



direction régionale
de l'Équipement
Alsace



Direction Régionale et
Départementale de
l'Agriculture et de la Forêt



ETUDE SUR L'UTILISATION DU FONCIER EN ALSACE FACE AUX ENJEUX D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE



Mai 2007

Contrat particulier

*Etude commandée dans le cadre du Plan d'Action Stratégique de l'Etat en Région (PASER)
avec un copilotage DRE- DRAF*

Maitrise d'ouvrage

Direction Régionale de l'Équipement Alsace

Service de l'aménagement et de la Prospective (DRE-SAP)
2 route d'Oberhausbergen . BP 81005/F 67070 Strasbourg Cedex
SAP.DRE-Alsace@equipement.gouv.fr - 03 88 13 07 53

Direction Régionale de l'Agriculture et de la Forêt

Service Régional de l'économie agricole
14 rue du Maréchal Juin - Cité administrative . BP61003 67070 Strasbourg Cedex
srea.draf-alsace@agriculture.gouv.fr - 03 88 88 91 32

Comité technique de suivi

Agnès Hardy, Paul Reichert : Service régional de l'économie agricole - DRAF Alsace (SREA) ; Daniel Wahl : Service de l'information statistique (SIS - DRE Alsace) ; Alain Bertrand, Patricia Gout : Service de l'aménagement et de la prospective (SAP - DRE Alsace) ; Philippe Roesch : SeSGARE Alsace.

Maitrise d'oeuvre

L'Agence de développement et d'urbanisme de l'agglomération strasbourgeoise (ADEUS)

9 rue Brûlée . BP 47R2 67002 Strasbourg Cedex
adeus@adeus.org - 03 88 21 49 00

L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne

33 Grand'Rue 68100 Mulhouse
aurm@aurm.org - 03 89 45 90 00

Equipe projet : Ahmed SAIB (*chef de projet ADEUS*), Jennifer KEITH (*chef de projet AURM*), Olivier GENEVAUX, Jean ISENMANN, Géraldine MASTELLI, Nadia MONKACHI, Laurent STEMMELEN, secrétariat projet

SOMMAIRE

INTRODUCTION	1
Chapitre I : ANALYSE DU MARCHÉ FONCIER	5
1. LA CONSOMMATION FONCIÈRE EN ALSACE	8
2. LA STRUCTURE ET LE MARCHÉ DE L'ESPACE RURAL AGRICOLE	10
2.1. Eléments d'évolution de l'agriculture alsacienne	10
2.2. Les dynamiques du marché	13
2.2.1. Rappel : Missions de la SAFER	13
2.2.2. Evolutions globales	14
2.2.3. Le marché agricole	14
2.2.4. Le marché des terres agricoles destinées à l'artificialisation	17
3. LA MARCHÉ DES TERRAINS A BÂTIR	20
3.1. Les prix des terrains à bâtir	20
3.2. Prix des appartements (source : ECLN)	20
4. LA CONSTRUCTION NEUVE	21
Chapitre II : LE POTENTIEL URBANISABLE	23
1. EVALUATION DES SURFACES BÂTIES	28
2. PRISE EN COMPTE DES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES	28
3. QUEL POTENTIEL DANS LES ZONES D'URBANISATION FUTURES ?	30
4. LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE	32
Chapitre III : REGARDS D'ACTEURS SUR LE FONCIER	39
1. ACTEURS RÉGIONAUX	41
1.1. Constats généraux	41
1.2. La situation et les dynamiques foncières en Alsace aujourd'hui	42
1.3. Foncier et projet de territoire	45
1.4. Conclusion des premiers entretiens	46
2. ACTEURS LOCAUX	48
2.1. Constats généraux	48
2.2. Le foncier : le grand absent des diagnostics	48
2.3. Une déconnexion entre diagnostic, orientations et outils	50
2.3.1. A diagnostic général, orientations générales	50
2.3.2. Une impuissance à freiner le surenchérissement des prix	50
2.3.3. Le foncier noyé dans la multiplicité des modalités de concertation	51
2.4. Conclusion de la deuxième série d'entretiens	52

3. ACTEURS RÉGIONAUX ET LOCAUX : QUELS OUTILS POUR QUELLES PERSPECTIVES ?	53
3.1. L'importance de la bonne gouvernance	53
3.2. Le paradoxe des outils	54
3.3. Un Établissement Public Foncier ?	56
Chapitre IV : QUATRE ETUDES DE CAS	59
1. LES ÉTUDES DE CAS : POURQUOI FAIRE ?	61
2. LES 4 CAS RETENUS	61
3. ORGANISATION DES FICHES	63
4. CONCLUSION DES FICHES DE CAS	73
Chapitre V : LES RECOMMANDATIONS	75
1. UNE CONNAISSANCE À DÉVELOPPER ET À PARTAGER	77
2. L'ASSISTANCE ET LE SOUTIEN À LA DÉFINITION DE STRATÉGIES FONCIÈRES AUX PORTEURS DE PROJET	78
3. UN SOUTIEN MÉTHODOLOGIQUE EN TERME D'ACTION FONCIÈRE	79
CONCLUSION	81
ANNEXES	89

INTRODUCTION

CONTEXTE

Cette étude a été confiée par la Direction Régionale de l'Équipement Alsace (DRE) et la Direction Régionale de l'Agriculture et de la Forêt Alsace (DRAF) dans le cadre d'une démarche interministérielle au groupement solidaire ADEUS et AURM et a été menée d'août 2005 à mars 2007.

Elle s'inscrit dans le cadre du plan d'actions stratégiques de l'État en région Alsace (PASER). L'action concernée (N°15) vise en particulier à construire une vision partagée des grands enjeux d'aménagement de l'espace entre les différents services de l'État. Elle porte sur l'aménagement du territoire avec un intérêt particulier pour la problématique foncière.

Les enseignements et recommandations tirées de cette étude ont vocation à être largement débattus et partagés, notamment au cours d'ateliers réunissant l'ensemble des services de l'État concernés.

OBJECTIFS

L'objectif de cette étude est de contribuer à dresser un diagnostic des dynamiques du marché foncier en Alsace. En combinant une analyse quantitative des marchés fonciers et une approche des logiques d'acteurs, elle offre un éclairage riche d'enseignements sur l'évolution des pratiques foncières en Alsace ces dernières années. Ce faisant, elle vise également à nourrir le positionnement actuel de l'État en Alsace en matière de politique foncière.

Dans la politique menée par l'État en région, deux objectifs majeurs ont des implications dans le domaine du foncier :

- d'une part l'objectif d'aménagement du territoire qui s'appuie sur un développement cohérent des fonctions urbaines d'activité, d'habitat et de transport.
- d'autre part, l'objectif de cohésion sociale qui incite l'État à mener une politique très volontariste en matière de logements sociaux.

La mise en oeuvre de ces deux objectifs rencontre en Alsace des difficultés importantes de mobilisation du foncier. Cette situation est notamment observée au travers du renchérissement des prix du sol et la rareté ressentie du foncier - alors qu'il semble exister un potentiel dans les communes.

Parallèlement, l'étalement urbain menace les espaces naturels et agricoles. Les espaces ruraux et agricoles sont soumis à de multiples attentes sociétales et à une pression foncière de plus en plus fortes.

Ainsi apparaît un double enjeu, répondre aux besoins des ménages en construisant des logements et les équipements nécessaires à toute agglomération humaine, mais de manière maîtrisée afin de ne pas gaspiller la ressource foncière et de préserver l'économie agricole.

MÉTHODE

Pour répondre à cette problématique, le travail effectué dans le cadre de cette étude a été organisé en quatre temps.

Un travail statistique permet de poser, au delà des idées reçues un diagnostic des dynamiques réellement en oeuvre dans les différents segments du marché foncier en Alsace. Ces résultats sont présentés à une échelle régionale et font l'objet du premier chapitre.

A partir d'une confrontation de données quantitatives et qualitatives englobant les enjeux agricoles, environnementaux et urbains, une dizaine de territoires illustratifs des enjeux fonciers en Alsace ont été identifiés et retenus. La description de ces territoires fait l'objet d'une présentation particulière dans un tiré à part.

Dans un second temps, la vocation des sols tels qu'inscrits dans les documents d'urbanisme (POS/PLU) a été analysée et le potentiel du foncier urbanisable en Alsace qualifiée. Ces résultats sont présentés dans le second chapitre.

Ensuite, et afin de comprendre les enjeux du foncier, tels que perçus par les acteurs, deux séries d'entretiens ont été menées. La première s'est adressée à des acteurs identifiés comme ayant une vision régionale et transversale de la problématique foncière en Alsace. La seconde, basée sur les résultats de la première, s'est attachée à vérifier certains aspects chez des acteurs locaux porteurs de projets (élus et techniciens).

Ces entretiens se sont attachés à vérifier comment ces acteurs appréhendent la situation foncière régionale tout en portant un intérêt particulier aux pratiques et aux outils. L'analyse de ces deux séries d'entretiens fait l'objet du troisième chapitre.

Enfin, la démarche a été complétée par l'appréhension de cas pratiques touchant la problématique foncière à travers quatre types de projets différents. L'analyse de ces quatre cas font l'objet du quatrième chapitre.

Les analyses menées qu'elles soient quantitatives ou qualitatives ont permis de dégager une série de recommandations. Celles-ci font l'objet d'une présentation dans le cinquième chapitre.

CHAPITRE I : ANALYSE DU MARCHÉ FONCIER

Cette première partie a pour objet de poser des éléments de diagnostic statistique sur la question foncière en Alsace. Elle répond à la question : "qui consomme quoi ?" Elle s'attache à analyser :

- La consommation foncière en Alsace.
- l'évolution de l'agriculture alsacienne ;
- l'évolution de deux grands segments du marché foncier : celui des terres qui restent à usage agricole et celui des terres qui mutent en vue d'être artificialisées. L'analyse distinguera les différents sous-marchés ;
- quelques éléments du marché immobilier ;
- les dynamiques de construction neuve.

1. LA CONSOMMATION FONCIÈRE EN ALSACE

L'ADEUS et l'AURM, dans le cadre du programme de travail partenarial ont mené une étude sur l'étalement urbain en Alsace. Entre autres déclinaisons thématiques, la consommation foncière en Alsace durant les 20 dernières années a été estimée.

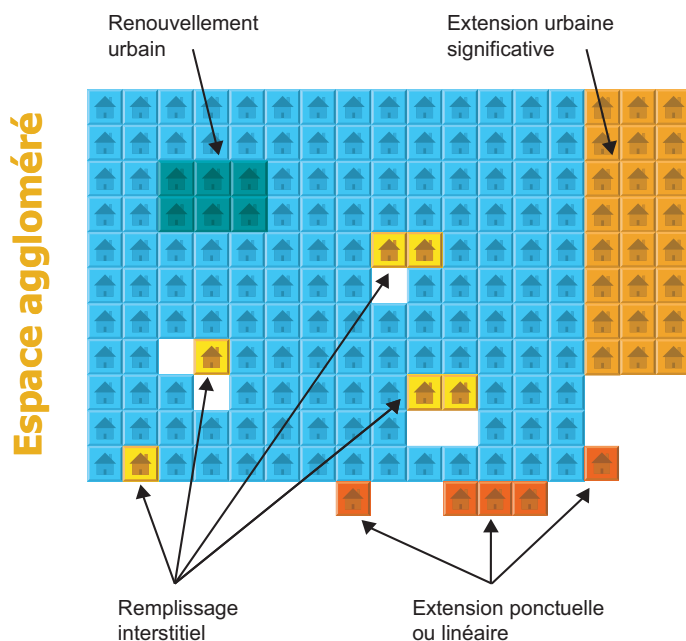
Plusieurs sources et méthodes ont été mobilisées pour appréhender cette consommation. L'étude distingue :

- **"Les extensions urbaines significatives"**, peuvent être définies comme les grandes opérations d'extension de la tache urbaine se situant en frange de l'espace aggloméré. La forme la plus commune est le lotissement de maison individuelle ou les zones d'activité. Par leur taille et leur localisation en frange, ces espaces sont les plus aisés à repérer. Ils ont fait l'objet d'un repérage sur l'ensemble des communes alsaciennes, grâce à une méthode utilisant la BDOCS¹.

"Les extensions ponctuelles ou linéaires", se situent également en frange de l'espace aggloméré, mais contrairement aux "extensions urbaines significatives" leur taille plus réduite ou leur forme linéaire les rend plus difficiles à localiser.

"Le remplissage interstitiel" correspond à l'ensemble de la consommation foncière qui se fait au sein du tissu aggloméré d'une commune.

Ces espaces ont fait l'objet d'un repérage plus précis, mais sur un échantillon de 157 communes, grâce à une méthode utilisant la BDTOPO pays.



Il est à noter qu'il est tenu compte ici uniquement de l'accroissement des espaces urbanisés au sein et en extension de la tache urbaine. On ne tient donc pas compte de l'artificialisation des sols liée aux emprises routières hors espaces agglomérés.

1. la BDOCS : base de données occupation des sols partenariat

Les résultats sur l'ensemble du territoire régional montrent que :

- **14 000 hectares** ont été consommés entre 1982 et 2000 pour la construction de bâtiments.
- soit environ **800 hectares par an**.
- ce qui correspond à une croissance des surfaces urbanisées de **25% depuis 1982**.

Les "extensions urbaines significatives" représentent un peu plus de la moitié des surfaces supplémentaires consommées (52%) entre 1982 et 2000. L'autre moitié correspond donc à une consommation par "petites extensions ou ponctuelles" ou au sein de la tache urbaine.

TABLEAU N°1 : la consommation foncière par département entre 1982 et 2000

Dept	Consommation foncière (nbre d'ha)	Consommation foncière (nbre d'ha/an)	Taux d'évolution	part extension	part densification
Bas-Rhin	9614	534	31%	56%	44%
Haut-Rhin	4734	263	18%	44%	56%
Total	14349	797	25%	52%	48%

Le Bas-Rhin se distingue par un rythme de consommation foncière de près de deux fois supérieur à celui du Haut-Rhin : +31% de surfaces urbanisées dans le Bas-Rhin contre +18% dans le Haut-Rhin. Ces résultats sont corroborés par une augmentation de la population et des emplois plus forte dans le Bas-Rhin que dans le Haut-Rhin sur la même période.

Avec une consommation moyenne de plus de 530 hectares par an, le Bas-Rhin représente 2/3 de la consommation foncière en Alsace entre 1982 et 2000, contre 1/3 pour le Haut-Rhin dont la consommation foncière entre 1982 et 2000 est d'environ 260 hectares par an.

En plus d'un rythme de consommation foncière plus rapide, la nette prédominance du Bas-Rhin en matière de consommation foncière s'explique également par la taille, le poids démographique et en emplois des deux départements (le Bas-Rhin concentre en effet 60% de la population et des emplois de la région, sur 58% de sa surface) et par l'espace plus grand occupé par des zones montagneuses moins densément peuplées dans le Haut-Rhin par rapport au Bas-Rhin.

Concernant la forme prise par la consommation foncière, le Bas-Rhin se caractérise par une plus forte consommation par extension urbaines significatives (56%)¹, alors que celle du Haut-Rhin s'est plus faite par "densification" (56%).

1. Voir cartographie régionale : annexe N° 30, page 123.

2. LA STRUCTURE ET LE MARCHÉ DE L'ESPACE RURAL AGRICOLE

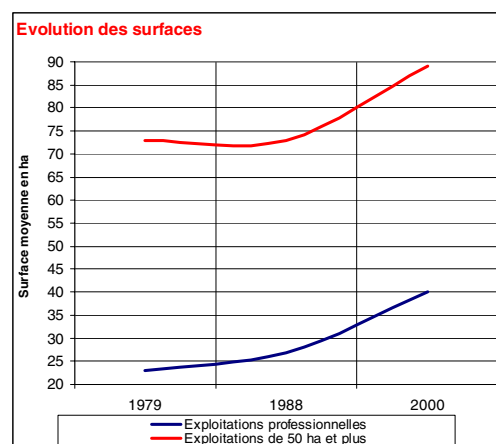
2.1. ÉLÉMENTS D'ÉVOLUTION DE L'AGRICULTURE ALSACIENNE

Si les dynamiques d'ensemble des marchés fonciers en Alsace ne sont pas forcément bien connues des acteurs régionaux et locaux, ceci est particulièrement vrai pour le marché du foncier agricole. Mais avant de décrire de manière plus approfondie ce marché, il convient de rappeler les grandes évolutions de l'agriculture alsacienne ces dernières années, afin de dégager ses forces et ses handicaps.

■ La surface agricole utile

La surface agricole utile (SAU), en Alsace s'établit à 336 230 ha en 2000, soit 40% de la surface régionale¹. Depuis 1979, le nombre d'exploitations a baissé de 45%, et celui des exploitations professionnelles de 38%. Comparé à la France, le paysage agricole alsacien est plus morcelé. La taille moyenne des exploitations professionnelles alsaciennes (43% des exploitations et 84% des surfaces) était de 40 ha en 2000.

Cette surface moyenne a quasiment doublé depuis la fin des années 70. Le nombre total d'exploitations a baissé de 45%. tandis que le nombre d'exploitations de plus de 50 ha a augmenté de 145% et leur taille moyenne est passée de 73 ha à 90 ha.



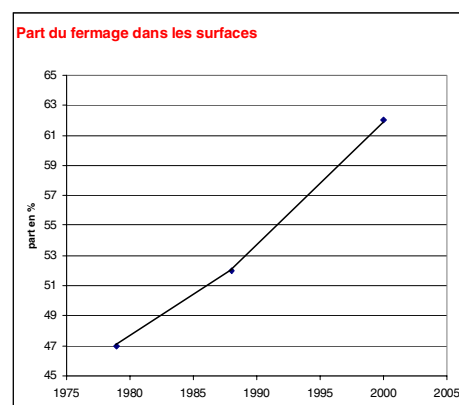
source : AGRESTE - RGA -1979-1988-2000

On assiste donc à une concentration de plus en plus importante des terrains agricoles avec une accélération très forte du phénomène depuis le début des années 90.

■ Le mode de faire-valoir

Durant la même période (1979-2000), le fermage² s'est généralisé. Il représentait 47% des surfaces en 1979 ; désormais, il atteint 62%. En 2000, **70% des exploitations sont en fermage.**³

Ce qui traduit une déconnexion de plus en plus grande entre l'outil de production et le patrimoine foncier. La maîtrise du foncier agricole est donc de moins en moins entre les



source : AGRESTE - RGA -1979-1988-2000

1. Voir annexe 7 - page 100 : cartographie de la SAU par canton

2. location de terres agricoles par un propriétaire à un agriculteur en vue de son exploitation.

3. Voir cartographie régionale : annexe N° 8 page 101.

mains de ceux qui l'exploitent d'où une relative fragilité de l'économie agricole et de son devenir.

■ Les types de cultures¹

Les transformations ont également touché les filières et le type de cultures. En 2000, le maïs occupe 40% des surfaces. Ce qui représente une augmentation de 270% des surfaces consacrées à cette culture depuis 1979.

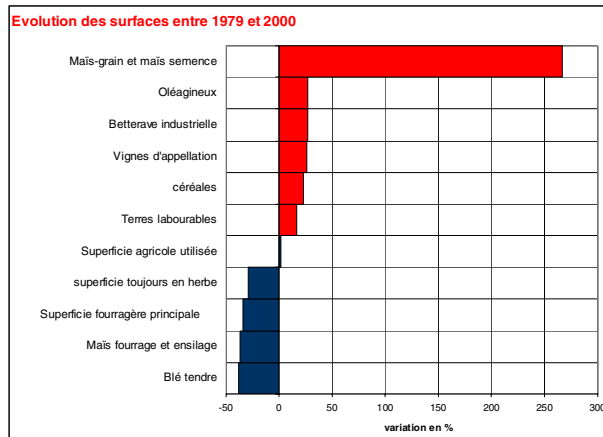
Ceci a également été le cas pour les cultures spéciales : la betterave, les oléagineux, le tabac... ont vu leur surface augmenter de 27%. C'est également le cas de la vigne. Ces augmentations se sont faites au détriment des surfaces toujours en herbe et des cultures fourragères.

Les exploitations alsaciennes étant de taille réduite et ayant des possibilités limitées d'agrandissement en raison d'un foncier rare et convoité, la rentabilité économique des exploitations a pu être maintenue notamment grâce à une meilleure valorisation des terres et à une réduction de la main d'œuvre par hectare. Dans cette logique, la culture intensive du maïs a supplanté l'élevage bovin entraînant notamment une forte réduction des surfaces fourragères. Ainsi, les prairies ont été remplacées par des cultures à haute valeur ajoutée comme le maïs.

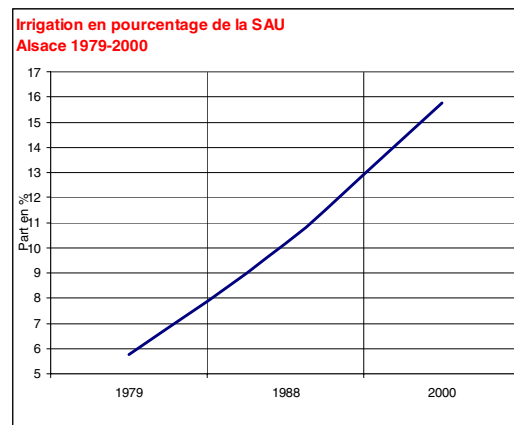
Avec le développement de la culture du maïs, l'irrigation s'est fortement développée car elle garantit une valorisation optimale de la culture en la préservant des effets de la sécheresse estivale. Aujourd'hui, elle concerne 1/6 des surfaces contre 1/20^e en 1979. La possibilité d'irriguer contribue fortement à la valeur d'une terre agricole tout comme les possibilités de mécanisation

Le matériel agricole s'est adapté aux nouvelles structures d'exploitation. Ainsi, le nombre de tracteurs de forte cylindrée a augmenté de 300%.

Ces transformations ont permis à l'agriculture alsacienne d'améliorer fortement sa productivité et d'accroître sa valeur ajoutée par hectare. Celle-ci est supérieure de 50% à la valeur ajoutée nationale par hectare.



source : AGRESTE - RGA -1979-1988-2000

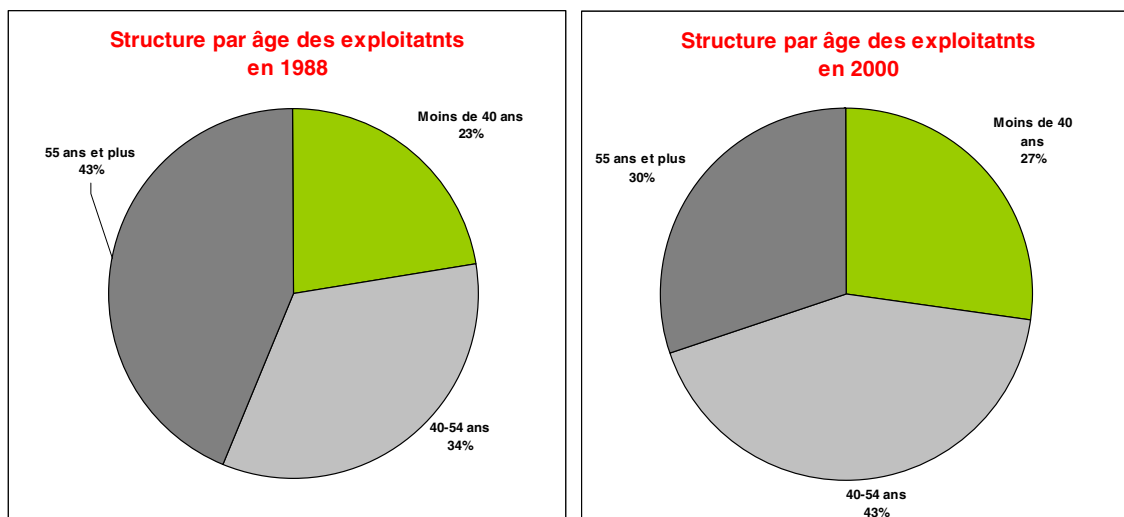


source : AGRESTE - RGA -1979-1988-2000

1. Voir cartographie régionale : annexes 9 à 11 - pages 102-104

■ Les exploitants agricoles

Avec la transmission plus précoce des exploitations viables et la disparition progressive des petites structures, l'âge des exploitants s'est fortement rajeuni, particulièrement entre les années 1988 et 2000.¹



source : AGRESTE - RGA -1988-2000

La part des 55 ans et plus est passée de 43% à 30%. Cette transformation a profité à toutes les autres tranches d'âge.

En résumé, l'économie agricole alsacienne a pu rester compétitive grâce d'une part à une concentration et à un agrandissement des exploitations agricoles et d'autre part à une mutation des productions vers des cultures à haute valeur ajoutée. Ce bilan relativement positif de l'évolution de l'agriculture alsacienne, ne doit pas faire oublier que l'outil de production (les terres agricoles) appartient de moins en moins à ceux qui l'exploitent. Le marché du foncier de plus en plus convoité "échappe" donc à la profession agricole d'où une relative fragilité de ce secteur économique qui est cependant générateur d'emplois notamment pour les jeunes. (Le secteur agricole en Alsace c'est 15000 emplois directs en 1999).

1. Voir cartographie régionale : annexe 12 - page 105

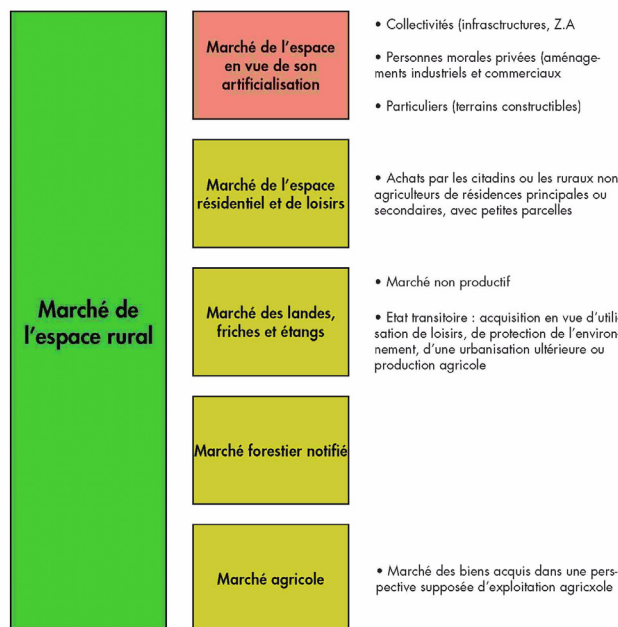
2.2. LES DYNAMIQUES DU MARCHÉ¹

Afin de caractériser les évolutions du marché agricole, les données de la SAFER ont été mobilisées.

2.2.1. Rappel : Missions de la SAFER

"Les SAFER ont été mises en place par la loi d'orientation du 5 août 1960 pour intervenir sur le marché foncier agricole en faisant l'acquisition amiable de terres ou de bâtiments dans le but de les rétrocéder à des exploitants afin de faciliter leur installation ou d'améliorer la structure parcellaire de leurs exploitations. En 1962, le législateur renforçait ce dispositif en conférant aux SAFER un droit de préemption pour intervenir plus efficacement sur les transactions portant sur des fonds agricoles ou des terrains à vocation agricole (...) Les SAFER peuvent aujourd'hui conduire des opérations s'inscrivant dans une gestion multifonctionnelle de l'espace agricole et forestier. Concrètement, les SAFER peuvent, par exemple, contribuer à l'acquisition de terrains en vue de créer une zone d'activité artisanale, de tracer un sentier pédestre, de protéger des captages d'eau, de constituer des réserves foncières permettant d'éviter les prélèvements de surfaces sur les exploitations agricoles lors de l'implantation de grands ouvrages. Les SAFER peuvent également conduire des opérations de réorientation des terres, bâtiments ou exploitations vers des usages non agricoles. Enfin, les SAFER sont habilitées à apporter leur concours technique aux collectivités territoriales pour la mise en oeuvre d'opérations foncières."²

LA STRUCTURE DU MARCHÉ DE L'ESPACE RURAL



Outre les missions ci dessus (détaillées en annexe N°5), la SAFER produit des données qui permettent de suivre les évolutions des différents segments du marché agricole que ce soit en termes de surfaces ou de prix. En effet, les notaires sont tenus de notifier à la

1. Données de la SAFER : Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (voir missions en annexe N° 5 - page 97).

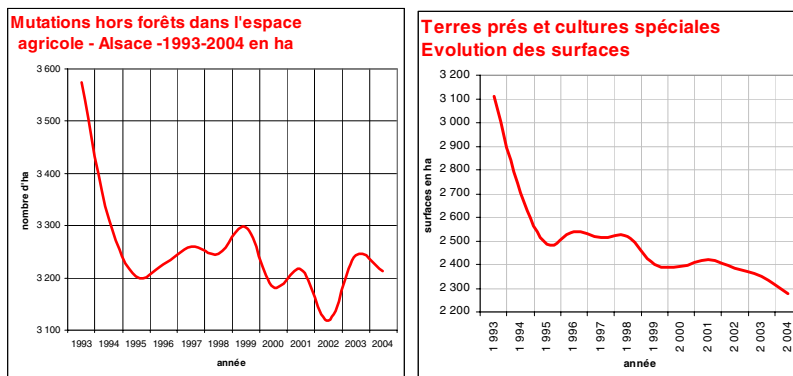
2. Ministère de l'Agriculture - Publiée dans le JO Assemblée nationale du 25/01/2005.

