des propositions politiques, en d'autres termes, de faire du lobbying, auprès des interlocuteurs susceptibles de prendre en compte et de mieux accompagner les projets concernant l'agriculture périurbaine.

En conséquence, les modalités d'action de cette association sont diverses. L'une d'entre-elles est de tenir, une fois par an, à l'occasion de l'Assemblée Générale, un séminaire sur un thème spécifique d'actualité, pour essayer de solliciter les expertises et les expériences dont nous parlions tout à l'heure afin de progresser ensemble au moins sur les questionnements, si ce n'est sur les réponses.

Il y a déjà eu un précédent à Nantes, je crois que c'était en septembre de l'année dernière, sur la thématique « Ville et agriculture : contradiction ou complémentarité des politiques locales, nationales et européennes ». Vous imaginez bien qu'en trois heures nous n'avons pas traité l'intégralité de la question, mais elle a été abordée et largement discutée.

Ainsi, cet après-midi, nous allons également aborder un thème assez ardu et complexe : **« Entre ville et agriculture, quelles interventions foncières en région urbaine ? »**

Pour cela, nous allons nous organiser en quatre temps. Nous allons essayer de procéder ainsi afin que vous puissiez échanger et que n'ayez pas le sentiment d'être venus pour écouter simplement « la bonne parole ».

Les Coprésidents de l'Association nous ayant annoncé que chaque territoire accueillerait à tour de rôle l'Assemblée Générale et le Séminaire, le premier temps de cet après-midi pourrait être consacré à la présentation du Territoire qui nous reçoit.

Monsieur Jean-Marie Rame, Président de la Commission Agriculture et Forêt de la Communauté d'Agglomération Garlaban-Huveaune-Sainte-Baume, aura l'honneur et l'avantage de pouvoir introduire ces débats, pour nous dire et nous faire comprendre ce qui s'est fait, ou ce qui ne s'est pas fait, sur Aubagne. Il faudra qu'il soit vigilant sur ses propos car il interviendra sous l'oreille attentive de son Président que je salue et que je remercie, ainsi que toute son équipe, de nous accueillir. Max LEFEVRE, Directeur de la SAFER des Bouches-du-Rhône, nous donnera également son sentiment sur la situation locale.

Dans un deuxième temps, nous aurons deux intervenants, Joseph COMBI et Alain DASSONVILLE, que nous présenterons tout à l'heure, pour établir le cadrage général de notre thématique.

Dans un troisième temps, nous aurons la présentation de deux expériences complémentaires à celle d'Aubagne, avec l'initiative de Rennes présentée par Bernard POIRIER et puis celle de Grenoble concernant un projet d'Etablissement Public Foncier Local avec Juliette BRUMELOT et Muriel KUHN, qui sont chargées d'études à l'agence d'urbanisme de la Région Grenobloise.

Enfin, nous aurons l'intervention d'un spécialiste du foncier, Georges MORIN qui est directeur de la SAFER PACA et représentant de la FN SAFER.

Je cède donc la parole à Jean-Marie RAME pour nous présenter l'expérience d'Aubagne en tant que Président de la Commission Agriculture de la Communauté d'Agglomération Garlaban-Huveaune-Sainte-Baume.

Première séquence : L'expérience aubagnaise

Jean-Marie RAME, Président de la Commission Agriculture de la Communauté d'Agglomération Garlaban-Huveaune-Sainte-Baume.

Bonjour, je vous souhaite la bienvenue sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Garlaban-Huveaune-Sainte-Baume, et vous remercie d'être venus si nombreux.

J'ai donc la lourde charge de vous présenter l'expérience de la Communauté d'Agglomération Garlaban-Huveaune-Sainte-Baume, notamment à travers la présentation de sa charte. Mais avant toute chose, je me dois de remercier personnellement Jean TARDITO, qui n'est malheureusement pas là aujourd'hui. Ce fut le maire de notre commune d'Aubagne pendant un certain temps et également notre député. Il a été à l'origine de tout ce que je vais vous décrire à travers la présentation de la charte, c'est pourquoi je tenais à lui rendre cet hommage mérité.

Ceci étant dit, je vais vous présenter rapidement la Communauté d'Agglomération Garlaban-Huveaune-Sainte-Baume. Elle est composée actuellement de six communes, regroupant environ 70 000 habitants. Nous sommes un pôle économique à l'Est de Marseille qui représente un certain potentiel humain et nous avons conservé, sur notre territoire, une réelle superficie agricole.

Cet espace, vous le comprendrez très bien, est sujet à de multiples pressions foncières, d'autant plus que la plupart de nos exploitations sont de très petites exploitations d'environ deux ou trois hectares et que la moyenne d'âge des exploitants agricoles ne cesse d'augmenter. Ceci est un constat, ce n'est pas une critique.

Dans ces conditions, nous avons deux options pour notre agriculture : soit on la pérennisait, soit on la laissait partir vers des horizons divers et variés, de plus en plus urbanisés.

La politique de la ville d'Aubagne, dès 1991, a été de dire : « cet espace agricole est un poumon pour l'agglomération et une activité économique qui a également sa place sur notre territoire, donc nous allons essayer de le pérenniser ». C'est ce qui a été fait.

Ainsi, je peux vous dire qu'il y a aujourd'hui 800 hectares agricoles utiles sur la Communauté d'Agglomération, cultivés par 290 agriculteurs environ, ce qui n'est pas négligeable, notamment au niveau fiscal. Sur cette base, nous avons essayé, d'abord avec la ville d'Aubagne puis ensuite avec la Communauté de Ville puis la Communauté d'Agglomération de suivre cette orientation.

Fort logiquement, le problème auquel nous nous sommes en premier lieu confrontés, c'était effectivement le foncier. Que devait-on faire de notre foncier ? Peut-on se mettre en situation de le préserver ? Quand je parle de foncier, je pense essentiellement à la zone NC qui se réduisait au rythme des modifications de P.O.S. nombreuses à l'époque. Alors, même si ce travail a souvent été critiqué, voire méprisé, nous avons commencé à jeter les premiers balbutiements de ce que l'on a appelé par la suite la charte agricole de la Communauté d'Agglomération.

Cette charte a été mise en place grâce à une surveillance et un partenariat avec la SAFER, qui est ici présente, pour suivre l'évolution de cette zone-là. Dès qu'il y avait des libérations de terrains, nous avions deux solutions, soit il y avait un repreneur et c'était bien, soit il n'y avait pas de repreneur et là, la Communauté d'Agglomération se portait partie prenante, par l'intermédiaire de la SAFER. Elle captait donc ces terres-là et lorsque le repreneur était trouvé, on procédait à une mise à disposition.

C'est la solution que nous avons retenue pour tenter de pérenniser un peu cette économie agricole vis-à-vis de l'économie hyper-urbaine de l'aire marseillaise. Une fois que ça a été mis en place, cela pouvait fonctionner.

Nous avons toutefois très vite été confrontés à une autre difficulté. En effet, nous sommes dans le midi, sur une terre relativement aride où le manque d'eau est un frein au développement de toute économie agricole. Nous avons donc des terres, nous les maîtrisons, nous pouvions les mettre à disposition, mais comment faire pour les rendre productives ? Alors, le deuxième volet de notre action a été la mise en irrigation sous pression de ces territoires. Il faut savoir qu'il y a actuellement plus de 310 hectares qui ont été mis en eau sous pression via une association des syndicats des « arrosants ».

Cet investissement est relativement coûteux. Je ne vais pas rentrer dans le détail des coûts et du financement, mais sachez tout de même que nous avons eu l'appui de nombreux partenaires : l'État, mais aussi le département, la région, l'agence de l'eau et j'en passe. Au final, la Communauté d'Agglomération s'intègre dans ce financement à hauteur de 20 %.

Par ailleurs, les exploitations agricoles à irriguer étant de très petite taille et relativement peu nombreuses, nous avons intégré les particuliers au système, ce qui fait que des quelques 280 exploitants agricoles nous sommes arrivés à près de 500 adhérents à la ZAP. Cela veut dire que tous les habitants de ces zones peuvent aussi bénéficier de ce service.

Dans un troisième temps, nous avons considéré que nous avions les terres, l'irrigation, il ne nous manquait plus que la technicité. En effet, si nous voulions nous démarquer, cela passait par une meilleure qualité technique des exploitants. Nous avons donc favorisé la création, et la prise en charge financière par la Communauté d'Agglomération, d'un centre d'études techniques agricoles (CETA) que vous connaissez. Nous disposons donc des compétences de deux techniciens qui agissent au plus près des exploitants agricoles.

Le quatrième volet de cette politique, après : les terres, l'irrigation, la technique, était tout naturellement celui de la valorisation des produits de ce territoire. C'est ce qui nous a amenés à la création de la marque « Les Jardins du Pays d'Aubagne ».

Il se profile aujourd'hui un cinquième volet qui est de mettre en place des CTE (Contrats Territoriaux d'Exploitation) afin de renforcer les liens avec ce territoire et améliorer sa qualité. Actuellement nous en sommes à 18 contrats signés.

Voilà. J'espère avoir fait une synthèse concrète et fidèle de notre expérience et je vous remercie de votre attention.

Olivier TURQUIN

Nous avons ici l'exemple, peut-être un peu atypique, d'une collectivité qui se préoccupe de ses espaces et également de ses acteurs que sont les agriculteurs en prenant en considération la panoplie de leurs besoins allant : des outils de travail (le foncier, l'irrigation, la technique, les CTE...), aux débouchés (la marque). La dimension territoriale peut donc être au service du territoire et des producteurs. On saisit, dans cet exemple, la progression d'une politique qui, de mon point de vue, semble cohérente et efficace. Il me semble avoir repéré ici pas mal d'agriculteurs qui participent à cette démarche. N'hésitez pas, tout à l'heure, à les interroger pour savoir comment eux ressentent et ont vécu la mise en place de cette politique, car je crois que la collectivité a largement été stimulée par les agriculteurs et réciproquement dans cette démarche.

Toutefois, aujourd'hui, nous nous intéressons plus particulièrement au foncier et nous avons parmi nous Max LEFEBRE, que j'ai connu, il y a quelques années à la Chambre d'Agriculture, et qui est maintenant directeur de la SAFER des Bouches-du-Rhône.

Ainsi, c'est à la fois un expert du foncier, de par son positionnement institutionnel, et l'un des acteurs de terrain de cette action pilote d'Aubagne. Il va donc pouvoir nous donner son point de vue qui, je l'espère, est partagé par Didier GIDE qui est exploitant agricole, éleveur de gibier et qui est en même temps Président du comité technique SAFER des Bouches-du-Rhône, en tant qu'élu à la Chambre d'Agriculture. Alors, je ne sais pas comment vous allez vous répartir la parole, mais pouvez-vous nous livrer votre approche de ce volet foncier, à la fois en ce qui concerne la prise en compte de la politique foncière et celle de l'intervention foncière sur Aubagne.

Max LEFEBRE, directeur de la SAFER des Bouches-du-Rhône.

Je suis très heureux d'être ici aujourd'hui, dans le cadre d'une manifestation nationale, car cela fait dix ans que cette charte du pays d'Aubagne existe, et qu'aux premiers temps de réflexion sur cette charte, nous avons dû affronter beaucoup de scepticisme. J'ai encore en mémoire plusieurs articles de journaux qui parlaient de collectivisation des sols, et de choses comme ça. C'est pourquoi je pense qu'il est bon, dix ans après, de faire le point sur ce qui a fonctionné, et peut-être également sur ce qui a un peu moins bien fonctionné, même si je crois que globalement cette initiative est une réussite.

En effet, malgré des oppositions individuelles, les organisations professionnelles agricoles et la SAFER ont d'emblée adopté la démarche de cette charte agricole du pays d'Aubagne. Leur seule condition était que l'agriculture soit reconnue comme étant, avant tout, une activité économique à part entière. Le maire d'Aubagne de l'époque, Monsieur TARDITO a senti cette volonté, je pense même qu'il la partageait. C'est ce qui a fait que nous nous sommes engagés sur tous les volets de cette opération.

Je crois qu'il est important de le rappeler parce que cette politique de charte, de pérennisation de la zone agricole, ne peut être valable qu'à condition qu'elle soit multiple. C'est-à-dire qu'il faut prendre en compte l'aspect foncier, l'aspect technique ou celui de la commercialisation, mais tout cela ne peut exister sans une volonté politique forte de maintenir l'agriculture.

Le corollaire de tout ça c'est évidemment d'affirmer dans les documents d'urbanisme la volonté de maintien d'une zone agricole. C'était le principal souci, à l'époque, pour les agriculteurs qui voyaient qu'« Auchan » s'agrandissait et qui, surtout, ne voyaient plus très bien les limites à son extension et à l'extension de l'urbanisation en général.

A ce moment-là comme aujourd'hui, notre souci, en tant que SAFER, a été de mettre fin ou de tenter de mettre fin à une spirale de spéculation foncière qui était quand même très, très importante sur Aubagne. Ainsi, en matière de foncier, la principale orientation de la convention qui a été passée entre la commune initialement et ensuite entre la Communauté d'Agglomération et la SAFER a été d'avoir une transparence totale sur l'information. C'est fondamental car en matière de foncier, l'information est capitale.

C'est pourquoi, systématiquement, dès que nous avons la notification d'une vente sur la commune d'Aubagne, nous étions chargés de donner, dans les trois jours, l'information à la ville d'Aubagne qui nous disait s'il y avait un intérêt agricole ou pas à essayer de préempter ce terrain. Nous poursuivons ce système aujourd'hui. Tout cela a permis de fixer un principe et a valeur d'exemple. C'est-à-dire que les transactions qui s'effectuaient jusqu'alors (notamment les nombreuses transactions concernant des friches vers des non-agriculteurs) avaient pour effet de créer une espèce de cancer sur la zone agricole. Avec la mise en place de ces préemptions pour le compte d'agriculteurs ou de la ville, on a mis un frein à cette spéculation foncière, partiellement peut-être, mais on sent quand même qu'il y a une évolution très positive en la matière. Les résultats obtenus en dix ans seulement sont quand même significatifs.

L'autre point très important, c'est qu'en l'absence d'agriculteur repreneur, la ville et ensuite la Communauté d'Agglomération se sont engagées à acheter la terre et à la mettre à disposition des exploitants en place sous forme de bail ou de CMD. Cela aussi permet à des agriculteurs qui, au départ ne sont pas véritablement intéressés par l'acquisition, de se positionner. Certains ont ainsi pu développer leur exploitation, voire même s'installer pour des jeunes agriculteurs, avant d'ensuite d'acquérir ce bien.

Une autre action très importante a été la mise en place de prêts à taux zéro, consentis par la ville d'Aubagne, ensuite par la Communauté à ces agriculteurs qui voulaient acquérir des parcelles. Cette mesure est particulièrement utile dans notre région où les prix à l'hectare sont de l'ordre de 40 à 50 francs du m². Il est vrai que pour un jeune agriculteur, acquérir le foncier dans ces conditions et payer au comptant c'est très difficile.

Grâce à tous ces outils, qui nous ont permis dans un premier temps de parer au plus pressé, nous avons ensuite tenté d'aller plus loin et nous attaquer à la reconquête des friches. Nous avons essayé, à partir des conventions de mise à disposition, de rencontrer les propriétaires de friches pour que ces propriétaires mettent à disposition d'agriculteurs leurs terrains. Il est vrai que ce travail a moyennement fonctionné, car, dans notre zone périurbaine, aux portes de Marseille, à l'immédiate proximité de zones d'activités ou de zones à lotir ou urbaines, la tentation est forte de garder son bien pour essayer de le valoriser à terme. Ainsi, malgré l'exemple des CMD¹ on a des difficultés à mettre en place ce type d'actions, la spéculation foncière existe encore sur certains terrains.

¹ CMD : Convention de Mise à Disposition

Enfin, pour être très concret et pour essayer d'être complet, il faut savoir que cette action a conduit la Communauté à investir environ, entre 700 000 et 800 000 F par an. Cela veut dire que chaque année la collectivité a dépensé cette somme pour sauver de l'urbanisation et écarter de la spéculation un ou deux hectares. Un ou deux hectares pour quelqu'un qui est dans la Manche ou dans le Bassin Parisien ce n'est rien du tout, mais sur la zone d'Aubagne où nous avons un poumon agricole de l'ordre de 300 à 400 hectares, c'est énorme. De plus, lorsqu'on sait que ce sont des exploitations hyper intensives, avec trois ou quatre rotations par an, le bilan est très positif, y compris sur le plan économique. Il est positif parce qu'il y a une collaboration étroite entre la SAFER, le délégué local, la commission de gestion et la collectivité. Lorsqu'il y a une volonté politique de part et d'autre, des OPA, de la SAFER, comme de la Communauté d'Agglomération, on arrive à un résultat très intéressant. Il y a dix ans, quand nous avons commencé, peu de gens pensaient que la zone agricole d'Aubagne existerait encore en 2002. Je crois donc que l'on peut s'en féliciter.

Olivier TURQUIN

Après l'intervention d'un élu, puis celle d'un technicien, je vais maintenant donner la parole à Didier GIDE, en complément, pour qu'il nous livre le point de vue de l'agriculteur.

Didier GIDE, éleveur de gibier, Président du comité technique SAFER des Bouches-du-Rhône

Ce que je voudrais rajouter reprend un peu ce que disait Max, notamment sur la volonté politique forte. Je crois, en effet, qu'il est essentiel pour un développement agricole durable sur des zones périurbaines que la volonté politique soit forte. Sur ce plan-là, à Aubagne, la politique n'a jamais manqué de force !

D'autre part, nous avons parlé des délégués locaux SAFER, alors que tout le monde ne sait peut-être pas ce que c'est. En fait c'est un agriculteur qui a la connaissance de son terroir et de sa commune et qui reçoit la fameuse notification SAFER, dans le cadre notamment de la convention d'intervention foncière entre la SAFER et la commune d'Aubagne ou la Communauté d'Agglomération. Cette notification arrive aussi en mairie et le délégué va pouvoir faire le tour des exploitants en activité pour savoir si des personnes sont intéressées par le bien. Je vous livre cette explication, tout simplement pour vous dire que la SAFER n'est pas un outil technique inventé par des techniciens mais que c'est un outil au service des agriculteurs et géré par des agriculteurs.

Olivier TURQUIN

Les agriculteurs ou quelques agriculteurs ? Pouvez-vous, en deux mots, nous éclairer un peu plus sur la SAFER, parce que tout le monde ne connaît peut-être pas précisément son rôle, d'autant que j'ai cru comprendre qu'il y avait aussi une mission qui s'était un peu élargie ?

Didier GIDE

Tout à fait. Mais, en ce qui concerne les missions élargies, je laisserai plutôt le représentant national s'exprimer.

Olivier TURQUIN

Ce sera pour la clôture de nos échanges.

Didier GIDE

Ainsi, en ce qui concerne la SAFER et son fonctionnement, je répète que ce sont des agriculteurs qui sont à la base de l'outil. Cela veut dire que s'il y a plusieurs candidats pour l'acquisition d'une terre, y compris des collectivités, et bien c'est un groupe d'agriculteurs qui se réunit et décide à qui l'on remet la terre. Bien entendu, suite à la nouvelle loi d'orientation, d'autres acteurs sont venus apporter leur avis autour de cette table, notamment l'union des maires, le commissaire du gouvernement (c'est l'État en fait), la DDA, le Conseil Général... Nous essayons de trouver ensemble une solution pour apporter la meilleure destination à cette terre.

