



LE FONCIER, un bien commun à partager

La première soirée-débat de l'Observatoire de l'Agriculture périurbaine a eu lieu à l'Écomusée de « La Bintinais ». Plus de 100 personnes étaient présentes (une quarantaine d'élus, une trentaine d'agriculteurs dont une dizaine d'élus professionnels, une trentaine de techniciens et une dizaine d'étudiants et universitaires...). Ce public varié venait aussi bien de grandes que de petites communes. Une visite de l'exposition « Le grand espoir » sur la révolution économique et sociale des campagnes bretonnes dans les années soixante a servi de préambule au débat.

Introduction du débat sur le foncier et présentation du PLA

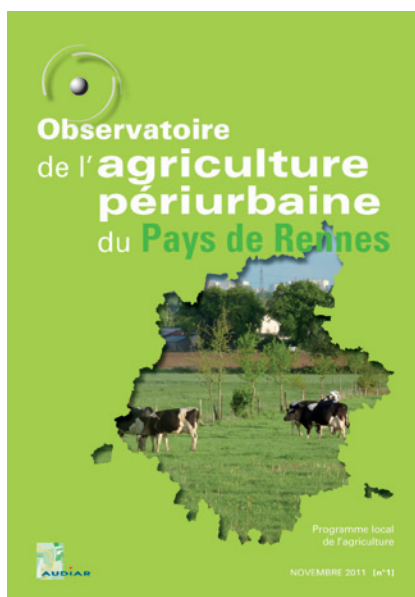
par Bernard Poirier (Président du Pays de Rennes) et Gilles Guillomon (Secrétaire général de la Chambre d'Agriculture), co-président du PLA

La prise en compte des enjeux agricoles sur le territoire s'est formalisée par la mise en place du PLA, accord-cadre entre le Pays de Rennes et ses cinq communautés de communes et d'agglomération, la Chambre d'Agriculture d'Ille-et-Vilaine et la SAFER Bretagne. Le premier objectif de cet accord est de créer une culture commune à tous les partenaires. L'Observatoire de l'Agriculture doit permettre d'observer et de diagnostiquer l'évolution du territoire et de ses activités à partir de données partagées. **Un point fondamental qui fait consensus entre tous les acteurs : économiser le foncier !** La terre est un bien commun rare, support d'une multitude de fonction.

Présentation de l'Observatoire de l'Agriculture périurbaine

par Emmanuel Bouriau (AUDIAR)

Dans le prolongement du SCoT, le PLA a souhaité se doter d'un observatoire pour servir de base au dialogue entre collectivités et monde agricole. Il fournit des indicateurs et des données sur l'évolution de l'agriculture, du territoire et de l'urbanisation sur le Pays de Rennes. Son ambition est de donner des éléments d'analyse permettant de résoudre l'équation suivante : donner la possibilité à la ville de continuer d'accueillir les habitants et leurs activités tout en préservant l'espace agricole et ses capacités de production. L'observatoire se veut un outil pratique et au-delà une base de références communes pour les différentes institutions agricoles et les collectivités. Il a été positionné par ses créateurs comme un outil au service du dialogue entre les acteurs.



Que vous évoque le mot foncier ?

Ressource rare, terre nourricière, concurrence des usages, rencontre ville-campagne, zones urbanisables, artificialisation des sols, outil de travail, prise de conscience de la surconsommation, zone de loisirs, potentiel de production, bien « commun » ?, propriété collective.

Parole aux participants

Comment agir sur cette question ? Quels sont les besoins en information pour pouvoir agir sur le foncier ?

Connaître les projets d'urbanisation, connaître les compétences des différentes instances (Rennes Métropole...), l'évolution de l'urbain existant (rénovation et densification), les zones protégées (zones humides, milieux naturels...), l'évolution de la réglementation, identifier les interlocuteurs en cas de conflit ? (médiateur, pouvoir de police), avoir une lisibilité sur la disponibilité foncière en vue d'une installation, instaurer des priorités d'attribution du foncier agricole en cas de concurrence, mettre en place d'une commission agricole dans chaque commune.