SAFER toutes les transactions qui touchent les terres agricoles. Depuis 1999, ces notifications n'ont pas de seuil de surface minimum. Ce qui signifie que depuis cette date, les transactions que publie la SAFER sont exhaustives.

2.2.2. Evolutions globales

En moyenne, entre 1993 et 2004, 3260 ha agricoles ont muté chaque année. Ce volume moyen est relativement stable depuis 1995.

Dans ces mutations, les espaces qui maintiennent un usage agricole ont vu le volume de leurs transactions baisser. Entre 1995 et 2004, la moyenne des surfaces annuelles qui mutent sont passées de 2500 ha à 2300 ha.



Pour caractériser les mutations dans l'espace agricole, il est nécessaire de tenir compte de chaque segment.

La marché foncier rural se compose de 3 grands types de mutations de l'espace agricole:

- les mutations concernant les espaces agricoles destinés à l'artificialisation (10% des surfaces ayant muté entre 1993 et 2004);
- les mutations des terres qui restent dans le domaine agricole (70% des surfaces);
- les mutations des espaces naturels (non traité dans cette étude).

Néanmoins, cette segmentation n'est pas suffisante, loin de là. En effet, chacun de ces trois "marchés" est constitué de plusieurs sous-marchés ayant chacun sa logique propre.

2.2.3. Le marché agricole

Le marché agricole correspond aux transactions de terres restant dans le domaine agricole c'est à dire celles qui in fine continuent d'être exploitées par des agriculteurs.

Ce marché dépend de 3 facteurs principaux :

-le statut d'occupation des terres agricoles : les terres libres sont plus chères que les terres louées.

-la nature de l'acquéreur : les terrains achetées par les agriculteurs sont plus chers que ceux acquis par des non agriculteurs.

Enfin, la nature des cultures rentre également en compte et peuvent faire varier les prix très fortement..

Dans ce qui suit, on ne s'intéressera qu'à deux marchés :

- les marchés des terres et prés dans lequel on distinguera deux segments : celui des terres libres et celui des terres loués.
- le marché du vignoble qu'on subdivisera également selon le statut d'occupation du terrain au moment de la mutation.

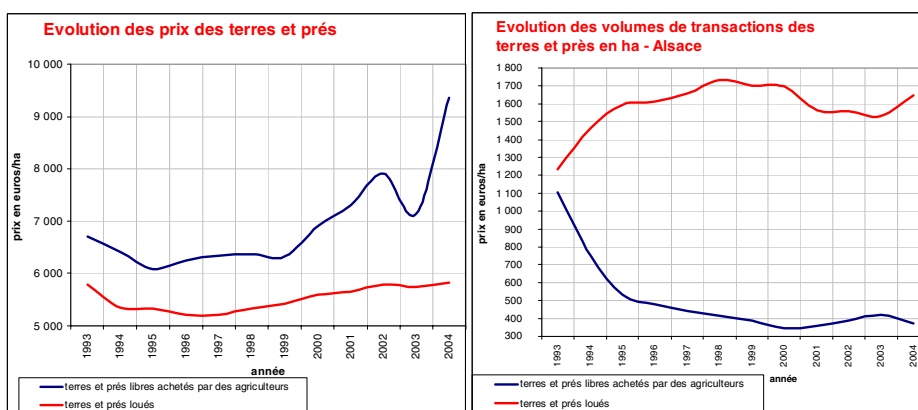
On ne s'attardera pas sur le marché des cultures spéciales qui subit des variations très fortes d'une année à l'autre. La variation de prix peut atteindre un rapport de 1 à 10. Très probablement, ceci est dû au type de cultures concernées par les mutations et dont la nature dominante pourrait changer chaque année.

On ne distinguera pas non plus les terrains agricoles acquis par des non agriculteurs. Les niveaux de prix subissent également d'une année sur l'autre des variations très fortes, difficilement explicables.

■ Le marché des terres et prés¹

Les deux segments constituant ce marché semblent fonctionner complètement différemment. N'ont été retenus dans cette analyse que les terrains agricoles ne contenant aucun bâtiment (les transactions concernant des terrains nus).

Pour les terrains libres, après une stabilité relative des prix entre 1993 et 2000, on a assisté depuis à une très forte augmentation (+60%) soit à peu près la quasi-totalité de l'augmentation observée depuis 1993. Durant la même période (1993-2004), le volume des transactions a fortement chuté. L'essentiel de la baisse s'est opéré entre 1993 et 1995. Depuis le nombre d'hectares qui ont muté oscille entre 350 et 500 hectares par an. Soit deux à trois fois moins que ce qu'on observait en 1993-1994. Le renchérissement des prix s'accompagne, ici, d'une fermeture relative de ce marché.



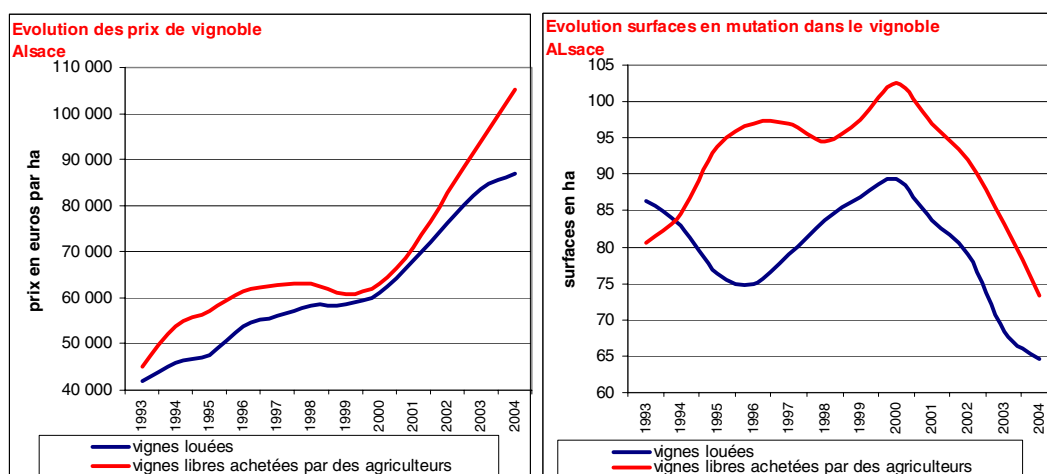
Pour les terres et prés loués, on peut faire trois observations :

1. Voir cartographie régionale : annexes 15 à 18 - pages 108 à 111

- les prix sont beaucoup plus modérés que pour les terres et prés libres. En 2004, le prix d'un hectare est de 5700 euros, contre 9500. (voir en annexe les différences infra-régionales)
- les évolutions des prix entre 1993 et 2004 ont également été plus modérées : +20% contre +67%.
- le volume des transactions est passé de 1200 ha par an en 1993 à 1650 ha par an en 2004. Soit une évolution à contre courant de celles des terrains libres.

Néanmoins, globalement, la mutation des terres et prés a baissé entre le début des années 90 et le début des années 2000 alors que les prix ont augmenté. Tout se passe comme si **le rétrécissement du marché s'accompagne d'une augmentation des prix même si, par ailleurs, cette augmentation est sans commune mesure avec celle des terrains agricoles destinés à l'urbanisation.**

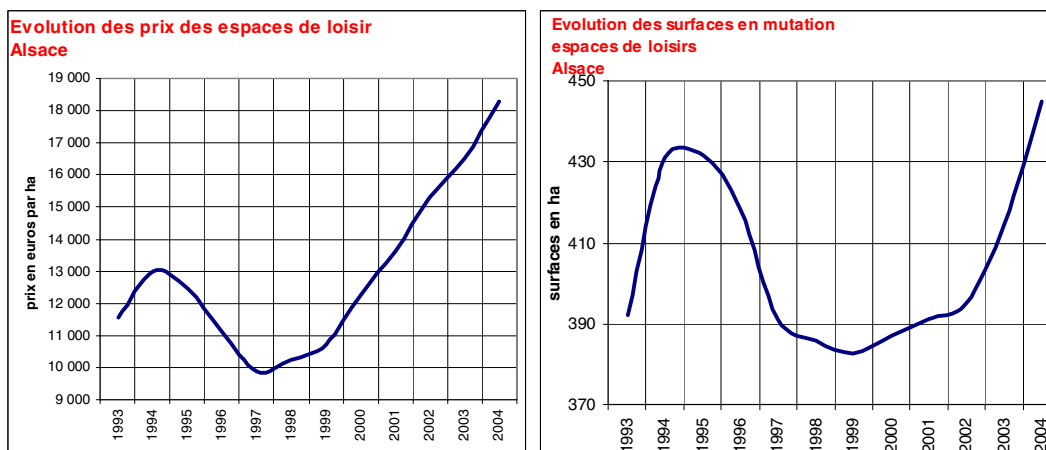
■ Le marché du vignoble



Les prix du vignoble présentent une particularité qu'on ne retrouve pas dans les autres marchés agricoles. L'écart entre le prix des terrains libres et celui des terrains loués est beaucoup plus faible que pour les autres marchés. Les écarts entre terrains libres et les terrains loués varient de 5% à 20%, soit beaucoup moins que pour les terres et prés (67% en 2004). Par ailleurs, les évolutions des deux marchés sont parallèles que ce soit en termes de prix ou de nombre de volume de transactions. Les prix ont augmenté en continu depuis 1993, avec une accélération depuis 2001. Ceci est vrai pour les deux marchés. Le nombre de transactions a plafonné en 2000 ; il a chuté depuis. En 2004, le nombre d'hectares qui ont muté est les plus bas depuis 1993. Pour ce marché, la flambée des prix à partir de 2000, s'est accompagnée d'une relative fermeture du marché.

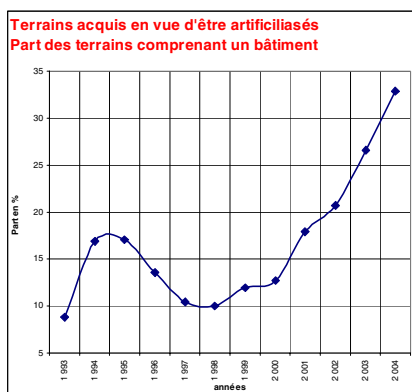
■ Les terrains de loisirs

Ce marché présente une particularité : il est le seul à avoir subi une baisse momentanée durant les 10 dernières années, même si cette baisse n'a concerné que 3 années (1994-1997). Sinon, comme tous les autres marchés, les prix ont beaucoup augmenté ces dernières années.



Le volume de transactions a suivi une évolution parallèle à celle des prix : il a baissé quand les prix ont baissé et augmenté quand les prix ont augmenté.

2.2.4. Le marché des terres agricoles destinées à l'artificialisation



D'après les données de la SAFER, en 2004, quelques 600 ha de terres agricoles ont muté en vue d'être artificialisées. Parmi ces terrains, la part de ceux qui abritent un bâtiment (corps de ferme) sont de plus en plus importants : 12,5% au milieu des années 90, autour de 30% aujourd'hui.

Dans ce segment de terrains qui mutent en vue d'être artificialisés, on distingue deux sous-marchés :

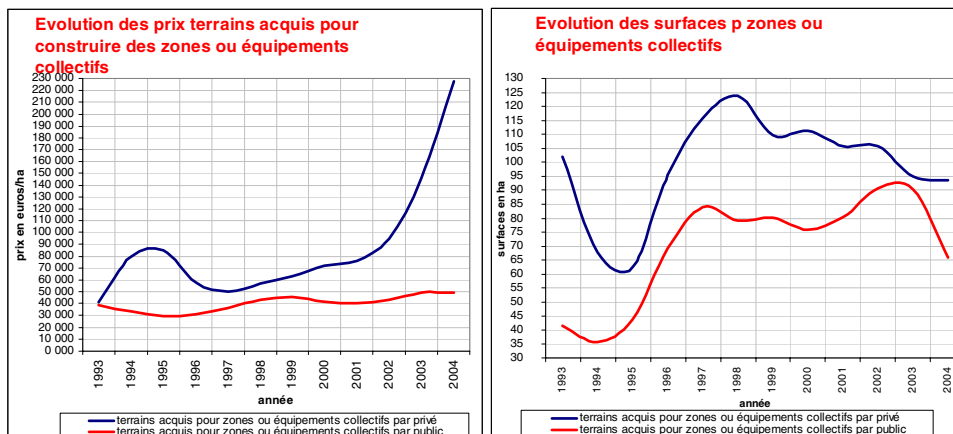
- les terrains agricoles vendus pour être transformés en zones d'équipements.
- les terrains agricoles vendus pour être transformés en terrains constructibles destinés à l'habitat.

■ Les zones d'équipement

On peut distinguer dans ce marché deux segments :

- les terrains acquis pour zones ou équipements collectifs par le public ;
- les terrains acquis pour zones ou équipements collectifs par le privé.

Pour les zones d'équipement acquis par des personnes morales privées, on observe une relative stabilité des prix jusqu'en 2001. Depuis, ceux-ci ont été multipliés par 5. Concernant les acquisitions publiques, on observe une relative stabilité des prix : +25%.



Source : SCAFRE - 1993-2004

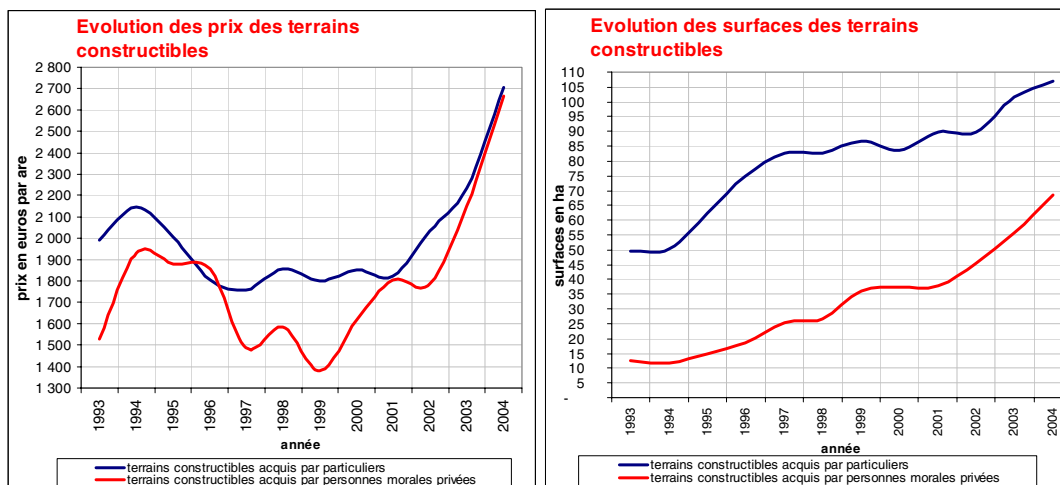
Par ailleurs, les prix sont plus élevés quand la transaction concerne un privé. Les écarts observés entre les deux types d'acquéreurs étaient dans un rapport de 1 à 2 au milieu des années 90. Désormais ce rapport est de 1 à 5. Si on observe l'évolution récente (1999-2004), l'augmentation a été de 140% pour le privé et seulement de 13% pour le public.

■ **Le marché des terrains agricoles vendus en vue de transformation en terrains constructibles destinés à l'habitat**

Ce marché recouvre des terrains agricoles classés en zone constructible. Il est formé par deux marchés :

- le marché des terrains "constructibles" acquis par des particuliers¹
- le marché des terrains "constructibles" acquis des personnes morales privées.

Les prix de ces deux marchés suivent des tendances évolutives voisines. Le prix moyen d'un are, en 2004 est de 2700 euros que les terrains soient acquis par des particuliers ou par des personnes morales privées.



1. Voir cartographie régionale : annexe N° 14 - page 107

Par ailleurs, on observe une corrélation positive entre les niveaux de prix pratiqués et le volume des transactions. Les prix ne cessent d'augmenter : plus 128% entre 1993 et 2004 pour les terrains constructibles acquis par des particuliers ; plus 141% pour les terrains acquis par des personnes morales. Les augmentations les plus fortes s'observent sur les trois dernières années. Le volume des transactions suit exactement la même évolution.

Dans ce marché, le renchérissement des prix depuis 1999 ne dissuade par la demande. Et l'offre suit.

On observe que d'une manière générale, comme pour le marché agricole, le marché des terrains destinés à l'artificialisation dépend :

- de la nature de l'acquéreur : public ou privé, particulier ou personne morale
- mais aussi de la destination finale du terrain : habitat, zones d'activités...

En conclusion, quel que soit le segment, les années 1999-2001 semblent correspondre à une période de rupture. Après une longue période de relative stabilité des prix, ceux-ci augmentent fortement à partir de ces années-là.

Par ailleurs, parallèlement à une relative fermeture des marchés agricoles, on observe une envolée du volume des terrains qui mutent en vue d'être artificialisés. Néanmoins, une partie de plus en plus importante de ces terrains semble correspondre à des corps de fermes. Ce qui indique qu'une partie importante de l'urbanisation se fait en densifications dans la partie agglomérée des villages.

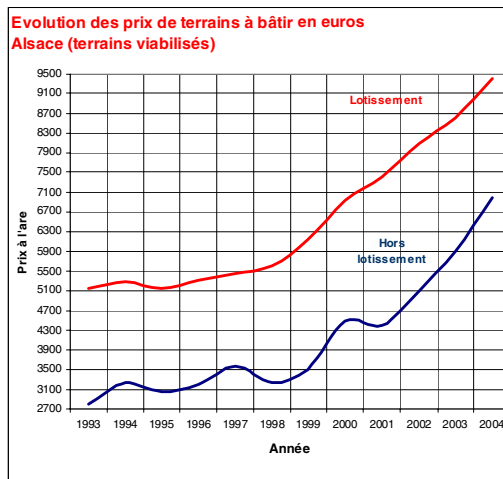
Par ailleurs, entre le prix des terres et prés et ceux des terrains constructibles l'écart est énorme. le passage d'un terrain du statut agricole au statut constructible multiplie les prix quasiment par 36 (moyenne des 10 dernières années). Ce facteur n'a cessé d'augmenter depuis 5 ans (en 2004 il était de 46). Sachant que le fermage suit une évolution identique, il faut s'interroger sur un processus qui dissocie de plus en plus outil de production et activité agricole d'une part et niveaux des prix des terres à usage agricole et des terrains artificiables d'autre part. La logique patrimoniale et même spéculative risque de prédominer et de perturber ainsi le jeu du marché agricole.

3. LA MARCHÉ DES TERRAINS A BÂTIR

3.1. LES PRIX DES TERRAINS À BÂTIR¹

A l'image des évolutions des prix des terrains agricoles (bruts) destinés à être aménagés en vue de construire des logements, les prix des terrains à bâtir (déjà viabilisés) ont subi une très forte augmentation. Elle a été de 82% pour les terrains en lotissements² et de 150% pour les terrains hors zones opérationnelles.

Il faut noter **un différentiel de prix qui varie de 2000 à 3200 euros par are selon que le terrain soit situé dans un lotissement ou non**. Ceci s'explique principalement par les coûts des VRD qui alourdissent la charge foncière des lotissements, contrairement aux autres terrains situés à proximité ou dans l'espace bâti et où la viabilisation coûte beaucoup moins cher. Dans ce sens, le prix des terrains bruts (non viabilisés) n'a pas beaucoup de sens. Il peut fortement varier en fonction de sa proximité ou non des zones déjà viabilisées, ainsi que des contraintes diverses et variées liées au relief, à la proximité de la nappe, à l'assainissement...

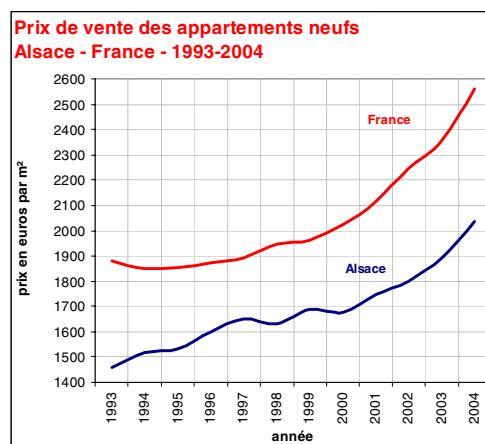


Source : DRE Alsace - EPTB

3.2. PRIX DES APPARTEMENTS (SOURCE : ECLN)³

Entre 1993 et 2004, les prix des appartements neufs ont augmenté de manière continue en France et en Alsace. L'augmentation atteint 36% en France et 40% en Alsace. Néanmoins, les prix moyens des appartements neufs en Alsace demeurent sensiblement inférieurs à la moyenne nationale.

Il faudrait noter que cette augmentation est sans commune mesure avec celle des terrains bruts : +40% contre +141%.



Source : DRE Alsace - ECLN

1. source : DRE - EPTB (enquête sur les prix des terrains à bâtir. Contrairement aux données de la SAFER, il s'agit, ici, de terrains déjà viabilisés.

2. Voir cartographies régionales : annexes 19 à 22 - pages 112 à 115

3. Enquête commercialisation des logements neufs. source : DRE Alsace. Cette enquête assure le suivi trimestriel, auprès des promoteurs, du marché de logements neufs offerts à la vente

4. LA CONSTRUCTION NEUVE¹

Durant les 10 dernières années, la construction neuve, en Alsace, a subi des cycles qui n'ont pas toujours été en phase avec les évolutions nationales. Alors que la tendance nationale a été à la baisse entre 1994 et 1997, l'Alsace présentait une forte dynamique du niveau de la construction neuve. Hormis les deux dernières années (2003 et 2004) où celle-ci repart à la hausse à l'image de ce qui se passe en France, les mises en chantier de logements en Alsace ont subi une baisse continue entre 1997 et 2002.

Cette baisse est due quasi exclusivement à l'habitat collectif. En 2002, le nombre de logements commencés en collectif était inférieur de 2000 unités au niveau observé en 1997 (-34%).

En revanche, la construction neuve de maisons individuelles s'est maintenue à des niveaux élevés.

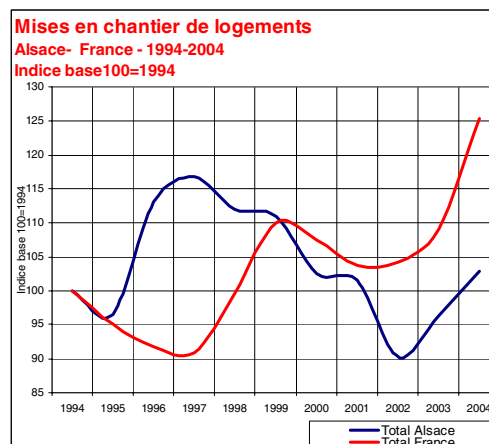
Entre 1996 et 2004, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles a varié dans une fourchette allant de 4500 à 5000 unités par an.

Par ailleurs, une analyse plus fine montre que la baisse du niveau de la construction neuve globale en Alsace peut être imputée intégralement aux grandes agglomérations et plus particulièrement à la CUS.

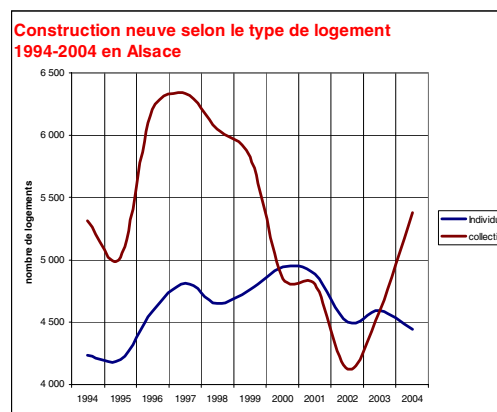
Dans le reste de la Région, les mises en chantier de logements se maintiennent à des niveaux plus élevés que celles observés entre 1994 et 1997.

Ce sont les communes de moins de 5000 habitants qui portent la dynamique de construction neuve en Alsace depuis 1991.

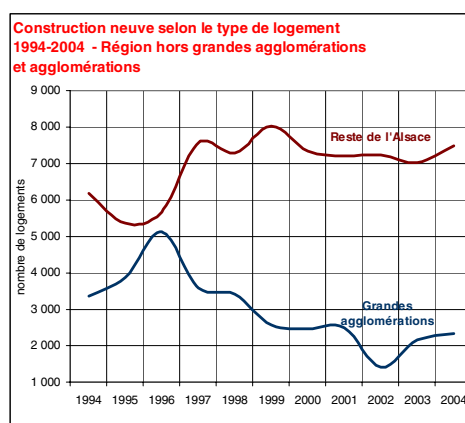
Ces évolutions positionnent l'Alsace (hors grandes agglomérations) au-dessus des dynamiques nationales.



Source : DRE Alsace - Sitadel



Source : DRE Alsace - Sitadel

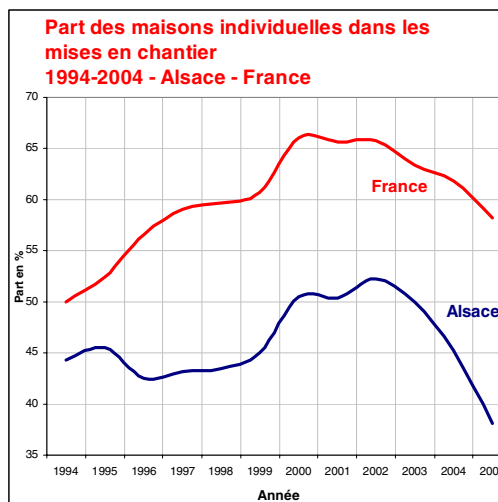


Source : DRE Alsace - Sitadel

1. fichier SITADEL - source : DRE- Alsace. Ce fichier reprend les informations contenues dans les dossiers d'instruction des permis de construire. - Voir cartographie régionale 1968-2003 : annexe 29, page 122

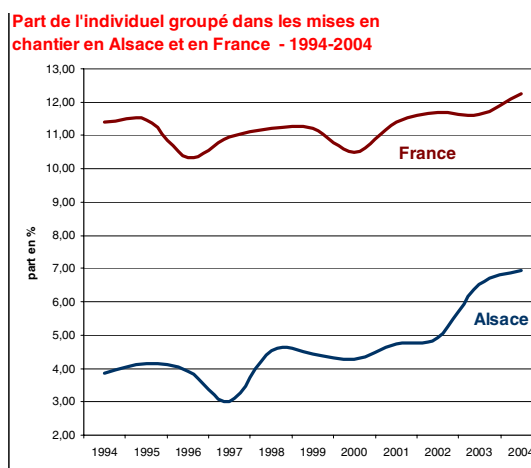
En outre, il faudrait noter que la part de la maison individuelle dans l'ensemble des mises en chantier a quasiment toujours été inférieure en Alsace qu'en France.

Entre 2003 et 2004, la part de la maison individuelle dans l'ensemble des mises en chantier a été de 60 % en France contre 40 % en Alsace.