Le problème que nous ressentons le plus vivement en zone périurbaine et qui complexifie le fonctionnement du système, c'est la pression foncière. Depuis ce matin, nous parlons beaucoup de cette pression foncière, du prix des terres qui augmente, du fait qu'il est difficile d'enrayer cette spirale. En fait, le fond du problème est qu'il y a un marché de l'offre et de la demande et que celle-ci n'est plus liée à la valeur agronomique des terres, comme cela devrait être le cas en zone agricole, mais elle est liée, dans nos régions périurbaines, à une pression foncière qui n'a rien à voir avec l'agriculture. C'est là le drame et c'est là où, justement, la collectivité et la volonté politique sont essentielles pour essayer de maintenir cet espace agricole.

Alors, on pourrait se dire « pourquoi tenter de résister au marché, c'est le sens de l'évolution ? » Et bien tout simplement parce que les Urbains, qui sont en partie responsables de cette pression urbaine, s'ils n'ont pas d'agriculture autour de chez eux, c'est leur qualité de vie qui s'en va. Je crois que nous sommes ici confrontés, comme bien souvent, à l'opposition entre intérêt individuel et intérêt collectif. En effet, il ne faut pas oublier que derrière cela, il y a toutes nos racines et tout un tissu rural qui est, je crois, le fondement de la France, celui de la ruralité qui demeure le socle de notre société et qu'il faut absolument préserver.

Concrètement, nous sommes confrontés, dans la Communauté, à des prix de terre avoisinant les 500 000 F à l'hectare, quand on sait que la moyenne dans le département est autour de 100 000 F. Ainsi, un agriculteur qui investit à Aubagne, investit quelque part cinq fois plus cher que ce qu'il devrait investir, donc il y a quand même un gros, gros problème et c'est là où justement il faut absolument essayer d'apporter avec l'aide des collectivités locales des solutions. Alors, il y a des pistes, dont l'outil SAFER. Mais il y a peut-être aussi d'autres choses à mettre en place. Nous avons notamment étudié la problématique des terres incultes avec la commission foncière de la Chambre d'Agriculture. Si on s'en tient à la loi, les terres incultes n'ont pas lieu d'être. C'est-à-dire que s'il y a une terre inculte elle doit être cultivée, le problème c'est que cette loi est assez archaïque et compliquée à mettre en œuvre pour que ces terres soient exploitées. Par contre, nous avons la possibilité, grâce à l'intervention du

préfet ou du Conseil Général, de déterminer une zone où l'on pourrait éventuellement intervenir sur des terres en friche.

Ce que je veux dire, en évoquant ces diverses possibilités, c'est qu'aujourd'hui, réfléchir sur la problématique des zones périurbaines, ce n'est pas forcément de croire que l'on va inventer de nouveaux outils, mais plutôt que tous les outils existent et que c'est avant tout la volonté politique qui devrait être bien utilisée pour arriver à des solutions.

Olivier TURQUIN

Je dirais donc que, du point de vue de la SAFER et d'un acteur qui a suivi depuis longtemps cette démarche, c'est quand même plutôt un succès par rapport au pari initial. Il y a, selon vous, un certain nombre d'outils qui existent, plus ou moins bien utilisés, et que les résultats sont plus liés à une question de volonté politique que d'outillage.

Nous reviendrons sur ces appréciations durant le débat, avec peut-être des agriculteurs qui ont vécu ce système. Pour l'heure, nous allons changer d'échelle, pour passer à une échelle plus large, peut-être même européenne, puisque nous avons des spécialistes avec nous et notamment, pour commencer, Joseph COMBI, qui est directeur de l'Association d'Etudes Foncières. Je crois que vous publiez une revue, mais je n'en ai pas d'exemplaire à montrer, et je vois que vous n'êtes pas très bon commerçant car vous ne l'avez pas non plus. Alors, on vous présente comme un spécialiste des études foncières, bien évidemment, mais c'est quoi l'ADEF ? Et qu'est ce que vous pouvez nous dire sur la thématique qui nous intéresse aujourd'hui : les interventions foncières en région urbaine ?

Deuxième séquence : Le cadre général de l'intervention foncière

Joseph COMBI, Directeur de l'Association des Etudes Foncières

L'ADEF, l'association des études foncières, existe depuis un petit peu plus de vingt ans. À l'origine, elle s'intéressait surtout au foncier urbain. C'est pourquoi, dans les milieux agricoles nous étions peu connus. Cette association regroupe une centaine de personnes qui éprouvaient le besoin de discuter entre eux de ces thèmes. Aujourd'hui, nous bénéficions de l'appui de vingt-cinq sociétés qui nous fournissent des cotisations un petit peu plus importantes. Cela étant, les subventions diverses et cotisations ne représentent qu'un petit dixième à peine de notre budget.

Pour l'essentiel, nous avons cinq activités. D'une part, nous publions la revue Études foncières tous les deux mois. Ensuite, nous publions deux ou trois ouvrages techniques chaque année. Nous réalisons par ailleurs des séminaires de formation permanente, nous organisons des colloques, des journées d'études. Pour finir, nous faisons des études. Malheureusement, nous réalisons la plupart de celles-ci à l'étranger parce qu'il n'y a qu'à l'étranger que l'on trouve des budgets qui nous permettent de boucher les trous de la revue.

Alors, pour parler maintenant du foncier périurbain, je ne vais pas intervenir sur la tonalité « il faut faire ceci, il faut faire cela », mais simplement vous parler des façons de raisonner qui permettent de comprendre ce qui se passe en périurbain et éventuellement vous présenter deux ou trois outils de compréhension de cet espace.

En premier lieu, je souhaiterais vous faire partager un préalable important, c'est de comprendre une fois pour toutes, que la valeur d'un terrain ne dépend en rien du propriétaire. En effet, le propriétaire sa seule liberté, c'est de dire oui ou non à celui qui lui propose le prix le plus élevé. Donc c'est un marché très spécial.

La valeur du terrain et la compétition entre les acheteurs potentiels pour acheter le terrain, voilà ce qui fait la valeur du terrain. Le propriétaire, sauf à être masochiste, va vendre à celui qui lui offre le plus.

Il faut donc comprendre comment se forme cette compétition entre les acheteurs et voir que dans le périurbain en particulier, il y a quatre manières différentes de considérer le foncier.

La première manière d'appréhender le foncier c'est de l'appréhender comme un outil de production. La deuxième manière de l'appréhender, c'est de l'appréhender comme un bien de consommation. La troisième manière de l'appréhender c'est de l'appréhender comme une matière première et enfin, la quatrième, c'est de l'appréhender comme le support d'une construction. Selon qui l'on est, on a des yeux différents et l'on raisonne de manière différente. C'est la valeur la plus forte, qui va se dégager sur ces quatre marchés potentiels différents, qui va l'emporter.

La valeur du foncier, outil de production, c'est le foncier agricole proprement dit. Cette valeur dépendra très peu de la localisation du terrain, parce que la proximité des marchés, aujourd'hui, a peu d'influence. C'est simplement l'actualisation d'une valeur ajoutée nette qui va faire la valeur du foncier outil de production et l'on va décider ou pas d'acheter un hectare de plus après avoir fait un calcul en se disant à ce prix-là, est-ce que ça va m'apporter de quoi amortir mon hectare. Donc, les divers intervenants, qui ont les yeux de l'agriculteur qui

regarde le foncier comme un outil de production, vont raisonner à peu près de la même manière et il va se dégager un prix à ce niveau-là, un prix possible.

Et puis, il y a ceux qui voient le terrain avec un autre regard qui est le regard du bien de consommation. Ce sont plutôt les gens qui cherchent un terrain de chasse ou un espace autour de leur résidence secondaire et qui cherchent à planter des oliviers pour se refaire une vie à la campagne. Dans ce cas, l'espace n'est pas appréhendé comme une manière de dégager de l'argent, comme une économie de production mais c'est de l'espace qui est consommé. C'est le plaisir que l'on en retire qui mesure la valeur du terrain. Cela va donner des résultats complètement différents, avec des paramètres complètement différents. Par exemple, vous avez une ligne à haute tension qui passe à 200 m, sur le premier marché pour produire des tomates, cela ne change rien, mais la même ligne à haute tension qui passe à 200 m fait complètement dégringoler la valeur sur le deuxième marché.

La troisième logique, c'est le marché du foncier comme matière première. C'est-à-dire que c'est le foncier vu par les yeux du lotisseur, pour fabriquer des terrains résidentiels ou des terrains d'activité, c'est identique. Ici, le foncier est vraiment appréhendé comme une matière première : on se procure du foncier pour fabriquer quelque chose. Comme tous les marchés de matières premières, c'est un marché politique. La valeur à laquelle va se fixer le prix du foncier sur ce troisième marché va dépendre quasi uniquement des politiques foncières qui vont être appliquées. Sur les deux premiers marchés, les politiques foncières interviennent peu, sur le troisième marché, ce sont les politiques foncières qui vont faire le prix. Si on a des politiques foncières très rigoristes, comme en Hollande, le prix qui va se former sur ce marché va être très proche de la valeur agricole. Si on a des politiques très laxistes, à la façon provençale de pas mal de communes (parce que entre le Nord et le Midi de la France il y a aussi beaucoup de différences), le prix de l'espace matière première va tout de suite atteindre le prix du terrain à bâtir.

Si on vous donne un permis de construire sur le pré, à l'angle de la départementale et du chemin vicinal, c'est tout de suite la valeur du terrain à bâtir qui va s'imposer, puis ensuite ce sont les contribuables qui passeront par-derrière pour éponger le financement des équipements.

En dernier lieu, nous arrivons justement à ce quatrième marché où l'espace est envisagé comme support de construction. Ce qu'il est important de comprendre, quand on fait de la politique foncière, c'est que la surface devient simplement une qualité du terrain et non pas l'essence du terrain. Ainsi, si l'on fait des tomates, deux hectares de tomates font deux fois plus de tomates qu'un hectare de tomates ; quand on achète un terrain de 1 000 m² pour mettre une maison ou un terrain de 500 m² cela veut simplement dire qu'on aura 500 m² en plus de pelouse à tondre le dimanche. Donc c'est peut-être agréable d'avoir une pelouse plus grande, mais personne ne va acheter un terrain à bâtir deux fois plus cher parce que la pelouse à tondre est deux fois plus grande. La surface est donc une qualité du terrain, sur ce quatrième marché, ce n'est pas l'essence de la valeur du terrain. On n'achète pas des m², contrairement à ce que l'on croit, mais on achète le droit de poser une maison quelque part et de la raccrocher à des tuyaux.

Cela veut bien dire qu'il y a une manière de gagner sur la demande d'espaces simplement en densifiant les maisons. Une clé importante de politique foncière va être de limiter les permis

de construire des maisons individuelles. Il s'agit peut-être même d'instaurer des C.O.S.² minimum et non pas des C.O.S. maximum pour la construction de pavillonnaire. L'essentiel de la densité gagnée se faisant alors, non pas quand on passe de l'individuel au collectif car tout le monde veut habiter en individuel, mais en organisant l'espace pour que tout le monde puisse habiter en individuel. Faisons des petites parcelles et non pas des grandes parcelles. En Allemagne, la surface des terrains pour maisons individuelles est deux fois et demie plus petite qu'en France. Vous vous promenez en Allemagne, il n'y a pas de périurbain. À la campagne, il n'y a pas de mitage, les gens sont satisfaits, il n'y a pas de problèmes. Il n'est pas vrai que les gens ont besoin de 800 m² pour construire une maison et l'on œuvre donc à contresens lorsqu'on exige de grandes surfaces de lots de terrain à bâtir, sous prétexte de préserver la nature.

Cela dit, nous avons à parler du périurbain. Alors, je suis un peu gêné, parce que j'ai du mal à définir ce que c'est que le périurbain. Il y a deux manières de concevoir le périurbain. Il y a le périurbain sur le plan des problèmes physiques d'aménagement, si je peux dire, et là, je pense qu'il y a effectivement de vrais problèmes spécifiquement périurbains. Ce sont les problèmes de juxtaposition d'usages agricoles et d'usages urbains qui entraînent toutes sortes de problèmes de voisinage qu'il faut organiser. C'est compliqué car ce sont des problèmes de juxtaposition physique d'usages.

Il y a un autre aspect du périurbain, c'est le périurbain économique. Sur ce plan-là, de mon point de vue, toute la France est périurbaine et les débats que vous avez ici sont simplement le débat à l'avant-garde de ceux qui auront lieu sur l'ensemble du territoire français d'ici trente ans. Mais il n'y a pas réellement de spécificités périurbaines. Certes, le problème de la juxtaposition des quatre marchés est beaucoup plus aigu sur l'espace périurbain, à fortiori dans un endroit comme Aubagne, mais potentiellement c'est le même débat qu'il va y avoir partout. On le retrouve déjà, par exemple, sur la Causse Noir, lorsque 300 hectares sont achetés et sont grillagés pour faire une chasse, plutôt que pour élever des moutons. Ce sont déjà exactement les mêmes conflits d'usage mais à une autre échelle. Il n'y a pas une différence de nature et les problèmes qui sont actuellement perçus, sur le plan économique, comme étant des problèmes périurbains, ne sont que les problèmes d'aménagement auxquels la France rurale sera confrontée partout, d'ici à quelques générations. Pourquoi ? Tout simplement pour la raison technique de l'organisation des déplacements.

Il y a quelque chose de très surprenant à observer sur la longue durée (parce que les problèmes fonciers sont des problèmes qui se développent sur la longue durée), c'est la façon de se comporter de la population. Lorsque l'on regarde la façon d'utiliser son temps, notamment le temps de déplacement, on a le sentiment que le périurbain c'est proche, et c'est justement parce que c'est proche qu'il faut mieux organiser les déplacements en faisant des investissements techniques. On pense que cela va raccourcir les déplacements. C'est faux, lorsque l'on examine le budget temps de chacun, c'est-à-dire ce à quoi l'on utilise ses 24 h, au début du siècle dernier et aujourd'hui, on s'aperçoit que le temps de déplacement n'a pas varié. Ce qui a varié, c'est le moyen de déplacement et c'est donc la distance parcourue. C'est-à-dire que l'on dort toujours 8h et l'on se déplace toujours 1h30 environ, par jour. Le périurbain, c'est donc l'espace rural que l'on peut atteindre depuis la ville. Il peut donc se mesurer à l'aune des problèmes d'accessibilité.

² C.O.S. : Coefficient d'Occupation des Sols

Ainsi, potentiellement, c'est tout le territoire français qui est périurbain et donc le problème posé est, d'une manière générale : quelles sont les politiques d'aménagement que l'on mène dans le périurbain ?

Je pense que l'essentiel de la politique foncière ne réside pas seulement en une politique nécessitant beaucoup de moyens. Il me semble même, quelquefois, que l'argent que l'on dépense est contre-productif. Je pense, par contre, que la politique foncière exige surtout beaucoup de volonté.

Olivier TURQUIN

Il y a donc, selon vous, quatre façons d'appréhender le foncier. Vous dites qu'elles se juxtaposent, mais sont-elles justes juxtaposées ou un peu superposées et un peu entremêlées. ? N'est-ce pas cela qui complique ces quatre marchés ?

Joseph COMBI

Non, ils sont en compétition, tous les quatre, et, selon le contexte, c'est l'un ou l'autre qui l'emporte, au sens où c'est l'un ou l'autre qui permet de dégager une valeur plus élevée. Prenons un exemple : si vous êtes au milieu des Causses, sans eau ni électricité, l'usage de terrains à bâtir vaudra moins que l'usage parcs à moutons, parce que personne ne voudra habiter la maison que vous allez construire à cet endroit-là.

Olivier TURQUIN

Peut-être que la spécificité du périurbain réside dans le fait que la compétition est exacerbée dans ces lieux-là, entre ces quatre marchés, et qu'un même espace peut être très attractif sur plusieurs marchés à la fois.

Joseph COMBI

Peut-être. Toutefois, je maintiens qu'aujourd'hui, ce problème existe sur l'ensemble du territoire et pas simplement dans ce que l'on appelle le périurbain, car, en effet, cette compétition est exacerbée, mais elle n'est pas de nature différente.

Olivier TURQUIN

D'accord. Merci beaucoup pour cet éclairage que vous nous apportez par rapport à d'autres pratiques, notamment en Allemagne. Je crois qu'il est aussi intéressant de voir comment d'autres raisonnent leur expansion urbaine. Alors, abordons maintenant un autre point de vue, sans doute complémentaire, peut-être divergent.

Alain DASSONVILLE, vous êtes ingénieur général du GREF, chargé de la mission interministérielle sur les moyens de l'intervention foncière en zone périurbaine. Je crois que vous aviez aussi (vous l'avez peut-être toujours) une mission qui concerne les CTE

périurbains. Ainsi, vous avez entamé, avec la Commission, ce travail depuis quelques temps. Aujourd'hui, quel est votre point de vue ? Quelles sont éventuellement vos propositions, si vous en êtes à cet état de la réflexion ?

Alain DASSONVILLE, Ingénieur Général du GREF, chargé de la mission interministérielle sur les moyens de l'intervention foncière en zone périurbaine.

Si vous le voulez bien, j'aborderai les problèmes dans une perspective un peu différente, parce que je m'exprime ici d'un point de vue institutionnel.

Auparavant, je vais vous présenter l'origine de ce travail. Historiquement, cette mission a été instaurée à la suite du CIADT (Conseil Interministériel de l'Aménagement du Territoire) qui s'est déroulé à Limoges le 9 juillet de l'année dernière. Cette mission est à resituer dans les circonstances du moment.

La première circonstance est liée aux productions législatives récentes que sont : la loi d'aménagement du territoire, dite loi Voynet, la loi sur l'intercommunalité, la loi SRU et la loi d'orientation agricole, qui renouvellent le contexte de l'aménagement du territoire. Dans cet ordre d'idées, il convient également de citer les travaux qui ont pu être écrits, il y a seulement trois ou quatre ans. Je pense notamment au rapport du Sénateur LARCHER, qui nous livre déjà un certain nombre de propositions, dont celle, fondamentale, de commencer par faire des intercommunalités pour traiter notre problème. D'une certaine manière on se rend compte que cette étape est franchie maintenant, ce qui nous laisse espérer que des perspectives sont ouvertes.

Dans le sillage de cette production législative, est venu le Schéma de services collectifs des espaces naturels et ruraux (SSCENR). On se rappelle probablement que, dans toutes les régions, les préfets et les Conseils régionaux, avec l'appui des administrations de l'État et principalement des directions régionales de l'agriculture et des directions régionales de l'environnement, ont eu à produire une réflexion d'un type nouveau, parce que ce n'était pas l'usage des services de l'État de travailler de cette manière-là. Ils ont d'ailleurs eu beaucoup de mal parce qu'on ne leur a pas donné de méthodologie particulière, leur suggérant qu'après tout, la méthodologie spontanée est probablement la meilleure pour faire un ouvrage comme celui-ci. La synthèse, au niveau national, n'a pas été facile. Mais, elle s'est faite, et elle a dégagé huit enjeux qualifiés de stratégiques nationaux.