Des questions ou des commentaires sur ce que vous pourriez attendre de cet observatoire ?

Une perte importante d'exploitation et de foncier malgré le SCoT, niveau de précision de l'observatoire (communautés de communes), potentiel d'habitants supplémentaire à horizon de vingt ans ?, « On ne vient pas à la campagne pour vivre dans des clapiers ».

Hors propos : un agriculteur intervient concernant un contentieux avec un élu et précise qu'il est toujours en attente de négociation.

Bernard Poirier intervient pour répondre à la question sur le SCoT : l'objectif est de répondre au besoin d'accueil de la population sur le territoire et de densifier pour économiser l'espace. Dans le cadre de la révision du SCoT, l'objectif sera de consommer encore moins sur un territoire en croissance démographique.

Retour d'expérience dans des communes du Pays de Rennes

Diagnostic agricole participatif à L'Hermitage

par André Chouan (Maire de L'Hermitage)

Dans le cadre de la révision de son PLU, la commune a été l'une des premières du Pays de Rennes à tester le diagnostic agricole participatif. Son principe : réunir les agriculteurs pour leur présenter les objectifs de la révision et la procédure et échanger sur les problèmes rencontrés (déplacements de matériels agricoles, urbanisation...).

Échanges parcellaires à Sens-de-Bretagne

par Yves Colombel (Maire de Sens-de-Bretagne)

La dynamique concernant les échanges est partie des jeunes agriculteurs. Ils ont sollicité la commune qui a servi de facilitateur en finançant une étude. Celle-ci a permis d'aboutir en deux ans à l'échange de 100 hectares (soit à l'amiable, soit en propriété).

Réduction d'une ZAC pour préserver du foncier agricole

par André Lelièvre (Maire de Domloup)

Dans le cadre d'un projet de zone commerciale, une étude d'impact sur l'activité agricole a mis en avant des enjeux importants. A la suite d'échanges entre les acteurs, le projet de la commune a évolué et permis de réduire de moitié le périmètre de la ZAC initiale en intégrant la fonctionnalité agricole aux aménagements.



Parole aux participants

Avez-vous connaissance d'expériences de ce type ? Des commentaires ou des questions ?

Qui a réalisé l'étude pour la ZAC de Domloup ? (Un bureau d'étude). Des exemples contraires existent comme le Village de la forme à Betton ? Que fait l'État qui devrait encadrer ? L'Allemagne consomme deux fois moins de foncier, quelle maîtrise du coût du foncier par la profession ? Du gaspillage de foncier dans les zones artisanales (pelouses...), du fait d'un poids du foncier faible dans l'investissement pour une entreprise, un développement de ZA commencées et pas achevées (Touche Tizon...), un objectif : remplir les trous avant de densifier, des terres en friches, des porcheries à étages au Pays-Bas, le foncier n'est pas une propriété collective (appartenance à des propriétaires...), une différence entre le prix de la terre agricole et de la terre pour l'urbanisation.

Gilles Guillomon répond que pour les opérations d'urbanisme cela relève d'abord de la responsabilité des collectivités locales et que l'État intervient après. Yvon le Caro (géographe) intervient en précisant que l'Allemagne est en baisse démographique et que la conception de la tolérance en termes d'habitation est très différente. Pour la remarque concernant le Village de la forme à Betton, Bernard Poirier indique que les terres ont été achetées par un groupe privé.