Source : DRE Alsace - Sitadel

Il faut, en revanche, noter que la part des maisons individuelles groupées, ne cesse d'augmenter en Alsace passant de 4 % des mises en chantier en 1994 à 7 % en 2004, même si, par ailleurs, cette part reste largement inférieure à ce qu'on observe en France.



Source : DRE Alsace - Sitadel

Globalement, deux tendances sont en oeuvre :

- la première indique une reprise de la dynamique de la construction neuve ces deux dernières années après une baisse continue de 1997 à 2002.
- la deuxième montre une baisse de la part de la maison individuelle dans les mises en chantier de logements. Cette baisse touche toutes les communes quelque soit leur taille. Deux indicateurs : au début des années 80 la part de la maison individuelle était de 60%. aujourd'hui, elle est de 40 %.

CHAPITRE II : LE POTENTIEL URBANISABLE

Il s'agit dans cette partie d'évaluer les surfaces potentiellement urbanisables figurant aujourd'hui dans les documents d'urbanisme en Alsace. Selon la nature du document, il s'agira des zones NA strictes ou NA indicées (dans les POS) et AU (dans les PLU).

Le travail effectué, ici, va néanmoins au delà d'une agrégation des secteurs inscrits en zones d'urbanisation future. En effet, dans ces secteurs, inscrits comme urbanisables, une partie est déjà urbanisée. Le travail consiste dans un premier temps à estimer ce qui reste comme secteur urbanisable. Ensuite, les périmètres des zones Na et AU urbanisables restants encore disponibles sont confrontés aux contraintes environnementales. Le but étant d'**aboutir à un potentiel net de terrains urbanisables libres de toute contrainte.**

Deux sources ont permis de faire ce travail d'évaluation du potentiel urbanisable. La première, la BD POS¹, aujourd'hui disponible sur l'ensemble du territoire régional renseigne sur la vocation des sols dans les communes dotées d'un document de planification à échelle communale (une très grande majorité des 903 communes alsaciennes est concernée). La seconde, BD Topo Pays (de l'IGN) permet de connaître de manière extrêmement précise la trame urbaine actuelle. Par croisement de ces deux sources, il est possible de déterminer quelle est, pour chaque zone NA (NA strict ou NA indicée) ou AU, la part du foncier déjà artificialisé. Et par extension, il est donc possible de quantifier le potentiel urbanisable dans ces zones.

■ Définition et évaluation du "potentiel réel d'urbanisation"

Les tensions observées sur le marché foncier, notamment pour l'habitat, sont souvent expliquées comme étant le résultat d'un déséquilibre important entre une demande forte et une offre insuffisante.²

A partir des bases de données POS des deux départements alsaciens, il est possible de faire une analyse approfondie de cette offre, au-delà des premiers chiffres donnés par une simple estimation des surfaces d'extensions urbaines figurant dans les documents d'urbanisme communaux.

La méthode consiste à évaluer, à partir de l'état actuel³ des documents d'urbanisme (POS et PLU)⁴, les zones (Na ou AU), qui n'ont pas encore été urbanisées.

■ Les zones d'urbanisation future

Les zones d'urbanisation futures dans les POS ou PLU donnent une image de l'état de l'urbanisation future telle qu'elle est autorisée et planifiée par les communes. Les bases de données POS-PLU, constituées séparément dans le Haut-Rhin et le Bas-Rhin, reprenant les éléments de zonage des POS et PLU approuvés de chaque commune, sont toutes deux datées de 2004.

Bien que les nomenclatures de zonage utilisées ne permettent pas une correspondance automatique et standardisée entre les deux bases, une typologie commune a pu être réalisée concernant les zones NA et NA indicées :

- zones d'urbanisation futures à vocation d'accueil d'activité (souvent NAe ou NAx) ;
- zones d'urbanisation futures à vocation d'habitat (souvent NAa) ;

1. La BD POS du Haut Rhin est gérée par la DDE68. Celle du Bas-Rhin est gérée par l'Agence de développement et d'urbanisme de l'agglomération strasbourgeoise (ADEUS).

2. Il s'agit des POS et PLU approuvés.

3. Etat 2004 de la BD POS/PLU

4. Les communes disposant d'une carte communale ne font partie de l'analyse.

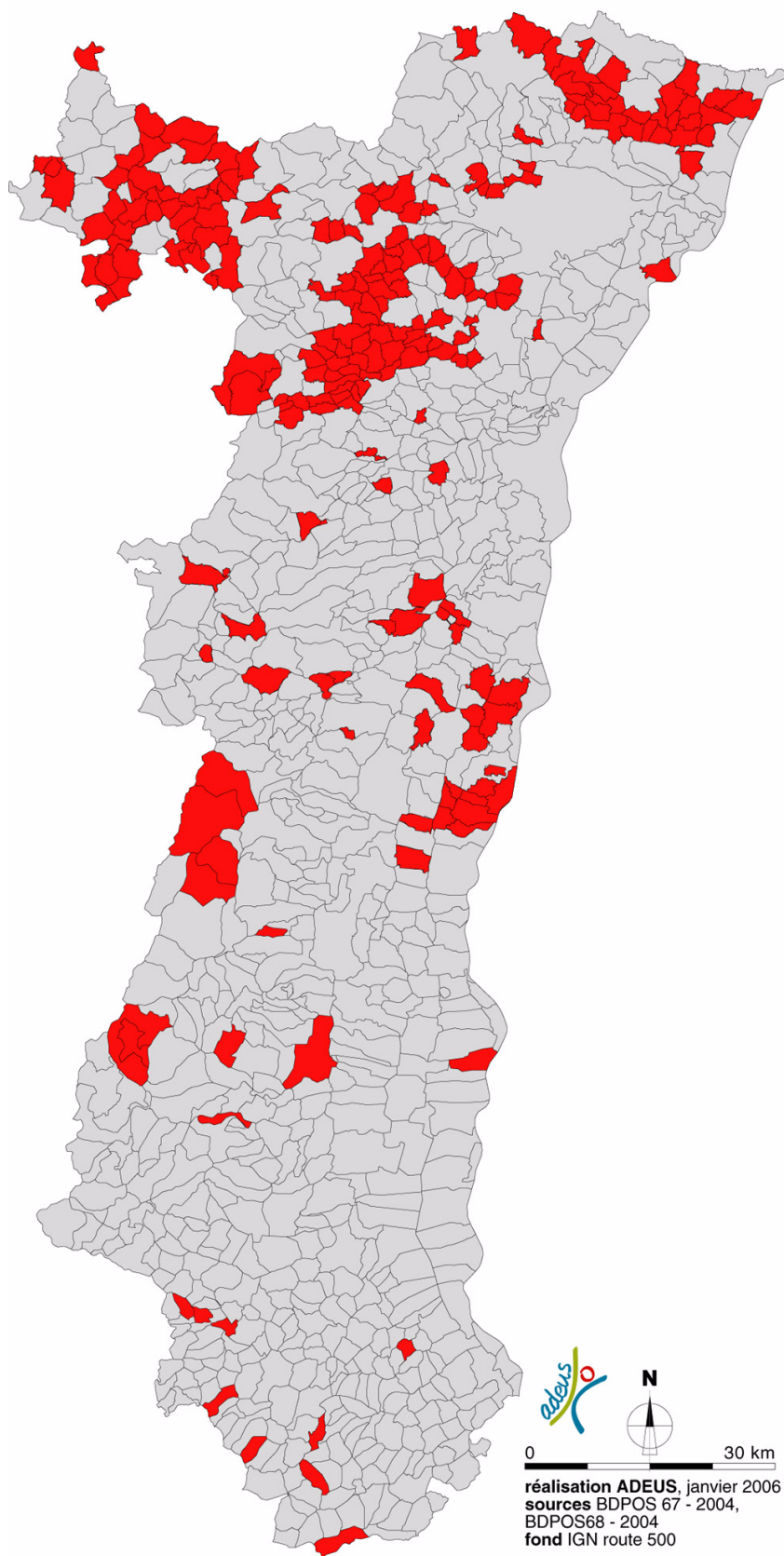
- zones d'extension urbaine mixte ou autre vocation ;
- et zones d'extension sans vocation définie (souvent NA).

Cette ventilation sommaire des extensions urbaines prévues dans les documents communaux de planification permet d'évaluer les surfaces, notamment des deux premières catégories.

NB : Il convient également de préciser que toutes les communes d'Alsace ne disposent pas d'un POS ou d'un PLU (en 2004, 19 dans le Haut-Rhin¹, 200 dans le Bas-Rhin). Ces communes ne font donc pas partie de l'analyse. Il s'agit de petites communes, dont les potentiels d'urbanisation sont méconnus et qui peuvent disposer dans certains cas de cartes communales.

1. Depuis 2004, la couverture régionale en POS/PLU a beaucoup évolué particulièrement dans la Haut-Rhin qui est en passe d'être entièrement couvert.

Communes sans POS ni PLU en Alsace en 2004



1. EVALUATION DES SURFACES BÂTIES

Les zones d'extension urbaine étant pour certaines déjà ouvertes à l'urbanisation et donc partiellement bâties, il s'agit dans un premier temps de calculer la surface déjà urbanisée au sein de ces zones afin de retrancher cette valeur au potentiel urbanisable. L'évaluation de cette partie déjà bâtie a été effectuée à partir de la base de données BD Topo Pays 2003 de l'IGN.

L'un des intérêts majeurs de cette base géoréférencée est faire figurer chaque bâtiment sous forme d'un polygone à échelle de 1/5000ème. Par contre, si l'utilisation de cette source de données permet de déterminer une emprise au sol des bâtiments, elle ne permet pas d'y associer les espaces liés à ces bâtiments (jardins, cours, ...).

Pour pallier cette carence, une zone tampon a été créée autour de chaque bâtiment de la base BD Topo Pays. Cette zone tampon est un cercle centré au milieu du bâtiment et dont le rayon dépend de la vocation du bâtiment :

- autour des bâtiments à usage d'habitat : la surface de la zone tampon est égale à la surface moyenne des parcelles. Pour tenir compte de la variabilité interrégionale de la taille des parcelles, la surface de la zone tampon autour d'un bâtiment d'habitation correspond à la moyenne calculée à l'échelle cantonale (environ 6 ares pour les cantons d'Obernai ou Colmar Sud, plus de 12 ares pour les cantons de Sarre-Union ou Saint-Amarin) ;
- l'absence de données concernant la taille moyenne des parcelles pour les bâtiments à usage d'activités ainsi que la grande amplitude des emprises de ce type de bâtiment ont conduits à définir une " zone tampon " proportionnelle à la taille des bâtiments situés dans les zones d'urbanisation future à usage d'activités (environ trois fois la surface du bâtiment).

La prise en compte des surfaces déjà bâties dans les zones d'urbanisation futures permet de définir un "potentiel brut d'urbanisation".

2. PRISE EN COMPTE DES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES

Les protections environnementales, par les contraintes à l'urbanisation qu'elles induisent ont également été prises en compte. Ces surfaces non urbanisables, lorsqu'elles se situaient dans les zones réglementaires d'extension urbaine ont été retranchées du "potentiel brut d'urbanisation".

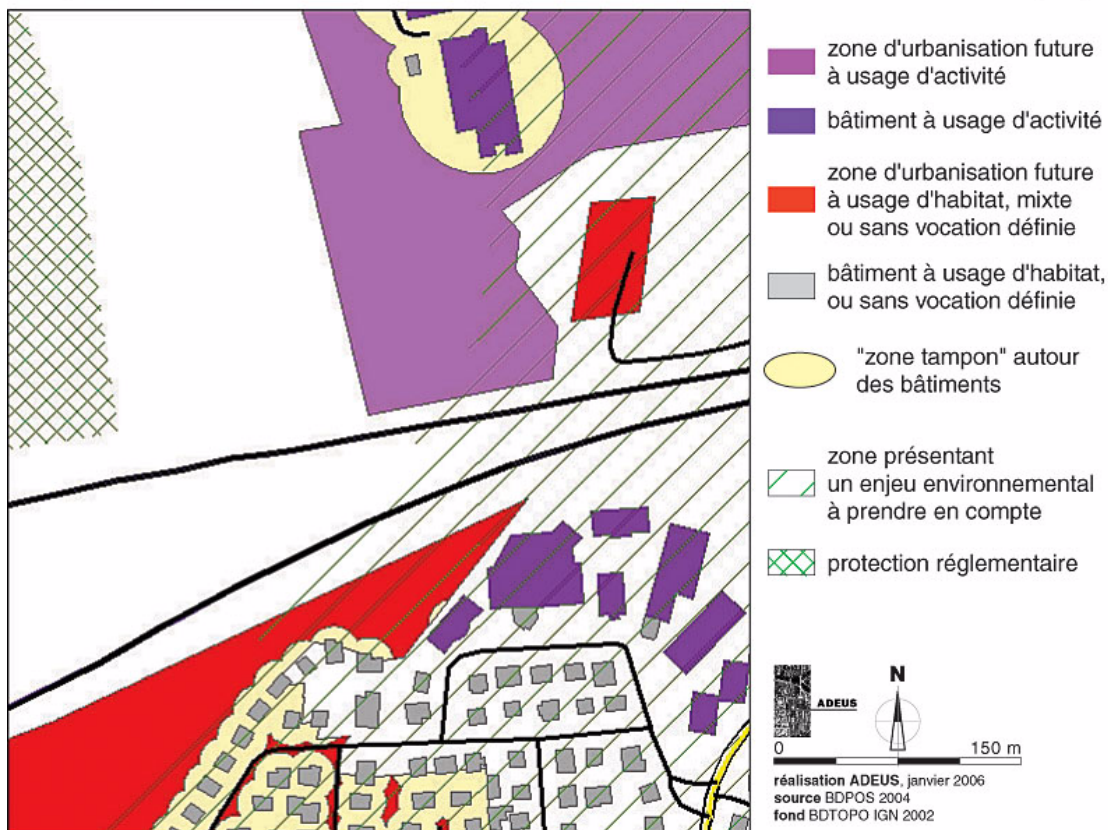
Trois niveaux de contraintes environnementales ont été définis en fonction de la possibilité ou non de construire. On distingue ainsi :

- Les protections réglementaires, zones définies comme inconstructibles
 - les zones inondables par submersion définies au sein d'un Plan de Prévention des Risques ;
 - les arrêtés de protection de biotope ;
 - les réserves naturelles ;
 - les périmètres de protection rapprochés des captages d'eau potable ;
 - les forêts de protection.

- Les zones présentant un enjeu environnemental ou agricole fort, **ou** relevant d'une contrainte d'inconstructibilité indirecte¹ par le SDAGE² Rhin Meuse et le SAGE³ III Nappe Rhin :
 - les forêts (enjeu environnemental);
 - le vignoble (enjeu agricole : AOC) ;
 - les zones inondées (SDAGE det SAGE);
 - les zones humides (SDAGE det SAGE).
- Les zones présentant un enjeu environnemental, où la réglementation n'empêche pas de construire, mais dont la prise en compte s'impose.
 - les zones inondables par remontée de nappe ;
 - les ZNIEFF⁴ ;
 - les périmètres de protection éloignés des captages d'eau.

La prise en compte des différents niveaux de contraintes environnementales dans le "potentiel brut d'urbanisation" permet de définir un potentiel urbanisable sans contrainte ou plus ou moins aisément urbanisable. C'est le "potentiel réel d'urbanisation" en zone d'urbanisation future.

Disponibilités en zone d'urbanisation future : illustration de la méthode employée

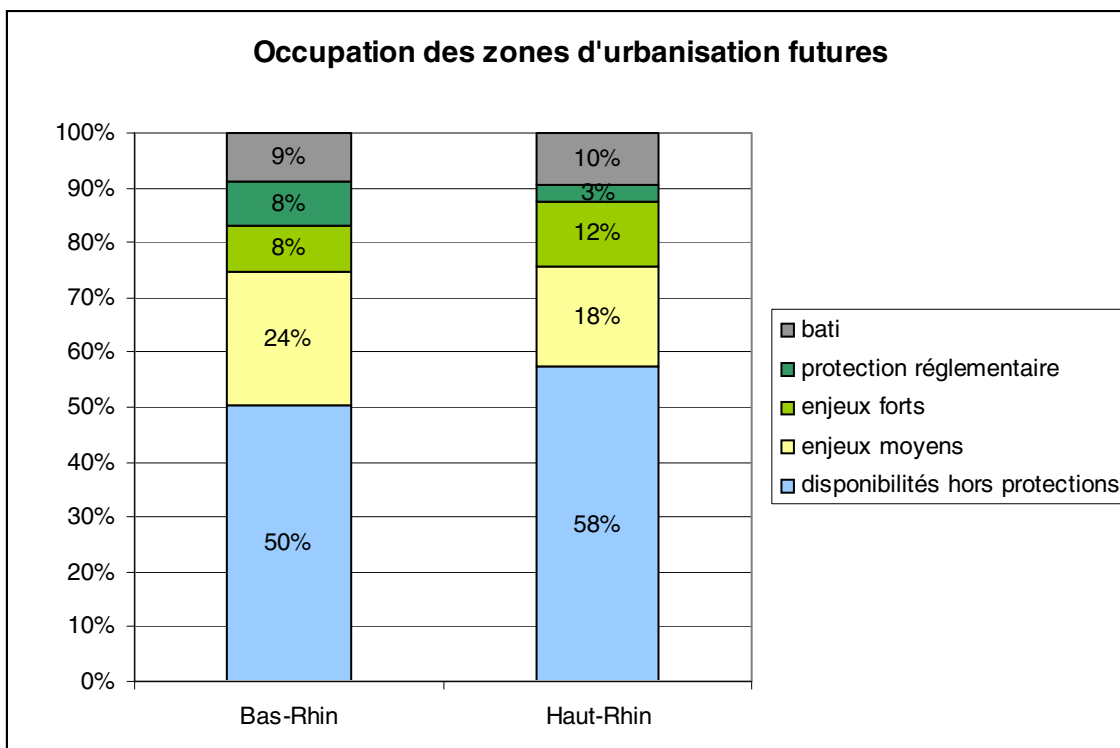
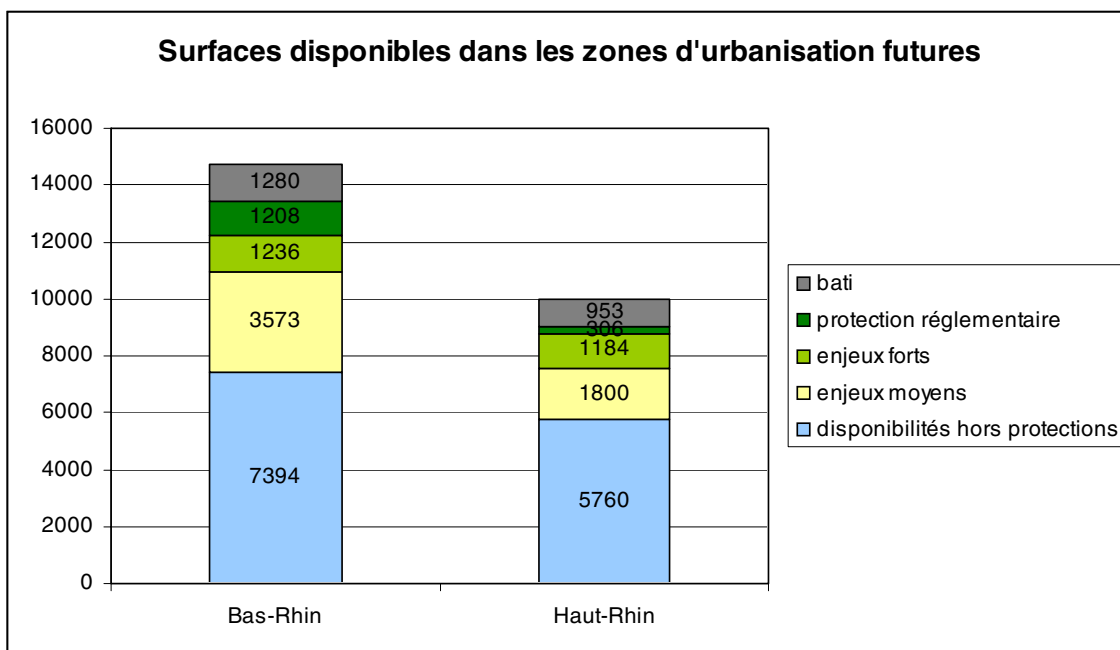


1. Les documents d'urbanisme doivent être compatibles, entre autres, avec les documents de référence que sont le SDAGE et le SAGE.
2. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux,
3. Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux,
4. Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique.

3. QUEL POTENTIEL DANS LES ZONES D'URBANISATION FUTURES ?

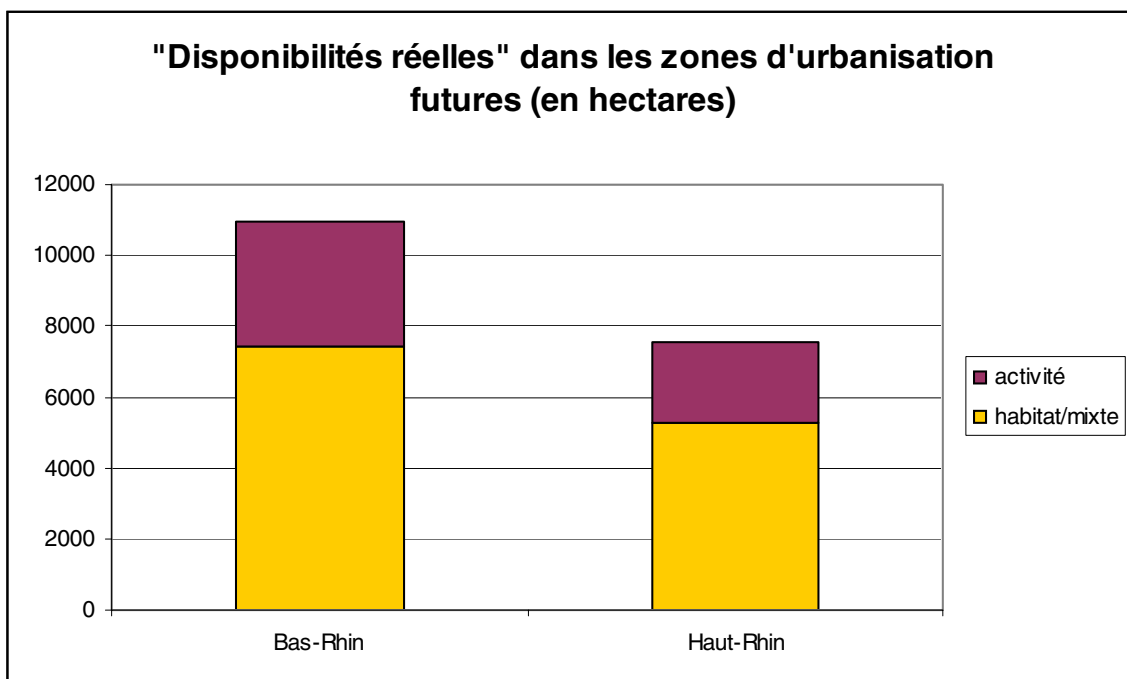
On décompte en Alsace près de 25 000 hectares de zones d'urbanisation futures, (plus de 14000 hectares dans le Bas-Rhin, environ 10 000 hectares dans le Haut-Rhin).

Ces zones restent peu occupées : 10% environ des surfaces sont déjà bâties. Le potentiel brut urbanisable est de plus de 22 000 hectares en Alsace (13 000 dans le Bas-Rhin, 9 000 hectares dans le Haut-Rhin).



Comme défini précédemment, le potentiel net urbanisable est inférieur au potentiel brut urbanisable car il faut déduire les surfaces contraintes par différents types de protections environnementales. Environ 15% des surfaces non bâties en zone d'urbanisation future sont concernées par une protection environnementale forte ou réglementaire. Le potentiel réel d'urbanisation est de 18 500 hectares en Alsace (11 000 dans le Bas-Rhin, 7 500 dans le Haut-Rhin). Au final, près des trois quarts des zones d'urbanisation futures en Alsace sont urbanisables en 2004, sans contrainte d'inconstructibilité forte.

Sur les 18 500 hectares de "disponibilités réelles", près de 70% des potentialités se situent dans les zones d'urbanisation futures à destination d'habitat ou sans vocation définie (12 700 hectares), contre 30% en zone d'urbanisation future dédiée à l'activité (5 800 hectares). Cette ventilation par vocation est équivalente pour les deux départements.



En tenant compte de l'ensemble des contraintes environnementales, le potentiel urbanisable passe à 13 000 hectares en Alsace (environ 7 500 hectares dans le Bas-Rhin, 5 500 hectares dans la Haut-Rhin). Ce qui correspond en retenant une moyenne de 600 hectares par an à 22 années d'urbanisation.

A cette quantité d'hectares disponibles dans les documents d'urbanisme et qui sont libres de toute contrainte environnementale, peut être ajoutée des surfaces mobilisables en partie dans les secteurs en zone Na/Au concernés par des contraintes moyennes. Ces terrains sont constructibles sous conditions (5373 hectares)

Ce potentiel, somme toute considérable, doit être relativisé, dans la mesure où les orientations fixées par les SCOT arrêtés ou en cours d'élaboration, tendent à canaliser l'offre future sans qu'il y ait une correspondance vérifiée avec ce qui est juridiquement autorisé dans les POS/PLU. **Ceci a comme conséquence de conférer à ce potentiel de 22 années une stricte valeur indicative.** Les orientations des SCOT pourront avoir une incidence forte sur les surfaces ouvertes à l'urbanisation dans les PLU.

4. LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE

Les potentiels urbanisables les plus importants dans les zones d'urbanisation futures se situent principalement autour des deux principales agglomérations régionales, Strasbourg et Mulhouse.

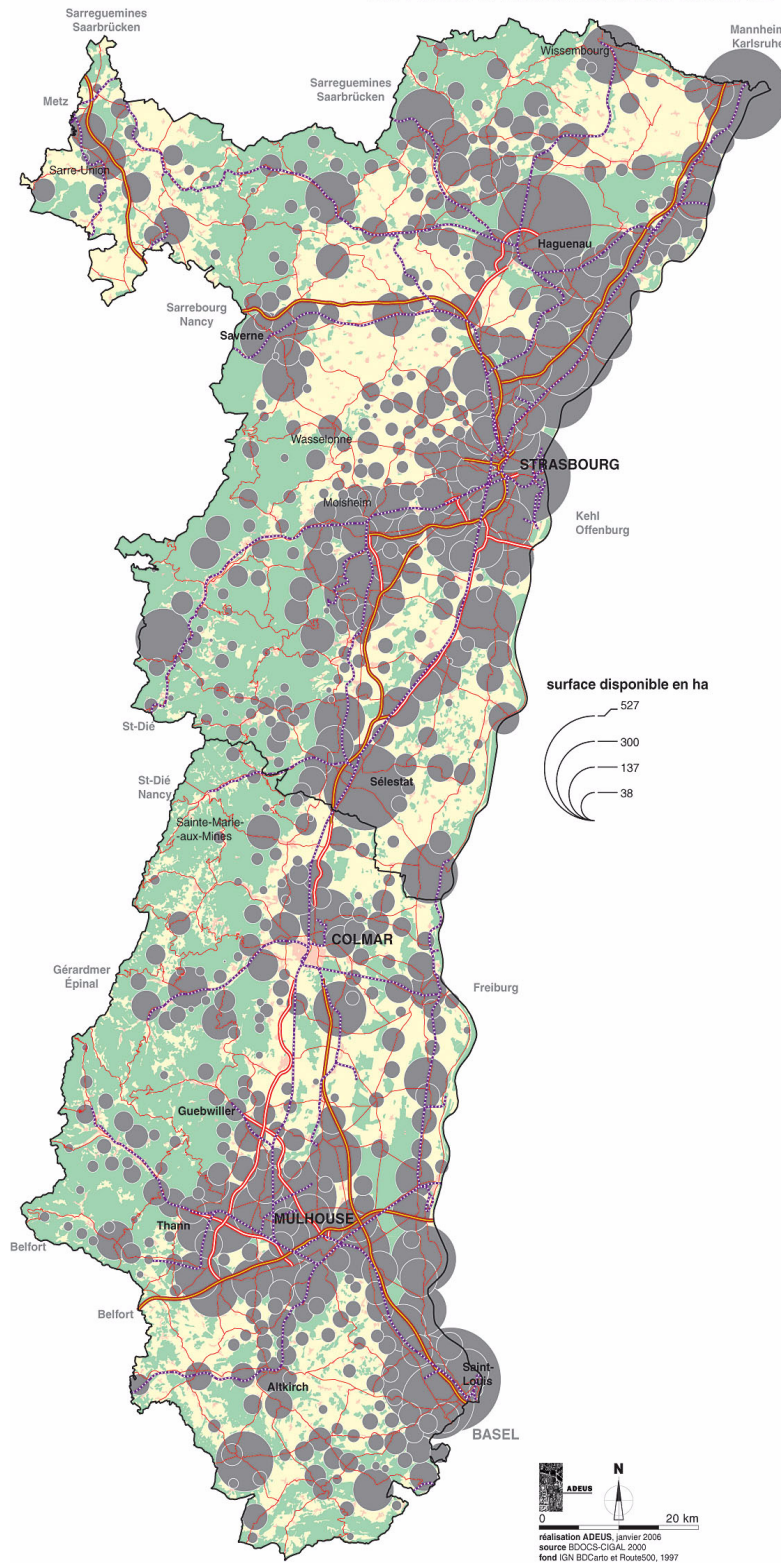
Dans la région strasbourgeoise, les communes offrant les plus grands potentiels urbanisables se situent dans et à proximité de la CUS, ainsi que le long des axes autoroutiers en direction de Molsheim-Obernai (A35) et en direction de Haguenau et de la bande rhénane Nord. Les communes de la bande rhénane Nord sont particulièrement concernées par des protections environnementales réglementaires ou "fortes" qui limitent les possibilités dans les zones d'urbanisation future.