Il en est un, qui a été avancé comme tout à fait majeur. C'est la maîtrise de la périurbanisation. En effet, si l'on considère le patrimoine que constituent les espaces naturels et ruraux et que l'on se pose la question de savoir quel développement durable nous souhaitons assurer à notre territoire, on en arrive très vite à s'interroger sur notre manière de consommer ce patrimoine et sur le caractère plus ou moins responsable de notre comportement.

La périurbanisation, chacun le sait ici, est l'urbanisation des zones périphériques des villes sous une forme peu dense, rendue possible par la généralisation de l'usage de l'automobile et attractive par l'accès à un cadre de vie réputé proche de la nature ; ce mode d'urbanisation lâche enclave des espaces naturels, agricoles et forestiers. La périurbanisation génère des conflits d'usage sur l'espace rural, traduits par des écarts de valorisation foncière entre un sol, support d'activités agricoles, et le même sol, promis à l'urbanisation. Ces écarts, que l'on ne

maîtrise pas, rendent inopérantes beaucoup de tentatives d'encadrement d'extension de la ville et désorganisent l'activité agricole. La périurbanisation est un phénomène plus souvent subi que voulu.

Cette phrase, que je vais vous citer, est extraite du schéma de services collectifs des espaces naturels et ruraux (SSCENR) ; elle est particulièrement explicite de ce que les rédacteurs ont voulu exprimer : « La conquête des espaces périphériques des villes par la ville n'est pas le plus souvent la traduction d'un projet d'aménagement du territoire qui associerait des acteurs sociaux économiques à un objectif commun partagé. La progression du front urbain procède par un urbanisme peu structuré, sans identité, qui juxtapose des fonctions logistiques. » Voilà, je cite cette phrase en vous faisant observer qu'elle a survécu à tous les filtres successifs, le dernier filtre étant naturellement celui du Conseil d'État, puisque ce schéma comme les autres a fait l'objet d'un décret en Conseil d'État.

La deuxième circonstance qui a provoqué la mise en place de la mission foncière, est la situation des SAFER. Les SAFER, qui ont été instituées par les lois de 1960 et de 1962 de modernisation de l'agriculture, ont été conçues avec l'objectif de contribuer à l'amélioration de la productivité de l'agriculture française par la restructuration des exploitations agricoles. On constate, quarante ans après, que ce contrat est rempli. Le dernier recensement général de l'agriculture nous le confirme en effet ; la moyenne de 42 hectares est considérée comme satisfaisante. Et l'on se rend compte que dans un certain nombre de régions, en particulier dans le Bassin parisien, la difficulté est plutôt dans un certain excès d'agrandissement des exploitations.

Ainsi, le problème auquel nous sommes confrontés aujourd'hui, c'est que le « fonds de commerce » traditionnel des SAFER, celui pour lequel elles ont été créées dans les années 60, va en se réduisant, alors que dans le même temps, les SAFER sont de plus en plus sollicitées dans le secteur périurbain par la ville elle-même, qui a besoin d'un opérateur foncier spécialisé dans le milieu agricole et rural. Il fallait donc réagir et préparer des propositions face à une diminution des ressources des SAFER, alors même qu'elles sont fortement sollicitées dans le milieu périurbain.

Sur la base de ces éléments, la mission a entamé sa réflexion, notamment sur la position et l'activité des SAFER par rapport à l'activité des Établissements Publics Fonciers (E.P.F.). Ces deux familles d'organismes ne constituent-ils pas un doublon qui est, au total, plus fâcheux qu'autre chose ? En fait, le problème avait initialement été posé à partir des SAFER et sous l'angle de leurs ressources. Toutefois, la mission a considéré que l'on ne pouvait pas la traiter sans prendre un petit peu de recul.

C'est pourquoi, quand elle s'est installée, elle s'est aussitôt posé la même question qui est posée ici : « finalement, de quel espace s'agit-il ? ». Parle-t-on, comme je le disais, il y a cinq minutes, de la frange immédiate des villes où l'on observe le conflit d'usage ? Ou bien d'un espace plus large, qui à l'extrême, comme le disait Monsieur COMBI, comprendrait tout le territoire national, en considérant que le mode de vie souhaité par une proportion importante de nos concitoyens est un mode de vie qui allie les services urbains à une insertion dans le milieu rural ?

Vous voyez bien la difficulté à laquelle nous nous sommes heurtés. C'était d'autant plus épineux qu'à partir du moment où nous souhaitions faire des propositions, il fallait bien que ces propositions soient un peu cadrées. C'est la raison pour laquelle, saisissant l'occasion qui

nous était donnée d'exploiter deux recensements récents, le recensement général de la population de 2000 et le recensement général de l'agriculture de 1999, nous avons fait faire des travaux d'analyse par le service central des études et enquêtes statistiques (SCEES) du ministère de l'agriculture ; à la suite de la loi sur l'intercommunalité et de la loi SRU, les intercommunalités sont invitées à faire en sorte que les schémas de cohérence territoriale épousent, globalement, le contour des aires urbaines définies par l'INSEE en 1996-97. C'est pourquoi, la mission a demandé au SCEES de retenir les aires urbaines comme espace d'études et je vais vous livrer trois analyses croisées de ces recensements qui font réfléchir.

Premièrement, si l'on considère les aires urbaines telles que les définit l'INSEE, 32 % des superficies agricoles utilisables françaises sont en aire urbaine. C'est le premier chiffre qui est sorti et qui nous a paru très important. En effet, cela veut dire que, traduit dans notre vocabulaire, près d'un tiers des superficies agricoles utilisables sont sous gouvernance urbaine, si l'on prend l'hypothèse que les aires urbaines donneront leurs contours aux schémas de cohérence nationale territoriale .

Deuxièmement, nous avons constaté qu'il n'y a pas de différence manifeste entre le profil des exploitations agricoles, ou le profil des spéculations agricoles, de la partie externe de l'aire urbaine et de sa partie couronne. En quelque sorte, l'agriculture est la même de l'un et de l'autre côté de la limite. Là où il y a rupture manifeste, c'est entre le pôle urbain et les communes périurbaines. Il y a donc identification, à l'intérieur de l'aire urbaine, d'un espace agricole particulier lié au pôle urbain, qui par ailleurs perd de la surface agricole utilisable à une cadence beaucoup plus élevée que l'alentour, parce que l'alentour perd sa surface agricole au même rythme que le reste du territoire.

Enfin, concernant les OTEX³ maraîchage et horticulture, une exploitation française appartenant à ces deux OTEX sur deux se trouve en pôle urbain. Je n'ai pas dit en aire urbaine, j'ai bien dit en pôle urbain. On s'aperçoit qu'il y a peut-être ici quelque chose à creuser, parce que ce n'est peut-être pas un hasard si ce regroupement se fait à la périphérie immédiate des villes. Manifestement, cela traduit un processus de valorisation de l'activité de ces catégories d'exploitation au contact de la ville.

Voilà donc pour les données statistiques dont nous pouvions disposer.

J'en arrive donc aux propositions qui, je vous le dis tout de suite, ne sont pas les propositions définitives de la mission. En effet, nous n'en sommes pour l'instant qu'à un stade intermédiaire où nous avons à peu près constitué une culture commune, fait masse des connaissances réparties, et affiché la volonté de définir des orientations partagées. Il demeure qu'un certain nombre d'expertises restent à faire, ce qui sera notre travail de la rentrée.

Alors, les propositions que nous avons ébauchées sont les suivantes, pour le moment.

Premièrement, nous préconisons la présentation par l'agglomération (au sens d'autorité d'agglomération aménageant un périmètre) de la délimitation et de l'aménagement d'un périmètre opérationnel dans le respect du zonage arrêté par le schéma de cohérence territoriale, ce périmètre étant assorti d'un projet de charte des espaces agricole et forestier.

³ OTEX : Orientation technico-économique des exploitations

Cette proposition résulte d'un constat qui a été fait au cours de nos auditions. Nous avons auditionné un certain nombre d'E.P.F. et un certain nombre de SAFER. Il en est résulté l'idée que si l'on ne groupe pas, si l'on ne croise pas les outils dont nous disposons (droit de préemption des SAFER, droit de préemption au titre des espaces naturels sensibles, etc.), si en fait on ne combine pas sur un espace identifié l'ensemble de ces outils, ces outils se diluent dans l'espace et nous n'obtenons pas l'effet percutant que nous souhaitons. Nous avons donc eu l'idée de croiser ces outils, et, comment mieux les croiser que sur un espace délimité, que nous appelons périmètre opérationnel.

La deuxième orientation qui se dessine est que l'agglomération doit affirmer sa volonté de négocier, au sein de ces périmètres, des contrats, notamment des contrats de développement durable (ex-CTE) avec les agriculteurs. Ceci, pour permettre l'exécution de la charte, sur la base de mesures de gestion de l'espace, d'engagements environnementaux, de mesures d'ouverture des espaces au public. Dans ce cas, et cela a bien été dit dans la séance, on comprend manifestement que s'il n'y a pas de volonté politique, il n'y a pas de résultat. C'est d'ailleurs à peu près la même chose sur le premier point. Ce que l'on peut également retenir de cette réflexion, c'est qu'il est illusoire d'attendre des agriculteurs que ce soient eux seuls qui fassent les propositions. S'il y a une volonté de l'agglomération d'aménager son espace et de l'équilibrer, il doit y avoir de sa part proposition, sous forme d'un projet dans lequel les agriculteurs trouvent leur place.

Troisièmement, nous envisageons la mise en œuvre, sur ces périmètres, d'un dispositif d'actions foncières, tel qu'il est réalisé en Ile-de-France. Le succès de celui-ci est mesuré à sa capacité à maintenir le prix des terres agricoles à un niveau compatible avec la rémunération de ce facteur de production par l'activité agricole. Ce dispositif susceptible de conduire à des acquisitions par la collectivité a vocation à neutraliser le mécanisme des anticipations.

En l'occurrence, nous nous référons très clairement à une expérience qui paraît concluante et que tout le monde s'accorde à trouver comme telle. Dans ce système établi en Ile-de-France, on a une agence des espaces verts qui est un établissement public régional, doté par le Conseil Régional. Sur des périmètres d'acquisition délibérés par le Conseil Régional, elle fait de l'acquisition foncière par l'entremise des droits de préemption de la SAFER, au cas où il n'y a pas d'agriculteur qui se présente sur une ferme remise à la vente. Dans ce cas-là, il y a acquisition et remise en fermage. Ceci rend irréversible la vocation du territoire, et, ce faisant, la région, par l'AEV, crée en outre une dynamique à la baisse de l'ensemble des prix pratiqués sur le périmètre et c'est ce qui nous paraît le plus intéressant.

Ainsi, tous les échelons territoriaux sont impliqués dans cette cause : le niveau régional et le niveau départemental apparaissent pertinents pour mobiliser la ressource publique nécessaire et proposer un périmètre à l'agglomération, l'agglomération pour négocier les contrats de gestion. Et quand l'on fait ceci, on contribue à consolider la frange urbaine et cela participe à la politique de renouvellement urbain qui est l'autre face de la même pièce.

Enfin, je vous parlais de trois propositions, mais une quatrième me semble découler des trois premières, c'est la confirmation des SAFER dans le rôle d'opérateur des agglomérations pour la conduite de cette politique et notamment pour la mise en œuvre du volet foncier, par délégation de l'agglomération.

Olivier TURQUIN

Merci beaucoup, Alain DASSONVILLE pour ces quelques constats et propositions qui sont encore, sans doute, à affiner, mais que vous nous donnez en avant-première.

Bien, je pense que ces propositions appellent des réactions, nous allons donc pouvoir partager un premier temps de débat.

Jean-Loup BISSIERE, Agen, Vice-Président de la Chambre d'Agriculture.

J'ai eu l'honneur et l'immense avantage mais aussi l'horreur de participer à des comités techniques de la SAFER. Je fais partie de la CDOA, je connais la Loi d'Orientation Agricole et toutes les malversations qu'elle a faites. Je répète, les malversations qu'elle a faites, puisqu'elle oblige les enfants d'agriculteur ayant les diplômes requis, à faire des demandes d'autorisation d'exploiter qui ne sont pas prioritaires. Cela, je pense que ça n'a pas été soumis au Conseil Constitutionnel, mais j'espère bien que l'on va un jour le porter devant la Commission européenne des Droits de l'Homme et que, là, cette Loi sera amendée.

Chaque fois que l'on se trouve, en CDO, devant le cas d'agriculteurs qui veulent céder à leurs enfants et qu'ils n'obtiennent pas l'autorisation d'exploiter, et bien, je vous le garantis ces gens-là, vous les retrouvez très vite, et ils ne s'en cachent pas, dans l'extrême et c'est de votre faute. Maintenant, je vais aussi répondre à la SAFER, qui dit installer des jeunes avec des CMD. Vous allez m'expliquer comment vous faites. Une CMD est renouvelable au bout de six ans, mais si vous demandez six ans de plus, vous n'avez pas le droit, ça ne passe pas en CDO. Alors, si vous affirmez avoir permis des installations de jeunes avec des CMD, soit vous avez dit quelque chose qui n'est pas vrai, ou alors, à Aubagne ce n'est pas comme à Agen ? Il est en effet possible que les SAFER ne fonctionnent pas toutes de la même manière.

D'autre part, quand vous parlez de la terre agricole, Monsieur, je crois que réagissez en parisien ! Avec la Commission Interministérielle, vous pouvez la faire baisser la terre agricole, avec vos petits copains de Bruxelles, il suffit de continuer à faire chuter les prix d'interventions, à faire chuter les demandes de primes et vous n'aurez plus d'agriculteurs ! Vous aurez beau, alors, vous casser la tête pour savoir s'il y aura 300, 400 ou 500 hectares de libres, il n'y aura plus personne pour les exploiter et vous pourrez vous la garder toute, la Terre ! Quand vous juxtaposez la Loi Voynet, la Loi Chevènement, la Loi d'Orientation Agricole et la SRU, c'est bien ce que vous voulez, c'est déposséder les agriculteurs de cette Terre que des générations ont payé avec les droits de succession et sur laquelle ils ont sué.

Je vous rappellerai seulement que l'article 20 de la Constitution de 1789 protège le droit de propriété sauf, quand l'utilité publique s'impose à lui-même. Si vous le rejetez, je vous le garantis, Monsieur, les fusils ressortiront, parce que ce qu'en 1789 les gens ont fait, si vous le défaites, et bien vous n'avez rien compris !

Il y a encore autre chose, et tous les agriculteurs en parlent, il faut revoir le statut des baux ruraux. En effet, si on revoyait le problème des baux et le problème de la mise à disposition des terres, il n'y aurait plus de terres en friche. Pourquoi croyez-vous que les gens ne font pas

cultiver leurs terres en friche ? C'est parce que les vieux, s'ils le font, ils ne peuvent plus les récupérer et avec les retraites qu'ils ont, ils ont besoin parfois de vendre un petit peu de terrain ! Vous êtes-vous posé la question, comment vivre avec 3 500 francs ?.

Olivier TURQUIN

S'il vous plaît, je vous demande de ne pas prendre à partie tel ou tel interlocuteur.

Jean-Loup BISSIERE

Non, je ne leur en veux pas personnellement, mais ils sont les représentants de la FN SAFER, de la Commission Interministérielle...

Olivier TURQUIN

Précisez-le, c'est important, parce que comme vous avez l'air, je dirais, très, très, concerné par ce sujet, et je le comprends, votre vivacité vous emporte quelque peu.

Jean-Loup BISSIERE

Ah oui, ça je le vis, je suis membre à la CDO, j'ai été membre de la SAFER Je suis effectivement très concerné, mais je suis élu et je me dois donc de...

Olivier TURQUIN

Si vous voulez juste terminer votre intervention, éventuellement poser une question à laquelle ils pourront répondre les uns ou les autres. Vous en avez déjà posé plusieurs, d'ailleurs, sur la SAFER, la Loi d'Orientation Agricole...

Jean-Loup BISSIERE

La Loi d'Orientation Agricole je la connais, et la SAFER aussi et l'on pourrait en parler de la Loi d'Orientation Agricole, elle n'est pas opposable sur les marchés publics à la Loi anti-corruption, mais ça mériterait discussion, il faut la lire...

Olivier TURQUIN

Bon, bon. Alors peut-être sur les CMD, vous avez formulé une question précise : peut-être que l'on ne fait pas ici la même chose qu'à Agen, avec de bonnes raisons ?

Max LEFEVRE, directeur de la SAFER des Bouches-du-Rhône.

Non, non. Tout simplement, je me suis peut-être mal exprimé tout à l'heure. Je disais, que l'on a installé, partiellement, des jeunes agriculteurs avec des CMD ou des baux qui ont fait

suite à l'acquisition par préemption et l'acquisition de la commune. J'ai bien dit « partiellement », ce qui veut dire que le jeune pouvait par exemple avoir un complément d'installation. Par exemple, un jeune avait 5 000 m² en propriété ; en faisant du maraîchage intensif on est vite à la SMI que l'on complétait avec une CMD. Tout cela pour vous dire, que la CMD, ça assouplit, certes, le statut du fermage, mais, ici dans des zones périurbaines, on a encore beaucoup de difficultés, malgré ces dispositions à reconquérir des friches.

Ce que vous avez dit tout à l'heure est partiellement vrai, notamment sur les friches. Nous avons eu un financement exceptionnel de la Communauté d'Agglomération pour essayer de reconquérir des friches à partir de CMD et nous avons partiellement échoué pour les raisons que vous évoquiez. Il y a un tel blocage des mentalités sur cette question du foncier que l'on a du mal à obtenir des résultats.

Je voudrais par ailleurs profiter de votre intervention, pour rebondir sur un problème qui m'inquiète. Il y a une circulaire de juin 2002 qui ne permet plus aux jeunes de bénéficier de la DJA s'ils ont, en cours d'installation, plus de 15 % de leur terrain en fermage. Je crois que ces nouvelles dispositions sont très pénalisantes pour les zones périurbaines parce que, justement, on a ce blocage du foncier. Je crois qu'il faudrait revoir ce texte qui n'est pour l'instant qu'une circulaire au niveau national.

Olivier TURQUIN

J'imagine que c'est un message à l'attention d'Alain DASSONVILLE. D'autres interventions ?

Didier GIDE, Président du comité technique SAFER des Bouches-du-Rhône et agriculteur, éleveur de gibier.

Je voudrais ajouter quelques éléments pour dire que, je ne sais pas comment ça se passe ailleurs, mais dans les Bouches-du-Rhône, l'outil SAFER est géré par des agriculteurs. Alors, peut-être qu'il y a des agriculteurs plus ou moins compétents dans tel ou tel département, je n'en sais rien, mais je pense qu'ici, ça se passe bien. Je ne vais donc pas entrer dans une polémique qui peut être, également, politique et syndicale.

Par contre, j'aurai quelques suggestions à vous faire, Monsieur DASSONVILLE, concernant vos prérogatives et vos travaux. Vous disiez que les SAFER étaient des outils qui servaient, à l'origine, surtout à l'agrandissement. Je peux vous dire que c'est encore vrai dans la région Provence-Alpes-Côte-d'Azur. On fait souvent de l'agrandissement, mais quand on agrandit une exploitation qui fait 2 hectares et qu'on la passe à 3 hectares, je ne sais pas si cet agrandissement apparaît, même techniquement, sur les documents statistiques dont vous disposez au niveau national. Cela s'appelle peut être de l'agrandissement, mais pour moi, c'est de la survie pour l'exploitant.