UN ÉCLAIRAGE SUR LA CONVENTION EPF / SAFER

La Convention a été signée le 30 juin 2011. Elle définit les modalités de coopération entre ces deux organismes, avec une répartition claire des rôles. L'Établissement Public Foncier privilégie les opérations de restructuration urbaine, requalification de friches, utilisation de dents creuses et du bâti inoccupé, et peut réaliser les acquisitions et portages fonciers pour le compte d'une collectivité. Dès lors que les projets impactent des terres agricoles, l'EPF et la SAFER considèrent qu'il est très important d'être en mesure de proposer des possibilités de compensations foncières ou de réinstaller des agriculteurs dont les exploitations sont concernées, en constituant des réserves foncières par anticipation. Les deux opérateurs fonciers ont donc mis en place un dispositif complémentaire visant à une mutualisation des expériences et des moyens pour répondre à ce défi majeur qu'est la pression foncière en Bretagne. Ce partenariat s'exprime par une intervention de la SAFER, pour le compte de l'EPF, dès qu'il s'agit d'acquérir et de gérer des espaces naturels ou agricoles, tant pour les espaces inclus dans les projets soutenus par l'EPF que pour les espaces devant servir de compensation aux agriculteurs en place.



Les outils de la gouvernance

La charte agriculture et urbanisme

par Gilles Guillomon (Secrétaire général de la Chambre d'Agriculture)

La charte est basée sur cinq principes : protéger les espaces et les activités agricoles, éviter l'étalement urbain en répondant aux besoins, gérer le développement des zones industrielles ou d'activités, reconnaître le rôle de l'activité agricole dans la protection des espaces naturels, renforcer le lien entre agriculteurs et autres usagers. Cette charte n'est pas opposable.

L'Établissement Public Foncier de Bretagne

par Daniel Cueff (Président de Foncier de Bretagne)

Une convention cadre a été élaborée pour définir les priorités d'action de l'EPF. Les orientations sont sur le renouvellement urbain à 80 %, que ce soit pour l'habitat ou les activités. L'EPF a également des conventions sur le Pays de Rennes, avec le Val d'Ille et Rennes Métropole (requalification de la gare, Via-silva avec une densification très importante).

La SAFER Bretagne

par Joseph Gautier (Président de la SAFER Bretagne)

Sur le Pays de Rennes, 65 % des notifications concernent des surfaces inférieures à un hectare. Sur Saint-Grégoire, où dix-huit candidats souhaitent acquérir vingt-deux hectares, dont Rennes Métropole ou le SMPBR, la SAFER est intervenue et les terres ont été attribuées à Rennes Métropole et au Syndicat d'eau pour le secteur du captage. Les occupations précaires sont gérées par la SAFER.

Parole aux participants et débat

Avez-vous connaissance d'expériences de ce type ? Des commentaires ou des questions ?

Comment la SAFER choisit entre les agriculteurs et les collectivités ? Par rapport à l'intérêt général ? Nourrir les habitants ne relève-t-il pas également de l'intérêt général ? Existe-t-il des passerelles entre la SAFER et l'EPF ? Malgré ces outils de gouvernance, comment expliquer l'autorisation de centrale photovoltaïque au sol sur Melesse, territoire du président de l'EPF, n'est-ce pas contradictoire ? Les terres prises par Rennes Métropole posent la question du bail précaire pour les agriculteurs (problème en terme de lisibilité), si le SCoT protège 91 % du territoire cela revient à dire qu'un hectare sur dix n'est pas protégé et peut être artificialisé, le foncier est un bien commun à partager ou un bien précieux ? Il doit être pris comme un bien collectif pour les générations à venir (partager l'espace mais aussi partager avec les générations futures), Un partage à faire entre les activités économiques : agricoles, artisanales, industrielles... Au sein de la profession agricole, il peut y avoir la volonté de préserver l'outil de travail, mais aussi la volonté de vendre au meilleur prix à l'urbanisation, le mitage est aussi réalisé par les agriculteurs, les bonnes terres sont les plus attractives ce qui augmente la pression sur ces espaces, devons-nous accueillir 100 000 habitants supplémentaires ? Ne faut-il pas limiter ou arrêter cet accueil ?

Joseph Gautier et Daniel Cueff interviennent : il existe une convention signée entre la SAFER et l'EPF. L'EPF travaille principalement sur les zones urbaines et la SAFER sur les territoires agricoles et naturels. C'est une chance d'accueillir 26 000 habitants par an en Bretagne, mais il faut gérer la consommation d'espace. Pour la question du photovoltaïque au sol, il s'agit d'une stratégie globale d'intérêt public et qu'en parallèle les zones d'activités ont été réduites. Cette action se situe dans le cadre de la Convention des Maires dans laquelle les élus se sont engagés sur la production d'énergie renouvelable.