Dans la région mulhousienne, les communes offrant les potentiels urbanisables les plus importants se situent principalement dans un rayon de 12 kilomètres tout autour de la ville centre, ainsi qu'en direction de Saint-Louis/Bâle à proximité de l'autoroute A35. Les communes de la façade rhénane, disposent d'un fort "potentiel brut d'urbanisation", mais à l'instar les communes de la bande rhénane Nord, sont touchées par de fortes contraintes environnementales.

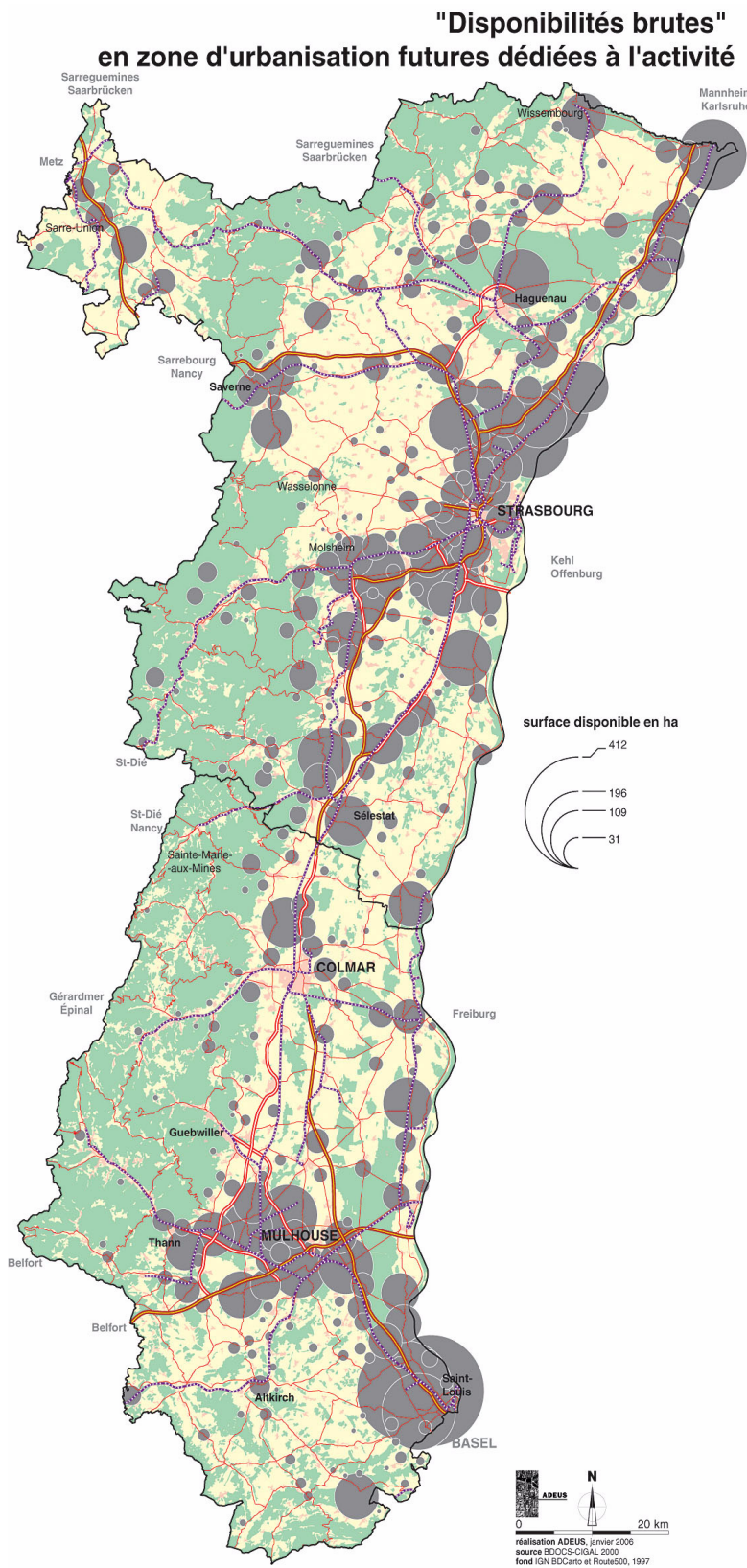
Les villes moyennes (Haguenau, Saverne, Molsheim, Obernai, Sélestat, Guebwiller, Cernay-Thann, Saint-Louis...) et les communes directement limitrophes, proposent également un potentiel urbanisable non négligeable. De manière discordante, il est à noter toutefois que Colmar et sa région offre peu de potentialités par rapport à la taille de la commune.

Les potentiels d'urbanisation dans les zones d'urbanisation futures dédiées à l'activité, se polarisent très nettement : les communes de la CUS (hors Strasbourg) ou directement situées à proximité, Mulhouse et son agglomération, la région de Saint-Louis, la région de Obernai-Molsheim sont les secteurs offrant les potentiels les plus élevés en matière d'activité. La façade rhénane offre aussi un fort potentiel en matière d'activités, mais très limité par les contraintes environnementales.

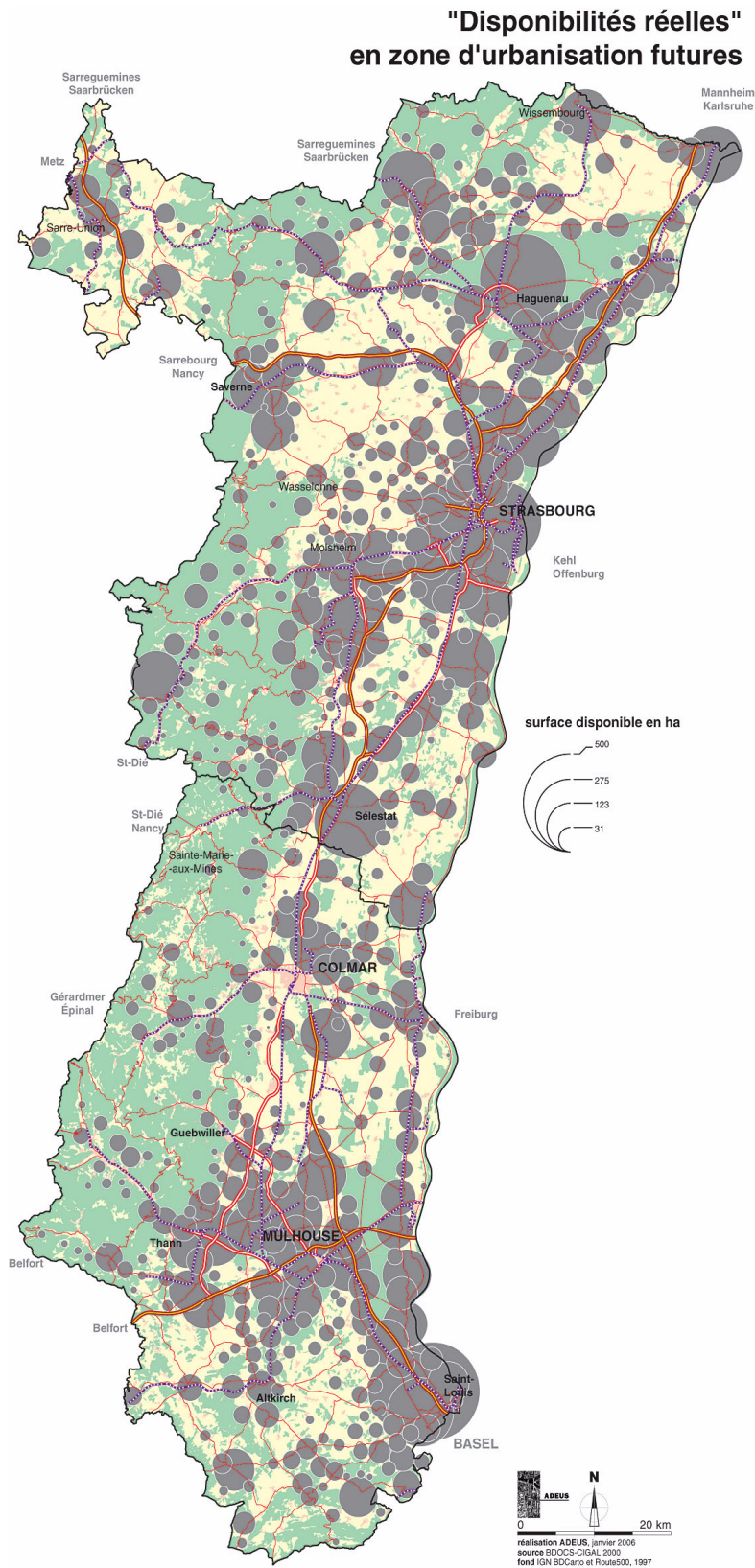
"Disponibilités brutes" en zone d'urbanisation futures



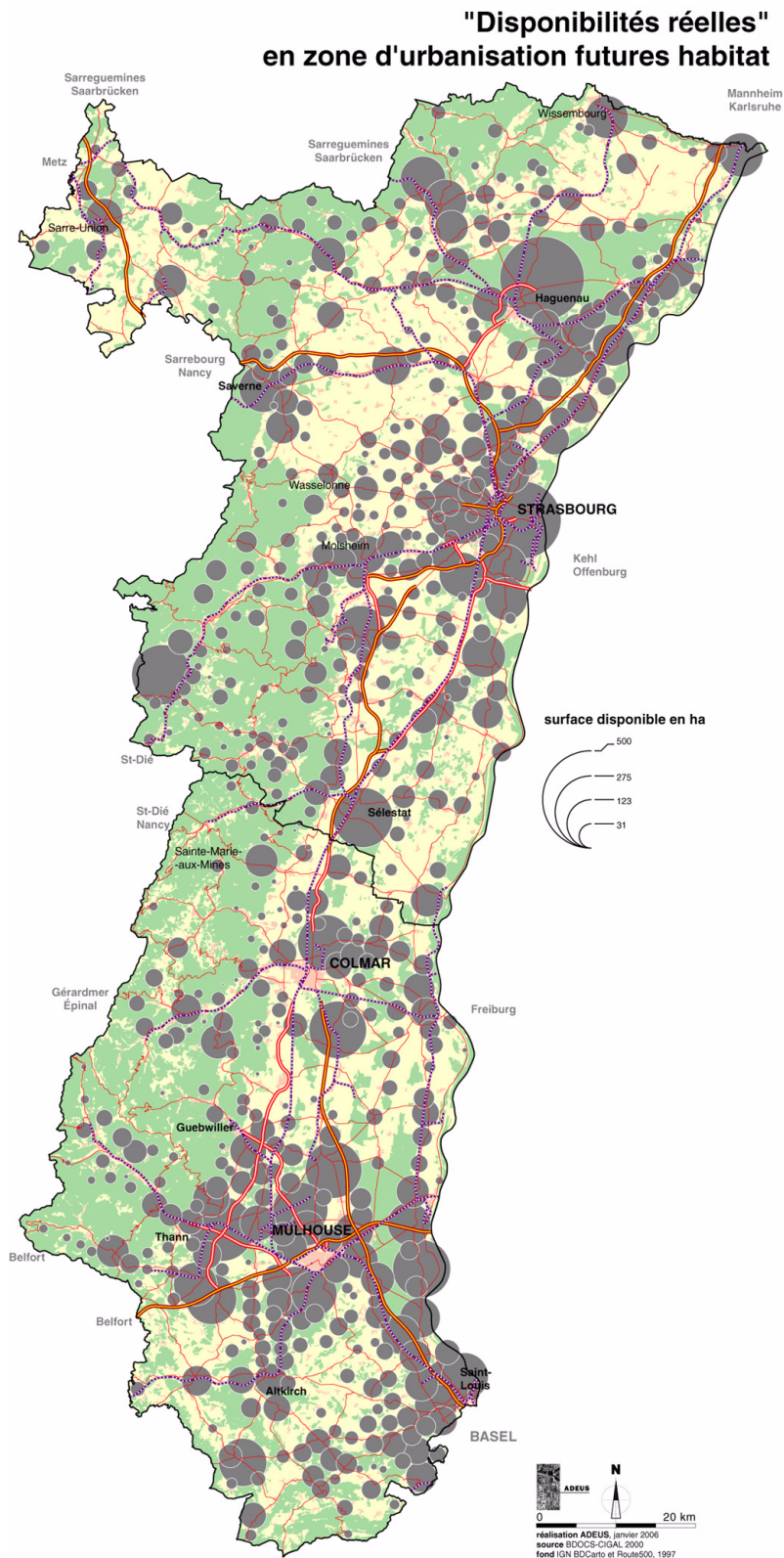
Les disponibilités brutes : il s'agit de la soustraction des zones déjà urbanisées des zones N indicées (Nax, NaI, NaII...). En gros, cela correspond à ce qui reste aujourd'hui disponible dans les zones d'urbanisation futures indicées.



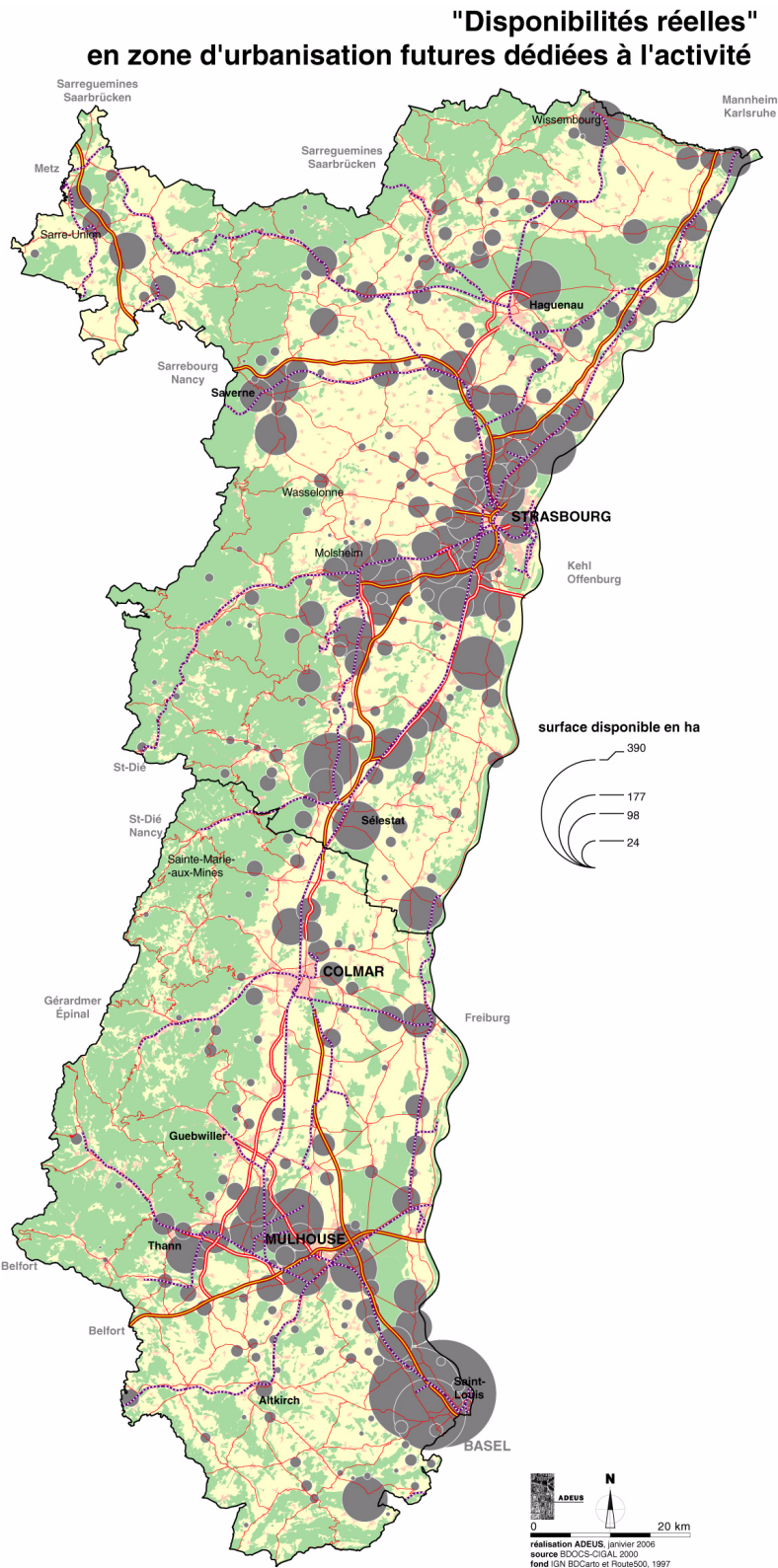
Les disponibilités brutes en zone d'urbanisation future dédiée à l'activité : il s'agit de la soustraction des zones déjà urbanisées des zones N indicées (Nax). En gros, cela correspond à ce qui reste aujourd'hui disponible dans les zones d'urbanisation futures dédiés à l'activité.



Les disponibilités réelles : il s'agit des zones N indicées (Nax, NaI, NaII...) desquelles sont soustraites les zones déjà urbanisées ainsi que celles représentant un enjeu environnemental fort.



Les disponibilités réelles en zones dédiées à l'habitat : il s'agit des zones N indicées NaI et NaII (c'est à dire dédiés à vocation d'habitat) desquelles sont soustraites les zones déjà urbanisées ainsi que celles représentant un enjeu environnemental fort.



Les disponibilités réelles en zones dédiées à l'activité : il s'agit des zones N indicées Nax (c'est à dire dédiés à vocation d'activités) desquelles sont soustraites les zones déjà urbanisées ainsi que celles représentant un enjeu environnemental fort.

CHAPITRE III : REGARDS D'ACTEURS SUR LE FONCIER

Deux séries d'entretiens ont été réalisées afin d'enrichir le diagnostic quantitatif par des dires d'experts.

La première série s'est faite par dix entretiens réalisés entre octobre et décembre 2005 avec des acteurs du marché foncier, **identifiés et choisis en accord avec la maîtrise d'ouvrage pour leur connaissance régionale et transversale** des enjeux du foncier en Alsace.¹

Cette première phase a fait émerger le **projet de territoire** comme une **problématique majeure** de la question foncière.

Afin d'approfondir cette question, une deuxième série de 13 entretiens ont été réalisés avec des porteurs ou des partenaires de projets à différentes échelles : communale (POS/PLU), intercommunale (SCOT, GERPLAN)². Les entretiens se sont déroulés entre mai et juin 2006.

Les deux séries d'entretiens ont été menés sur la base d'un questionnaire semi directif d'une durée moyenne de deux heures.

1. ACTEURS RÉGIONAUX

1.1. CONSTATS GÉNÉRAUX

La première phase d'entretiens auprès des acteurs ayant une vision régionale de la question foncière a permis tout d'abord de mettre en exergue les constats généraux suivants :

- **Un intérêt réel** a été manifesté par l'ensemble des acteurs **pour la question foncière** confirmant l'importance de cette problématique aujourd'hui dans tous les secteurs.
- **Une bonne connaissance sectorielle** : chaque acteur a été en mesure de décrire finement le fonctionnement et la problématique foncière dans le secteur le concernant.
- **Une vision réellement régionale incomplète** : chaque acteur interviewé était très bien informé des dynamiques et des problématiques foncières en fonction de ses préoccupations et du champ d'intervention de sa structure. En revanche, quasiment aucun acteur n'a pu présenter une vision régionale de la question du foncier face aux enjeux d'aménagement du territoire en Alsace.
- **Une absence de convergence sur les territoires à enjeux**. L'approche des dynamiques foncières est très marquée par les secteurs d'activité des acteurs, induisant des appréciations très différentes des territoires à enjeux.
- **Une absence de vision transversale**. Rares sont les acteurs ayant développé une approche prenant en considération les trois dimensions structurant la problématique foncière (agricole, environnementale, urbaine).
- **La grande complexité** du sujet, que ce soit au niveau technique, réglementaire ou encore au niveau du jeu des acteurs permet difficilement l'expression d'un diagnostic

1. le guide d'entretien et la liste des acteurs régionaux interviewés figurent en annexe (N°1 et 2);

2. le guide d'entretien est en annexe 3

clair. Le fonctionnement segmenté du marché foncier, induit des logiques de confrontation entre plusieurs segments, voire même des contradictions à l'intérieur d'un même segment.

Dès lors, la vision globale sur le foncier, à la fois multi-thématique et régionale, ne peut s'obtenir que par la synthèse de l'ensemble des entretiens.

1.2. LA SITUATION ET LES DYNAMIQUES FONCIÈRES EN ALSACE AUJOURD'HUI

■ La cherté du foncier : une réalité complexe

Si la majorité des acteurs s'accordent à juger le foncier cher dans un premier temps, tous ont ensuite nuancé leur jugement. Derrière ce qui peut apparaître comme un slogan se cache en effet une réalité beaucoup plus complexe.

- La majorité des acteurs ont avancé le constat d'**un prix du foncier en Alsace plus cher qu'en France**. Mais qui reste en deçà de ce qui s'observe en Suisse et en Allemagne.
- **La cherté du foncier est également à relativiser** selon les secteurs d'activité. Ainsi :
 - s'agissant des zones d'activité, la logique de constitution du prix n'est pas la même que pour l'habitat. Les zones d'activités étant au départ de maîtrise foncière publique, le prix n'est pas déterminé en fonction d'un retour sur investissement lors de la vente ; les collectivités prennent aussi en considération la taxe professionnelle à venir, et l'intérêt pour elle d'offrir des emplois sur son territoire.
 - s'agissant du foncier à bâtir, la cherté du prix de vente est davantage à mettre en regard avec la charge foncière qui incombe à l'acquéreur (coût des VRD, SHON constructible, ...) qu'à l'évolution du prix du terrain brut.
 - s'agissant du foncier agricole, le prix de la vigne par exemple, est tellement élevé que cela préserve ces espaces. En ce sens, la cherté est un élément favorable pour certains acteurs.

La cherté est, enfin à relativiser selon le croisement entre les secteurs d'activité et les territoires.

- Pour les années à venir, **les acteurs interrogés ne perçoivent pas les signes ni les raisons qui pourraient infléchir les tendances récentes** :
 - la région reste attractive du point de vue démographique ;
 - la demande de terrain pour le logement est encore forte ;
 - les dispositifs fiscaux d'incitation à l'investissement locatif soutiennent la demande ;
 - la pression sur les terrains agricoles restera forte.

■ "Le foncier est rare", un slogan à nuancer.

"Le foncier n'est pas rare mais convoité."

A l'image de la cherté, **les acteurs** dans leur majorité **ont largement relativisé la rareté du foncier**.

Ce sont les terrains directement constructibles qui sont rares et non les terrains urbanisables en général. Par ailleurs, la rareté est aussi à relativiser selon la destination

du terrain. Ainsi, les acteurs estiment que si ceci est vrai pour le logement, il l'est beaucoup moins pour les activités. Plutôt que rareté, les acteurs s'accordent unanimement à parler de mauvaise utilisation du foncier, voire de gaspillage du foncier.

Pour étayer ces observations plusieurs exemples sont cités :

- Persistance de la demande et de la production de lotissements de maisons individuelles ;
- Pratique de COS très faibles, même en milieu urbain ;
- Frilosité des maires en particulier pour l'habitat. Car lorsqu'il s'agit de créer une zone d'activité, le projet trouve une traduction dans les documents d'urbanisme, même s'il faut réviser ceux-ci. Par contre, les projets d'extensions urbaines liées à l'habitat sont de plus en plus freinés : par malthusianisme, les communes limitent fortement leur croissance urbaine après des années de croissance. Et ce réflexe malthusien est d'autant plus sensible lorsqu'il s'agit de construire des logements sociaux. Les élus cherchant à diminuer le plus possible le nombre de ces logements dans les projets d'urbanisation.

■ Pas de blocage

De façon surprenante, aucune des personnes interrogées n'a considéré que le foncier en Alsace était dans une situation de blocage. Tous reconnaissent que des tensions, parfois fortes, s'exerçaient. Mais les situations de blocage sont extrêmement marginales.

Ce constat général confirme en tout cas le diagnostic fait par les acteurs et qui relativise l'état de tension du foncier en Alsace.

■ Une consommation foncière au détriment de l'agriculture

Selon les acteurs qui ont abordé cette problématique, les dernières décennies ont connu deux phénomènes concomitants :

- les extensions urbaines se sont faites au détriment des ceintures vertes (vergers et zones humides notamment) qui autrefois entouraient les villages ;
- l'agriculture intensive a occupé de plus en plus d'espaces, au détriment des rieds qui n'étaient pas cultivés.

Ces deux tendances expliquent aujourd'hui qu'il y a une interface directe entre l'espace urbanisé et l'espace agricole, notamment le maïs en plaine. Les extensions urbaines récentes se font donc logiquement d'abord au détriment des espaces agricoles, puis des espaces non agricoles.

De cette mitoyenneté naissent des conflits de voisinage ; et pourtant l'espace agricole environnant fait partie des aménités positives recherchées par les néo-ruraux (les rurbains) lors de leur choix de lieu de résidence.

■ Consommation foncière et compensations

Les acteurs du monde agricole distinguent trois types de consommation du foncier agricole :

- Les grandes consommations linéaires : infrastructures de type TGV, GCO... ;
- Les grandes opérations d'aménagement : grandes zones d'activité par exemple ;

- Les consommations foncières diffuses à la marge du tissu urbain existant, comparable à un grignotage de l'espace agricole.

Les deux premières ne sont pas ressenties comme une menace, même si elles sont importantes en espaces agricoles urbanisés. Elles donnent lieu à des indemnités, à des mécanismes de compensation et à des remembrements.

En revanche, le grignotage à la périphérie des villages est perçu comme le plus grand risque de fragilisation des exploitations agricoles. La compensation foncière n'est pas toujours possible. Et elle prend souvent une forme financière ... à l'exploitant de rechercher une solution pour pallier cette diminution de surface.

Par ailleurs, ces acteurs désignent les territoires à enjeux comme ceux où les trois types de consommation de terres agricoles se superposent.

■ Consommation foncière et pérennité des filières agricoles

L'avis des représentants du monde agricole diffère sensiblement de l'opinion communément admise selon laquelle les extensions urbaines remettent en cause l'existence de certaines filières agricoles, notamment le houblon, la betterave, le chou à choucroute ou le tabac. Mis à part le houblon qui a des besoins très particuliers en termes de qualité de terres agricoles, les autres cultures ne sont pas confinées à un terroir particulier qui rendrait leur exploitation non mobile. Par contre, la consommation d'espaces agricoles dans une région où les exploitations sont de petite taille et morcelées nécessite de compenser l'impact foncier en proposant des alternatives favorisant la pérennité de l'exploitation et sa contribution aux filières locales (échange de terres, financement d'investissements permettant une augmentation de la valeur ajoutée à l'hectare...).