En ce qui concerne les outils croisés de préemption qu'il faudrait globaliser et éventuellement intégrer dans des mêmes périmètres, je crois que là vous allez vous opposer aux agriculteurs.

En effet, dans notre département, le Conseil Général essaie de zoner le territoire sensible, y-compris des zones agricoles, notamment sur le pourtour de l'étang de Berre, les pourtours de la Crau et des différentes rivières qui seraient sensibles. Ainsi, si sur ces zones, on autorise un

droit de préemption, par les Conseils Généraux, supérieur au droit de préemption SAFER et bien on lève tout simplement la réalité économique et la réalité agricole du secteur. Je vous renvoie ici à ce que disait Monsieur COMBI sur la valeur des espaces tout à l'heure.

C'est pourquoi, je crois que nous allons travailler pour éviter que cela se fasse et que dans les zones agricoles, ce soit au maximum la qualité du terrain, et pas son statut, qui en détermine le prix.

En ce qui concerne les contrats, vous avez parlé aussi de la mise en œuvre d'un dispositif pour faciliter l'acquisition par des apporteurs de capitaux publics, notamment les établissements fonciers. Des établissements publics qui seraient prêts à réaliser ce type d'acquisitions nous en connaissons, notamment à Aubagne. Cela se fait déjà de faire acheter les terres par la collectivité, mais là aussi je crois qu'il faut essayer de multiplier les solutions parce que si toutes les terres n'appartiennent un jour qu'à la collectivité, je ne crois pas que ce soit une bonne chose pour la France et son agriculture.

Alain DASSONVILLE, Ingénieur Général du GREF, chargé de la mission interministérielle sur les moyens de l'intervention foncière en zone périurbaine.

Je vais reprendre les trois points. Bien sûr, je me suis exprimé d'un point de vue statistique national, je n'ai pas dit que les exploitations de deux hectares ne devaient pas s'agrandir. Ce que j'ai dit, c'est que, quand on regarde au niveau national (je suis désolé, je suis de Paris, je le reconnais), ce qui s'est passé sur le plan du parcellaire agricole depuis quarante ans, on s'aperçoit qu'il s'est passé un certain nombre de choses. C'est d'ailleurs tout à l'honneur des SAFER. Je pense, toutefois, qu'il reste encore un certain travail à faire, personne ne le conteste. Simplement, il faut aussi réfléchir à l'avenir et se rendre compte qu'il y a d'autres champs sur lesquels les SAFER sont attendues et je pense que c'est plutôt heureux de constater que les SAFER ont d'autres champs sur lesquels s'étendre.

Votre deuxième question concernait les préemptions dans des zones concertées. Nous ne proposons en aucun cas de les relier à l'institution d'un nouveau droit de préemption. Ce que j'ai dit, c'est que nous préconisons une association des différents opérateurs. J'ai pris l'exemple de l'Ile-de-France en particulier. Le Conseil Régional agit par un accord avec la SAFER, et le système est bouclé puisque, à partir du moment où il y a un travail de concert avec la SAFER, on retrouve la question devant son conseil d'administration et le problème est posé en toute transparence.

Quant à votre dernière question, excusez-moi, mais on ne propose pas aux collectivités de se substituer à la SAFER. Par contre, si on veut que les SAFER aient les moyens de travailler dans l'espace où elles sont invitées à le faire et où en fait, elles sont remarquées pour leurs compétences pour le faire, il faut bien qu'elles aient des moyens de portage. En fait, on ne peut pas rester dans une situation, pour faire court, où la SAFER est obligée de dénouer, par principe, l'opération avant de procéder à l'acquisition. Dans un certain nombre de cas, cela se passe pourtant comme ça. On ne dit pas qu'il faut que les SAFER aient les finances spécifiquement pour faire ce type de portage, ce que l'on dit en revanche c'est qu'il faut mobiliser une ressource publique qui permette à la SAFER de le faire, voilà et je crois que finalement nous sommes, après ça, d'accord.

Olivier TURQUIN

Une autre intervention ?

Serge BONNEFOY, Directeur de l'Association pour le Développement de l'Agriculture dans l'Y Grenoblois (ADAYG)

Oui, je voulais poser une question, parce qu'à vous écouter, j'ai l'impression qu'il y a d'un côté le foncier urbain et d'un autre côté le foncier agricole. Alors, pour sortir du débat un peu « agricole-agricole » dans lequel nous sommes entrés, j'aimerais savoir quel serait l'intérêt d'avoir une intervention foncière cohérente entre l'espace bâti et l'espace non bâti ? C'est une question que je pose à Joseph COMBI et à Alain DASSONVILLE.

Joseph COMBI

On se demande aujourd'hui si les politiques foncières tout court ne sont, ni des politiques foncières rurales, ni des politiques foncières urbaines, puisque l'essentiel des enjeux est justement entre les deux, mais je crois, que la distinction entre le rural et l'urbain n'est pas encore complètement dépassée.

Maintenant, dans le débat qui vient d'avoir lieu, il y a quelque chose qui me gêne parce que l'on essaie de faire face à un phénomène qui est perçu comme quasi naturel, qui est l'augmentation de la valeur de la terre agricole. Le problème serait, peut-être, de se demander pourquoi elles sont à ce niveau-là, et pourquoi elles ne seraient pas à un autre niveau.

Ce n'est pas dans la terre qu'existe la valeur, la valeur elle résulte du fonctionnement d'un système. Il y a d'autres pays où la terre a une autre valeur. Ce n'est pas la qualité intrinsèque de la terre qui fait sa valeur. Par exemple, les hectares les plus chers sont les hectares de Champagne, alors qu'il n'y a rien de pire qu'un coteau crayeux qui n'est absolument pas fertile, donc, ce n'est pas dans la terre qu'est la valeur. Alors, la question est de savoir pourquoi, dans certaines régions, le prix de la terre arrive à 50 F le mètre carré. Si c'est à 50 F le mètre, c'est parce qu'il y a des valeurs d'anticipation de la terre. Pourquoi y-a-t-il ces valeurs d'anticipation ? Parce que tout le monde sait qu'il y a une forte probabilité pour que d'ici à vingt ans, cela devienne un terrain à bâtir.

Le problème n'est donc pas d'insuffler encore plus d'argent pour faire le portage de cette terre agricole, mais le problème est plutôt, à mon avis, de trouver le moyen de faire perdre tout espoir d'augmentation par le changement d'usage de ces terrains. Autrement dit, par un biais ou par un autre, il s'agit d'enlever le droit à bâtir au droit de propriété de la terre agricole.

En préambule de mon intervention, j'ai bien dit qu'il fallait envisager le foncier dans la globalité d'une politique de soutien de l'économie agricole. Celle-ci est indissociable d'une volonté politique forte en matière de POS. C'est-à-dire que mener une politique foncière en dehors d'un soutien aux réseaux, en dehors d'un soutien économique, en dehors d'un soutien au foncier et en dehors d'une politique cohérente sur le POS, c'est courir à l'échec. C'est sûr que dans une commune qui révisé son POS tous les trois ans et qui laisse espérer aux agriculteurs riverains des zones urbaines de voir leurs terrains passer en zone constructible, vous pouvez faire toutes les politiques foncières de la terre, vous ne bloquerez pas le foncier.

Il est vrai également que, quand on a réalisé des études sur la frontière des zones NB, on a vu se multiplier les stratégies d'anticipation et l'apparition de friches était très forte. Je crois donc qu'il ne faut pas se faire d'illusions. La politique foncière est un élément du panel, mais pour résister il faut, d'une part, une politique économique agricole forte et, d'autre part, une politique d'aménagement et de cohérence, au niveau de l'affichage politique du POS, forte.

Alain DASSONVILLE

Je suis sensible à la remarque que vient de faire Monsieur COMBI mais je voudrais quand même dire qu'il y a des choses qui évoluent un petit peu. Il y a encore trente ans, cela ne posait pas de problème en Ile-de-France de rogner sur la forêt de Fontainebleau, s'il y avait un besoin d'extension de je ne sais quel équipement public dans la ville de Fontainebleau. Aujourd'hui, plus personne n'imagine un seul instant que l'on touche à cette forêt.

Ce que je veux dire, c'est qu'il y a quand même eu une évolution dans les mentalités. Cela donne un effet de « patrimonialisation », en tout cas sur la forêt suburbaine. Quand nous proposons la notion de charte sur un territoire, c'est aussi une manière de communiquer, c'est aussi une manière de dire qu'il faut essayer de faire avec le territoire agricole et naturel ce que l'on a réussi à faire avec la forêt, c'est-à-dire de faire que la collectivité et l'opinion publique, dans son ensemble, considèrent aujourd'hui que c'est grave de toucher à la forêt.

Olivier TURQUIN

Ainsi, c'est peut-être une autre problématique par rapport à vos quatre problématiques initiales. A moins que l'aspect patrimonialisation soit inclus dans ces problématiques, mais comme vous n'en avez pas parlé de cette manière-là, c'est peut-être une chose sur laquelle on reviendra. Pour l'heure, je vois qu'Alain BELVISO voudrait intervenir.

Alain BELVISO, Président de la Communauté d'Agglomération Garlaban-Huveaune-Sainte-Baume.

Oui, je voudrais réagir, parce que les intervenants, qu'ils soient à la tribune ou dans la salle, ont mis en avant la question de l'affichage de la volonté politique. Alors, pour un élu, c'est toujours flatteur d'entendre dire que l'on sert à quelque chose, surtout par les temps qui courent.

Toutefois, je crois que le terme de « volonté politique » veut tout dire et rien dire, surtout dans le domaine qui nous préoccupe. Je pense qu'une volonté politique, même clairement affichée, peut ne rester que promesse. C'est pourquoi il me semble que la véritable question qui nous est posée concerne la capacité de la puissance publique d'affirmer ses choix, de les confronter avec les acteurs locaux. C'est là que la volonté politique est importante, quand nous sommes confrontés aux acteurs locaux et pas seulement lorsque l'on établit des plans ou des schémas. Dans le cadre d'une révision du POS, ce n'est pas aux lotisseurs que nous sommes confrontés, c'est aux propriétaires. C'est à ce moment que le partenariat que l'on va avoir avec la

Direction Départementale de l'Agriculture, avec la SAFER, avec les Chambres d'Agriculture, avec les syndicats agricoles est important, car il faut faire comprendre aux agriculteurs, qui sont aussi des propriétaires, ou à leur famille, qu'il y a nécessité de faire en sorte que les zones agricoles restent bien agricoles. Cela ce n'est plus de la volonté politique, c'est souvent du courage politique.

Il y a des agriculteurs d'Aubagne, ici présents, qui étaient à mes côtés dans des réunions sur la révision du Plan d'Occupation des Sols. Je les remercie ici d'avoir tenu le même discours que moi, mais, objectivement, nous sommes sortis en lambeaux de ces réunions. En tant qu'élus, nous ne pouvons rester insensibles à ce type de réactions, d'autant que nous les comprenons. C'est une question importante qu'il faut que l'on traite. Nous n'avons pas à pas porter de jugement, mais nous avons, nous élus, à travailler là-dessus.

Je rajouterai qu'une deuxième preuve de courage consisterait effectivement, comme vous l'avez souligné, dans le fait que la volonté politique soit transformée en acte réglementaire dans les P.O.S. puis dans les P.L.U. et demain dans les S.C.O.T..

Toutefois, là encore, nous pouvons rester dans du réglementaire et avoir des zones agricoles qui se transforment en grands espaces de friches si l'on n'applique pas une politique interventionniste forte, même si ce type de position n'est plus vraiment « dans l'air du temps ».

De toute façon, il me semble que, sur la question foncière, l'imbrication entre public et privé est déjà effective et y a ici un paradoxe. D'un côté, on accepte, voire on encourage, le fait que la puissance publique intervienne sur le marché, de l'autre, quand on a mis en mouvement les questions de chartes agricoles, on nous a accusés de vouloir collectiviser. C'est cela, les vraies questions qu'il faut savoir affronter aujourd'hui.

Donc la vraie volonté politique pour moi, c'est de pratiquer une politique volontariste et de faire accepter un véritable interventionnisme et la mise en mouvement de moyens financiers correspondants, plutôt que l'affichage d'une bonne volonté de bon aloi mais pas très durable.

Olivier TURQUIN

Monsieur KIPLING, vous souhaitez compléter l'intervention de Monsieur BELVISO ?

François KIPLING, agriculteur à Aubagne

Oui, s'il vous plaît. J'ai participé, dès le début aux travaux sur la charte agricole et je peux vous confirmer que les élus ont toujours affirmé vouloir préserver la zone agricole. Toutefois, je constate que maintenant, nous avons une belle charte agricole mais que lors de la dernière révision du POS, vous n'avez pas hésité à empiéter fortement cette zone agricole. Je pense, notamment au Grand Lans, à la zone proche de Baume de l'Etoile. Si les agriculteurs n'étaient pas présents pour contrer cette politique, les élus n'hésiteraient pas à prélever de plus en plus d'espace en zone agricole. Heureusement que nous sommes là, que nous sommes vigilants et que nous gardons les yeux grands ouverts.

De plus, je sais que lorsque nous dénonçons ces empiètements, vous nous opposez l'argument de l'accroissement de la zone agricole. Mais il faut être réalistes, les prélèvements se font toujours, comme par hasard, dans les bonnes terres et ils sont, soi-disant, compensés par les hectares que vous avez mis en zone agricole dans les collines. Par exemple, chez moi, vous avez mis 8 hectares et demi de colline, ce ne sont que des rochers, en zone agricole. Auparavant, c'était en zone protégée, aujourd'hui, c'est une zone agricole.

Alors, je ne veux pas noircir le tableau, mais il faut faire attention et savoir lire entre les lignes, quitte à tempérer un peu cet enthousiasme. La Charte Agricole c'est bien, c'est un progrès, mais ce n'est pas « tout rose » non plus. Nous avons conscience que la politique est confrontée à des choix, et que c'est très difficile. La place des élus est très délicate, mais, pour autant, quand vous évoquez la charte agricole, il faut pouvoir garder la ligne agricole, même si celle-ci est difficile à tenir.

Olivier TURQUIN

À vous entendre, les uns et les autres, conduire une politique foncière est très difficile, c'est une forme de courage. En clair, on voit bien que l'on ne peut pas forcément satisfaire tout le monde et que cela peut être source de conflits.

Sur ce point, y-a-t-il des élus qui voudraient réagir ? André VIDAL, par exemple ?

André VIDAL, Maire de Bernin, Vice-Président de l'ADAYG (Association pour le Développement de l'Agriculture dans l'Y Grenoblois).

Je suis maire d'une commune, Bernin, à 15 kilomètres de Grenoble. Je partage tout à fait les points de vue des élus que j'ai pu entendre, parce que j'ai eu, récemment, une campagne électorale très, très difficile. Nous avons, sur notre commune, une zone de coupure verte dans l'urbanisation. C'est un cône de déjection, formé par un torrent, que nous voulons protéger de toute construction. Cela nous a valu donc une campagne vraiment très dure parce que les propriétaires voulaient rendre leur terrain constructible.

À ce propos, je crois que le gros problème de l'agriculture périurbaine, c'est que les agriculteurs, malheureusement, ne sont propriétaires que de 30 à 40 % de leur exploitation, dans le meilleur des cas. Tout le reste appartient à des privés, à des individus qui cherchent à obtenir une plus-value maximale de ces terrains.

D'autre part, dans notre Vallée du Grésivaudan, il y a beaucoup de maïs, car la plaine de l'Isère est particulièrement adaptée à cette culture puisque l'on y obtient des rendements de plus de 120 quintaux à l'hectare. De fait, le coteau sert aujourd'hui de jachère, imposée par la P.A.C. . Ces terrains, incultes, des coteaux attirent évidemment toutes les convoitises. De ce fait, nous avons, dans le cadre du SCOT de la région grenobloise, protégé tout le cône du Manival, en zone non constructible, pour les 20 ans à venir.

Ainsi, je considère que nous avons 15 ans pour réussir le pari. C'est-à-dire qu'il nous faut amener sur ces terrains une production rentable. Quand je dis rentable, je raisonne en tant

qu'ancien industriel et à deux points de vue : il faut que le propriétaire ait un revenu digne de ce nom et qu'en même temps l'exploitant aussi puisse vivre correctement. Il faut donc que les agriculteurs et leurs techniciens puissent trouver des méthodes qui fassent que tout le monde y trouve son compte et je crois qu'à ce moment-là, il n'y aura plus la pression urbaine. Il n'y a qu'à regarder les zones AOC, qu'est-ce qui se passe ? On démolit des granges pour planter de la vigne. C'est un exemple que l'on pourrait éventuellement rapporter au maraîchage qui assure de bonnes plus-values. Ainsi, l'enjeu, dans le périurbain, si l'on veut conserver des zones agricoles, non inondables et autres, il faut que nous trouvions des exploitations qui garantissent un revenu important, au niveau de l'exploitant et du propriétaire, sinon on n'arrivera pas longtemps à contenir l'urbanisation.

Olivier TURQUIN

Merci André VIDAL. Peut-être une dernière intervention, avant la pause.

Jean Pierre CLOUET, Agriculteur, Président de la Commission Agriculture Périurbaine de la Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique, Trésorier de Terres en Ville.

Je suis agriculteur dans la région de Nantes et je pense que la meilleure protection pour les terres agricoles, c'est le zonage.

Le zonage dépend de l'occupation des sols. Avec trente ans d'expérience et de recul, je constate que dans les années 70, les POS ont été rendus obligatoires sur les communes périphériques de Nantes, parce qu'elles avaient plus de 10 000 habitants. A cette époque-là, ces POS ont été difficiles à mettre en place. Ils ont été imposés, mais en contrepartie, des zones à urbaniser ont été créées ainsi que des futures zones à urbaniser (zones NA), ont été délimitées.

Ainsi dans beaucoup de ces communes qui avaient ces POS imposés, l'agriculture a été mieux protégée que dans le reste de la région urbaine, parce qu'il y avait une visibilité à long terme, due à une véritable prospective d'aménagement. Je ne crois pas qu'en révisant le POS tous les cinq ans, on puisse avoir une politique à long terme. C'est pourquoi, je pense qu'un projet d'aménagement du territoire et un plan d'occupation des sols, ce n'est pas pour dix ans qu'il faut les concevoir, mais pour trente ans.

D'autre part, je voudrais également revenir sur la possibilité qu'ont les SAFER à intervenir, et donc à préempter, des sols qui sont mis à la vente et éventuellement à engager une révision de prix. Ce n'est pas aussi simple que cela, parce qu'il y a des blocages, notamment de l'administration fiscale, par le biais des domaines qui, qu'on le veuille ou non, travaillent pour l'État. Ainsi, en ce qui concerne la révision de prix, leur travail, c'est de faire rentrer de l'argent dans les caisses de l'État. Alors, lors de la révision de prix, ils regardent ce qui se fait autour, mais ils ne regardent pas si ce sont des terres qui sont en zone agricole ou qui sont de même valeur. Ils prennent un périmètre et ils disent : « voilà, ça vaut tant », point. L'effet pervers de cette procédure, c'est qu'elle annule bien souvent la capacité de préemption de la SAFER.

René BLANCHET, Coprésident de Terres en Ville.