Gilles Guillomon précise que la profession agricole a sans doute été trop permissive sur l'habitat dispersé. La concurrence sur le foncier n'oppose pas seulement les collectivités et l'agriculture. Elle existe aussi au sein de la profession agricole avec l'augmentation de la SAU par exploitation (+ 65 %), il faut voir toutes les facettes du problème et différents échelons. Le SCoT protège strictement plus de 5 000 hectares agricoles avec les Champs Urbains. Dans le cadre du PLA, une réflexion a été engagée pour assurer durablement la préservation du territoire et des projets agricoles (ZAP, PAEN...). Pour la priorité d'attribution des terres, c'est le Schéma Départemental des structures (arrêté préfectoral) qui permet d'éviter une flambée des prix.

Conclusion de la soirée-débat sur le foncier

par Bernard Poirier (Président du Pays de Rennes) et Gilles Guillomon (Secrétaire général de la Chambre d'Agriculture)

Le foncier est un bien rare dont la première fonction est nourricière, même s'il permet la production d'autres biens ou d'énergie. Le principe de la ville archipel qui mélange ville et agriculture est extrêmement exigeant. Il s'agit du partage de l'espace de vie. Si on ne se met pas d'accord entre les acteurs, la ville finira par avancer sur l'agriculture qui s'éloignera (comme le long de la route de Nantes où il n'y a plus de siège d'exploitation). Il faut donc que les agriculteurs aient confiance dans la ville et que cette dernière prenne en compte les fonctionnalités agricoles. Il faudrait aussi que les agriculteurs soient vigilants sur l'avenir du territoire agricole sur lequel ils exercent, soit 91 % des espaces protégés par les documents d'urbanisme.



De gauche à droite : Gilles Guillomon, Philippe Desnos (réseau Trame) et Bernard Poirier.



L'agriculture est aujourd'hui à un tournant avec une remise en cause du modèle agricole des années soixante, qu'il soit fondé ou non. Ce nouveau virage est sûrement de l'ordre de ce qu'a pu connaître l'agriculture bretonne il y a cinquante ans, comme l'illustre l'exposition « Le grand espoir ». Dans le prolongement, trois conférences-débats vont avoir lieu sur l'évolution de l'agriculture aux différentes échelles : les enjeux planétaires, le grand territoire régional et le local (Écomusée et Champs Libres).

Le syndicat mixte du SCoT est aussi un lieu adapté pour ce genre de discussion et même si le SCoT a été « un peu généreux » en surface d'extension, il est certain que le prochain sera plus économe en foncier (passer de 5 000 hectares à 3 000 par exemple, en jouant sur le renouvellement urbain, les étages, le mixage habitat et activités...).

Comme l'annonçait le titre de la soirée-débat, le foncier est un espace à partager. Le consensus est difficile car il y a des conflits d'usages et des conflits d'intérêts. Pour cela, il est important d'avoir des lieux d'échanges ou de débats où peuvent être discutées en amont les décisions à prendre dans l'intérêt des habitants, des exploitants et des territoires. L'Observatoire de l'Agriculture du Pays de Rennes ambitionne d'être un de ces lieux de production de diagnostics partagés et de dialogue.



© Audiar (E. Bouriau)

Remerciements à Michelle Debroize (CA 35) et Claire Tandille (Pays de Rennes) et Ghislaine Pain (SAFER), pour la transmission des notes prises au cours de cette soirée, ayant permis de réaliser cette synthèse.

AGENCE D'URBANISME ET DE DÉVELOPPEMENT INTERCOMMUNAL DE L'AGGLOMÉRATION RENNAISE
4 avenue Henri Fréville CS 40716
35207 RENNES Cedex 2
02 99 01 86 40 www.audiar.org
Contact : Emmanuel BOURIAU

2012-012-EXT-009