Une des fragilités majeures identifiée par les acteurs du monde agricole est l'urbanisation des prés de fauches dans les fonds de vallées vosgiennes. En effet, cette artificialisation des sols à des répercussions en chaîne qui impacte à la fois les filières agricoles et l'occupation du sol : l'élevage bovin dans ces secteurs géographiques nécessite 1 ha de pré de fauche pour 1 ha de pâturage. L'urbanisation des fonds de vallée remet en cause la viabilité des exploitations d'élevage ; et si ces exploitations disparaissent, l'action d'entretien des espaces ouverts par les bovins s'arrête, entraînant la fermeture de ces espaces par une colonisation naturelle par la forêt.

■ Le double intérêt des propriétaires, exploitants agricoles

Plusieurs fois évoqué même s'il n'en a pas été fait une généralité, le double intérêt des propriétaires et exploitants agricoles est une situation qui trouble la situation foncière et son évolution : d'une part le propriétaire-exploitant est intéressé par le maintien de la viabilité de son exploitation (**intérêt économique**) et est donc contre l'urbanisation d'une partie de son exploitation ; d'autre part il prend aussi en considération la valeur marchande de sa propriété foncière et sait évaluer la plus-value liée à la classification de terres qui étaient auparavant en zone NC en zone NA (A) (**intérêt patrimonial**). Le coefficient multiplicateur de la valeur foncière communément admis est de 10. Ce risque se trouve renforcé par le développement de la pluriactivité : l'intérêt de poursuivre une activité agricole se trouve alors fortement contrebalancé par l'intérêt de réaliser son patrimoine, un autre emploi étant déjà pratiqué.

Face à ce comportement individuel, la profession agricole peut donner une image ambiguë et parfois même contradictoire. En effet, elle se trouve dans la délicate position

de devoir promouvoir une volonté collective d'économie du foncier agricole tout en assumant des intérêts individuels allant à l'encontre de l'objectif collectif. Le fermage de plus en plus important y est pour beaucoup.

1.3. FONCIER ET PROJET DE TERRITOIRE

■ L'absence de projet induit les tensions foncières

L'ensemble des personnes interrogées s'accorde à penser que le foncier n'est pas un problème en soi. Les conflits d'usage pour le foncier actuel, s'ils sont reconnus comme étant plus intenses qu'il y a quelques années, sont perçus comme la résultante d'**une absence de projet d'aménagement et de développement lisible et partagé**.

D'autres situations sont avancées. Quand **un projet d'aménagement existe il peut être mal défini** ou alors ballotté par des modifications importantes des orientations définies au départ notamment au gré des pressions. Or, les dynamiques foncières ont une inertie qui oblige à tenir le projet sur le long terme. Un dernier cas de figure est mis en avant : **l'absence de partage et de concertation** autour du projet.

Pour autant deux démarches ont été évoquées comme répondant de manière intéressante, mais partielle à cette attente :

- les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) qui associent l'ensemble des préoccupations des trois dimensions, et qui présentent le grand avantage de mener cette réflexion à l'échelle supra communale.
- les GERPLAN (Plan de gestion de l'espace rural et péri-urbain, démarche initiée par le Conseil Général du Haut-Rhin) qui n'aboutissent pas à des règles opposables contrairement aux SCoT ; ce sont des démarches qui ont pour objectif d'esquisser les contours d'un usage partagé de l'espace (annexe 2 : les GERPLAN).

■ Un usage partagé de l'espace

La solution aux tensions foncières actuelles passerait selon la majorité des acteurs par l'élaboration d'un projet d'aménagement et de développement du territoire, prenant en considération un usage partagé de l'espace plutôt qu'un zonage strict qui définirait des secteurs à vocation unique, tout en conjuguant et conciliant les intérêts agricoles, environnementaux et urbains. **Tous les acteurs appellent de leurs vœux la recherche de cette vision partagée.**

■ Déconnexion de l'échelle de projet et de l'échelle de décision

Tous les acteurs interrogés s'accordent à dire que les tensions foncières sont le fruit de dynamiques territoriales qui s'exercent à différentes échelles. L'élaboration d'un projet de territoire se fait de plus en plus à une échelle supra communale notamment inter communale (les SCoT et des GERPLAN, les PLH les PDU, ...). Mais d'un autre côté, l'élaboration des documents de planification déterminant de manière précise l'occupation du sol et son évolution se fait et se décide à l'échelon communal, même s'il y a obligation de se mettre en conformité avec des documents supra communaux type SCoT. Plusieurs acteurs interrogés ont ainsi relevé cette contradiction entre un projet déterminé à une échelle supra communale et un droit du sol élaboré à une échelle communale, impliquant des dysfonctionnements voir des blocages pour la réalisation

de projets d'urbanisation. **La conciliation de ces deux dimensions semble un enjeu clé pour la modération des conflits d'usage du foncier dans les années à venir en Alsace.**

■ Vers des pratiques moins dispendieuses ?

Les conflits d'usage sur le foncier en Alsace, et en particulier l'urbanisation de terres agricoles sont d'autant plus mal vécus **que le monde agricole a le sentiment que la consommation foncière à son détriment comprend une part de gaspillage.** La forme urbaine des extensions des communes, notamment au travers des lotissements de maisons individuelles est vue comme une surconsommation d'espaces qui n'étaient pas en déprise !

■ L'importance de la démocratie locale

Les acteurs sont unanimes à souligner l'importance des instances d'échange et de débat. Car la concertation de tous les acteurs semble le moyen le plus à même de sortir positivement des tensions. Cette manière de faire présente deux avantages :

- permettre une appropriation du projet à long terme par le plus grand nombre ;
- permettre d'ajuster éventuellement le projet en fonction d'observations formulées et reconnues par tous comme un ingrédient important du projet.

C'est pour ces raisons que les outils les plus cités par les acteurs sont les POS/PLU et les SCOT, document lors de l'élaboration desquels les acteurs sont souvent associés.

1.4. CONCLUSION DES PREMIERS ENTRETIENS

Cette première série d'entretiens auprès des acteurs a permis d'identifier deux problématiques majeures :

■ Le triptyque connaissance, stratégie et action

En dehors de quelques données de cadrage (600 ha urbanisés en Alsace tous les ans, prix du foncier, ...), les dynamiques foncières sont relativement mal connues. Le préalable indispensable à une appréhension de la globalité de la problématique, à l'élaboration d'une stratégie et d'une action foncière, voire de la mise en place de nouveaux outils fonciers passe, d'après les entretiens réalisés, par la constitution d'un socle de connaissances détaillé et pérenne sur le thème du foncier. La nécessité d'un observatoire foncier a été émise, même si la multiplication de ce type de dispositif tend dénigrer l'utilité de ces outils.

■ Le projet de territoire comme un élément déterminant de la question foncière.

Les conflits d'usage concernant le foncier ont été perçus comme la résultante d'une absence de projet d'aménagement et de développement lisible partagé.

La majorité des acteurs s'accordent même à considérer que l'une des solutions aux tensions foncières actuelles passerait donc par l'élaboration d'un projet d'aménagement et de développement du territoire.

A cela plusieurs raisons :

- Son absence, sa mauvaise définition ou les aléas de sa mise en oeuvre rendent difficile la lisibilité d'une réelle stratégie foncière.
- L'absence de projet accentue les difficultés d'articulation des échelles supra communale et communale dont la conciliation est un enjeu clé pour la modération des conflits d'usage du foncier dans les années à venir en Alsace.
- Enfin et en l'absence d'un projet commun, le partenariat peut difficilement trouver des modes pérennes de structuration.

L'accent ainsi mis par les acteurs sur l'importance capitale des projets des collectivités dans la détermination de la situation foncière a justifié une interrogation plus rapprochée de ceux-ci lors de la deuxième phase de l'étude.

Comment en effet, les grands projets de territoire : SCoT, PLU, etc., traitent-ils de la question foncière? Et le cas échéant, quelles sont les traductions opérationnelles de la stratégie foncière dans les documents validés? En outre, quelle est la place accordée à l'ensemble des acteurs concernés, dans l'élaboration d'une stratégie foncière commune?

C'est pourquoi lors de la seconde phase de l'enquête auprès des acteurs, le choix a été fait de s'entretenir essentiellement avec des porteurs de projets (élus et techniciens) existants ou en cours d'élaboration avec comme triple objectifs :

- d'analyser les conditions de prise en compte de la question foncière dans les projets
- de qualifier la traduction opérationnelle des mesures prises en matière de foncier
- d'examiner les modalités de concertation et de partenariat.

Ces trois objectifs devant permettre de dégager des pistes de préconisations d'actions.

Rappel : Cette démarche nous permet d'approcher des réalités mais ne suffit pas à donner la vision globale sur le foncier, à l'échelle régionale. Les constats suivants constituent une synthèse des avis, qui ne sont pas toujours unanimement partagés.

2. ACTEURS LOCAUX

2.1. CONSTATS GÉNÉRAUX

La deuxième phase d'entretiens auprès de porteurs de projet d'aménagement fait tout d'abord apparaître des constats généraux intéressants à noter :

- Une réelle prise de conscience de l'importance de la question foncière qui n'est pas sans s'accompagner d'un **sentiment de perplexité** pour ne pas dire de désarroi face à la complexité de cette question.
- **Des opinions et des savoir faire en évolution** : conscients de la complexité du sujet, les acteurs ne livrent pas de discours arrêté.
- **Des niveaux d'avancement différents** : dans certains cas, la démarche est bien construite de bout en bout. Les porteurs de projets disposent d'un bon diagnostic duquel découlent des enjeux et des orientations très claires et la mise en œuvre bénéficie d'une palette assez large d'outils complémentaires. Dans d'autres, aucune étape n'est réellement maîtrisée. Entre ces deux extrêmes, beaucoup de tâtonnements avec des résultats mitigés.
- Une prise de conscience de la **nécessaire maîtrise de la consommation foncière** : elle s'exprime par la volonté de densifier les tissus existants et de trouver un équilibre entre les différents usages du sol (habitat/activités/agriculture) pour économiser le foncier et maîtriser les coûts cachés de l'étalement urbain (économiques, écologiques, sociaux...).

2.2. LE FONCIER : LE GRAND ABSENT DES DIAGNOSTICS

Pour la majorité des acteurs, la question foncière déroute dès le diagnostic : "La question foncière n'est jamais explicitement mise en évidence mais elle est évidemment sous jacente". Rares sont les projets dans lesquels cette question est traitée en tant que telle. Le faible niveau de prise en compte de la thématique foncière dans les diagnostics tient à divers facteurs.

■ La généralité des diagnostics

Pour beaucoup d'acteurs interrogés, "le foncier n'est pas un volet spécifique du diagnostic". D'autre part, l'insuffisance de précision au niveau de la commande ("en général on fait des diagnostics parce qu'il faut en faire") ne permet pas une prise en compte en amont de la question foncière. Les cahiers des charges sont insuffisamment précis ; ce qui peut entraîner une non prise en compte de la question foncière.

■ Un problème d'échelle

Il est plus facile de travailler sur le thème du foncier à de petites échelles. La preuve il est davantage pris en compte dans les POS/PLU que dans les SCOT.

■ Un problème de définition du champ que recouvre le foncier

Qu'est ce qu'on entend par foncier ? Les acteurs ont du mal à s'entendre sur une définition commune " on ne sait pas ce qu'il y a dedans ". Le foncier recouvre un champ très large. Il peut aussi bien être restreint aux terrains à bâtir qu'élargi à tous types de terrains, au bâti, voire même aux formes urbaines.

■ Un sujet transversal

Le foncier déroute aussi par sa transversalité de fait (il concerne toutes les thématiques habitat, activités, agriculture, environnement). De ce fait, il semble très complexe à traiter en soi. La question foncière n'est pas directement abordée parce qu'elle n'est pas considérée comme une thématique isolée mais plutôt comme la somme de diagnostics thématiques : "le foncier n'est jamais qu'une conséquence". Ce n'est, par exemple, qu'à partir du moment où une collectivité s'est fixé l'objectif de stabiliser son évolution démographique et qu'elle a traduit cet objectif en nombre de ménages et de logements nécessaire à créer que la question du foncier, de ses caractéristiques et de ses disponibilités se pose. Et souvent cette étape intervient bien après les diagnostics et amène un flot de questions auxquels il n'y a pas de réponses immédiates faute de diagnostic foncier préalable : doit-on ouvrir des zones à l'urbanisation ou les perspectives offertes dans le tissu existant (espaces vides, dents creuses) sont elles suffisantes ?

■ Un sujet qui inquiète les décideurs

Le foncier fait aussi peur "c'est casse gueule pour les élus", ce qui explique parfois de ne pas le voir traité d'emblée dans les projets.

■ Les modes d'expression du foncier agricole

D'autres paramètres peuvent jouer dans la difficulté de prise en compte de la question foncière dans les diagnostics, par exemple les modes d'expression des besoins de l'agriculture qui peuvent être contradictoires entre les agriculteurs et leurs représentants. Ceci rend difficile l'intégration de ce volet dans les diagnostics. "Les agriculteurs (exploitants ou non) souhaitent la transformation de terrains agricoles en zones constructibles, même au détriment de leur propre activité". Ce double intérêt des propriétaires et exploitants agricoles, avait déjà été soulevé lors de la première phase de l'étude.

L'agriculture en tant que telle, semble d'ailleurs le thème le moins pris en compte dans les diagnostics. Alors que l'habitat et les activités sont souvent au centre des réflexions et que l'environnement bénéficie de protections particulières, l'agriculture n'est réellement prise en compte en amont que lorsqu'il existe un groupe de pression pour l'imposer "toutes les politiques d'urbanisme visent plus à préserver l'environnement que l'agriculture", alors que "l'agriculture a encore des fonctions productives !".

Plusieurs conséquences découlent de ce premier constat :

- Le foncier non défini finit par se réduire à une question de terrains à bâtir, le plus souvent pour l'habitat, masquant du coup la nécessité d'autres réflexions sur d'autres angles d'attaque comme les formes urbaines ou le renouvellement du tissu existant "par exemple dans le scot x, on a restreint l'étalement en voulant promouvoir le renouvellement alors même que l'on n'a pas vérifié qu'il y a un potentiel suffisant dans le tissu existant".
- la non analyse finit par s'imposer étant donné les enjeux sur certains territoires, obligeant à une réflexion a posteriori.
- La qualité de l'analyse dépend essentiellement de la qualité des bureaux d'études qui suggèrent ou non de traiter la question et qui sont en mesure ou pas de pouvoir la traiter. Ce qui rend les maîtres d'ouvrages tributaires du choix plus ou moins judicieux du maître d'oeuvre.

Tout cela conduit à une impression générale d'une difficulté de maîtrise voire d'appréhension du foncier dans les projets.

Ainsi, ce qui semble être la première condition pour une bonne prise en compte de la question foncière dans le projet, à savoir une connaissance claire et partagée, est très rarement remplie. Partant de ce constat, il n'est pas surprenant d'observer un certain étiolement du traitement de cette question dans les étapes suivantes à commencer par le passage du diagnostic à la définition des orientations.

2.3. UNE DÉCONNEXION ENTRE DIAGNOSTIC, ORIENTATIONS ET OUTILS

Dans la plupart des projets interrogés, le lien entre les constats du diagnostic et la définition des orientations n'est pas forcément lisible.

2.3.1. A diagnostic général, orientations générales

Le plus souvent, comme les diagnostics sont généraux, les orientations le sont également. Elles sont peu précises et la stratégie foncière est rarement affichée en tant que telle, même s'il en existe une dans la pratique ("la prise en compte ne se fait pas au moment du diagnostic mais quand on délimite des zones dans les POS/PLU").

Parfois elles sont dictées plutôt par des volontés particulières. La plus récurrente est l'aspiration à la création de zones d'activités ou la réticence à en réduire le développement "Les élus restent très attachés au développement des zones d'activités pour des raisons fiscales dès lors qu'il n'y pas de taxe professionnelle unique".

D'autres exemples peuvent être cités, d'orientations retenues pour résoudre des problèmes ponctuels, comme cette commune du Haut Rhin qui met en place des Associations Foncières Urbaines permettant notamment de limiter les dépenses communales pour la voirie et les réseaux.

En tout état de cause les orientations sont rarement reliées entre elles dans une logique globale de complémentarité et de continuité. Elles restent cantonnées à des orientations thématiques qui demeurent sectorisées.

Ainsi comme pour la phase antérieure du diagnostic, l'étape de définition des orientations des projets d'urbanisme présente souvent une insuffisance de lisibilité de la stratégie foncière. Ce qui ne permet pas d'optimiser l'efficacité des actions en la matière.

2.3.2. Une impuissance à freiner le surenchérissement des prix

Une des limites soulignées par plusieurs acteurs, même ceux qui réussissent le mieux à mettre en œuvre des stratégies foncières volontaristes, est l'incapacité à limiter l'évolution des prix du foncier. Ni les outils réglementaires (zonage, ZAC, etc.), ni l'exercice du droit de préemption (forcément limité "on ne peut pas tout acheter"), ni les outils de portage foncier (SEM communale), ne semblent à même de stabiliser les prix.

Parfois, la politique foncière peut être elle-même facteur de renchérissement des prix "le classement des zones en NA a un effet pervers très rapide sur les prix".

2.3.3. Le foncier noyé dans la multiplicité des modalités de concertation

Lors de la première série d'entretiens, les acteurs interviewés ont mis en avant l'absence de partage et de concertation autour du projet. Les acteurs locaux rencontrés durant cette seconde phase sont unanimes à souligner l'importance des instances d'échange et de débat. A leurs yeux, la concertation de tous les acteurs est le moyen le plus adéquat de sortir positivement des tensions.

Il apparaît que la mise en œuvre de la concertation autour des projets d'urbanisme se fait quasiment partout. Les modalités sont multiples et variées. Cependant, la question foncière en tant que telle, ne fait quasiment jamais l'objet d'un débat particulier. Elle est souvent sous-jacente à d'autres thèmes.

A propos de la concertation, en général, notons qu'il existe un décalage entre le discours des acteurs régionaux qui appellent de leurs vœux la recherche d'une vision partagée tout en déplorant l'absence de concertation et les acteurs locaux qui affirment que celle-ci se fait partout. Ces deux affirmations ne sont pas forcément contradictoires. A cela plusieurs raisons :

- Les échelles et les aires d'intervention ne sont pas les mêmes. L'organisation de la concertation autour d'un projet de PLU ou de SCOT, sauf s'ils sont stratégiques au niveau régional, n'est pas forcément connue des acteurs régionaux.
- Les modes de concertation et leur perception. Il est fréquent que des élus assurent faire de la concertation alors que cela relève plutôt de l'information sans débats.
- Par ailleurs, malgré des démarches de plus en plus innovantes pour susciter l'intérêt des habitants et des acteurs, plusieurs insatisfactions sont à relever.

■ Les habitants : une concertation difficile

La difficulté d'intéresser les habitants aux projets d'urbanisme est proportionnelle à l'échelle du projet. Plus elle est grande (et donc perçue comme lointaine), comme pour les SCOT, moins la population montre d'intérêt au projet. La question du foncier n'échappe pas à cette règle. La problématique d'étalement urbain suscite moins de réactions que le classement d'un terrain en zone constructible. "Lorsqu'on concerte sur les principes de protection des espaces naturels et de la nécessité d'arrêter l'étalement, tout le monde est d'accord. Mais quand les gens sont confrontés à la construction d'un collectif près de chez eux, ils sont mécontents". "Les gens ne s'y intéressent que quand ils se sentent concernés".

■ La difficile association des partenaires privés

Si ce constat semble "classique" en ce qui concerne les habitants, il concerne également des partenaires importants de la politique foncière comme les opérateurs privés ou sociaux quelle que soit l'échelle du projet. Autant dans les SCOT que dans les PLU, leur absence est déplorée. Cette absence est due à des facteurs multiples : disponibilité de ces acteurs, leur intérêt pour les sujets abordés, les échelles territoriales trop larges ou hors aire d'intervention de ces acteurs, horizons trop lointains, réticence des maires à les associer...

■ La perception de l'implication des services de l'Etat

A plusieurs reprises, le manque de présence et de concertation avec l'administration a été soulevé : "elle vient pour dire ce qu'elle veut, elle dicte sa façon de voir".

Par ailleurs, les avis de l'Etat sont souvent perçus comme étant compartimentés au risque d'être contradictoires.

Cependant, des évolutions notoires sont évoquées "les évolutions sont collectives. Il y a une prise de conscience de la question foncière". Cela semble avoir réussi là où un temps suffisant a été consacré à la concertation "un diagnostic, il faut le digérer".

2.4. CONCLUSION DE LA DEUXIÈME SÉRIE D'ENTRETIENS

Les entretiens de la phase 1 avaient montré que les acteurs ayant une vision régionale et transversale de la question foncière mettaient unanimement les projets au centre de la problématique foncière comme l'espace où le dialogue autour de cette question peut s'exercer.

Les entretiens de la phase 2 avec les acteurs locaux (élus et techniciens) montrent une grande diversité d'approches de la question foncière. Cette diversité de pratiques concerne toutes les étapes de la construction du projet quel qu'il soit (POS, SCOT, PLH, Gerplan...). Plusieurs remarques :

- Si certains projets accordent une place fondamentale à la question foncière et ce largement en amont, beaucoup d'autres ne la traitent jamais en tant que telle mais à travers d'autres thématiques.
La non intégration du foncier comme thématique à part entière n'a pas les mêmes raisons partout. Ici, elle est dû au manque de savoir-faire ; là à la crainte des élus face aux réactions qu'elle susciterait dans la population. Ailleurs, à la perception de complexité de cette question et de sa gestion.
- L'agriculture est le grand absent des diagnostics fonciers. Dès lors que la réflexion première concerne l'habitat et les activités, les terrains agricoles sont traités comme une variable d'ajustement qui intervient en fin de réflexion.
- Ce manque de prise en compte initiale perturbe le déroulé du projet et ne permet pas de construire une réelle stratégie foncière locale. En effet, en l'absence de diagnostic foncier, les déclinaisons de cette question dans les orientations sont elles mêmes insuffisantes voire absentes. A cet égard, l'importance du diagnostic comme élément structurant de la réflexion et de la stratégie comme préalable à tout projet ou action a été fortement soulignée.
- Les outils se substituent souvent à la stratégie foncière. Néanmoins, si certains sont connus et utilisés, beaucoup sont méconnus. Cette méconnaissance empêche une utilisation combinée des outils. Certains outils sont non seulement méconnus mais encore ils sont craints pour leur lourdeur réelle ou supposée. La crainte de voir l'outil échapper à la maîtrise des élus est dès lors réelle.

Au delà de ces constats, cette phase montre

- la nécessaire assistance aux communes, qui faute de moyens financiers ou de compétences méconnaissent la palette des possibilités en termes de pratiques et d'outils.
- la nécessité de démystifier cette thématique. Ceci passe d'une part par un socle de connaissances partagé et d'autre part par une transparence et une concertation qui permettent une meilleure lisibilité de la stratégie foncière des communes.

3. ACTEURS RÉGIONAUX ET LOCAUX : QUELS OUTILS POUR QUELLES PERSPECTIVES ?

Lors des deux séries d'entretiens, les acteurs régionaux d'un côté et les acteurs porteurs de projets d'autre part, ont livré des analyses des perspectives de l'évolution de la question foncière et des outils à même d'y répondre. Ces analyses sont convergentes sur plusieurs points :

3.1. L'IMPORTANCE DE LA BONNE GOUVERNANCE

■ La commune, acteur majeur...

L'acteur occupant la position incontournable et stratégique s'agissant de la question foncière est la commune, car c'est à cette échelle territoriale que se décident l'occupation réglementaire des sols et les périmètres des zones d'extension urbaine.

Pourtant, la situation foncière actuelle caractérisée par des tensions foncières importantes est le résultat pour partie de l'absence de stratégie et d'action foncière des communes depuis vingt ans. Peu de communes en Alsace ont appliqué une action foncière à long terme depuis les années 1980, laissant notamment les Chambres de Commerce et d'Industrie seules pour les zones d'activités.

■ ... mais faiblesse des investissements communaux

Un des écueils réside dans le faible engagement des communes (surtout parmi les plus petites) dans la constitution de réserves foncières, faute de moyens financiers ou simplement de politique foncière clairement définie. Pourtant il a bien été souligné que "qui tient le foncier, tient l'aménagement". Cela semble plus à la portée de collectivités de taille moyenne qui disposent pour beaucoup d'entre elles de "**Sociétés d'Economie Mixte**" qui peut assurer l'aménagement, la construction ou l'exploitation de services publics à caractère industriel ou commercial ou de toute autre activité d'intérêt général.

■ Les documents de planification communale, oui mais ...

De l'avis de toutes les personnes rencontrées, le rôle des documents d'urbanisme à échelle communale joue un rôle primordial : le premier apport de ces documents est de séparer l'espace urbain des espaces agricoles, naturels et forestiers. De plus, l'élaboration ou la révision de tels documents est une occasion de pouvoir rassembler les différents acteurs, de confronter les intérêts et de déterminer des enjeux partagés.

Ces documents sont l'objet de trois critiques principales :

- d'une part, les révisions régulières troublent la vision à moyen et long termes d'aménagement et de développement de la commune ;
- d'autre part, la dimension agricole n'est pas suffisamment prise en considération, en particulier s'agissant des sorties d'exploitation du tissu urbain. Le cas particulier de la commune de Gommersdorf dans le Sundgau a été cité plusieurs fois : les extensions urbaines de la communes sont désormais contrariées par les périmètres d'un rayon de 100 mètres autour des installations classées ; ces contraintes réglementaires couvrent tout le village et ses abords, empêchant le développement urbain de la commune ;

- enfin, comme cité précédemment, il y a inadéquation entre l'échelon communal et l'échelle de projet de territoire englobant tout un bassin de vie.

Malgré l'importance qu'ils lui accordent, les acteurs ne sont pas nombreux à connaître ou à avoir déjà perçu l'évolution qu'il y a entre un POS et un PLU. Désormais, le projet d'aménagement et de développement est au cœur de l'élaboration ou de la révision, et justifie les orientations, le zonage et les prescriptions. L'inertie propre aux documents de planification explique sans doute que ce changement fondamental n'a pas été encore ressenti.

Les intercommunalités n'ont pas été identifiées comme étant des acteurs importants dans la mise en place de stratégies foncières cohérentes de leurs territoires. Tout se passe comme s'il y avait un partage des compétences entre les communes et l'intercommunalité : aux premières tout ce qui relève de l'habitat ; à la seconde reviendrait la gestion et la mise en cohérence des zones d'activités.

3.2. LE PARADOXE DES OUTILS

■ Une relative méconnaissance des outils et de leurs combinaisons

Si beaucoup d'outils d'intervention sur le foncier sont connus et mis en œuvre dans les projets, une relative méconnaissance est à souligner quant à la palette complète des possibilités d'intervention dans ce champ et surtout aux différentes possibilités de combinaison des différents outils pour optimiser l'efficacité des actions mises en œuvre.

■ La crainte des lourdeurs

Certains outils sont nettement moins utilisés, soit pour des raisons de méconnaissance ou bien par crainte de la lourdeur des procédures à mettre en place. Ainsi les ZAC ou les ZAD qui constituent des moyens intéressants pour une politique foncière volontariste ne sont que très rarement mises en œuvre.

■ Les outils réglementaires et opérationnels usuels

- A l'échelle des SCOTs on cherche de plus en plus à limiter l'extension de l'urbanisation. Certains SCOTs vont jusqu'à définir des plafonds de terrains à consommer pour l'habitat, les activités, les infrastructures et l'agriculture. Un des acteurs interviewés a exposé sa démarche d'introduire des droits à bâtir pour limiter les extensions urbaines et inciter à renouveler/comblé l'existant : il s'agit de répartir l'enveloppe globale des extensions urbaines au regard des projections démographiques et de leur impact sur les créations d'équipements par commune sous la forme de possibilités d'extensions urbaines attribuées à chacune d'entre elles. A l'échelle des POS/PLU, le zonage reste l'outil le plus usité pour la gestion différenciée de la vocation de l'espace.
- Le lotissement a été et est encore l'un des modes d'urbanisation les plus utilisés. Son mode de gestion ne présente pas de grandes difficultés techniques. D'où un recours très fréquent de la part des maires à ce mode opératoire.
- Le droit de préemption est également très exercé mais souvent de manière ponctuelle au gré des opportunités.