Je suis d'accord, avec ce qui a été dit, notamment sur la protection des zones agricoles qui me semble essentielle. Je dirais quand même que l'on aurait pu, et que l'on pourrait encore, éviter de toujours construire dans les terrains plats, pour essayer de construire un peu plus dans les terrains plus difficiles des coteaux, au lieu de les transformer, comme on l'a dit tout à l'heure, en zones agricoles quasi inexploitable.

Il est vrai que cela pose deux problèmes. D'une part, cela coûte plus cher. D'autre part, nous avons maintenant une montée régulière des environmentalistes qui hurlent à la fin du monde dès que l'on arrache un arbre.

Mais là n'est pas le plus important. Ce que je souhaitais aborder avant tout, au risque de me faire siffler, c'est de savoir quel est l'intérêt aujourd'hui, pour un agriculteur qui s'installe, d'acheter du terrain. Je pose la question. Cela devient impossible d'amortir à la fois le cheptel, le matériel, l'équipement nécessaire pour faire fonctionner l'exploitation... S'il faut en plus s'en sortir avec les prix actuels du terrain agricole qui vont de 10 à 50 F le m², c'est utopique. Les personnes et les agriculteurs qui se sont le plus enrichis dans ce pays, ce sont ceux qui ont été les fermiers de la Beauce et de la Brie et ils n'étaient pas propriétaires de leur exploitation, ils en étaient seulement les fermiers.

Evidemment, je ne suis pas non plus pour la socialisation des sols. Quand on l'a proposé, j'ai dit que c'était une ânerie, les communes ne pourraient pas le payer. J'ai été maire pendant plus de trente ans, je sais ce que c'est. Toutefois, que l'on soit fermier d'un propriétaire foncier ou d'une collectivité, pourquoi pas ? Ce n'est pas le problème et je ne crois pas que ce soit la plus mauvaise solution. De toute façon, pour installer des jeunes en propriété, c'est peut-être envisageable sur un ou deux hectares, s'ils font du maraîchage, du produit très intensif, mais dès que l'on va vers de l'élevage ou de l'exploitation céréalière plus personne ne peut acheter une exploitation. C'est clair, ce n'est pas la peine de dire autre chose, alors ne cherchons pas trop de contours et essayons de réfléchir aux solutions pour pouvoir utiliser durablement le sol sans que l'exploitant soit propriétaire.

Olivier TURQUIN

Ainsi se conclut notre deuxième séquence. Merci beaucoup à nos intervenants. Nous allons maintenant aborder la troisième phase de cette rencontre, avec le thème de l'intervention foncière dans le projet de territoire. Pour ce faire, nous allons faire appel à deux interventions relatant deux expériences. D'une part, Bernard POIRIER, Coprésident de Terres en Ville qui interviendra ici en tant que Vice-président de Rennes Métropole en charge de l'environnement et de l'intervention foncière. Nous aurons également Juliette BRUMELOT et Muriel KUHN qui sont, toutes les deux de l'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise. Elles nous parleront d'un projet d'Etablissement Public Foncier en lien avec le Schéma Directeur.

Enfin, après le récit de ces deux expériences, nous aurons le point de vue de Georges MORIN, qui est directeur de la SAFER Provence-Alpes-Côte-d'Azur et qui représente la Fédération Nationale des SAFER.

Troisième séquence : l'intervention foncière dans le projet de territoire

Bernard POIRIER, Coprésident de Terres en Ville, Vice-président de Rennes-Métropole en charge de l'environnement et de l'intervention foncière

Cela fait maintenant sept ans que j'exerce, en tant que Vice-président, la responsabilité de l'intervention foncière au niveau de l'agglomération. Rennes Métropole est ce que nous appelons maintenant une ville territoire. C'est-à-dire que c'est une ville dont le concept est d'être éclatée et multipolaire. La ville-centre regroupe près de 200 000 habitants et les 35 communes autour en comptent quasiment autant, avec plus de 150 000 habitants. L'agglomération possède une véritable ceinture verte, c'est-à-dire que ce ne sont pas 300 hectares, mais près de 30 000 hectares qui la composent.

Nous avons donc une forme urbaine de « ville territoire », avec une ville-centre entourée de plusieurs villes et au milieu, de l'agriculture.

Nous sommes une ville où il y a une pression foncière énorme, puisque nous sommes la troisième agglomération quant à la croissance, dans les derniers recensements 90-99, si je ne me trompe pas. Donc, il y a un débat foncier permanent.

Nous pensons, nous les élus de Rennes-Métropole, que l'agriculture contribue à structurer notre territoire. Je suis maire de Mordelles, à quinze kilomètres du centre ville de Rennes, mais j'appartiens à l'agglomération, à la ville de Rennes Métropole. Nous sommes plusieurs qui commençons à dire que, quelque part, l'agriculture est un peu comme un monument de la ville, c'est un monument extérieur à la ville, mais elle fait partie de la ville, de toute cette ville.

Ainsi, cela va faire une vingtaine d'années que l'on a une politique foncière qui a été définie en prenant en compte un peu toutes les contraintes exposées ici depuis ce matin. Elle est imparfaite sur certains points, mais elle tient compte de tout cela.

Je suis particulièrement d'accord avec ce qu'ont évoqué Monsieur COMBI et d'autres, c'est-à-dire que la meilleure façon d'assurer une politique foncière, c'est de consommer le moins d'espace possible.

Lorsque l'on est élu, que l'on veut prendre ses responsabilités, consommer le moins de terrain possible, cela veut dire se restreindre pour ses activités, se restreindre pour l'habitat, tout en assurant la croissance économique et la croissance démographique du territoire. Il est en effet difficile d'assurer ces deux éléments prioritaires du développement tout en préservant des espaces importants pour les loisirs et, bien sûr, des espaces économiques pour l'agriculture.

Alors, pour consommer le moins d'espace possible, notamment dans des zones d'activités anarchiques, nous avons instauré la taxe professionnelle unique qui a complètement limité les surenchères sur ces zones d'activités. Nous avons maintenant des zones d'activités communales ou intercommunales et l'on ne se bat plus pour les Taxes Professionnelles. Il n'y a pas de surenchères, les zones sont localisées, en concertation, au niveau de l'agglomération. Il y a ce qu'il faut, mais il n'y en a pas d'avance et donc pas de foncier bloqué inutilement.

Il faut donc pouvoir gérer l'aménagement économique en toute cohérence et vous ne pouvez pas le gérer si vous ne partagez pas les fruits du développement économique. Par contre, si vous les partagez, là vous pouvez commencer à vous mettre d'accord. Ma commune est à l'Ouest de Rennes, où l'on est un peu moins développés économiquement qu'à l'Est, et je peux dire que l'on se bagarre beaucoup moins depuis que l'on partage la Taxe Professionnelle.

Le deuxième élément que je souhaitais aborder concerne l'habitat. A Rennes-Métropole, nous sommes vraiment dans le débat entre la ville étalée et la ville densifiée. C'est un débat permanent que nous avons avec des collègues des autres communes et que j'ai même au sein de ma propre commune. Nous sommes en train de finir la modification en PLU et on lance une révision.

Traditionnellement dans l'agglomération rennaise, jusqu'à il y a dix ans, on faisait en moyenne sept logements à l'hectare. Pour assurer la croissance dont je vous parle, qui va continuer encore pendant dix ans, il faudra construire 3 000 logements par an dans l'agglomération. A l'échelle de ma commune, cela fait 100 par an. Si nous continuons à faire sept logements à l'hectare, nous allons consommer beaucoup d'hectares, si nous en faisons, vingt, vingt-deux, vingt-cinq à l'hectare, nous allons consommer beaucoup moins d'hectares.

C'est donc le premier débat sur lequel il faut que l'on soit d'accord. Même si ce n'est pas encore partagé par tous, nous sommes en train d'élaborer un nouveau Plan Local de l'Habitat (PLH), et nous allons maintenant vers une logique de mixité. Cette mixité se retrouve dans les formes urbaines, dans le type de logements : on fait des maisons, on fait des maisons de ville, on fait des petits collectifs, on fait des petits collectifs en accession et l'on fait des petits collectifs sociaux.

Quand vous affrontez concrètement ce problème, la prise de conscience dans une commune est difficile. Sur ma commune, avec la révision, nous avons convenu, avec la commission urbanisme et projet, qu'il faut faire mille logements dans les dix ans qui viennent à Mordelles. A l'heure actuelle, nous en avons deux mille cinq cents, il va donc falloir en faire mille nouveaux. Sur cette base, quand vous mettez au débat combien il faut d'hectares en fonction de vos objectifs et bien je vous dis que c'est assez vite tranché, même quand vous avez des agriculteurs autour de la table, même quand vous avez des habitants qui sont là depuis longtemps et qui vous disent qu'il ne faut pas faire n'importe quelle ville. Ainsi, sur la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) que nous venons de réaliser, nous avons vingt-deux logements à l'hectare. Nous allons continuer comme cela et donc consommer quand même beaucoup moins. Ce débat nous le retrouvons au niveau l'agglomération, dans le plan local de l'habitat que l'agglomération accompagne très fortement. En effet, dans notre politique, la Communauté conventionne des actes à condition que la mixité et cette densité soient assurées. C'est-à-dire que l'on apporte un financement de dix, quinze, vingt pour cent en fonction de ce que l'on fait, par exemple, lorsqu'on a 20 % de logements sociaux, ou si on n'a pas plus de 40 % de lots individuels, en clair, si on est cohérent avec la politique d'habitat de l'agglomération.

Ainsi, si vous déterminez clairement vos besoins pour les activités, pour l'habitat et que vous démontrez que l'espace consommé peut aller du simple au triple selon les orientations choisies, c'est déjà une bonne base de discussion. Pour le reste, on essaie de le faire tenir dans le Schéma Directeur. Nous avons un Schéma Directeur qui a trente ans, il a permis de « zader » environ 3500 hectares, c'est-à-dire d'indiquer des zones qui seront urbanisées dans

le cadre du Schéma Directeur. A l'heure actuelle, on relance le SCOT de manière un peu plus large, malheureusement sans doute pas à l'échelle de l'aire urbaine. Je pense que l'on va consommer à peu près, si vous faites le calcul de ce que j'ai dit tout à l'heure, environ 150 hectares par an. Il nous reste à peu près 15 ans de réserves foncières zadasées, alors, nous allons devoir aller un peu plus loin. Pour l'heure, ces zones ne sont pas toutes propriétés collectives, on est bien d'accord, mais elles sont toutes identifiées, cela veut dire que la collectivité peut intervenir ou non, et qu'en tout cas, elle intervient quand les communes le demandent.

Ainsi, Rennes Métropole, met en réserve, pour le compte des communes, durant cinq ans ou dix ans, tout ou partie de ce qui est à vendre, de ce qui est négocié, de ces espaces-là. Nous avons actuellement, à Rennes-Métropole, un volant foncier qui fait à peu près 70 millions de francs. Il correspond à de la terre classée en NA, un peu en NC, soit même du centre bourg, mais on ne fait pas de différence entre ce qui est de l'urbain et du non urbain parce que nous pensons que dans la reconstruction de la ville, il y a aussi beaucoup de reconstruction à faire de la ville sur elle-même, sur des espaces déjà construits. C'est pourquoi, nous tentons de contribuer, par l'aide foncière, à reconstruire la ville sur elle-même. Par exemple, sur les mille logements que l'on va faire à Mordelles, on estime qu'il y en a 250 que l'on va réussir à refaire dans l'espace urbain actuel. Il y a des espaces qui ont été mal utilisés, que l'on va mieux utiliser, etc. Cela fait partie aussi de la politique foncière.

Par ailleurs, en ce qui concerne les PLU, je suis complètement d'accord avec ce qui a été dit tout à l'heure. Notre agence d'urbanisme, l'AUDIAR est un fervent partisan de la réflexion, sur ce que les PLU permettent ou ne permettent pas de faire dans une zone agricole. Parce qu'il faut avoir une politique sur la ville et puis il faut avoir une politique aussi sur les zones agricoles. Dans la commune, à Mordelles, on n'a en zone NC que de l'agriculture. Quelquefois on laisse partir ces terrains à d'autres vocations, par exemple, quand le bâtiment fait plus de 200 m² au sol. S'il ne fait pas plus de 200 m² au sol, il n'y a que des agriculteurs qui ont le droit de faire quelque chose. Mais cela soulève des débats. Vous réunissez des gens, les jeunes agriculteurs, les gens qui sont en activité et vous disent, vous avez raison de bloquer les zones agricoles. Mais, ceux qui sont près de la retraite vous disent, vous n'avez pas raison Monsieur le Maire. Vous avez un débat d'intérêt entre ceux qui veulent vivre leur métier et qui n'ont pas envie du tout de voir les prix monter et ceux qui se disent, « peut-être que l'on va pouvoir avoir une rente ». Dans ce cas-là, il faut trancher, il faut prendre ses responsabilités.

Nous avons pris nos responsabilités. Je pense pouvoir dire que l'agence d'urbanisme, avec de nombreux élus, cherche à éviter la confusion des genres : la zone NC est une zone agricole, ce n'est pas une zone où l'on habite, c'est une zone agricole, exclusivement agricole.

Cependant, trop de mixage a parfois déjà été fait et vous savez bien ce que cela coûte. Cela coûte extrêmement cher en termes de relations de voisinage, en terme d'assainissement autonome, et ainsi de suite.

C'est pourquoi, quand vous êtes responsable et quand vous devez choisir, et bien, ce n'est pas simple. Ce n'est pas simple parce qu'il faut prendre parti.

Personnellement, je dis souvent à mes collègues et concitoyens : « vous savez, moi, je suis propriétaire de 595 m² de terrain, ceux où j'ai ma maison. Donc, je suis là pour défendre

l'intérêt public et après je trancherai en fonction de ce qui me semble être, à la fois, de l'intérêt général mais aussi de l'intérêt de chacun ».

En dernier lieu, je souhaiterais évoquer le fait que nous intervenons, de temps en temps, en commun avec la SAFER sur la partie NC. Dans Rennes Métropole, nous avons relativement bien géré disons, tout ce qui concerne l'urbanisation à dix ans, avec une maîtrise foncière publique relativement importante. Cependant, au-delà des dix ans, il faudrait que l'on fasse des réserves d'avance. C'est sûr que l'on a quelquefois des opportunités. Je suis, par exemple, en pourparler avec une commune pour que la SAFER achète du terrain pour le compte de la commune et le garde. Cela, on ne l'a pas encore bien géré car ça provoque souvent débat avec le monde agricole.

Olivier TURQUIN

Merci beaucoup Bernard POIRIER. Nous avons donc ici un exemple de volonté politique traduite dans les faits, avec une métropole organisée pour pratiquer une maîtrise foncière d'envergure et des moyens. Donc, c'est possible. Mais est-ce possible partout ? Voyons maintenant un autre exemple de politique de maîtrise foncière. A Grenoble, avec les représentantes de l'agence d'urbanisme qui vont nous apporter, plutôt, une vision de techniciens qui sont impliqués dans le Schéma Directeur. Il y a, en effet, un Schéma Directeur qui est assez récent sur la région urbaine. Associé à celui-ci, il y a un projet d'établissement foncier. Je ne sais pas comment vous vous êtes répartis les rôles, entre Juliette BRUMELOT et Muriel KUHN, mais je crois que c'est Juliette qui commence.

Juliette BRUMELOT, Chargée de Mission à l'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise.

Je souhaiterais d'abord vous dire deux mots sur le contexte dans lequel émerge le projet de création d'un établissement public foncier urbain sur la région de Grenoble. Pour les non-grenoblois, je vais rapidement vous présenter cette région urbaine grenobloise. Elle est composée de 157 communes. Celles-ci sont regroupées en divers EPCI. Nous avons deux communautés d'agglomérations et trois futurs Pays, ce qui nous renvoie déjà à une certaine complexité de l'articulation institutionnelle. Le projet de création d'EPFL repose sur l'adhésion volontaire de ses membres qui peuvent être des communes ou des EPCI à trois compétences, c'est-à-dire PLH, SCOT et ZAC. Ainsi, dans le cas de figure de la région urbaine, on a aujourd'hui deux communautés d'agglomérations à trois compétences et deux EPCI qui peuvent adhérer directement au nom de leurs communes mêmes.

Olivier TURQUIN

Excusez-moi Juliette, mais tout le monde ne parle peut-être pas « l'urbaniste »...

Juliette BRUMELOT,

Oui, pardon, c'est vrai que je jargonne. Je dois traduire en Programme Local de l'Habitat, Zone d'Aménagement Concerté et Schéma de COhérence Territoriale. Donc, seuls ces Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) peuvent adhérer au nom des communes. Ce qu'il est important de noter, c'est que l'idée d'EPFL (Etablissement Public Foncier Local), a germé en même temps qu'était adopté le Schéma Directeur, donc en juillet 2000, où les élus des 157 communes, ou de leurs EPCI, ont signé d'un commun accord, un protocole d'accord dans lequel ils s'engagent à la mise en œuvre du Schéma Directeur et à la création de deux outils : un Etablissement Public Foncier Local et un observatoire foncier. Ces deux outils font l'objet d'un engagement collectif des élus de la région urbaine.

Cette région urbaine grenobloise, regroupe 626 000 habitants. Il est important de noter jusqu'où va l'aire urbaine, car, sur les 157 communes, on a 101 communes, c'est-à-dire 80 % de la population de la région urbaine qui appartient à l'aire urbaine, c'est-à-dire qui trouve du travail dans cette sphère qu'est l'aire urbaine. C'est important de le définir, par rapport à la notion de « périurbain ».

De plus, concernant les tendances de la périurbanisation sur Grenoble, je donnerai un chiffre : nous avons 82 % d'espaces naturels et agricoles et le reste du territoire est urbanisé. Cela peut paraître peu, mais il convient de rappeler que nous sommes en zone de montagne où les risques naturels sont importants. Cela vous donne une idée de la pression et de la rareté de l'espace. D'autre part, la région urbaine s'étend, et, de fait, la place de l'agglomération dans cette région urbaine diminue, puisqu'elle était de 65 % en 82 et de 60 % en 99, selon les données du recensement.

Le pari du Schéma Directeur, pour suivre quand même le développement démographique, serait de maintenir l'équilibre, en continuant le développement résidentiel de l'agglomération et en freinant, d'une certaine manière le développement périurbain. C'est pourquoi, le mot d'ordre du Schéma Directeur, c'est de travailler à espace urbain égal. Cela veut donc dire que l'on va être essentiellement sur une problématique de renouvellement urbain.

Je laisserai, tout d'abord, à Muriel le soin de faire l'état de la consommation d'espace. Personnellement, j'aborderai ensuite les préconisations du Schéma Directeur, en terme de conquête d'espaces, et nous verrons un peu l'envers du décor, c'est à dire les dispositions en matière de préservation de l'espace.

Muriel KUHN, Chargée de Mission à l'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise.

Tout d'abord, je vais vous présenter quelques chiffres. Le Schéma Directeur a fait le pari d'inverser la tendance qui installait le développement résidentiel en périphérie et le développement économique sur l'agglomération.

Ainsi, nous avons consommé, sur les vingt dernières années, 1 520 hectares pour l'économie, dont 850 hectares, c'est-à-dire 60 % sur l'agglomération. Ce que dit le Schéma Directeur, c'est que dans les vingt prochaines années, nous allons inverser le processus et sur les 1 825 hectares que nous prévoyons de consommer (ce qui n'est pas rien), 250 hectares seulement seront dans l'agglomération, c'est-à-dire 14 % et le reste sera sur le périurbain.