- "Les Associations foncières Urbaines (les AFU) sont plus répandues dans le Haut Rhin que dans le Bas Rhin : elles permettent de viabiliser des terrains sans engagement financier communal puisque ce sont les propriétaires qui prennent en charge les viabilisations et procèdent aux remembrements parcellaires. En contrepartie, ils restent propriétaires de leur terrain remembré, viabilisé et classé en zone urbanisable. Le rythme des ventes n'étant ni régulier ni systématique, l'urbanisation de ces secteurs s'égrène ainsi dans le temps.
- Le Plan de Gestion de l'Espace Rural (GERPLAN) : est perçu dans le Haut Rhin comme un outil intéressant qui "permet de donner des orientations aux différents acteurs pour une meilleure intervention foncière... c'est un outil d'action pour alimenter le PLU ou toute autre réflexion territoriale". Le gerplan peut ainsi servir d'argument pour faire exercer le droit de préemption Il s'attache à maintenir la plurifonctionnalité des espaces : "il faut de la place pour l'industrie, pour les axes de communication, pour le bâti et faire que les différents usages du foncier soient respectés et que les uns comprennent bien les intérêts des autres". Le gerplan est un outil de sensibilisation et de gestion de l'espace rural et naturel des décideurs locaux (structure intercommunale) qui s'en portent maître d'ouvrage et définissent au préalable les enjeux. Il se traduit par des mesures contractuelles, volontaires ou réglementaires (classements ONF, PLU...).

Devant cette palette non exhaustive d'outils présentés ci-dessus mais au préalable évoqués par les acteurs interviewés, certains porteurs de projets interrogés se demandent si l'optimisation de ces outils existants ne constituerait pas une réponse appropriée à la mise en œuvre de l'action foncière. Une meilleure connaissance couplée à une utilisation plus efficiente des outils existants ne permettrait elle pas de répondre aux enjeux fonciers d'aujourd'hui ?

■ La fiscalité : des effets pervers

Sans être un facteur avancé unanimement par les acteurs, plusieurs ont abordé des aspects liés à la fiscalité :

- La TVA plus favorable aux particuliers construisant eux même leur maison que le promoteur réalisant des opérations d'individuel dense;
- Les allègements fiscaux pour les particuliers cédant des terrains ou des bâtiments à des bailleurs sociaux;
- Les dispositifs nationaux encourageant l'investissement locatif ;
- Les taxes sur le foncier non bâti.
- La Taxe Professionnelle Unique : le principe est que la taxe professionnelle de toutes les communes membres est perçue par le groupement de communes. Si cela permet de réduire la concurrence entre les communes d'une même intercommunalité vis-à-vis de l'accueil d'entreprise, cela peut avoir à l'extrême de limiter l'intérêt de certaines communes à constituer une offre foncière à vocation économique, celles-ci considérant que l'offre sera proposée par d'autres communes membres de l'intercommunalité.

Par ailleurs, l'impact de la PAC et de son évolution actuelle a également été identifié comme un facteur d'évolution possible. Le nouveau système de calcul des primes laisse pour l'instant le monde agricole dans l'expectative quant à ses incidences sur le foncier agricole.

Tous ces facteurs peuvent entraîner des mouvements assez importants des prix, des transactions ou au contraire réduire le volume des terrains mis sur le marché.

■ La SAFER : un rôle reconnu

La SAFER est connue de l'ensemble des personnes rencontrées, et son activité est jugée comme utile et nécessaire. Les SAFER ont "une fonction importante dans la constitution de réserves foncières communales", "ça me paraît être un bon outil". Certains acteurs parlent même d'élargir les marges d'intervention de la structure au-delà des préemptions à des fins agricoles. Pour d'autres acteurs, pourtant, l'action de la SAFER est décriée. En réalité, la SAFER devant faire des choix quant à la redistribution des terres, elle fait plus de mécontents que de satisfaits, d'où des échos parfois critiques.

3.3. UN ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER ?

■ Un outil méconnu

Quasiment aucun acteur rencontré au moment de l'enquête (2005-2006) n'a évoqué de lui-même les Etablissements Publics Fonciers comme un outil à mettre en place pour atténuer les tensions sur le marché du foncier en Alsace.

D'une manière générale, lors des échanges concernant les EPF, deux questions revenaient sans cesse :

- Comment cela fonctionne-t-il ?
- Quelle est la stratégie qui oriente l'activité de cet outil ?

Il y a donc un déficit très net d'informations précises, techniques, pratiques sur cet outil foncier, son rôle et ses limites.

■ Des questions en suspens

Ensuite et pour les acteurs ayant exprimé "une position" au sujet d'un EPF, les propos se polarisent autour de quelques points :

- **La question de l'échelle**

L'EPF devant être régional ou départemental, la crainte est émise d'une inadaptation à des besoins à des échelles plus fines : SCOT ou commune. Certains acteurs désignent l'échelle du SCOT comme la plus pertinente pour ce type d'outils. D'autres avancent que l'échelle territoriale pertinente ne correspond peut être pas au seuil de rentabilité d'un tel dispositif.

- **La lisibilité des objectifs**

"Il est nécessaire de bien préciser les objectifs d'un EPF et surtout que les élus locaux aient leur mot à dire". L'EPF devrait selon beaucoup d'acteurs être un outil au service d'une stratégie. En l'absence de celle-ci, son utilité ne semble pas évidente "Avant de choisir si EPF ou pas, il faut déterminer la politique publique que l'on veut mener".

- **La nécessité de se situer bien en amont des projets**

Par ailleurs, d'autres acteurs voient dans un tel outil d'abord et surtout un outil de portage foncier qui permet de constituer des réserves foncières même en l'absence de projet et de stratégie.

"Un EPF serait utile s'il permet un portage foncier bien en amont quand il n'y a pas encore de projet. Quand le projet est connu, cela ne sert plus à rien".

- **Le risque de chevauchement et de conflits entre les outils existants**

Pour les acteurs, et en l'absence d'une définition claire des objectifs de l'EPF, le risque est grand d'une confusion des missions déjà remplies par d'autres outils : SAFER, SEM, etc. L'articulation et la complémentarité avec les autres outils et notamment la SAFER reste posée. Certains porteurs restent convaincus qu'une meilleure utilisation des outils existants serait suffisante pour mener une action sur le foncier : "Le travail d'acquisition foncière n'a pas besoin de passer par un EPF, d'autres outils existant déjà (SERM, SEHMA...)".

Par contre, une interrogation est partagée : quelle est l'articulation et la complémentarité de la SAFER et d'un éventuel EPF ? Lequel des deux intervient dans les zones NA ? L'EPF intervient-il aussi dans les zones NC des POS/PLU ?

- **Les incidences sur la fiscalité locale**

La plupart des acteurs redoutent l'alourdissement de la fiscalité locale que générerait la mise en place d'un EPF. Il pourrait même être perçu comme une manière détournée d'augmenter la fiscalité locale. "S'il s'agit de récolter de l'argent privé pour financer les acquisitions que la collectivité n'a pas les moyens de réaliser, alors il faut le dire".

Enfin, le sentiment est largement partagé que l'EPF ne rendra pas plus les terrains urbanisables mobilisables. Les acteurs font état du fait que beaucoup de foncier classé en zone U ou AU au POS n'est pas forcément mobilisable, les propriétaires ne souhaitant pas vendre. Il y a des doutes sur la capacité de persuasion et de négociation que l'EPF pourrait avoir devant la logique spéculative de certains propriétaires terriens.

Un sentiment général est également exprimé à propos de l'incapacité d'un EPF à réguler les prix. "L'EPF est soumis aux prix du marché : il ne permettra pas d'acquérir des terrains à des prix moindres".

CHAPITRE IV : QUATRE ETUDES DE CAS

1. LES ÉTUDES DE CAS : POURQUOI FAIRE ?

Comment les acteurs locaux gèrent-ils la tension sur le foncier dans le cadre de projets d'aménagement ? Quelles sont les difficultés rencontrées ? Quels outils et partenariats sont mobilisés pour aboutir à un usage partagé et raisonné de l'espace ? Quelles sont les stratégies foncières à l'échelle d'un projet ?

Les études de cas ont vocation à tenter de répondre à ces questions à partir d'exemples concrets et détaillés. Elles permettent d'approfondir les logiques et pratiques d'acteurs ayant cours dans le cadre d'un projet d'aménagement. Elles illustrent des situations spécifiques et diversifiées et donnent une image des processus fonciers en cours dans les montages d'opérations d'aménagement. Elles peuvent également faire état d'éventuels conflits d'usage du foncier et explicitent la manière dont ils se sont traités.

L'entrée par le projet a permis d'analyser finement l'ensemble du processus qui a conduit à la réalisation d'un aménagement bien identifié sous l'angle foncier. L'ensemble des acteurs et des outils d'action foncière éventuellement mis en œuvre pour mener une politique d'aménagement d'ensemble ont été appréhendés.

Les études de cas peuvent s'entendre comme un modeste recueil d'exemples de pratiques foncières représentatives de projets et situations d'aménagement contrastées. Leur analyse peut aider à identifier des leviers favorisant la construction d'une stratégie foncière.

Les résultats des études de cas permettent d'enrichir les recommandations pour l'action publique par la déclinaison précise des pratiques, des obstacles et de la nature des mécanismes fonciers qui sous-tendent chaque projet. De cette manière, chaque fiche se termine par une analyse des enseignements de la démarche de projet mise en œuvre et les logiques d'acteurs sous-jacentes qui alimente le chapitre des recommandations. Au-delà de leur description, l'analyse des cas peut revêtir un caractère subjectif. Nous avons choisi d'explicitier des projets d'aménagements différents connaissant des problématiques foncières différentes, sur des périmètres différents. Il n'est pas question, ici de juger des mécanismes mais de donner une idée des pratiques en cours et des clés de lecture qui permettent de valoriser une démarche, un outil plutôt qu'un autre au vue des résultats produits.

2. LES 4 CAS RETENUS

En concertation et en accord avec la maîtrise d'ouvrage, 4 projets ont été retenus : deux d'entre eux dans le Bas Rhin, les deux autres dans le Haut Rhin. Les projets retenus sont à des états d'avancement différents, portent sur des problématiques foncières dissemblables, sur des périmètres et des enjeux bien distincts, et sont représentatifs de situations contrastées.

Afin d'articuler les fiches de cas à la démarche globale, nous avons choisi de retenir deux des quatre projets dans un des territoires illustratifs des enjeux fonciers (tiré à part de l'étude).

Toutefois, les cas retenus l'ont également été en fonction de leur caractère singulier. Les deux projets situés dans le Bas Rhin, constituent des projets d'envergure : nous avons donc choisi de les explicitier nonobstant le fait qu'ils ne soient pas situés dans un des territoires illustratifs des enjeux fonciers retenus dans le tiré à part.

- **La Cité Manifeste (Mulhouse, 68)**: il s'agit d'un programme de 60 logements locatifs sociaux, réalisé sur un ancien site industriel. Les pratiques foncières mises en œuvre dans la perspective d'une reconversion de friche et dans un contexte plus général de renouvellement urbain, nous semble intéressant à expliciter (indépendamment des critères architecturaux et énergétiques souvent contestés de cette opération).
- **"Le GERPLAN de la communauté de communes de Thann (68)** : afin de mettre en exergue les enjeux agricoles, paysagers et environnementaux que soulèvent les questions foncières, nous avons retenu une action d'un plan de gestion de l'espace rural (GERPLAN).

Le Gerplan de Thann constitue le dispositif le plus abouti dans le Haut Rhin dans le sens où cet outil a été mis en œuvre et qu'un premier bilan des réalisations a été effectué. Sur les huit orientations de ce gerplan, la seconde s'intéresse à "la maîtrise de l'urbanisation résidentielle" et comporte 4 actions :

- le respect des limites naturelles des sites villageois
- réinventer le paysage de la rue
- l'aspect des constructions
- la gestion qualitative des façades patrimoniales des villages

Bien que cette orientation concerne plus directement l'étude sur "le foncier en Alsace face aux enjeux de l'aménagement du territoire", nous n'avons pas détaillé une action relative à cette orientation dans la fiche de cas. En effet, il apparaît que toutes les actions entrant dans le cadre de la maîtrise de l'urbanisation résidentielle, ne font en réalité pas partie du cadre Gerplan prédéfini. Elles ne sont que des conseils supplémentaires pour l'élaboration ou révision d'un POS/PLU et ne constituent pas des actions Gerplan à part entière. De plus, aucune commune de la communauté de Thann n'a entrepris d'action spécifique sur ce champ.

Aussi, les actions se rapprochant le plus de la problématique foncière se réfèrent à la maîtrise de l'enfrichement. Nous nous sommes donc intéressés à la reconquête des vergers mise en œuvre dans la commune de Roderen.

Pourquoi retenir comme fiche de cas la préservation d'un coteau ? Dans ce secteur, l'urbanisation et l'enfrichement menacent directement 1/3 des surfaces en herbe. Par ailleurs, le Pays de Thann est un territoire attractif et les coteaux, exposés au Sud, des communes concernées, risquent d'être un jour soumis à une pression foncière et par conséquent à d'éventuels conflits d'usage face aux forts enjeux paysagers et naturels du site.

- **"ZAC de la Filature (Erstein, 67)** : Le projet est situé dans une commune où les enjeux fonciers sont particulièrement importants. Le lancement de cette opération fait ainsi suite à un vrai diagnostic de la situation foncière à Erstein. L'intérêt de ce projet réside dans le fait que la collectivité s'est fortement impliquée sur le volet foncier en procédant à l'acquisition des terrains depuis quelques années pour mener à bien cette opération mixte (habitat, commerces et activités). Cette démarche confère à la collectivité, une certaine expérience en matière de gestion foncière et par là même sur la stratégie foncière globale à mettre en place sur l'ensemble de la commune. De plus, la logique partenariale est également très aboutie: une concertation en amont avec les agriculteurs ainsi qu'un partenariat étroit avec d'autres acteurs a été monté.
- **"La plateforme départementale d'activités d'Alsace Centrale (Dambach la Ville, 67)**. Il s'agit de l'une des 4 plateformes départementales d'activités voulues par le

Conseil Général afin d'optimiser les créations de zones d'activités tout en évitant leur éparpillement et la concurrence effrénée entre les territoires. Cette volonté a rencontré celle des élus locaux du secteur qui menaient des réflexions sur l'implantation de zones d'activités en accompagnement de la mise en place de la VRPV (voie rapide du Piémont des Vosges). Il s'agit de comprendre les intérêts et logiques partenariales des acteurs concernés sur ce projet, notamment à l'égard des enjeux fiscaux. De plus, l'implantation de cette plate forme, a nécessité de mobiliser des emprises foncières conséquentes : il s'agira d'explicitier les mécanismes de cette mobilisation foncière et les partenariats qui sous tendent cet aménagement.

3. ORGANISATION DES FICHES

La restitution des fiches de cas se fait sous forme de monographies décrivant les processus de production et le jeu des acteurs produisant une valorisation/dévalorisation du foncier. Les indicateurs synthétiques se répartissent selon 4 catégories :

- l'identification de l'opération et son articulation au contexte plus général ;
- les particularités de l'opération et la description fonctionnelle du programme ;
- le descriptif de l'opération et des modalités de concertation ;
- les enseignements de la démarche et logiques d'acteurs ;
- la valeur pédagogique des fiches de cas.

Zone d'Aménagement Concerté La Filature

Reconversion d'une friche industrielle

Commune d'Erstein

Identification de l'opération

Nom de l'opération	ZAC de la Filature
Echelle territoriale du projet	Quartier de centre ville d'Erstein
Maitrise d'ouvrage	Ville d'Erstein
Maitrise d'œuvre	SERS (Société d'aménagement et d'équipement de la région de Strasbourg)

Date de réalisation:

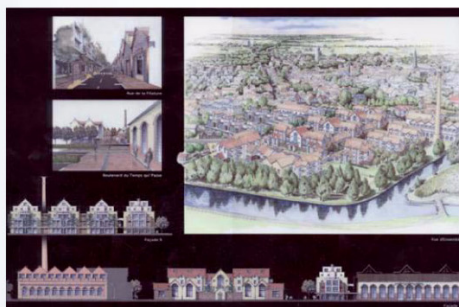
Les préemptions de terrains par la ville ont commencées dès 1989. La cessation d'activités de la Filature est intervenue en 2000. La réalisation de l'ensemble du projet est en cours et devrait s'achever en 2009.

Nature du projet: reconversion d'une friche industrielle
En février 2000, les activités de tissage de la « Filature de laine peignée d'Erstein » ont été stoppées. La Commune d'Erstein a utilisé son droit à préemption, lors de la mise en vente de la totalité des terrains et bâtiments afin de mieux maîtriser le développement urbain de ce secteur. Outre sa superficie de 7 ha environ, cette friche industrielle constitue un enjeu stratégique pour la commune puisqu'elle se situe pratiquement au centre ville (300 mètres de l'Hôtel de Ville).

Eléments de contexte local

La commune d'Erstein se situe dans un bassin de vie où les enjeux environnementaux, agricoles et paysagers sont particulièrement exacerbés : terres agricoles fertiles, milieux écologiques riches, zones inondables, etc. Elle subit par ailleurs de fortes pressions quant au développement de l'habitat, du fait de son attractivité et de sa proximité de l'agglomération strasbourgeoise. La limitation de l'étalement urbain est une grande préoccupation de la commune qui se traduit par plusieurs volets :

- adhésion au SCOT de la région strasbourgeoise,
- recherche de zonages appropriés dans le cadre du POS
- usage fréquent de zones d'aménagement concerté
- recherche de renouvellement urbain et limitation des extensions.



Source: Site internet, SERS

Particularités de l'opération

Superficie du terrain	7 hectares
SHON:	54 500 m ² (1ère phase : 30 000 m ² 2ème phase : 24 000 m ²)
Coût (terrain équipé):	12 600 000 euros
Année d'acquisition du foncier	1999-2000
COS	global de 1, 1,5 à l'îlot
Proportion habitat/économie/espaces verts	1/3 espaces verts 2/3 espaces cessibles
Structure de portage:	d'abord la commune puis l'aménageur (SERS)

Description fonctionnelle du programme

Le projet urbain porte tout d'abord sur un important programme de construction s'élevant à 55.000 m² SHON. Ce programme est dédié pour une grande part à l'habitat avec environ 650 logements, avec tout de même 2.000m² de commerces et d'activités qui assure une mixité des fonctions du futur quartier.

Le projet prend également en compte la protection et la mise en valeur du patrimoine naturel (berges de l'ill) et du patrimoine historique du site (anciens bâtiments industriels remarquables).

C'est ainsi que l'ancienne «chaufferie» accueillera la future médiathèque de la Ville d'Erstein.

Descriptif de l'opération

Origine de la propriété foncière

Entreprise privée SOGETEX

Mode d'acquisition du terrain

Exercice du droit de préemption urbain lors des DIA

Statut foncier: foncier maîtrisé par la collectivité avec quelques parcelles de foncier privé ou en multi propriété foncière sur les franges.

Difficultés de mobilisation du foncier: /

Difficulté opératoire liée au foncier :

nécessité de démolition des bâtiments industriels et pollution localisée

Outils mobilisés :

DPU pour l'acquisition des terrains, ensuite une ZAC pour la maîtrise du projet et convention d'aménagement

Acteurs impliqués:

Commune, SERS, Bureau d'urbanistes privés, promotion privée, supermarché U, ADEUS

Montage financier

La préemption de l'ensemble des terrains s'est faite par un financement de la commune.

Démarche de concertation publique:

Plusieurs démarches de concertation ont été entreprises :

- Au sein de deux commissions extra municipales « Environnement et cadre de vie » et « Circulation et sécurité routière ». Ces commissions regroupent plusieurs personnalités de la société civile (associations, agriculteurs, promoteurs, etc)
- Plusieurs réunions avec les habitants et avec les commerçants.
- Le projet a également fait l'objet d'une exposition en mairie
- à noter l'importante implication des commerçants associés dès l'amont de l'opération. Ce qui explique leur adhésion au projet et la mixité développée dans la ZAC entre habitat et commerces

Les enseignements de la démarche

Au-delà de la ZAC de la Filature elle-même, l'exemplarité de cette opération est d'abord liée au fait qu'elle s'intègre dans une démarche globale menée par une commune soucieuse d'articuler tous les outils à sa disposition pour une maîtrise optimisée du foncier. En effet, que ce soit à l'échelle intercommunale du Scoters ou celle communale du Pos, la commune a clairement affiché et fait inscrire des objectifs tendant à limiter l'étalement et à privilégier la densification en renouvellement urbain.

Ces principes trouvent des traductions dans toutes les opérations d'urbanisation menées dans la commune et la ZAC de la Filature en est un parfait exemple.

Les avantages de l'opération pour la commune

L'urbanisation du site de l'ancienne Filature d'Erstein présente des intérêts multiples pour la commune :

- o Apporter des réponses aux besoins en logements tout en limitant l'étalement urbain,
- o Mener un projet cohérent d'ensemble permettant de canaliser la pression de la promotion immobilière dans le secteur
- o Préserver le cadre de vie et la mémoire industrielle du site.
- o Assurer la continuité avec le centre de la commune et le futur quartier

Le déroulement de l'opération

Un premier concours a été organisé pour le choix de l'aménageur sur la base d'un cahier des charges précis (nombre de logements sociaux, sauvegarde de la chaufferie et de la maison de maître, etc).

Un deuxième concours fut ensuite mené par l'aménageur pour le choix du projet urbain.

Contrairement au lotissement communal, l'usage de l'outil ZAC semble avoir été le plus approprié à garantir le bon déroulement et la bonne maîtrise par la commune de l'opération. La ZAC a en effet permis à la commune d'atteindre trois objectifs fondamentaux :

- 1- une sécurisation budgétaire grâce au transfert de l'opération à l'aménageur,
- 2- une qualité d'ensemble à laquelle l'ensemble des opérateurs (y compris privés) doivent répondre,
- 3- une transparence vis-à-vis des habitants

Par ailleurs, un comité de pilotage a été mis en place afin de suivre finement l'opération, notamment lors de l'instruction de chaque permis de construire.

Les limites et les blocages

Aucune situation de réel blocage. Des négociations importantes ont dû être menées par la commune pour lutter contre la surenchère foncière et acquérir les terrains à un prix raisonnable.

Cependant, les prix de sortie des terrains demeurent élevés (de l'ordre de 20 000 l'are). Le projet comptera néanmoins près de 25% de logements sociaux.

Cité Manifeste

Reconversion d'une friche industrielle en une opération de logements

Commune de Mulhouse

Identification de l'opération

Nom de l'opération	Cité Manifeste
Echelle territoriale du projet	Ilot Schoettlé Mulhouse, délimité par la rue Lavoisier, la rue de l'arbre, la rue Louise et la rue Jean Jaurès
Maitrise d'ouvrage	SOciété Mulhousienne des Cités Ouvrières (SOMCO), bailleur social
Maitrise d'œuvre	Bureau d'études E21 (coordinateur de l'opération), architectes (Jean Nouvel, Mathieu Poitevin, Duncan Lewis, Shigeru Ban, Lacaton et Vassal)
Date de réalisation	2003 - 2005
Nature du projet	Reconversion d'une friche industrielle

Éléments de contexte local

La Cité Manifeste occupe l'emplacement d'un ancien établissement industriel. Le site est contigu à la cité jardin historique de Mulhouse, édifiée à partir des années 1850 par la SOMCO. Cet ensemble est aujourd'hui localisé au cœur de la ville, dans un quartier qui commence à se fragiliser. L'élan économique qui l'a fait naître s'est peu à peu tari. Les industries textiles, mécaniques, chimiques qui portèrent l'extension de Mulhouse ont fermé. Les maisons, trop petites, arrivent à un point d'obsolescence patrimoniale. Elles changent de mains, sont moins entretenues. La composante sociale de la Cité enregistre un glissement, certaines zones se fragilisent. La situation centrale de cette cité jardin historique et sa précarisation représentent pour la municipalité un enjeu. Un Grand projet de Ville pose la requalification de l'ensemble du quartier comme une priorité des actions municipales. L'opération « Cité Manifeste » lancée sur le site prend toute sa signification sociale.



Source: BD Topo, AURM



Photo: Opération A.Lacaton/J-P.Vassal



Photo: Opération S.Ban



Photo: Opération M.Poitevin

Particularités de l'opération

Superficie du terrain	10352 m2 (9558m2 hors voirie publique)
SHON	5723m2
Coût du foncier :	850 000 euros
Année d'acquisition du foncier	2000-2001
COS	1 (zone UT6i au POS)
Densité bâtie	0.55 (0.60 hors voirie publique interne)
Proportion habitat/économie/espaces verts	100% habitat
Structure de portage	/

Description fonctionnelle du programme

- Typologie des logements et nombre :
61 logements (dont 10 T2, 10 T3, 32 T4 et 9 T5)
- Statut:
Logements locatifs sociaux (montage financier en PLUS)
- Habitat individuel groupé.
Le plan masse reprend le principe de la maison accolée, hérité de la cité jardin voisine. Cette conception définit 5 séquences de maisons individuelles groupées, chacune confiée à une équipe d'architectes.

Descriptif de l'opération

Origine de la propriété foncière

Friche industrielle, entreprise Schoettlé

Mode d'acquisition du terrain: vente à l'amiable

Statut foncier:foncier privé

Difficultés de mobilisation du foncier:

Le terrain a été acquis par le bailleur à un prix très élevé. L'opération a pu être menée à bien grâce à la subvention de surcharge foncière.

Difficulté opératoire liée au foncier :

Le terrain a été vendu au bailleur dépollué et nu. Mais lors des premières fondations pour la construction de la Cité Manifeste, les opérateurs sont tombés sur les fondations d'une ancienne cheminée de l'entreprise Schoettlé, ce qui a entraîné un surcoût et un retard dans les travaux.

Outils mobilisés :/

Acteurs impliqués:

financeurs de l'opération, Ville de Mulhouse

Démarche de concertation publique:/

Montage financier

Financier	Prêt	Subvention
CDC	53%	
1% CIL	16%	
Etat		7%
Conseil Général 68		2%
Surcharge foncière		3%
Gaz de France		0.24%
Ville de Mulhouse		1%
CIL		8%
Fonds propres		9%
prix de revient de l'opération		8 038 153 euros TTC (honoraires, terrain et VRD)

Enseignements de la démarche et logiques d'acteurs

La réglementation très contraignante en matière de construction, associée aux normes d'habitabilité et de surfaces du logement aidé, génère une production quasi automatique de ces logements. Cette opération constitue une démarche expérimentale, dans un contexte de renouvellement urbain: l'objectif du projet est de recréer le «logement social idéal du 21ème siècle» en confiant sa réinvention à des architectes de renommée internationale, tout en respectant les coûts de construction du logement social.

Habitat original, individuel et moins consommateur d'espace

Si les nouvelles constructions, regroupées en bâtiments unitaires sont alignées, elles n'en déclinent pas moins, pour la plupart d'entre elles, l'idée de maisons individuelles groupées, à deux ou trois niveaux. Le projet reprend le principe de la maison accolée, hérité de la cité-jardin. Les densités sont comparables à celles de la cité originelle.

Greffé sur le quartier de la Cité ouvrière de Mulhouse, la Cité Manifeste en reprend la trame orthogonale pour quatre parcelles. Ce plan masse, qui s'ancre dans l'histoire de l'urbanisme de la ville, génère des contraintes notamment en ce qui concerne les largeurs des rues principales (3.50m) et de traverses (1.20m). Ainsi, le système de venelles, caractéristique de quartier de la cité ouvrière, est reproduit avec l'étroit passage transversal menant, au bout de l'opération, à un parc public.