Concernant l'habitat, le Schéma Directeur nous indique que nous avons aujourd'hui 16 000 hectares occupés par l'habitat. Il nous reste, pour l'utilisation future en habitat, 5 850 hectares d'espaces déclarés libres pour le résidentiel dans les plans d'occupation des sols. Nous avons par ailleurs ouvert 655 hectares, de ce que l'on a appelé une « marge de manœuvre ». Sur cet espace, nous faisons le pari de réaliser 65 à 70 000 logements dont 30 000 sur l'agglomération. Comme le soulignait Bernard POIRIER à l'instant, vous imaginez que cette « densification » de l'habitat est un très, très gros pari compte tenu du fait que nous envisageons pratiquement un taux de 100 % de renouvellement urbain sur l'agglomération grenobloise.

Par ailleurs, concernant les espaces à préserver, le Schéma Directeur a identifié les espaces naturels à protéger en les inscrivant comme sites naturels d'intérêt écologique majeur. Il a identifié, bien sûr, toute la forêt alluviale qui passe dans le Grésivaudan. Il a également identifié toutes les zones qui sont actuellement réglementaires, comme les arrêtés préfectoraux de biotope, les sites inscrits aux Espaces Naturels Sensibles du Conseil Général, les ZNIEFF... Il a identifié, par ailleurs, des zones que nous avons qualifiées de « corridors écologiques » et les zones de « coupure verte » entre agglomérations puisque tout l'enjeu se situe bien à la connexion entre les sites urbains, les sites naturels et les sites agricoles.

Ce sont ces zones-là, que Monsieur le Maire de Bernin évoquait tout à l'heure. Notamment, cette grande zone du cône du Manival est en effet un grand enjeu, à la fois pour la biodiversité mais également pour son intérêt paysager et pour l'image de l'entrée d'agglomération et du Grésivaudan.

Ainsi, le Schéma Directeur a identifié ces espaces et il les a zonés. Pour les espaces agricoles, il a fait la même chose, avec l'aide d'ailleurs des élus et de la profession agricole qui ont activement participé à la concertation sur l'élaboration du Schéma Directeur, notamment par l'action de l'Association pour le Développement de l'Agriculture dans l'Y Grenoblois (l'ADAYG). Ainsi, nous avons identifié les zones agricoles à fort enjeu et les zones agricoles qui correspondent plus au cadre de vie et qui sont situées sur les coteaux, puisque nous avons à faire, dans notre région montagneuse, à un site très contraint. Comme Juliette le rappelait tout à l'heure, Grenoble, c'est : « montagne, coteau, rivière, coteau, montagne, falaise et grandes forêts ». Nous avons en effet un tiers du territoire qui est de la forêt. C'est donc, en partie, ce qui explique les grosses contraintes sur l'urbanisation et les contraintes liées à l'urbanisation.

Un des outils qui a été développé pour l'agriculture justement, c'est ce que nous avons appelé « les limites de principe ou les limites stratégiques » entre espace agricole et espace urbain sur les documents d'urbanisme. Nous avons donc identifié des limites intangibles qui sont, pour l'instant, identifiées sur une grande carte au 60/1000ème, mais qui seront à préciser dans le cadre des plans d'occupation des sols, ou plutôt, dans les plans locaux d'urbanisme. Elles doivent permettre le maintien de l'agriculture en garantissant que ces espaces resteront agricoles, que ce sont bien des « zones A », pour agricoles, (anciennement NC).

L'autre aspect de ces limites et l'envers du décor, c'est qu'elles signifient, de fait, des limites d'arrêt de l'urbanisation. Je ne sais pas si cela a un petit côté utopiste, mais en tous les cas, ces limites stratégiques existent au Schéma Directeur et nous sommes en train de les mettre en place, dans les PLU. Nous ne pouvons pas vous en dire beaucoup plus, car nous nous sommes en train d'apprendre en marchant.

Olivier TURQUIN

Bien, après le projet, qui est un peu la théorie, voyons maintenant comment est-ce que l'on passe à la pratique ?

Juliette BRUMELOT

C'est l'exercice que nous conduisons, depuis plusieurs mois, dans le cadre d'une communauté d'acteurs. Nous sommes en train, aujourd'hui, d'estimer de manière aussi précise que possible, les besoins en portage que les communes et les EPCI ont formulé à l'attention du futur EPFL. Grâce à ce travail, nous pouvons commencer à calibrer ce que pourrait être une intervention publique et son portage, sur les espaces non bâtis.

Je vais tout d'abord parcourir, parce que cela me paraît un sujet important, la diversité des espaces non-bâties à protéger de l'urbanisation, notamment ceux que Joseph COMBI a qualifiés d'espaces de cohabitation.

Nous avons identifié quatre groupes d'espaces, sur lesquels il peut y avoir du portage à faire. Le premier groupe, ce sont les espaces non-bâties à protéger de l'urbanisation et à valoriser sur un plan patrimonial. Le deuxième, ce sont les espaces de productions agricoles et forestières, pour aller vite, c'est un peu le domaine de la SAFER. Le troisième, ce sont les espaces à urbaniser et le quatrième groupe, ce sont les espaces en renouvellement urbain.

En ce qui concerne les espaces non-bâties à protéger de l'urbanisation et à valoriser sur un plan patrimonial, nous avons établi un recensement. Ce sont d'abord près de 200 projets qui nous ont été déclarés par les communes elles-mêmes. Il y a en premier lieu des espaces à protéger au titre d'un objectif environnemental. Dans ce cadre, nous sommes plutôt sur une logique d'action patrimoniale type Espaces Naturels Sensibles où l'on recherche une acquisition définitive par un EPCI. Dans ce cas, on peut imaginer que l'EPF aura une fonction de portage transitoire éventuel avant un usage patrimonial définitif, l'EPF étant bien là aussi pour répondre à une logique d'opportunités.

Je n'ai pas rappelé ce qu'est un EPF parce que je pense que tout le monde le sait... Il a notamment une qualité, c'est qu'il est en principe solvable en permanence, car il vit de la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE), qui est une taxe additionnelle, et de subventions publiques. Normalement, s'il est bien géré, il trouve son autonomie financière au bout de 15 ans, ce qui implique que logiquement, à cette échéance, il peut se passer de la TSE et d'emprunts. Son principal intérêt est de produire, pour ses utilisateurs, du portage à des prix inférieurs au marché, donc au prix que proposent les banques, pour être rapide.

C'est pourquoi, avant de décider ce que l'on fait porter par l'EPF, il faut quand même savoir qu'il y aura un certain coût pour les communes, même si c'est moins cher que le marché.

Ensuite, pour les espaces agricoles à déplacer dans la perspective d'une urbanisation future annoncée, nous sommes effectivement en plein dans le sujet du portage EPF, avec une ingénierie SAFER, comme cela a été évoqué tout à l'heure.

En ce qui concerne la troisième catégorie, celle des espaces agricoles en déprise ou menacés d'abandon, il s'agit de proposer un nouvel usage. Nous pouvons imaginer un portage EPF avec une ingénierie SAFER, mais en vue d'une acquisition par une collectivité publique.

Dans ce cadre entrent aussi les espaces non-bâtiés intermédiaires, à l'échelle communale, avec un objectif de liaison entre les espaces bâtis. Puisque Monsieur le maire de Bernin est là, je prendrai par exemple la liaison Saint-Nazaire, Bernin et Crolles, où il y a de la continuité foncière à organiser en vue d'un aménagement public avec, éventuellement, un portage EPF.

Pour les espaces remarquables à valoriser et protéger, dont parlait Muriel KUHN, nous sommes plus dans le cadre de l'action patrimoniale conservatoire, mais on peut imaginer un portage transitoire.

D'autre part, nous avons des espaces à requalifier en renouvellement urbain, en vue de la production d'espaces publics non-bâtiés. C'est une ligne que la Communauté d'Agglomération de Grenoble (la Métro) a déjà ouverte. Elle finance finalement la réalisation d'espaces non bâtis à partir d'espaces bâtis. Par ailleurs, ce que je n'ai pas dit, c'est que la Métro a 35 ans d'expérience foncière. Pour l'instant, elle travaille en régie, elle a un programme d'action foncière et pour elle l'EPF est une perspective importante puisqu'elle dépensait jusqu'à 36 millions de francs d'acquisitions par an et le renouvellement urbain inscrit dans le Schéma Directeur, risque de doubler la mise en cas de besoin.

Alors ce petit balayage nous pose diverses questions sur le portage par l'EPF, notamment, sur la place du patrimonial. Effectivement, l'EPF n'est pas là, normalement, pour faire de l'action patrimoniale, mais on voit bien que lorsque l'on aborde le sujet de la préservation de l'espace non-bâti, il faut élargir le sujet au-delà de l'agriculture. Évidemment, on ne va pas acheter tout le paysage qui est identifié comme remarquable ou tous les espaces en difficulté. D'autre part, l'EPF règle globalement la question du portage, mais il ne règle pas la question de la maîtrise d'ouvrage de sortie.

Ainsi, dès lors que l'on envisage une extension de l'activité patrimoniale sur les espaces agricoles, naturels et paysagers, il va falloir démultiplier les maîtrises d'ouvrages. Aujourd'hui, nous avons déjà, avec le département, une procédure qui concerne les espaces naturels sensibles. D'autre part, certains EPCI ou communes interviennent aussi sur le foncier. Après enquête, nous avons évalué les dépenses en acquisition foncière, faites par ces trois partenaires, à près de 350 millions de francs par an sur le territoire de la région urbaine. C'est pourquoi, si avec l'EPF, nous apportons plus de portage, cela ne règlera pas la sortie et nous devons mobiliser plus de maîtrises d'ouvrages et de moyens, je crois que c'est important de le dire. C'est d'autant plus important, qu'aujourd'hui certaines collectivités sont dans l'obligation de débudgétiser leur PAF (programme d'actions foncières), qui n'est pas un PAF de subventions, qui est un PAF de portage puisqu'elles réalisent du portage gratuit pour les communes avec des décotes souvent de 30 % sur le prix d'acquisition, voire parfois sur de la dépollution.

Alors sur le thème de l'EPF, j'avais envie de terminer par des questions, parce que, comme vous le voyez bien, nous sommes en période d'élaboration du projet et nous sommes loin d'avoir tout résolu.

Je voudrais d'abord mentionner les questions qui se sont posées dans notre atelier de travail et que nous n'avons pas résolues car elles demandent que l'on construise des solutions qui ne seront pas nécessairement dans le portage.

En premier lieu, la mutation du marché rural sur notre département. Deux tiers des ventes foncières SAFER sur l'espace rural portent sur des biens qui n'ont plus de vocation agricole et la moitié de la surface du marché notifié a été achetée par des non-agriculteurs. Ainsi, je crois qu'il y a une première proposition qui serait d'exercer une surveillance et une action ciblées sur les espaces agricoles et naturels fragilisés par la pression urbaine. J'étais très intéressée, au colloque de l'ADEF d'hier, d'entendre que la SAFER Ile-de-France avait inventé des indicateurs de pression urbaine sur les espaces naturels et agricoles. Je pense que c'est à regarder de près : quels sont ces espaces qui sont particulièrement sensibilisés par rapport au marché ? N'ont-ils pas tous le même rapport au marché ?

La deuxième suggestion que je souhaiterais faire concerne la mise en place d'un partenariat des SAFER avec les maîtres d'ouvrages publics, les EPFL, dès lors que l'on est sur des espaces à vocation agricole. Il y a un savoir-faire indéniable, cela a très bien été dit tout à l'heure. Ceci est particulièrement vrai dans tous les cas où la SAFER ne trouve pas de candidat agriculteur. Il y a des ingénieries qui se sont montées qui permettent de recomposer, le binôme, vendeur-acquéreur en agriculture, par le biais de la location, en passant parfois par un maître d'ouvrage public. Ce sont des ingénieries de ce type qui sont à monter.

Et puis, je me permettrai une troisième suggestion. C'est une augmentation des capacités de stockage, car on voit bien, si l'on veut faire de la programmation sur des déplacements d'usage, que pour l'heure, on programme l'organisation future mais on ne programme pas le déplacement des usages. Pourtant, aujourd'hui nous les connaissons, ils sont annoncés, ils sont même inscrits dans des PLU, or, ils ne sont pas programmés sur un plan financier. C'est un vrai problème.

D'autre part, nous nous heurtons à de la rétention foncière et donc à la précarisation des agriculteurs, dans l'attente des propriétaires d'une rente urbaine sur des terrains agricoles. Sur le coteau de Belledonne, dans notre région urbaine, on sait très bien qu'aujourd'hui, un certain nombre d'agriculteurs choisissent ou subissent la déprise ou la précarisation, par une multiplication des baux oraux. Dans ce cas, je renverrai à ce qui a été très bien dit depuis tout à l'heure, concernant la sécurisation de la vocation agricole des terrains dans les PLU. Je pense qu'il va falloir qu'à un moment donné -permettez-moi de reprendre un terme employé au colloque de l'ADEF d'hier- on « sacralise » un peu les espaces agricoles, qui sont identifiés comme tels. J'ai le sentiment que dans notre région il y a une grande confusion, il est important de la dénoncer.

De même, il me paraîtrait utile de renforcer les droits de préemption. Notre région urbaine est couverte à 60 % par le droit de préemption, elle devrait l'être à 100 %, afin que les droits de préemption soient bien chaînés entre eux, pour qu'il n'y ait pas de trou dans les mailles du filet.

Je souhaite maintenant aborder une troisième préoccupation, qui est l'absence d'anticipation et de programmation sur les besoins de stock liés à la restructuration des exploitations ou le déplacement des usages agricoles. Nous sommes encore beaucoup dans une logique d'opportunités plutôt que dans une logique de programmation. Enfin, il me paraît indispensable d'organiser la gestion transitoire. Effectivement, René BLANCHET l'a très

bien dit tout à l'heure, on n'est pas obligé d'être propriétaire pour exploiter un terrain. Nous savons très bien que des terrains sont souvent propriété publique bien longtemps avant de passer à l'urbanisation future. Il y a là un domaine des possibles.

Je voudrais enfin conclure sur les questions qui me paraissent fondamentales : est-ce que l'EPF est une solution pour la préservation des espaces naturels agricoles ? Est-ce que préserver, c'est obligatoirement acheter ? Est-ce que l'on peut imaginer des moyens de protection qui dissocient la propriété et l'usage du sol ?

On sait, par exemple, que le conservatoire du littoral est né de cette conviction : le caractère pérenne de la protection est lié au droit de propriété. Si c'est le cas, cela doit être assorti d'une gestion active, mais ça ne règle pas tout.

D'autre part, les cibles de l'intervention publique pour du portage doivent être affinées au regard du critère de risque de pression foncière et de l'intérêt particulier de ces espaces. On ne va pas acheter tout azimut. Il y a du patrimonial à construire mais de manière stratégique.

De plus, au-delà de l'acquisition totale et définitive, il y a des alternatives, notamment des achats partiels. J'ai récemment entendu parler de l'association syndicale autorisée qui permet à des agriculteurs de s'organiser et de percevoir des subventions publiques. J'ai aussi entendu parler d'achat partiel, sur un bout de terrain, pour être l'animateur de la préservation comme moyen d'action sur un territoire. J'ai également entendu parler de maîtrise foncière non acquisitive, comme des conventions de passage de dix ans, renouvelables par tacite reconduction. C'est ce qui a été fait dans le département de l'Hérault. Enfin, on parle souvent de servitudes d'environnement, alors, j'aimerais bien qu'elles apparaissent effectivement un jour.

Ainsi, si la préservation passe par l'action patrimoniale, il faut étendre l'impact de cette action patrimoniale en multipliant les maîtrises d'ouvrage. Dans ce cas, l'EPF n'est qu'un outil de transit, donc de portage, mais l'acquisition et la maîtrise d'ouvrage doivent être redéfinies. Je pense donc que l'on a un gros travail à faire sur les maîtrises d'ouvrages et la préservation. Le portage en lui-même ne devient finalement qu'un service pour le renouvellement de l'action patrimoniale, mais cela n'organise pas la solvabilisation de sortie. C'est ce qui me paraît important.

La dernière question d'importance que me pose la création de l'EPF est : « peut-on passer d'un Schéma Directeur à un EPF ? Je crois effectivement que l'EPF est un outil au service de la mise en œuvre du Schéma Directeur ou de politiques locales plurielles. Je pense qu'il y a une étape qui doit se dérouler au préalable dans notre région urbaine, c'est l'élaboration des politiques foncières intercommunales. Elle n'a pas eu lieu, car il est vrai que tout cela va un peu vite et nous risquons donc d'avoir effectivement un bel outil mais sans projet. D'autre part, est-ce que la performance économique de l'EPF suffit à créer l'EPF ? En effet, l'argument que tout le monde connaît, c'est débudgétiser le portage, donc de limer les coûts de portage, mais est-ce que c'est un objectif suffisant en soi ? De fait, la question qui se pose encore, c'est est-ce que l'EPF est un simple outil de portage ou est-ce que cela va devenir un ensemble pour la mise en œuvre foncière publique ?

On voit bien aujourd'hui que la Caisse des dépôts propose à certains EPF des prêts de renouvellement urbain. On pourrait imaginer qu'un certain nombre d'aides ou de subventions

transitent par l'EPF et que ce soit un endroit où l'on règle tout ce qui concerne l'acquisition. Par ailleurs, au-delà du portage il y a effectivement tout un environnement de travail à construire. Il faut donc élaborer l'avant et l'après portage, avec des compétences, des partenariats, des ingénieries. J'allais dire que, là-dessus, l'EPF ne sera pas l'outil magique. Il y a également un environnement de travail à construire pour qu'il fonctionne de manière intelligente et stratégique.

Olivier TURQUIN

Merci Juliette BRUMELOT. Bernard POIRIER voulait rajouter quelque chose, je crois.

Bernard POIRIER

Pour l'instant, à Rennes, on ne s'est pas posé la question d'EPF, d'abord parce que notre politique foncière est cadrée exactement sur la limite de la Communauté d'Agglomération et que, quand j'entends débudgétisation, moi ça me fait un petit peu frémir, parce que c'est débudgétisation pour certains, mais budgétisation pour d'autres. Cela veut dire que l'on va créer de l'impôt pour les autres à côté, ne nous faisons pas d'illusion. Ce que je veux dire c'est que nous estimons aujourd'hui que l'on a encore les moyens de porter, dans le cadre de notre budget de Communauté d'Agglomération, la politique foncière. Autrement ce sont les habitants qui vont le porter. Ainsi, quand on débudgétise à un endroit, c'est un impôt que l'on crée ailleurs. C'est pourquoi, je pense que chez nous ça poserait débat si on faisait un EPF, parce que l'on estime quand même que c'est à la Communauté d'Agglomération de le gérer, donc c'est une fausse débudgétisation.

Olivier TURQUIN

Effectivement, ce principe de débudgétisation, c'est un peu comme les délocalisations qui sont des implantations pour ceux qui reçoivent. Il faut donc se méfier des solutions qui semblent miracle et qui en fait transfèrent le problème.

Alors, des interventions, des réactions, vous avez la parole.