Logiques d'acteurs

Ce projet est né à l'initiative du bailleur, la SOMCO, à l'occasion du 150ème anniversaire de la société. Le bailleur a souhaité mener une opération phare, à côté de la cité ouvrière dont il a lui-même été déjà le concepteur. Après avoir sollicité plusieurs architectes reconnus qui ont été sensibles à cet appel, et suite à la mobilisation des financeurs potentiels, l'opération commençait. Après un an et demi de mise en oeuvre, l'appropriation du projet par les habitants semble riche d'expériences satisfaisantes à l'exception des problèmes de surconsommation énergétique rencontrés dans les appartements de Jean Nouvel, qui ternissent un peu l'image de l'opération.

Il n'y a pas eu de concertation sur le projet à proprement parler, mais les candidats à ce nouveau mode d'habiter se sont vite manifestés, avec une idée très précise du logement qu'ils souhaitaient occuper («un 5 pièces de Jean Nouvel», «plutôt un 3P chez Lacaton/Vassal»...). L'engouement à vivre dans ce quartier n'a pas changé: même s'il est encore un peu enclavé, ce nouveau quartier constitue un lieu apprécié par ses habitants. Le programme prévoit un suivi pendant 5 ans (à raison d'une réunion semestrielle) dans le cadre du PUCA (Plan Urbanisme Construction et Architecture), basé sur des entretiens avec les habitants et les maîtres d'oeuvre.

Plan de gestion de l'espace rural

Réouverture d'un coteau en friche

Commune de Roderen (68)

Identification de l'opération

Nom de l'opération	Projet démonstratif de réouverture du coteau du Rohm
Echelle territoriale du projet	Commune de Roderen
Maitrise d'ouvrage	Commune de Roderen
Maitrise d'œuvre	Propriétaires privés ou commune de Roderen

Date de réalisation

1ère tranche de travaux en 2006 (défrichage de 23 parcelles, réouverture des chemins ruraux). En 2007 aura court l'ensemencement et les plantations dont la liste a été définie en collaboration avec l'appui du Gerplan et du Conseil Général 68. Une seconde phase de défrichage est programmée en 2007 au nord de la 1ère phase, mais le nombre de parcelles concernées n'est à ce jour pas défini.

Nature du projet: Reconquête des vergers et des vignes

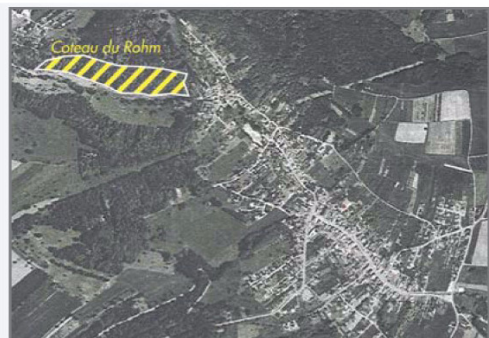
Le projet comporte 3 axes d'intervention majeurs :

- Le défrichage raisonné des parcelles : une végétation pionnière a pris possession des terrains depuis leur abandon
- L'entretien des parcelles défrichées : les propriétaires s'engagent à entretenir leur parcelle et à respecter le projet pour une cohérence d'ensemble ou à déléguer l'entretien de leur parcelle à la commune
- La plantation de fruitiers d'essences locales : les propriétaires auront un choix d'espèces de fruitiers, arbustes et/ou vignes.

Eléments de contexte local

Le Pays de Thann est un territoire convoité : la pression urbaine forte et consommatrice d'espace, modifie les paysages ainsi que le caractère des villages. Parallèlement, les mutations liées à la modernisation de l'agriculture conduisent à une intensification des pratiques agricoles sur les terres riches, ce qui conduit à l'abandon des terrains pentus des versants de la vallée de la Thur et des coteaux. Les conséquences sont non négligeables sur le cadre de vie et la consommation des espaces agricoles ainsi que sur l'activité agricole elle-même : l'urbanisation croissante et l'enfrichement menacent directement 1/3 des surfaces en herbe.

A Roderen, Leimbach, Bourbach le Bas, Rammersmatt et de manière plus localisée, à Thann, Bitschwiller et Willer sur Thur, des coteaux exposés au Sud et à l'Est, autrefois couverts de vignes et vergers, sont aujourd'hui en friche. Ces sites réunissent des enjeux paysagers, identitaires, biologiques et affectifs. Leur enfrichement a conduit au cloisonnement des villages et à une perte de l'ensoleillement.



Source: www.geoportail.fr



Piste cyclable reliant Roderen à Rammersmatt longeant les parcelles du projet

Particularités de l'opération

Superficie du terrain 1 ha (23 parcelles)
Coût du foncier : 30 euros l'are
(estimation du service des Domaines)

Année d'acquisition du foncier 2005
COS /
Densité bâtie /
Proportion habitat/économie/espaces verts /
Structure de portage /

Description fonctionnelle du programme

Dans le cadre de la réhabilitation de la totalité du coteau, la commune envisage de créer une association foncière pastorale en 2007. Cette première étape, portant sur 23 parcelles, constitue comme intitulé, un « projet démonstratif », préalable à la constitution de l'outil pérenne qu'est l'AFP. L'objectif de cette première phase est de montrer l'exemple afin d'inciter les propriétaires à s'investir ultérieurement dans le cadre de l'AFP et démontrer qu'il est possible de réfléchir à un aménagement paysager et environnemental de façon concertée et collective autour d'un projet commun.

Enjeux du foncier en Alsace face aux enjeux
d'aménagement du territoire (DRAF/DRE)



Descriptif de l'opération

Origine de la propriété foncière

- 20 parcelles (89.54 a) appartenant à des propriétaires privés
 - 1 à 2 propriétaires n'ont pas souhaité s'investir dans ce projet et ont vendu leurs parcelles à d'autres privés
 - la moitié des parcelles sont mises à disposition de la commune (par l'intermédiaire d'un bail), les propriétaires ne souhaitant ni vendre leur terres, ni les entretenir
- 3 parcelles (10.46 a) appartenant à la commune (2 achetées par la commune + 1 cession gratuite)

Mode d'acquisition du terrain:

à l'amiable ou cession gratuite à la commune

Statut foncier: multi propriété foncière

Difficultés de mobilisation du foncier:/

Difficulté opératoire liée au foncier :/

Outils mobilisés :/

Acteurs impliqués

Appui technique des services du Conseil Général du Haut Rhin et du parc naturel régional du ballon des Vosges pour la définition des zones et éléments à conserver sur chacune des parcelles.

Montage financier

Travaux de défrichement et de réouverture des 23 parcelles ainsi que leur entretien la première année (hors plantations) :

Financier	Taux	Subvention attendues
Commune de Roderen	20%	2045.60 euros HT
Conseil général du Haut Rhin	40%	4091.40 euros HT
Conseil régional d'Alsace	40%	4091.40 euros HT
Cout total de l'opération	100%	10228.40 euros HT

Démarche de concertation publique

L'ensemble des propriétaires de parcelles du Rohm ont été recensés puis informés de la volonté de la commune de Roederen de réhabiliter ce coteau dans un objectif paysager et environnemental. Des rencontres de propriétaires, visant à favoriser les échanges ainsi que les ventes de terrains, ont ainsi été organisées tout au long de l'année 2005, la commune se proposant quant à elle d'acquérir les terrains ne trouvant pas preneur. La commune prend en charge la maîtrise d'ouvrage des travaux sur les propriétés privées avec l'accord de l'ensemble des propriétaires.

Impact du dispositif GERPLAN dans l'action communale engagée

Les avantages pour la commune de Roederen

La commune de Roderen est sensible aux questions environnementales depuis longtemps. La collectivité a pris conscience du problème de l'enfrichement, mais l'adoption du Gerplan a permis de concrétiser l'action de défrichement. Le Gerplan n'est pas un partenaire financier mais apporte son soutien administratif (montage des dossiers de subventions) et technique aux communes dans l'élaboration de leur projet (accompagnement de la démarche, aide au montage de dossiers, travail d'information, de mise en relation avec les partenaires techniques et surtout de médiation (notamment quand les projets concernent des particuliers)).

Les actions du GERPLAN de Thann

Afin de concilier les impératifs du développement territorial, économique et social, avec des objectifs de préservation du paysage, de l'agriculture et du cadre de vie, la communauté de communes du Pays de Thann a adopté son GERPLAN en septembre 2004. Il donne lieu à l'élaboration d'un programme d'actions bâti sur le triptyque « protection, gestion, correction » qui recense les espaces d'intérêt collectif et qui préconise pour chacun d'eux des priorités d'actions. Les actions peuvent être menées sur 3 niveaux (communal, intercommunal, particulier). Mais ce sont souvent les communes qui portent individuellement leur projet. Huit axes prioritaires ont été définis dans le Gerplan de Thann:

1. maîtrise de l'enfrichement (4 actions)
2. maîtrise de l'urbanisation résidentielle (4 actions)
3. insertion des agriculteurs dans la communauté (5 actions)
4. paysages et infrastructures (7 actions)
5. sites et patrimoine (4 actions)
6. requalification de l'entrée de la vallée de la thur
7. l'eau
8. le patrimoine naturel

Au terme de deux années de mise en œuvre, les résultats sont mitigés : seules des actions figurant aux axes 1, 5 et 7 ont été engagées. La reconquête des vergers et la maîtrise de l'enfrichement, concerne 7 des 13 communes de la communauté. Jusqu'à présent seule Roderen a conduit un projet dans ce sens.

Les blocages à la mise en œuvre du GERPLAN

- la difficulté de mettre en œuvre les différents outils réglementaires et contractuels (droit de préemption pour les espaces naturels, aménagement foncier, zonage du POS/PLU...) pour permettre la réalisation des actions.
- un grand nombre d'actions dépendent essentiellement de la volonté locale communale de traduire leur possible mise en œuvre dans l'élaboration et l'application des documents d'urbanisme. Il s'agit souvent de petites communes qui ont peu de moyens financiers et humains (au moins 20% du financement des actions restant obligatoirement à leur charge).
- Certaines actions du Gerplan n'ont pas de lignes de financement (du Conseil Général, de la Région Alsace...), ce qui signifie que leur réalisation dépend entièrement d'une mobilisation communale. (ex : action 4.5 : protection des routes pittoresques, 4.6 : valorisation du chemin de fer touristique...).

Plateforme départementale d'activités d'Alsace centrale

Création d'une zone d'activités

Bassin d'emploi de DAMBACH-LA-VILLE

Identification de l'opération

Nom de l'opération	Plateforme départementale de l'Alsace centrale
Echelle territoriale du projet	Dambach la Ville - bassin d'emploi pays
Maitrise d'ouvrage	Communauté de communes de Bernstein et l'Ungersberg
Maitrise d'œuvre	mandataire et portage des travaux : OPUS 67; groupement d'études: SERUE, BIK Architecture, Synbio
Date de réalisation:	Opération continue de 1989-2005 1ère tranche achevée Démarrage des activités : à partir de mars 2007
Nature du projet:	Zone d'activités

Éléments de contexte local

La réflexion autour de l'aménagement et le devenir de ce secteur a été concomitante avec celle de la mise en place de la VRPV. Les élus locaux de trois cantons (Barr, Obernai et Rosheim) ont engagé des études fin des années 80. Au départ, il était prévu de mettre en place 7 zones d'activités de tailles plutôt modestes (autour de 20 ha), le long de la VRPV (les élus étaient réticents à créer de grandes zones d'activités).

Par ailleurs, le CG67 avait entamé une réflexion globale dans le cadre de ses politiques en terme de développement économique et de soutien aux activités. Parmi les orientations figurait la mise en place de plateformes départementales d'activités. Elles ont pour but de:

- maîtriser la consommation foncière
- aménager de vraies zones d'activités capables de répondre aux besoins des grandes entreprises
- éviter la concurrence entre collectivités en organisant la solidarité fiscale entre les territoires.

Ces plateformes départementales devaient être bien situées dans le territoire et être très proches des grandes voies de communication. La localité de Dambach-la-Ville paraissait répondre aux objectifs. En 1999, la communauté de communes a emprunté 600 000 euros afin d'acheter les terrains. Très rapidement les démarches locales et départementales se sont jointes, ce qui a permis de faire passer le nombre de zones d'activités dans le secteur de sept à deux. En 2001, le département a retenu Dambach la Ville pour y implanter une des quatre plateformes départementales.

Particularités de l'opération

Superficie du terrain	94 hectares dont une première tranche de 30 hectares
Coefficient d'emprise	0,4
Coût d'acquisition du terrain	1.007.800 euros (acquisition de terrain)
Année d'acquisition du foncier	1999
COS	1
Proportion habitat/économie/espaces verts	100% activités
Structure de portage:	intercommunalité avec mandataire OPUS 67

Descriptif de l'opération

Origine de la propriété foncière: multipropriété agricole

Mode d'acquisition du terrain: A l'amiable par l'intermédiaire de la SAFER
Quelques terrains ont néanmoins nécessité le recours à une DUP mais sans expropriation.

Statut foncier: multipropriété agricole

Difficultés de mobilisation du foncier: /

Difficulté opératoire liée au foncier : Une révision du POS a été nécessaire

Outils mobilisés : Révision du POS et recours à une DUP

Acteurs impliqués:

Une multitude d'acteurs ont permis de mener à bien ce projet.

- le conseil général et son agence de développement économique, l'ADIRA pour ses activités de conseil
- le SDAU pour les études pré-opérationnelles en AMO
- la maîtrise d'œuvre et le portage des travaux a été confié à un mandataire : l'OPUS67 qui s'est chargé de la conception de la finalisation du parti d'aménagement
- la communauté de communes de Bernstein et l'Ungersberg en tant que maître d'ouvrage

Montage financier:

Le Conseil général a accordé une subvention de 40% ainsi qu'une avance remboursable de 35% des travaux. La communauté de communes a avancé le reste, en sachant que les terrains se sont vendus ou pré-vendus très rapidement.

Le coût de l'opération a été alourdi de 600 000 euros par des fouilles archéologiques complémentaires demandées par la DRAC.

La vente des terrains s'est faite à des conditions très proches du prix de revient. Le m² a été vendu 20 euros, alors que le prix de revient avoisinait les 23 euros/m² (prix intéressant pour la communauté de communes).

Démarche de concertation publique:

démarche de concertation avec tous les acteurs : les chambres consulaires, la SAFER, Alsace environnement, la profession agricole ainsi qu'avec les élus depuis plus d'une quinzaine d'années.

Les attentes des agriculteurs étaient essentiellement de trois types:

- une bonne indemnisation des terrains pour les propriétaires
- une indemnité de perte d'exploitation
- une compensation par d'autres terrains pour certains exploitants

(Remarque: le coût total de l'opération s'est alourdi de 87000 euros au titre des compensations aux pertes d'exploitation)

Les enseignements de la démarche et les logiques d'acteurs

La solidarité fiscale

La mutualisation des zones d'activités et les principes des plateformes départementales ont permis d'associer neuf autres communautés de communes. Ainsi, la solidarité fiscale entre les territoires peut fonctionner. En contre partie, les autres communautés de communes s'engagent à ne pas mettre en place de zones d'activités concurrentes à la plateforme départementale. Les rentrées fiscales se répartissent comme suit :

- la Taxe professionnelle de zone a été mise en place (1/3 au profit de la communauté de communes ; 2/3 au profit des 9 autres communautés de communes)
- la taxe professionnelle va à la commune
- la taxe foncière additionnelle va à la communauté de communes

La négociation avec les agriculteurs

Certains exploitants bénéficiaient de fonds européen sur des terrains concernés par l'opération. Les agriculteurs concernés ont demandé à pouvoir les reporter sur d'autres terrains mis à leur disposition à titre compensatoire. En ce sens, la valeur marchande de la terre est une variable ; ce que les agriculteurs peuvent attendre de leur exploitation en est une autre. Mais les indemnisations de la PAC entrent aussi en ligne de compte.

Comme l'ont montré les entretiens, la création des zones d'activités ne génère pas de conflits importants avec les agriculteurs. Les associations de défense de l'environnement et les chambres consulaires peuvent même trouver dans les plateformes départementales des solutions adaptées au mitage du territoire.

Un prix de vente lié aux emplois créés

La communauté de communes a de grandes attentes en termes de création d'emplois. Aujourd'hui deux entreprises ont acheté des terrains. La première créera 30 emplois, la deuxième (ouverture au moins de septembre 2007) en générera 150.

Deux autres entreprises ont signé des compromis de vente. 80 emplois sont attendus pour chacune d'entre elles. Enfin une cinquième entreprise est en voie de signer un compromis de vente et prévoit la création de 150 emplois en trois fois.

La communauté de communes a ainsi modulé le prix de vente en fonction du nombre d'emplois créés (18 à 23 euros/m²).

4. CONCLUSION DES FICHES DE CAS

Les fiches de cas ont été réalisées dans le but d'illustrer la manière dont les acteurs locaux gèrent les éventuelles tensions sur le foncier dans le cadre de projets d'aménagement. Il s'agissait également de tenter de mettre en exergue les difficultés rencontrées, mais aussi les outils mobilisés et les modalités du partenariat mis en œuvre pour faire aboutir à un usage partagé et raisonné de l'espace dans le cadre d'un projet spécifique.

Les exemples étant diversifiés tant sur le plan des stratégies mises en œuvre que sur les problématiques spécifiques soulevées où les périmètres considérés, cette conclusion s'attachera à monter dans quelle mesure, ces cas illustratifs ont permis d'infirmier ou confirmer des constats plus généraux définis dans les parties précédentes de l'étude.

Aussi, les fiches de cas montrent l'importance du partenariat et en ce sens confirment certains des constats des acteurs développés dans le chapitre 3.

La concertation entre tous les acteurs concernés par le projet, semble, d'après les entretiens réalisés, le moyen le plus à même de sortir positivement des tensions. C'est ce qui ressort également des conclusions des fiches de cas. L'association et le partenariat entre les acteurs ont permis, pour les 4 exemples développés, d'aboutir à des projets d'aménagement pour lesquels il n'y a pas eu de difficultés majeures du point de vue de la mobilisation du foncier ou de l'acquisition des terrains. Pour la plateforme départementale, la SAFER a joué un rôle important de médiation avec les agriculteurs car chargée par la collectivité des négociations avec ceux-ci. Pour la Filature, la négociation a été un élément fondamental avant même le projet. En ce sens, la décision d'utiliser cette friche et la création de l'outil ZAC est l'aboutissement d'un processus de déclinaison de stratégie foncière entamée avec le POS.

Par ailleurs, le Gerplan a été identifié par les acteurs interrogés comme l'un des dispositifs permettant de résoudre de manière efficace, les tensions et conflits d'usage pouvant exister sur le foncier. L'analyse du Gerplan de Thann vient mitiger ce postulat. En effet, la réalisation des actions peut être bloquée par les difficultés de faire émerger la volonté communale et mettre en œuvre les différents outils réglementaires et contractuels nécessaires à la réalisation du projet (droit de préemption pour les espaces naturels, aménagement foncier, zonage du POS/PLU...). Dans le cas du Gerplan de Thann, les actions relatives à la maîtrise de l'urbanisation n'ont été mises en place dans aucune des communes de la communauté parce qu'elles ne sont considérées que des conseils supplémentaires pour l'élaboration ou révision d'un POS/PLU et ne constituent pas des actions Gerplan à part entière.

CHAPITRE V : LES RECOMMANDATIONS

L'analyse de l'ensemble des données quantitatives et qualitatives nous permet de proposer des recommandations que l'on pourrait ranger sous trois grandes familles.

La première souligne l'importance de disposer d'un outil d'observation partagé permettant de mieux cerner et d'objectiver les faits et les enjeux fonciers. Elle insiste également sur la nécessité pour l'Etat de définir une stratégie et de produire un discours communs à l'ensemble des services.

La deuxième aborde l'important besoin d'assistance et d'information des petites communes qui souvent se limitent à des pratiques qu'elles connaissent et qui ne sont pas vertueuses en termes de consommation foncière.

La dernière aborde la question des partenariats et des outils.

Ces recommandations formulées par le groupement d'études ADEUS-AURM forment de premières pistes de travail pour alimenter la réflexion des services de l'Etat sur sa stratégie en matière de politique foncière ; à ce titre, elles ont vocation à être partagées et débattues de manière inter-ministérielle, puis présentées aux partenaires institutionnels qui se mobilisent par ailleurs, dans la perspective d'une bonne coordination des stratégies des décideurs publics dans leur ensemble.

1. UNE CONNAISSANCE À DÉVELOPPER ET À PARTAGER

- **Mise en place d'un observatoire du foncier**

Les entretiens ont montré une connaissance très partielle des enjeux fonciers souvent sectorielle et locale. Un certain nombre d'acteurs qu'ils soient régionaux ou locaux, s'accordent sur la nécessité de mettre en place un dispositif d'observation du foncier pour mieux cerner ses enjeux et définir une politique publique adaptée ainsi que des objectifs concrets. Par ailleurs, les analyses quantitatives du premier chapitre ont permis de nuancer des idées reçues et des propos d'acteurs qui allaient à l'encontre des réalités statistiques. Cet outil d'observation et de débat devrait être élargi aux acteurs majeurs du territoire.

- **Sensibilisation et information des acteurs**

Au delà de ses services, l'Etat pourrait contribuer à l'information et la sensibilisation envers les élus et les techniciens sur l'état et les évolutions des dynamiques foncières.

- **Définition d'une stratégie sur la question foncière commune à tous les services de l'Etat**

Afin d'assurer lisibilité et cohérence à la position de l'Etat, il est primordial que les services de l'Etat s'accordent sur un diagnostic partagé afin de parler d'une même voix.

Ce diagnostic aurait ainsi toute sa cohérence à travers une démarche interministérielle. La mutualisation des connaissances et des diagnostics permettrait par ailleurs à l'Etat de définir une stratégie commune à l'ensemble de ses services.

Les positions des services de l'Etat concernant la thématique foncière y gagneraient alors en clarté et en cohérence à l'égard de ses partenaires et des autres acteurs du domaine foncier.

2. L'ASSISTANCE ET LE SOUTIEN AUX PORTEURS DE PROJET POUR LA DÉFINITION DE STRATÉGIES FONCIÈRES

La question foncière est complexe. Ceci est vrai pour toutes les collectivités. Mais les plus grandes sont mieux armées techniquement et financièrement que les communes et les EPCI de tailles plus modestes. Or ce sont celles qui sont le plus concernées par l'étalement urbain. Ceci explique, par ailleurs, le recours de ces communes là aux mêmes techniques et outils (lotissements...). Elles ne connaissent pas l'ensemble des outils existants et leurs combinaisons et appréhendent le recours à des outils qu'elles ne maîtrisent pas ou qu'elles n'ont pas les moyens de maîtriser.

Enfin, il manque souvent une continuité entre diagnostic, orientation et suivi des projets. Pour toutes ces raisons, l'Etat a un rôle primordial à jouer.

- **Forte implication des services de l'Etat dans les documents locaux d'urbanisme**

La planification demeure la première marche d'une meilleure régulation foncière. Or, sa production devrait être faite après un diagnostic de tous les éléments constitutifs du territoire et de son fonctionnement : habitat, activités, agriculture, équipements... C'est un moment important pour l'implication de l'Etat.

- **Initiation de la réalisation d'un document d'orientation et de sensibilisation à destination des communes/EPCI sur les enjeux du foncier dans les zones rurales et périurbaines alimentant les PLU (mise en place dans le Bas-Rhin d'un dispositif du type GERPLAN).**

La difficulté de prise en compte de la problématique agricole est liée en partie à l'absence de documents de référence sur le sujet. L'existence des GERPLAN dans le Haut-Rhin semble apporter des réponses intéressantes qui méritent d'être regardées de plus près pour une éventuelle extension dans le Bas-Rhin.

- **Incitation et impulsion de partenariats stratégiques EPF/SAFER.**

Une démarche de création d'un Etablissement Public Foncier Local (EPFL) est en cours dans le Bas-Rhin, portée par le Conseil Général. Dans le Haut-Rhin, une réflexion sur l'opportunité d'un EPF est aussi portée par le Conseil Général, qui pourrait conduire à un outil interdépartemental. Il importe que les actions portées par l'EPF s'articulent avec celles de la SAFER qui a vu récemment son rôle être renforcé et la palette de ses possibilités d'intervention élargie. Il est important de veiller à ce que les aires d'intervention de l'EPFL et de la SAFER ne se chevauchent pas

- **Assistance/aide aux porteurs de projets dans la réalisation des cahiers des charges**

L'insuffisance de la prise en compte du foncier en amont des projets, c'est-à-dire au niveau du diagnostic, interpelle sur le contenu des cahiers des charges et leur niveau d'exigence en la matière.

Le manque de précision des cahiers des charges et son corollaire, l'insuffisance des diagnostics, particulièrement dans le domaine foncier, favorisent la persistance des idées reçues, l'ignorance de la dimension agricole, le gaspillage du foncier...

S'il est clair que la question foncière a d'autant plus de chance d'être prise en compte si les maîtres d'ouvrages et leurs partenaires disposent d'un diagnostic clair et partagé, il paraît nécessaire de veiller à sa prise en compte systématique dès le démarrage des projets.

- **Suivi des projets (implication dans les comités techniques et les comités de pilotage)**

Le suivi est un élément essentiel. Il permet, en effet, d'assurer la continuité entre le diagnostic, les orientations et la mise en place des actions. Afin d'optimiser ces liens aujourd'hui insuffisants, un accompagnement de la maîtrise d'ouvrage semble nécessaire. L'Etat pourrait y contribuer, en particulier en tant que personne publique associée ou lors d'assistance à maîtrise d'ouvrage. Cela nécessite une présence de l'Etat de l'amont à l'aval du projet. Celle-ci commence dès les porter à connaissance de l'Etat qui gagneraient à toujours aborder la problématique foncière.

- **Impulser la mise en place de documents d'urbanisme dans les communes qui ne s'en sont pas encore dotés**

Les bonnes pratiques en termes de consommation foncière sont déjà difficiles à mettre en place dans les communes qui disposent d'un document d'urbanisme. Or, en Alsace, beaucoup de n'en disposent pas, particulièrement dans le Bas-Rhin. Le démarchage de ces communes afin qu'elles se dotent d'un document de planification est un enjeu fort.

3. UN SOUTIEN MÉTHODOLOGIQUE EN TERME D'ACTION FONCIÈRE

Hors assistance aux collectivités dans la mise en place des projets, il est nécessaire plus généralement d'organiser la sensibilisation, l'information et la formation des élus et des techniciens. A cet égard, l'Etat pourrait contribuer à :

- **Assurer un soutien méthodologique aux porteurs de projets**

Ce soutien doit embrasser l'ensemble des aspects liés à un projet : les implications du zonage, les impacts de certains modes d'urbanisation, les enjeux de la densification, la maîtrise de l'étalement urbain...

Par ailleurs, parmi les points sur lesquels les acteurs semblent réellement en manque de solution, l'incapacité d'agir sur l'évolution des prix du foncier en particulier les terrains à bâtir. L'influence sur le marché foncier est une affaire complexe qui passe sans doute par la combinaison de plusieurs outils à la fois réglementaires, fiscaux et opérationnels, et nécessite surtout l'action sur le long terme. Là aussi, Il y a lieu de prévoir de véritables formations des porteurs de projets (élus, techniciens).

- **Sensibiliser et informer sur les outils existants, les nouveaux outils et leur complémentarité**

Les outils à mobiliser sont l'un des enjeux forts de toute démarche de projet. Or les outils et leurs combinaisons sont dans leur grande majorité méconnus par les élus et les techniciens. Le constat d'une insuffisance de connaissance des outils, accompagnée parfois d'une demande d'information, en particulier concernant l'EPF, plaide en faveur de la mise en œuvre d'actions d'informations et de sensibilisation des porteurs de projets (élus et techniciens). Aux côtés de la mobilisation des collectivités, l'Etat peut participer à une démarche de sensibilisation, par exemple, en réalisant ou en faisant réaliser un guide méthodologique dédié aux outils.