Jean-Luc SIBILLE, du service agriculture du Conseil Régional PACA.

Je voulais juste évoquer un outil dont on n'a pas parlé, ce sont les zones agricoles préservées qui étaient mises en place par la Loi d'Orientation Agricole. Je ne sais pas si ça fonctionne, si, il y a des endroits où l'on a des exemples pratiques ?

Jean-Noël CHAUCESSE, Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique.

Dans le cadre du projet périurbain qui est défini au ministère de l'agriculture, la zone de Nantes a été repérée en 2001 et une action prototype a été retenue avec la délimitation de zones agricoles durables. Dans le cadre du protocole signé entre la Communauté Urbaine et la

Chambre d'Agriculture, dont l'action foncière est l'action numéro un, nous avons accepté de constituer une zone test et actuellement sur une zone, la zone sud-est de l'agglomération, nous essayons de définir avec l'appui d'un cabinet extérieur, RCT, quels pourraient être les principes de définition de zone agricole protégée au sens de la Loi d'Orientation Agricole de 99, mais ce n'est pas encore bien avancé.

Olivier TURQUIN

Marc TOFFEL, aussi, sur la tentative qui n'est peut-être pas bien avancée non plus ?

Marc TOFFEL

Elle était partie très fort, mais il y avait aussi une petite ambiguïté. C'était sur une commune du Nord du département où devait passer la liaison Est-Ouest. Donc, en créant une ZAP, c'était un moyen de repousser peut-être cette liaison Est-Ouest, mais aux dernières élections, le maire qui avait proposé la création de cette ZAP a été battu. Alors, je ne sais pas s'il faut y voir une relation de cause à effet, mais il est vrai que cette initiative a été assez mal perçue et que cela a été une production des défenseurs de l'environnement plutôt que des organisations professionnelles agricoles.

Olivier TURQUIN

Donc en fait, c'est une zone agricole protégée, mais qui serait plutôt pour protéger l'environnement que pour protéger l'agriculture.

Marc TOFFEL

Oui, voilà. Exactement, c'est perçu comme ça. C'est un peu dénaturé par rapport à l'objectif initial.

Puisque j'ai la parole, je vais en profiter pour faire une remarque et poser une question : Je ne comprends pas l'intérêt de démultiplier les maîtrises d'ouvrage, lorsque l'on parle de protection au titre du patrimoine et de l'environnement, parce que depuis la loi de 99, je pense que les SAFER peuvent très bien le faire. Alors, pourquoi aller chercher ailleurs ce qui existe déjà ?

Bernard POIRIER

Les SAFER n'ont pas une action de portage patrimonial, elles ont une action de relais.

Olivier TURQUIN

Est-ce que les SAFER peuvent acquérir plutôt que porter ? Le portage, c'est vraiment du transitoire et la SAFER est sur le transitoire en vue de reverser à l'agriculture. Mais, pour les acquisitions définitives ? Comment l'imaginez-vous ?

Bernard POIRIER

Par exemple, à Rennes, nous avons une zone que l'on appelle, dans notre Schéma Directeur, « connexion paysage loisirs ». Il y a deux zones de connexion entre le centre ville et la forêt de Rennes d'un côté et au Sud, avec un autre bois. Ces deux zones sont aujourd'hui confiées à l'agriculture. Nous avons choisi une maîtrise publique. Les terrains ont été vendus à l'amiable, en accord avec le Conseil Général, l'État et Rennes Métropole. Nous avons acheté ces espaces-là, à trois. Une partie seulement l'a été avec la SAFER, puisque c'était à l'amiable, après, nous avons gardé nos propriétés et nous les confions aux agriculteurs qui ont un bail. Pour les bois, nous avons une convention ONF.

Olivier TURQUIN

Quand vous dites, « on a acheté à trois », c'est une copropriété ?

Bernard POIRIER

Non, nous nous sommes réparti le terrain. Il y avait 150 hectares, et l'on s'est mis d'accord. Il y a des parties qui sont propriétés de l'État, il y en a d'autres du Conseil Général, d'autres de l'agglomération, parce qu'on a voulu que cette zone-là soit vraiment agricole et que l'on n'y fasse pas n'importe quoi. Parce que le portage, c'est un faux problème. Vous avez tout à fait raison. Et c'est pour ça que nous, par exemple, dans notre programme d'action foncière, le portage est définitivement assumé par Rennes Métropole, quand c'est une zone d'intérêt communautaire.

Toutefois, il y a de plus en plus de zones qui sont d'intérêt communautaire. Nous avons même certaines zones, que l'on vient de définir comme étant d'intérêt communautaire, dans lesquelles il y a de l'habitat. C'est Rennes Métropole qui les prend puis la commune, cinq ans après si on est en renouvellement urbain, dix ans après si on est en ZAP, va les prendre pour faire de l'habitat. Ainsi, porter n'est effectivement pas un problème, car ce qui compte c'est de devenir propriétaire et de gérer. Après, c'est beaucoup plus difficile, c'est en devenir.

En ce qui concerne la gestion, l'agriculture peut très bien contribuer, même sur des zones à enjeu écologique. Il suffirait, par exemple, d'accompagner cela de CTE ou de mesures agri-environnementales où les agriculteurs seraient rémunérés correctement pour ces fonctions. Dans le cas présent, nous souhaitons simplement que ce soit une exploitation très traditionnelle, mais on ne veut pas d'intensif pur. Comme c'est en liaison avec la forêt, il y a des arbres d'une très belle valeur. On ne veut pas que les arbres soient abattus, on ne veut pas qu'on y fasse n'importe quoi comme culture, mais c'est très compatible avec un élevage classique, normal. Il y a une convention de gestion qui a été signée pour que ça se passe comme ça.

Il y avait par exemple une haie magnifique de 800 mètres. Une belle haie de chênes, et ayant peur que cette haie ne disparaisse, la commune a acheté la propriété. Ça a dû passer peut-être par Rennes Métropole à un moment donné, mais elle en est devenue propriétaire par la suite. Ainsi, cette commune s'est retrouvée propriétaire d'une haie en pleine nature, donc elle a créé un sentier, puis un chemin de trois mètres ou quatre mètres pour y accéder. Il y a donc des gens qui passent là, mais à côté, l'agriculteur a été obligé de créer son propre chemin pour accéder à ses champs. Ce que je veux dire, c'est qu'il faut également se méfier, car si on se met à tout zoner, ça devient ridicule.

Le problème, effectivement, c'est de déterminer le lien entre la propriété et l'usage qui en est fait. Je pense que, dans le cas présent, si on avait eu une mesure d'entretien de la haie correcte, bien rémunérée, eh bien peut-être que l'agriculteur serait resté propriétaire. Enfin, le propriétaire serait resté propriétaire à condition effectivement qu'on lui dise que les cinq mètres, il ne les cultive pas, mais qu'il soit rémunéré pour cela, et vraiment rémunéré, que l'on ne se moque pas de lui en lui donnant deux francs du mètre.

Je pense qu'il faudrait reconnaître cette fonction-là correctement, notamment dans les CTE, car, ce n'est pas reconnu aujourd'hui par le PDRN. On a ici confrontation entre l'intérêt écologique (garder la haie) et l'intérêt agricole. Il faut que les deux soient respectés ou alors une autre solution c'est que la commune fasse l'entretien. Franchement, envoyer le service technique de la commune pour le faire, je veux bien, mais cela ne me paraît pas jouable à long terme. Ainsi, la propriété, c'est une chose, l'utilisation, c'en est une autre car, on n'est pas dans du zonage qui juxtaposerait de l'agricole, de l'environnemental, du loisir, mais on est dans la combinaison voire la superposition de ces utilisations.

Ainsi, il y a des espaces où il est assez difficile de dire : là c'est du patrimonial, là c'est de l'outil de travail, là c'est de la réserve foncière pour bâtir. Il y a des choses qui sont très combinées, même si c'est de la réserve foncière pour bâtir, ça peut être provisoirement un enjeu environnemental ou de loisir également, même si le mot provisoire est toujours difficilement gérable.

Olivier TURQUIN

Il paraît que la planète est provisoire...

Bernard POIRIER

Oui, c'est sûr... Mais l'intérêt du débat sur le SCOT c'est quand même de dire, à un moment donné, c'est une utilisation ou une autre. Nous avons commis l'erreur, dans le Schéma Directeur de l'agglomération rennaise, de fixer 600 hectares (sur 55 000 hectares) de zone dite conditionnelle. Nous pensions qu'un jour, une usine comme Citroën, qui est déjà là, pourrait arriver et qu'il fallait avoir la possibilité de l'accueillir. Eh bien, je peux vous dire que c'est bien la seule zone à ennuis du Schéma Directeur. Chaque fois qu'il y a un agriculteur qui veut faire un projet, on lui dit non, on ne peut pas, donc on achète, enfin, c'est un bazar d'enfer. Le conditionnel, ça ne marche pas, c'est l'un ou l'autre.

Jean Noël CHAUSSESSE

Je suis très étonné, car nous avons passé un après-midi sur les questions foncières et nous n'avons pas évoqué une seule fois le processus d'aménagement foncier. Alors, je lance la balle à qui veut bien la prendre. C'est un outil très important qui peut être activé par des collectivités et je constate que, sur l'agglomération nantaise où il n'y a pas eu de Schéma Directeur, il y a trente ans, aujourd'hui, sur son périmètre, une commune sur deux est en processus d'aménagement foncier.

Bernard POIRIER

Pourquoi on n'en parle pas ? Probablement parce que c'est quasiment fait partout depuis longtemps. Mais, enfin, ça pourrait être refait, même si on dissout l'association foncière, dans ma commune, le 4 septembre prochain. Elle a vingt ans, bon...

Olivier TURQUIN

Est-ce que quelqu'un a, une information un peu plus générale, parce qu'à Nantes ça se fait encore, à Rennes ça ne se fait plus, peut-être parce que tout est fait ?

Charles BRET, de l'agglomération de Rennes et de la Chambre d'Agriculture.

En complément de ce qu'a dit Bernard POIRIER, je pense que beaucoup d'aménagements fonciers (remembrements et autres) ont été faits, mais ce serait à refaire, parce que l'on est passés de 40 000 exploitations dans le département, il y a trente ans, à 12 000 aujourd'hui. Les exploitations se sont agrandies, mais pas forcément juste à côté des sièges et dans un système périurbain, quand un agriculteur est dix minutes sur la route, il a vingt-cinq voitures derrière lui. Comme on n'a pas de politique foncière qui dirige les terres, quand elles sont libérées, à l'agriculteur que l'on souhaiterait, il est bien évident que l'on sera obligé de ramener le débat de la restructuration des exploitations.

Alors, on ne sait pas quel mot employer aujourd'hui pour qualifier ces aménagements fonciers, parce que ce sont des sujets tabous, mais il n'empêche qu'il faudra bien aborder à nouveau le problème, si on veut avoir une agriculture moderne, avec des agriculteurs qui vont moins sur la route.

Olivier TURQUIN

Donc, le remembrement, l'aménagement, sont derrière vous, mais il y a peut-être d'autres problèmes qui subsistent et qui nécessitent de reconsidérer la question, peut-être d'inventer de nouvelles modalités. Il y a une autre intervention.

Pascal TOQUER, Communauté d'Agglomération du pays de Lorient.

Je voulais revenir un petit peu sur les Zones Agricoles Protégées (ZAP), que l'on a peut-être « ZAPpées » un peu rapidement. Tout ce qui a été abordé cet après-midi est très intéressant et paraît très pertinent, sur les EPF, sur les partenariats avec les SAFER, etc. Mais, il n'empêche que les agriculteurs sont encore assez interrogatifs sur la capacité des collectivités, au-delà de l'affichage des bonnes intentions, à les traduire concrètement dans les documents d'urbanisme. On sait que les bonnes intentions sont affichées au niveau intercommunal à travers les SCOT, à travers des chartes, quand ces structures intercommunales ont compétences d'urbanisme, il y a une application directe, mais ce n'est pas le cas de toutes les structures intercommunales, notamment les Communautés d'Agglomérations. Chaque fois, nous sommes confrontés à des difficultés de pérennisation foncière dans les documents d'urbanisme. Il me semble, avec ma petite connaissance juridique minime, que les ZAP, qui datent quand même de 1999, pourraient être un outil intéressant.

Dans nos démarches en faveur du développement de l'agriculture périurbaine, l'enjeu du foncier est à la base du challenge. Il y a en effet, des attentes de la part des agriculteurs sur la pérennité foncière et en contrepartie il y a des attentes des Communautés d'Agglomérations sur l'ouverture de l'agriculture à la société. Toutefois, on ne va pas pouvoir contenir ces attentes durant des années, si on n'a pas plus de garanties à donner aux agriculteurs. J'aimerais donc, que l'on puisse me donner des éléments de réponses, sur les raisons pour lesquelles, depuis 99, aucune ZAP n'a été mise en place. Quelles sont les lacunes de ces ZAP-là et en quoi nos réflexions sur l'agriculture périurbaine pourraient faire avancer cet outil ?

Olivier TURQUIN

Silence, personne ne souhaite répondre ? Je crois que l'on est peut-être, avec les ZAP, sur des formes de contradiction et puisque l'on en parlait tout à l'heure, cet outil semble attirer plutôt les gens qui défendaient l'environnement ou du moins, ceux qui avaient une entrée « patrimonialisation », plutôt que des agriculteurs exploitants.

Serge BONNEFOY, Directeur de l'ADAYG (Association pour le Développement de l'Agriculture dans l'Y grenoblois).

Je voudrais dire juste deux mots. Ce n'est pas une réponse, mais c'est pour vous donner la raison pour laquelle, à l'ADAYG, dans l'Y Grenoblois, nous sommes interrogatifs sur les zones agricoles protégées. En clair, tout dépend du niveau de suivi de la planification urbaine et du Schéma Directeur de la région. Si c'est une planification qui est plutôt bien suivie ou pas assez suivie. Si on a un Schéma Directeur qui est assez bien suivi, « ZAPper » certaines zones risque de déqualifier le reste du zonage du Schéma Directeur en instituant deux types de zones : des zones simplement reconnues au Schéma Directeur et des zones « ZAPpées » sur le plan réglementaire. En conséquence, la seule solution serait de pouvoir zapper l'ensemble du Schéma Directeur, ça me paraît très difficile, voire impossible. C'est pourquoi, les expériences de ZAP que l'on peut connaître, notamment à Vernouillet, en Ile-de-France, sont des ZAP communales qui souvent compensent une absence de document d'urbanisme fort. Il faut donc quand même s'interroger là-dessus, avant de faire appel à ce type d'outils.

René BLANCHET, Coprésident de Terres en Ville.

Je voulais simplement ajouter que l'on peut afficher de bonnes intentions sur une échelle intercommunale assez large, notamment dans les cas des Schémas Directeurs, mais que cela engage les élus et qu'ils doivent ensuite traduire cet engagement dans les documents d'urbanisme locaux. En effet, désormais, les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec les Schémas Directeurs. Toutefois, l'expérience nous pousse à la vigilance. En effet, à Grenoble, après la mise en place du premier Schéma Directeur, en 1973, nous avons été échaudés car il a quand même été relativement mal appliqué. Nous avons identifié de grandes zones de loisirs, d'agriculture et qui ont finalement été mangées par l'urbanisation. C'est pourquoi, il est vrai que tout l'enjeu de ces documents d'urbanisme réside en fait dans leur application.

Il est toutefois vrai qu'il n'y avait pas de TPU à l'époque, mais, le Schéma Directeur a particulièrement été débordé par l'habitat, sur lequel la TPU ne joue pas. C'est pourquoi, je pense que les nouvelles dispositions de la Loi, qui imposent le suivi du Schéma Directeur et de sa mise en œuvre, sont une bonne chose. Cela oblige notamment à conserver une structure pérenne de suivi du Schéma Directeur. Les élus de la région urbaine de Grenoble ont voté pour instaurer cette structure. C'est donc un « syndicat mixte du Schéma Directeur » qui sera garant du respect des dispositions inscrites dans le document, avec des personnes qui vérifient leur suivi et à qui sont communiqués tous les PLU, etc.

Bernard POIRIER

Je voudrais juste revenir à la question sur les ZAP. Quand on a un Schéma Directeur qui est suivi, mettre en NC, en ZAP, je ne vois pas bien ce que ça changerait. La vraie question peut par contre se poser autour du Schéma Directeur, à sa périphérie. Effectivement dans la périphérie, j'ai entendu parler de choses qui se passent qui ne sont pas bien normales. Toutefois, dans la zone que l'on maîtrise, donc dans le SCOT, nous allons également réaliser un schéma de secteur, parce que l'on a bien peur que le SCOT soit trop laxiste. Ce schéma de secteur va nous redonner de la puissance sur les zones que l'on maîtrise. D'autre part, lorsqu'on met des politiques, des outils en cohérence, normalement on y arrive, d'autant que les communes de l'agglomération ne sont pas en train de se battre pour avoir des habitants. C'est plutôt le contraire, on est en train de se battre pour que chacun accueille plus d'habitants et fasse aussi du logement social. Même pour les zones d'activité, nous nous sommes mis d'accord sur ce qui était d'intérêt communautaire, pour les autres nous ne sommes pas trop en train de nous battre pour savoir qui va prendre. Par contre, en bordure, alors là, il y a un peu de souci, là il y a même sûrement du souci.

Max LEFEBRE

Je voudrais relater une expérience concrète. J'avais essayé de présenter, à la sortie de la Loi, les ZAP dans une commune rurale que je ne citerai pas, mais de relativement grande importance. Il y avait beaucoup de monde et une moyenne d'âge qui était plutôt de l'ordre de 55, 58 ans. Pour reprendre les termes d'Alain BELVISO, je suis sorti en lambeaux, de cette

réunion et ça, c'est une réponse opérationnelle. Ainsi, quand on est de la Chambre d'Agriculture (je n'étais pas encore à la SAFER) et que l'on veut essayer d'impulser une ZAP, on présente le discours théorique sur les avantages d'une bonne protection des terres agricoles, mais on se heurte tout de suite à la réalité économique périurbaine. Quand vous avez, en face de vous, des paysans retraités ou proches de la retraite, c'est vrai qu'ils ont quand même un espoir de réalisation du foncier pour compléter leur retraite, comme le disait tout à l'heure de façon un peu plus provocante Jean-Loup BISSIERES.

Olivier TURQUIN

Quand ce sont des propriétaires et pas seulement des exploitants. Ils réagissent peut-être ici beaucoup plus parce qu'ils sont propriétaires que parce qu'ils sont exploitants.

Max LEFEVRE

Oui, ils réagissent ainsi quand ils sont propriétaires, mais ici, il y a peut-être beaucoup plus de faire valoir direct. En effet, dans le Sud, les exploitations sont très petites et il y a un propriétaire derrière chaque exploitant, donc c'est l'une des limites des ZAP.

Bernard POIRIER

Le Schéma Directeur est une sorte de loi qu'on se donne à soi-même, mais il faut que cela pénètre la culture locale. Le résultat de Rennes repose sur trente années, et même un peu plus, de volonté politique continue et ininterrompue. Il ne faut pas tous miser sur les systèmes réglementaires qui ont leurs limites. Ils peuvent toujours être modifiés, remplacés, oubliés... En réalité, si vraiment on cherche dans le champ juridico-réglementaire des systèmes sans retour, il faut aller dans le droit privé et abandonner le droit public. Il n'y a réellement que le droit privé qui puisse permettre de contraindre le maire suivant à appliquer les dispositions du mandat précédent.

En effet, si on remet en cause la politique d'aménagement tous les six ans, c'est comme si l'on n'avait rien fait, car le problème du foncier ne se joue pas à si court terme. Donc, si on veut vraiment contraindre les élus futurs à respecter une décision d'aujourd'hui, on se dirige à ce moment-là sur des systèmes un peu à l'américaine, par exemple, où le propriétaire, généralement à l'occasion d'une mutation ou à l'occasion d'une définition d'impôt foncier annuel, renonce pour 99 ans à son droit à bâtir moyennant quoi il passe d'un système fiscal à un autre. Dans ce cas-là, c'est une contrainte de droit privé qui s'applique et les élus suivants pourront faire tout ce qu'ils veulent, le terrain ne sera toujours pas constructible.

Olivier TURQUIN

Merci à tous pour ces différentes interventions. Je vais maintenant demander à Georges MORIN, qui est représentant de la Fédération nationale des SAFER, de faire la dernière

intervention de cet après-midi. Je ne vous demande pas une synthèse, mais ce sera une intervention de clôture.

Georges MORIN, Directeur de la SAFER PACA, représentant de la Fédération Nationale des SAFER

Et bien écoutez, je ne savais pas que me reviendrait cet honneur-là, mais je vais essayer de m'en acquitter au mieux.

Je voudrais d'abord préciser que suis là aujourd'hui en tant que représentant de la Fédération nationale des SAFER, car se tient aujourd'hui le Conseil d'Administration de la FN-SAFER, c'est pourquoi aucun administrateur ne pouvait être là aujourd'hui. C'est pourquoi on m'a demandé de participer à cette réunion et c'est un grand honneur pour moi.

Prendre la parole en dernier n'est pas chose facile, car beaucoup des choses que j'avais envie de dire ont déjà été dites. J'ai, en effet beaucoup entendu parler de la SAFER cet après-midi, et c'est assez rare, parce qu'en général, on a l'impression que ça fait un peu peur. Je ne vais pas jusqu'à dire que c'est un gros mot, mais enfin parfois, c'est à la limite, on n'en parle pas trop. Il arrive quelquefois aussi que l'on en parle en termes désagréables, alors, franchement, entendre tout ce qui a été dit aujourd'hui sur la SAFER, qui plus est de façon globalement positive, m'a fait plaisir. Ainsi, je vois que la promotion de la SAFER est assurée par tous ces participants qui ont exprimé des tas de choses, c'est assez extraordinaire et je vous en remercie. Croyez bien que je me ferais l'interprète, auprès de la Fédération nationale des SAFER, de tout ce que j'ai pu entendre aujourd'hui et de tout ce qui est attendu aussi. En effet, à vous écouter, je pense qu'il y a beaucoup d'attentes qui s'expriment auprès des SAFER.

Je retiens notamment, que pour la plupart d'entre vous, la SAFER doit être un outil. C'est en effet ce qu'elle est, par essence. C'est, à priori, un outil d'intervention foncière en zone rurale. La Loi d'Orientation Agricole, qui a été voté en 1999, a réécrit le texte fondateur des SAFER. Ce texte dit que les SAFER ont été créées pour mettre en œuvre, en milieu rural, le volet foncier de la politique d'aménagement et de développement durable du territoire dans le cadre des objectifs, etc.

C'est donc à l'origine un outil conçu pour le milieu rural. Alors, quand on parle des SAFER en milieu urbain, on peut se demander si on n'est pas à côté de notre mission. En fait, il y a d'autres textes qui ont été votés et qui peuvent amener à une approche différente. D'une part, dans l'article L 111-2 du Code rural, il est dit clairement que les objectifs qui sont assignés à la SAFER sont de favoriser la mise en valeur durable des potentialités de l'espace agricole, et d'améliorer l'équilibre entre les zones rurales et urbaines. C'est un élément important, qui me fait dire que l'on est également dans notre fonction quand la SAFER travaille en milieu urbain ou périurbain.

D'autre part, Monsieur DASSONVILLE a cité tout à l'heure le Schéma de Services Collectifs des Espaces Naturels et Ruraux, or, la loi Guetet, la loi Voynet, précisent que les SAFER doivent contribuer à la mise en œuvre de son volet foncier. Il se trouve que dans ce Schéma de Services Collectifs des Espaces Naturels et Ruraux, il y a un certain nombre d'objectifs, d'enjeux stratégiques, Monsieur DASSONVILLE en a cité huit tout à l'heure, je crois qu'il y en a dix, parmi lesquels, la maîtrise de la périurbanisation.

Il y a trois autres éléments pour dire que la SAFER est dans son rôle. D'une part, peut-être que Monsieur COMBI a raison et que tout est périurbain. Il n'y a plus réellement de distinction entre périurbain et rural ou, du moins, cela ne s'impose peut-être pas de la même façon qu'il y a quelques années. Toutefois, gardons quand même à l'esprit que dans cette région Provence-Alpes-Côte-d'Azur, il y a une grande partie des territoires où l'on est à plus d'une demi-heure d'un Mac Do ou d'un hypermarché. Ne riez pas, maintenant c'est un peu comme ça que l'on définit le territoire urbain : est-ce que l'on est à moins d'une demi-heure ou plus d'une demi-heure d'un Mac Do. Je crois même que c'est l'un des nouveaux critères de l'INSEE.

Olivier TURQUIN

Oui, il y a Mac Do, il y a également les services d'urgence, les maternités, etc. En général, il est vrai que 95 % de la population est à moins d'une demi-heure de ce genre de services d'urgence, si on peut appeler ça un service d'urgence...

Georges MORIN

Ainsi, la maîtrise de la périurbanisation fait partie des missions auxquelles la SAFER doit contribuer. Je crois que l'ensemble des SAFER, de France et de Navarre, ont la volonté d'assurer les missions pour lesquelles elles ont été créées et qui ont été confirmées récemment dans le cadre de cette Loi d'Orientation Agricole et de la loi d'aménagement durable du territoire.

Cela nous pousse à nous interroger sur la maîtrise de l'urbanisation, qui demeure, les uns et les autres ont pu le dire, source d'insécurité pour l'exploitant agricole. Les révisions successives des documents d'urbanisme, les statuts précaires que l'on rencontre dans le périurbain composent un environnement difficile, peut-être agressif par rapport à l'exploitant agricole. Je pense notamment à ce que Monsieur BLANCHET disait tout à l'heure et je comprends son souci de poser la question : un agriculteur peut-il encore acheter dans le périurbain ? Aujourd'hui c'est peut-être une gageure, c'est vrai. Mais d'un autre côté, dans cette région en particulier, on voit que les agriculteurs ont le souci de devenir propriétaires parce que, sans doute, pensent-ils qu'en étant propriétaires ils auront davantage de sécurité dans les plans fermiers.

C'est donc une réalité que les installations d'agriculteurs en zone périurbaine sont plus difficiles qu'ailleurs. Tout le monde peut le constater, ne serait-ce qu'au regard des prix pratiqués sur le foncier. Nous avons cité tout à l'heure, dans le secteur où nous sommes, ici à Aubagne, des prix de 50 F le m². Pour du terrain en zone agricole cela semble énorme, mais je peux vous dire qu'il y a pire. La Région Provence-Alpes-Côte-d'Azur couvre six départements. Si vous allez vous promener en zone NC dans la vallée du Var, dans le département des Alpes-Maritimes, vous avez des terrains qui sont achetés par des agriculteurs, avec un objectif agricole clairement affiché et une rentabilité à la clé, à près de 200 F le m². C'est assez étonnant, mais c'est la réalité, et ce ne sont pas des vignes, ce sont des terres maraîchères.

Peut-être que ce sont des cas marginaux. Peut-être même que pour l'exploitant qui achète ces terrains, c'est une valeur marginale qu'il est capable d'engager pour agrandir son exploitation à la marge, mais c'est la réalité quand même.

Toutefois, il demeure qu'en général les prix du foncier pratiqués en zone urbaine et périurbaine sont incompatibles avec les revenus dégagés par les exploitations agricoles.

Je souhaiterais également évoquer une autre conséquence, ou autre source, de l'urbanisation. Je parle du développement des friches, que Max LEFEBRE a déjà abordé. Il est vrai que la spéculation sur un changement de classement au plan d'occupation des sols a généralement comme conséquence le développement des friches.

C'est pourquoi, on cherche donc à freiner le développement anarchique de l'urbanisation pour que celui-ci reste, le plus harmonieux possible. Toutefois, est-il réaliste d'envisager la maîtrise de la périurbanisation par un renforcement de l'intervention foncière, par la régulation du marché foncier avec, en toile de fond, la volonté de permettre à des terrains à vocation agricole de s'échanger à des prix compatibles avec les revenus agricoles ? Ce n'est certes pas possible partout, mais, avec une volonté politique forte, comme nous l'avons ici, par exemple, on peut atteindre ce genre d'objectifs et mettre à disposition des agriculteurs des terres dans des conditions compatibles avec les revenus agricoles.

Cependant, pour cela, il faut un partenariat fort entre la SAFER et les collectivités. Cette collaboration permet de développer les acquisitions amiables, qui facilitent la mise en œuvre du droit de préemption de la SAFER et, éventuellement, les contre-propositions de prix. Nous avons toutefois conscience que la contre-proposition de prix de la SAFER ne permettra pas, malheureusement, dans la plupart des cas, d'atteindre un objectif de maîtrise foncière. En effet, dans 99 % des cas où la SAFER effectue une contre-proposition de prix cela se traduit par un retrait du bien de la vente par le propriétaire. Certes, la référence ne va peut-être pas se faire, mais la vente ne se fera pas non plus, donc, le terrain ne sera pas à disposition d'un agriculteur et il a toutes les chances de partir en friche.

Dans ce genre de situation, je crois que de nombreuses SAFER de l'ensemble du territoire ont développé avec des collectivités des conventions mêlant toutes sortes d'interventions foncières. On les appelle diversement selon les régions, mais c'est généralement la même volonté qui nous guide, celle de mettre à disposition de la collectivité le droit de préemption de la SAFER avec un objectif agricole ou un objectif environnemental. Ce droit pourra être utilisé, bien sûr avec ces objectifs-là et s'il n'y a pas d'agriculteur acquéreur, la collectivité pourra s'engager à acheter.

Toutefois, il ne faut pas négliger le risque que si une collectivité achète, celle-ci peut être tentée, à terme, de considérer ces terrains-là comme une réserve foncière à moyen terme ou à long terme. C'est pourquoi, il faut assortir ces acquisitions des dispositions réglementaires de protection, comme le classement en zone agricole protégée. Cependant, faut-il introduire des protections de droit privé ? Ce qui est sûr, c'est que si l'on a une rétrocession à faire, on peut établir un cahier des charges qui impose à la collectivité bénéficiaire de la rétrocession des terres, un délai pendant lequel aucune utilisation autre qu'agricole ne soit possible. Ce cahier des charges est librement consenti et accepté par les contractants, mais l'engagement qui est pris relève du droit privé.

D'autre part, nous avons longuement parlé, tout à l'heure, des établissements publics fonciers. En région Provence-Alpes-Côte-d'Azur, un établissement public foncier a été créé, il y a quelques temps. C'est un établissement public foncier d'État qui a, parmi ses objectifs, celui de la préservation des espaces agricoles et naturels remarquables.

Il reste donc à définir ce qu'est un espace agricole remarquable ou un espace naturel remarquable, car ce n'est pas encore complètement fixé. Il y a encore du travail à faire et celui-ci doit se faire en partenariat avec la SAFER et le Conservatoire du littoral. Il y a donc également ce partenariat à construire.

Toutefois, je vous avoue que, personnellement, quand j'ai su qu'un établissement public foncier allait être créé dans la région Provence-Alpes-Côte-d'Azur, ma première réaction, en tant que directeur de la SAFER Provence-Alpes-Côte-d'Azur, a été un peu d'inquiétude. On se pose évidemment la question de la concurrence, celle du chevauchement des missions... Cette première réaction passée, on se rend compte qu'au contraire, parce que nous avons la volonté, les uns et les autres, de développer un partenariat, la collaboration peut s'avérer efficace. Je pense que c'est le souhait commun de tous les acteurs de cet instrument d'intervention, que ce soit le Conseil Régional, les Conseils généraux, l'État. Tout le monde a le même souci que ce partenariat se développe et se mette en place et qu'il n'y ait pas de malentendu et que les diverses compétences soient utilisées de façon optimale.

Je voudrais toutefois vous alerter sur le fait qu'au cours des réflexions sur l'établissement public foncier, j'ai été amené, Monsieur DASSONVILLE en a parlé tout à l'heure, à participer à un groupe de travail au niveau national sur les relations SAFER-établissements publics fonciers. À cette occasion, j'ai rencontré des gens de différents ministères et notamment des gens du ministère de l'équipement. Il apparaissait clairement que, pour certains, l'existence de l'agriculture en zone périurbaine ou urbaine, est vouée à la disparition. Ce n'est peut-être qu'une conception propre à certains fonctionnaires du ministère de l'équipement, mais elle existe, et j'aimerais bien que l'établissement public foncier soit un outil, avec les SAFER, qui permette de contrecarrer cette idée-là. Voilà, ce sera mon dernier mot et je vous remercie, au nom de la FN-SAFER de m'avoir prêté attention.

Olivier TURQUIN

Merci bien Georges MORIN. De cet après-midi, je retiens quelques éléments, que je vous les livre un peu brutalement parce qu'il nous reste très peu de temps et que c'est mon privilège d'avoir le micro en dernier.

Ainsi, je dirais que par rapport à l'intervention foncière, il me semble que nous sommes en présence de deux écoles, d'où une certaine complexité. Il y a, d'une part, une tendance de planification qui semble, dans un certain nombre d'endroits être pertinente. Cette tendance détermine et juxtapose des usages, j'ai notamment entendu que c'était le cas dans le Schéma Directeur de Grenoble où l'on a inscrit des limites intangibles.

D'autre part, nous sommes confrontés à un certain nombre de cas de figure où ces usages, ces statuts, ces règles se superposent plutôt que de se juxtaposer. Ce sont des endroits un peu mixtes où il y a de la négociation parce que l'on ne sait plus si c'est de l'agricole, du naturel, ou si c'est à préserver parce que c'est du patrimoine commun.

Dans ces zones-là, les propriétaires privés ont une attitude souvent spéculative car ils ont évidemment bien compris qu'il était souvent plus rentable de planter des maisons plutôt que de planter des patates. Même l'agriculteur, qui aujourd'hui cultive des patates, pense peut-être pouvoir, à terme, valoriser son terrain en plantant des maisons. En effet, la terre, qui est un outil de travail, est aussi, et de plus de plus, un patrimoine.

C'est un terme que l'on a entendu également de la part des urbanistes qui, c'est assez intéressant, ont parlé de « patrimoine naturel » à protéger. Elles disaient que l'on sait à peu près définir les espaces de conquêtes, mais que l'on ne sait pas tellement définir les espaces de préservation. A travers cela, se pose aussi la question de savoir, pour les urbains, quelle doit être la place des agriculteurs dans ces espaces-là. Si mes souvenirs sont bons, il me semble que vous utilisiez, à Rennes, le terme « d'espaces agri-naturels » pour ces zones où l'agriculture était considérée comme structurante.

Par ailleurs, j'ai un peu l'impression qu'en matière d'intervention foncière, il y a des choses qui se conjuguent mais que l'on ne sait pas toujours, où l'on doit intervenir et sous quelle forme. Je pense qu'il faut redéfinir, à chaque fois, la part de l'intérêt général et la part de l'intérêt particulier. Il n'est donc pas étonnant que nombre d'intervenants disent que l'important ne réside pas tellement dans les outils, puisqu'on les possède pour la plupart, mais que l'important, c'est la volonté politique et, plus encore, le courage qui permet d'affirmer cette volonté politique dans la durée.

Ce n'est donc pas seulement une affaire d'instruments mais c'est bien, avant tout, une affaire de politique d'aménagement du territoire. C'est-ce que l'on a envie de partager et de développer, tout en faisant en sorte que chacun y trouve un petit peu son compte, sachant qu'il est impossible que tout le monde y trouve satisfaction sur tous les plans.

Voilà, si je peux me permettre de conclure ainsi. Non, peut être une dernière intervention rapide ?

Michel RENAUD, Président de l'Association Ceinture Verte Mancelle.

Depuis dix ans que nous avons créé l'association Ceinture Verte Mancelle, à chaque fois que l'on parle du foncier, on se fâche. Je peux vous citer un exemple rapide : dernièrement, sur notre territoire, il y avait une personne qui revendiquait 50 hectares de terre, alors qu'il en avait déjà 200. Si nous n'avions pas eu, « sous la main », de jeune qui voulait s'installer, et bien le gars serait passé de 200 hectares à 250 hectares. Cela veut dire que si l'on n'a pas de moyens ni d'outils pour faire face, pour dire non, et bien on fait n'importe quoi. Enfin, je voudrais conclure par un témoignage sur un épisode auquel j'ai assisté à Paris, à un congrès agricole. Un jeune agriculteur interrogeait les congressistes en leur demandant : « Combien y-a-t-il, parmi-vous, d'enfants nés de parents agriculteurs ? » Il y avait, à peu près, 5 300 personnes dans la salle, et sur les 5 300 il y a eu 5 000 mains qui se sont levées, c'est-à-dire qu'il y avait 5 000 agriculteurs dont les parents étaient agriculteurs. Ensuite, le jeune homme a demandé : « Parmi vous, combien auront des enfants qui seront agriculteurs ? » Là, il y a, à peine, 300 mains qui se sont levées, timidement.

C'est pourquoi, je crois que, quels que soient les débats que nous avons aujourd'hui, nous avons quand même une large incertitude devant nous, ce qui nous fait un peu souffrir, mais,

toutefois, nous conservons malgré tout la volonté de continuer, pour perpétuer notre métier et notre culture.

C'est pourquoi, étant dans le pays de Marcel Pagnol, cela va me donner la force de chanter, très humblement, un petit poème pour lequel j'ai eu un coup de cœur.

*Regarde en arrière,
Bilan de tes erreurs,
Développements nécessaires,
Pour une nourriture meilleure.
Serre fort ton poing,
Pour y frapper
Ce ventre qui a faim...*

*Toi paysan roule, roule, roule.
Toi paysan roule dans le temps.*

*Exigence de ce monde,
Liberté nécessaire,
Ambition effritée.
Alors écoute, écoute
Et mets toi à chanter...*

*Toi paysan roule, roule, roule.
Toi paysan roule dans le temps.*

*Si tu es né de la terre,
Alors ouvre grand ton cœur,
Ton père ou ton grand-père,
De leurs mains ont semé.
Honneur du repas,
Ouverture du sillon,
Pour l'éternité...*

*Toi paysan roule, roule, roule.
Toi paysan roule dans le temps.*

*Tends la main vers l'avenir,
Jeunesse fraîcheur d'espérance.
Courage pour bâtir.
Confiance, confiance
Et regarde autour de toi...*

*Toi paysan roule, roule, roule.
Toi paysan roule dans le temps...*

Olivier TURQUIN

Merci, merci. C'est sans doute la meilleure des conclusions possibles pour cet après-midi.