Plus généralement l'Etat pourrait être l'animateur d'un ensemble de démarches dont l'objectif est la meilleure information et formation du plus grand nombre d'élus et de techniciens :

- Organisation d'instance de formation et d'information dans les communes pour élus et techniciens ;
- Animation de groupes de travail, de conférences, des instances de débat, de journées débat ;
- Mise en place d'une plateformes d'échange.

CONCLUSION

Quel que soit l'angle d'approche (quantitatif ou qualitatif), la question foncière apparaît comme un domaine complexe. En effet, il s'y exerce, simultanément, des logiques contraires et multiples rendant très délicates les approches rapides et les conclusions générales. Le thème du foncier est fait de nuances, de cas particuliers, de segments de marchés ayant chacun leur logique propre...

Les entretiens avec les acteurs sélectionnés l'ont bien montré : chaque approche est différente, chaque vision est marquée de la dimension qui prévaut dans l'activité de l'acteur interviewé (dimension agricole, dimension environnementale, dimension urbaine). Ces visions sectorielles permettent de bien comprendre le fonctionnement de chaque marché et les préoccupations de chaque type d'acteurs. Cependant, elles rendent difficile une vision d'ensemble même si, par ailleurs, elles permettent de bien poser les enjeux globaux en œuvre.

C'est aussi un domaine paradoxal par le fait que les affirmations des acteurs ne sont pas toujours étayées par les analyses des bases de données foncières et immobilières. L'exploitation de ces sources vient parfois infirmer les dires des acteurs et/ou les idées communément admises.

Ainsi, hormis dans les grandes agglomérations et de manière très prononcée dans la CUS, **le rythme de la construction neuve en Alsace est soutenu**, y compris pour les maisons individuelles. Tout porte à croire que si ce type de construction se fait beaucoup moins sous forme de lotissements, il se reporte sur des espaces diffus (dents creuses, espaces agricoles interstitiels, limites du tissu urbain des communes). A cet égard, **le réflexe malthusien souvent avancé comme une évidence est à nuancer !**

Aujourd'hui, **la demande de terrains** en vue de construire des logements **reste soutenue et l'offre également**.

Concernant l'agriculture et contrairement à ce qu'on pourrait croire de prime abord, l'espace agricole cultivé n'a pas beaucoup perdu en terme de surface en Alsace. Tout porte à croire qu'une partie des pertes de terres au profit de l'urbanisation ont été récupérées au détriment des espaces "naturels" notamment les prairies. Si on observe, aujourd'hui, une crispation des acteurs agricoles c'est que les **espaces naturels sont de plus en plus protégés**, et que, désormais, **la consommation des terres se fait, essentiellement, au détriment de l'espace agricole cultivé**.

L'agriculture subit un double mouvement : le nombre d'exploitations se réduit mais les surfaces moyennes augmentent. Simultanément, de plus en plus de terres agricoles sont louées en vue de leur exploitation. Ainsi, **la déconnexion est de plus en plus importante entre l'exploitation de l'outil de production et le patrimoine foncier**. Par ailleurs, les prix, quelque soit les segments, ont subi des hausses. Celles-ci ont été particulièrement fortes depuis les années 1999-2001. Ces années-là correspondent à un vrai tournant. Globalement, l'augmentation a été plus forte pour les terrains à artificialiser. Et dans la sphère agricole, elle a été plus importante pour les terres libres que pour les terres louées.

Ensuite, les écarts entre prix des terres agricoles et terrains artificialisables surtout pour le logement sont importants (le rapport moyen en Alsace est de 1 à 35). Enfin, les intérêts économiques et financiers de l'exploitant (la production mais également les

subventions de la PAC liées à l'exploitation de la terre) et ceux du propriétaire ne sont pas forcément convergents.

Ainsi, **la logique patrimoniale et/ou spéculative peut entrer en contradiction avec la logique des exploitants**. En ce sens, la réforme à venir de la PAC peut avoir des conséquences importantes sur les prix du foncier agricole.

Généralement, les appréciations des acteurs sur la situation globale du foncier en Alsace sont très nuancées au regard des affirmations communément admises.

Ainsi, si tous les acteurs adhèrent dans un premier temps aux affirmations du type "le foncier est rare" ou "le foncier est cher", ils ont tous, dans un second temps et chacun selon son point de vue, **relativisé et nuancé ces slogans**. Par ailleurs, s'ils estiment que parfois la situation peut être tendue, ils réfutent tous la qualification de blocage.

La perception des acteurs peut néanmoins varier en fonction de l'objet de la transaction et de leur sphère d'intervention. A cet égard, les consommations de terrains en vue d'artificialisation ne sont pas toutes appréciées de la même manière. Les zones d'activité ne sont pas aussi mal perçues par les acteurs du monde agricole que l'urbanisation en vue de construire des logements. Dans le premier cas, des compensations foncières et financières, ainsi que des instances de conciliation et des remboursements sont mis en place. Dans le second, la compensation est seulement financière : **le grignotage des espaces agricoles par la construction de logements est ainsi perçu par ces acteurs comme le principal danger pour l'agriculture**.

Pour les acteurs de l'immobilier, **la charge foncière est aussi handicapante que les augmentations des prix des terrains**.

Concernant la construction de logements sociaux, **la frilosité contagieuse des maires quant à l'ouverture à l'urbanisation et l'influence de groupes de pression** sont des facteurs explicatifs non négligeables et complémentaires aux raisons strictement foncières. Beaucoup d'acteurs parlent par ailleurs, d'un **réflexe malthusien** qui inciterait les élus à limiter les extensions urbaines, y compris sous forme de lotissements.

Néanmoins, si les acteurs parlent le plus souvent de leur propre domaine, et se positionnent parfois en opposition par rapport à d'autres acteurs, il n'en demeure pas moins qu'ils **appellent tous de leurs vœux un espace où le dialogue puisse s'exercer**, même si de manière imparfaite, certaines démarches aujourd'hui en cours font office de lieux de débat (Scots, Gerplan, PLU).

De prime abord, et aux dires des acteurs, **la commune apparaît comme le lieu privilégié** où ce type de dialogue peut avoir lieu. C'est particulièrement le cas lors de l'élaboration des documents d'urbanisme. C'est un moment privilégié de discuter et de débattre des enjeux liés à l'aménagement et au développement de la commune. C'est l'échelon institutionnel que tous les acteurs désignent comme étant fondamental. C'est aussi celui que tous ont abordé spontanément.

Ceci dit, et à y regarder de plus près, tout porte à croire que, dans la pratique, c'est aussi un lieu de lobbying, où il s'agit aussi de discuter de son domaine et de ses préoccupations et où on peut jouer de son influence pour modifier les documents d'urbanisme. Paradoxalement, (mais tout est relatif), c'est aussi pour ça que **beaucoup d'acteurs déplorent les révisions récurrentes des POS/PLU**. A cet égard, ils sont nombreux à regretter l'absence d'une vision à long terme et basée sur un projet dans ce type de document. Ceci interdit à plusieurs types d'acteurs, particulièrement ceux du monde agricole, d'avoir eux aussi ce type de vision. L'importance donnée à la commune par les acteurs (c'est le lieu où se définit la vocation des sols), ne les empêche pas, avec certaines nuances, de réclamer de manière unanime, **une approche supra communal des enjeux et des choix d'aménagement**. Les SCoT (à travers le statut de PPA) et les GERPLAN ont été cités comme des moments privilégiés où différents acteurs aux intérêts différents peuvent se rencontrer et échanger sur la base d'un projet.

Néanmoins, **la différence d'échelle entre le projet**, défini à une échelle supra communale **et la définition de la vocation des sols** dont l'élaboration est de compétence communale est avancée par les acteurs comme une contradiction. Tout se passe comme si l'accumulation des échelles est un facteur brouillant la lisibilité de la situation et des perspectives foncières pour les acteurs.

Il n'en demeure pas moins que si les édiles, dans leur grande majorité, attachent une grande importance au foncier, leurs pratiques sont en revanche d'une grande diversité.

Ainsi, si certaines communes accordent une place fondamentale à la question foncière et ce largement en amont du projet, beaucoup d'autres ne la traitent jamais en tant que telle mais à travers d'autres thématiques.

Par ailleurs, quelle que soit l'échelle du projet, la question foncière est très souvent négligée en amont des projets et ce manque de prise en compte initiale perturbe le déroulé du projet et ne permet pas de construire une réelle stratégie foncière locale. La non intégration par certains élus du foncier comme thématique à part entière n'a pas les mêmes raisons partout. Ici, elle est dû au manque de savoir-faire ; là à la crainte des élus face aux réactions qu'elle susciterait dans la population. Ailleurs, à la perception de complexité de cette question et de sa gestion.

In fine, en l'absence de diagnostic foncier, les déclinaisons de cette question dans les orientations sont elles mêmes insuffisantes voire absentes. A cet égard, l'importance du diagnostic comme élément structurant de la réflexion et de la stratégie comme préalable à tout projet ou action a été fortement soulignée.

L'agriculture est particulièrement le grand absent des diagnostics fonciers. Dès lors que la réflexion première concerne l'habitat et les activités, les terrains agricoles sont traités comme une variable d'ajustement qui intervient en fin de réflexion.

Il est vrai que l'expression des besoins pour l'agriculture est difficile à appréhender entre une profession et des syndicats qui tiennent un discours qui dépasse largement les débats communaux et même supra-communaux (devenir des filières, raisonnement économique...) et des intérêts patrimoniaux de quelques propriétaires concernés par le projet.

En l'absence de diagnostic clair et d'orientations précises, la stratégie foncière se réduit à des réactions à des opportunités. Dans ces cas, les outils se substituent souvent à la stratégie foncière.

Plus généralement, l'action foncière se limite à un nombre réduit d'outils. Certains sont connus et utilisés, beaucoup le sont moins. Cette méconnaissance empêche le recours à des outils adaptés et leur combinaison.

Certains outils sont méconnus et souvent craints pour leur lourdeur réelle ou supposée (les ZAC). La crainte de voir l'outil échapper à la maîtrise des élus est dès lors réelle et rebutante. D'autres sont complètement ignorés (les ZAD)... Cette situation est particulièrement vraie pour les petites communes qui n'ont ni les moyens financiers ni les moyens humains (ingénierie juridique, administrative...), susceptibles de les aider à définir une stratégie foncière.

Néanmoins, les entretiens et les études de cas l'ont bien montré : il existe des collectivités qui se sont donné les moyens de maîtriser la question foncière de bout en bout. Cela passe par une concertation avec les habitants et les agriculteurs, par un diagnostic partagé dans lequel la thématique foncière est présente y compris dans son volet agricole. Les orientations qui en découlent sont donc clairement motivées et se déclinent en actions qui permettent d'avoir recours à d'autres modes d'urbaniser : reconquêtes de friches, densités importantes. Cela passe également par le suivi des opérations y compris en phase d'aménagement.

Néanmoins, toutes les collectivités n'ont pas les moyens de telles pratiques.

Dès lors, l'opportunité de mettre en place un établissement public foncier peut être avancée comme une solution. Il n'empêche l'outil EPF est également grandement méconnu. Les acteurs qu'ils soient régionaux ou locaux ont émis, à l'époque de notre enquête, un certain nombre de remarques quant à la pertinence d'un tel outil :

- le chevauchement avec d'autres outils, tels que la SAFER qui fait partie du paysage institutionnel depuis longtemps et dont le rôle est parfaitement reconnu et identifié,
- l'alourdissement de la fiscalité des ménages
- le désaisissement des maires
- le rôle d'un tel outil est également méconnu : comment il fonctionne-t-il ? A quoi il peut servir ? Comment se combine-t-il aux autres outils ? Au service de quelle stratégie on le met en place ? Pour beaucoup d'acteurs, l'absence d'affichage de la stratégie sous-jacente de cet outil ne facilite pas sa compréhension.

Bref, il est indéniable qu'il y a **un déficit très net d'informations précises**, sur cet outil foncier, **et une grande méconnaissance de son rôle**.

Il est tout aussi indéniable qu'un EPF est d'abord un outil de portage foncier. S'il s'avère déterminant pour aider les communes à acquérir des terrains, il constituerait, en plus, une opportunité pour les aider à définir une stratégie foncière raisonnée et en décliner les orientations et les actions.

Par ailleurs, la méconnaissance générale, voire une certaine réticence, qui a été exprimée par les personnes enquêtées doit être re-située dans un contexte institutionnel local en forte évolution.

En effet, la prise de conscience des deux CG confrontés à la flambée des prix du foncier et leur volonté de trouver un mode d'intervention organisé, fait son chemin.

Pour répondre à ces tensions, la question « se doter ou pas d'un outil foncier? » s'est progressivement imposée dans le débat régional.

Le Conseil général du bas-Rhin a d'ailleurs très récemment délibéré pour lancer une démarche de création d'un EPF local avec effet au 1er janvier 2008. Le CG 68 a entamé une réflexion voisine. L'articulation des politiques foncières est souhaitée par les deux départements, ce qui laisse augurer d'une possible perspective d'action à l'échelle inter-départementale dans un horizon rapproché.

L'élaboration du plan pluriannuel d'intervention (PPI) qui constitue la feuille de route pour l'EPF sera une opportunité pour permettre aux collectivités adhérentes, de définir explicitement la stratégie foncières qu'elles souhaitent mener.

Dans ce contexte, il est également primordial d'assurer **une assistance et un soutien en termes de stratégies foncières aux communes**, qui faute de moyens financiers ou de compétences méconnaissent la palette des possibilités en termes de pratiques et d'outils. Cela passe par une présence et une implication plus importante de l'Etat dans les documents locaux d'urbanisme (qu'ils soient territoriaux ou thématiques). Cette implication gagnerait à être constante dès l'amont du projet.

Cela passe aussi par **un soutien méthodologique en termes d'action foncière**. La sensibilisation, l'information sur les outils existants sont nécessaires pour aider les communes à maîtriser leur action foncière. Cela passe enfin par **une animation des partenariats** autour de l'action foncière. L'EPF en est un.

Il est, enfin, **fondamental de démystifier cette thématique**. Ceci passe d'une part par un **socle de connaissances partagé à travers un dispositif d'observation** et d'autre part par une transparence et une concertation qui permettent une meilleure lisibilité de la stratégie foncière des communes.

Affinées ultérieurement de manière collégiale, et communiquées de façon plus explicite, ces pistes d'actions pour les services de l'Etat devraient contribuer ainsi, au moment d'une nouvelle mobilisation de leurs partenaires institutionnels, à une bonne coordination des stratégies des décideurs publics dans leur ensemble.

ANNEXES

SOMMAIRE DES ANNEXES

1. Enquête de la phase 1 : Liste des structures enquêtées	93
2. Enquête de la phase 1 : Trame d'entretien	94
3. Enquête de la phase 2 : Liste des structures enquêtées	95
4. Enquête de la phase 2 : Trame d'entretien	96
5. Les missions des SAFER	97
6. GERPLAN 1	98
GERPLAN 2	99
7. La surface agricole : Part dans la surface totale	100
8. Le fermage : part dans la surface cultivée.	101
9. Part du maïs dans les surfaces.	102
10. Cultures industrielles : Part dans la surface cultivée	103
11. Maraîchers exploitants : nombre et part dans les exploitations	104
12. Part des 60 ans et plus parmi les exploitants : Total des exploitations	105
13. Absence de successeur pour l'exploitation.	106
14. Prix des terrains destinés à l'artificialisation acquis par des particuliers - 2002-2004. . .	107
15. Prix des terres et prés libres 2002-2004	108
16. Variations des prix des terres et prés libres 1993-1996 / 2002-2004	109
17. Prix des terres et prés loués 2002-2004.	110
18. Terres et prés : rapport de prix entre terrains libres et terrains loués 2002-2004	111
19. Surfaces moyennes des terrains de maisons individuelles en m ² 1996-1999	112
20. Prix moyen des terrains de maisons individuelles en m ² 1996-2000.	113
21. Prix moyen des terrains de maisons individuelles en m ² 2000-2003.	114
22. Différentiel des prix entre 2000-2003 et 1996-1999	115
23. Variation de la population 1962-1968	116
24. Variation de la population 1968-1975	117
25. Variation de la population 1975-1982	118
26. Variation de la population 1982-1990	119
27. Variation de la population 1990-1999	120
28. Les emplois en 1999	121
29. La construction de logements entre 1968 et 2003	122
30. Extension de la tache urbaine entre 1960 et 2000	123
31. Enjeux pour l'aménagement du Rhin supérieur.	124
32. Projections démographiques 2030 par zone d'emploi.	125

1. Enquête de la phase 1 : Liste des structures enquêtées

1. Représentants de la dimension agricole de la problématique foncière :

- la Chambre d'Agriculture du Bas-Rhin,
- la Chambre d'Agriculture du Haut-Rhin,
- le Conseil Economique et Social d'Alsace, Président du Crédit Agricole,
- le département d'Economie Agricole de la DDAF du Haut-Rhin.

2. Représentant de la dimension environnementale de la problématique foncière :

- la DIREN.

3. Représentant de la dimension urbaine de la problématique foncière :

- le Conseil régional de l'immobilier,
- Immobilière 3F,
- l'Agence de Développement et d'Aménagement et d'Urbanisme du Haut-Rhin (ADAUHR),
- la Cellule Aménagement du Territoire du Conseil Général du Bas-Rhin,
- la cellule Aménagement de l'ADIRA.

2. Enquête de la phase 1 : Trame d'entretien

Q1 : Comment qualifieriez-vous la question foncière aujourd'hui en Alsace et sa récente évolution ?

Q1bis : On dit que la compétition entre les différentes activités pour la consommation de l'espace est aujourd'hui en défaveur de l'agriculture, qu'en pensez-vous ?

Q2 : Pensez-vous que ces constats concernent tout le territoire alsacien de la même manière ?

Q3 : Pouvez-vous localiser les zones où les enjeux fonciers vous apparaissent les plus importants en Alsace (sans vous limiter aux seules zones de conflits liées au développement de l'urbanisation) ?

Q4 : Où peut-on parler de situation de blocage ? Pourquoi ? Quelle est la nature de ce blocage ?

Q5 : Selon vous, quels sont les grands facteurs qui expliquent la situation que vous connaissez ?

Q5bis : Quel est d'après vous le rôle que jouent les documents d'urbanisme dans la régulation de la consommation de l'espace ?

Q6 : Pensez-vous que le foncier soit rare en Alsace ?

Q6bis : Si rareté est-elle liée à un manque objectif ou bien à la non mise à disposition des terrains ou à d'autres causes ?

Q7 : Pensez-vous que le foncier soit particulièrement cher en Alsace ? Si oui quels en sont les facteurs d'explication selon vous ?

Q7bis : Qu'est-ce qui pourrait contribuer le plus à la croissance du prix du foncier en Alsace dans les 10 années qui viennent ?

Q8 : Quels sont les acteurs avec lesquels vous êtes amenés à travailler sur la question foncière et dont l'action vous semble importante ?

Q9 : Pensez-vous que la situation du foncier en Alsace nécessite des actions particulières ? si oui lesquelles ?

Q9bis : Quels sont les acteurs qui vous semblent incontournables et pourquoi ?

Q9ter : En quoi le renouvellement urbain peut-il être une alternative intéressante à l'étalement urbain ? En milieu rural ? En milieu urbain ? En milieu péri-urbain ?

Etude prospective sur l'utilisation du foncier en Alsace

3. Enquête de la phase 2 : Liste des structures enquêtées

- PLU de Blodelsheim
- POS de Bischwiller
- POS d'Erstein
- Syndicat Intercommunal pour le Plan d'aménagement du Sundgau
- SCOT Piémont des Vosges
- Conseil Général 68 pour les gerplan
- ADHAUR
- DDE 67 (en tant que PPA)

4. Enquête de la phase 2 : Trame d'entretien

Le guide d'entretien devant interroger les projets de territoire tout au long du processus d'élaboration, est composé de trois grandes parties : prise en compte dans les démarches de connaissances (Q 1 et 2), dans les orientations et actions (Q 3, 4, 5), et dans l'organisation du partenariat (Q 6, 7, 8 et 9). La question 10 vise à vérifier si la question foncière n'est pas traitée par ailleurs.

Questions relance/mots clés

- Q1 : Comment la question foncière a-t-elle été prise en compte dans le projet ?- à quel moment ?
- à quelles échelles ?
 - quelle démarche de connaissance : étude spécifique, ateliers débat, observatoire, etc.
- Q2 : Quels ont été les éléments de diagnostic majeurs pris en compte ?- toutes les problématiques ont-elles été prises en compte : Agriculture, environnement, économie, habitat ?
- Q3 : Quelles sont les orientations retenues pour la stratégie foncière ?
- "Juridiques (maintien des grands équilibres par la planification)
 - "Réglementaires : (DPU,ZAD, ZAC, etc)
 - "Financières (subventions)
 - "Fiscales
 - "Autres (observatoire)
- Q4 : Y a-t-il des actions précises relatives au foncier ?
- "Agriculture : équilibre du zonage/maintien du potentiel économique agricole/valorisation des exploitations/protection des zones agricole (CAD)
 - "Environnement : protection de l'environnement et des espaces naturels/équilibre entre urbanisation et protection.
 - "Logement : Acquisition-portage foncier/Mobilisation-gestion dans les opérations de renouvellement urbain/Réglementation (COS, parcelles, hauteurs,etc)/Baux emphytéotiques.
 - "Activités : requalification des friches/coordination des extensions des ZA/stratégie d'implantation (centre/ZA)
- Q5 : Des outils particuliers ont-ils été mis en place ou préconisés ?
- "EPF / SEM /OPAC
- Q6 : Quelles ont été les modalités de partenariat autour du projet dans son ensemble et de la question foncière en particulier ? - Quelles instances de débat et de concertation ?
- à quel moment du projet : diagnostic - orientations- mise en oeuvre ?
- Q7 : Quels sont les acteurs qui selon vous ont le plus contribué à l'avancement de cette question ?
- "Acteurs présents / acteurs absents
- Q8 : Comment pensez-vous que les débats avec les acteurs ont-ils enrichi le projet ?
- Q9 : Si c'était à refaire, ou si vous deviez faire autrement, comment organiseriez vous la concertation avec les acteurs ?
- Q10 : En dehors de ce projet, y a-t-il d'autres dispositifs qui recouvrent une stratégie foncière ? Si oui lesquels ? et de quelle manière ? - comment sont articulés les projets et/ou dispositifs en matière d'action foncière ?

5. Les missions des SAFER

Les SAFER, créées pour contribuer à la politique des structures agricoles, se sont vues confier au fil des ans des missions d'aménagement du territoire et de protection de l'environnement. Elles sont de ce fait les opérateurs fonciers ruraux.

Les missions	Les prestations des SAFER
L'installation et la transmission d'entreprises agricoles (Mission 1)	<ul style="list-style-type: none"> • installations de jeunes agriculteurs : <ul style="list-style-type: none"> - hors cadre familial - dans le cadre familial • installations progressives • installations de pluriactifs • autres installations • réinstallations • étoffements préparant des installations.
L'aménagement parcellaire pour améliorer les conditions de productions agricoles et forestières et lutter contre la déprise (Mission 2)	<ul style="list-style-type: none"> • concours des SAFER aux opérations d'aménagement foncier (stockage, réaffectation, ...). • diminution du nombre d'îlots de gestion (volets agricole, forestier et environnemental) : <ul style="list-style-type: none"> - échanges amiables, - remaniements parcellaires (agrandissement par contiguïté). • maintien des fermiers en place, • Rétrocession à des apporteurs de capitaux (cette action vient renforcer les installations : mission 1), • constitution de lots de propriétés et/ou de gestion (AFP, AFA, ...), notamment en zone de déprise.
Le développement équilibré des exploitations et des filières dans le cadre de la politique des structures (Mission 3)	<ul style="list-style-type: none"> • agrandissement, • installation (cf. mission 1).
La protection de l'environnement (Mission 4)	<ul style="list-style-type: none"> • maîtrise foncière (surveillance du marché, achat-vente, stockage, substitution, intermédiation locative) et orientation de la propriété du foncier et de la jouissance en fonction de programmes nationaux ou locaux, et sur la base de cahiers des charges. • gestion du patrimoine foncier en liaison avec les " Conservatoires ", les Parcs Naturels Nationaux et Régionaux.
Le développement économique rural (Mission 5)	<ul style="list-style-type: none"> • attribution de biens immobiliers à des porteurs de projet, dans les différents secteurs : artisanat, industrie, tourisme rural, chasse, sport de plein air, continuité de réseaux, pédestres, cyclables, équestres, ... carrières,
L'aménagement du territoire en zones rurales et périurbaines avec les partenaires publics (Mission 6)	<ul style="list-style-type: none"> • constitution des emprises foncières et protection et réimplantation des exploitations agricoles, • organisation du retrait progressif de l'agriculture dans les zones vouées à un changement d'usage, • protection de l'environnement (cf. mission 4) : protection des espaces agricoles périurbains, protection des espaces à intérêt environnemental ou paysages, • gestion du patrimoine agricole des Collectivités et assimilés, • aide à la planification de l'usage des sols, • gestion des droits de préemption des Collectivités, • surveillance et maîtrise du marché (cf mission 7).
La régulation et la mise en transparence du marché rural (Mission 7)	<ul style="list-style-type: none"> • diffusion d'informations au grand public, (serveur minitel, numéro d'Espace Rural). • mise en place d'une veille foncière opérationnelle avec les partenaires professionnels et publics. • organisation et animation des consultations locales et des Comités Techniques.

6. GERPLAN 1

Conseil Général Haut-Rhin

Environnement et cadre de vie
Service de l'Environnement et de l'Agriculture

Le Plan de Gestion de l'Espace Rural et Périurbain (GERPLAN)
Un outil intercommunal au service d'un développement durable

Contact

Pôle Environnement et Cadre de Vie
Service de l'environnement et de l'agriculture
100, avenue d'Alsace - BP 20 331
68 006 Colmar Cedex
Tél. : 03 89 30 63 30
Fax : 03 89 21 64 50
e-mail : enviraagri@g68.fr

FONDATION FRANCE LOIRAINNE ALSACE

FAUC ET 212
Fédération Alsacienne d'Urbanisme et de Construction

Sustainable Open Space

Photo: S. Schmid, M. Mink

GERPLAN 2



Qu'est-ce que le GERPLAN ?

Le GERPLAN constitue pour les collectivités un outil de décision volontaire et opérationnel, un document de planification favorisant une gestion durable de l'espace rural et périurbain. Le but est de concilier activités agricoles, expansion urbaine et préservation des milieux naturels et des ressources.

Qui établit le GERPLAN ?

Ce sont les structures intercommunales qui établissent le GERPLAN puis qui mettent en œuvre ses prescriptions avec les communes. Le Département apporte un appui technique et financiera la démarche.

Avec qui ?

Le GERPLAN ne peut se faire sans la participation active de tous les acteurs du territoire, la concertation avec les élus, la profession agricole et les associations de protection de la nature est essentielle pour identifier les enjeux et les priorités de gestion de l'espace rural périurbain.

Les propositions de GERPLAN sont mises en œuvre avec les acteurs directement concernés (élus, agriculteurs, ...)

Comment ?

L'élaboration du GERPLAN est fondée sur une étude préalable (financée à 70% par le Département) qui s'effectue schématiquement en deux phases, chacune de ces phases étant ponctuée par des rencontres avec les acteurs locaux.

Tout d'abord, le recensement des espaces d'intérêt collectif d'un point de vue paysage, patrimoine, écologie ou relatif aux ressources naturelles : fonds de cours, eau, zones denses ou zones humides... Ensuite un réajustement pour chacun de ces espaces d'intérêt collectif des propositions de gestion. Au final, le GERPLAN constitue le document rassemblant l'ensemble des propositions validées.

La démarche du GERPLAN

Le GERPLAN vise à répondre à six enjeux que le recensement des espaces d'intérêt collectif

- Comment gérer de manière adaptée le bord de rivière ?
- Comment maintenir voire recréer les verges pollulaires ?
- Les paysages se ferment-ils cause de l'urbanisation ?
- Quelles solutions avons-nous ?
- Quels sont les moyens à disposition pour prévenir les coulées de boue dans la région ?
- Comment protéger la ressource en eau, notamment dans une zone de captage ?
- Quels sont les moyens à notre disposition pour préserver un milieu rural non dégradé ?



Exemples

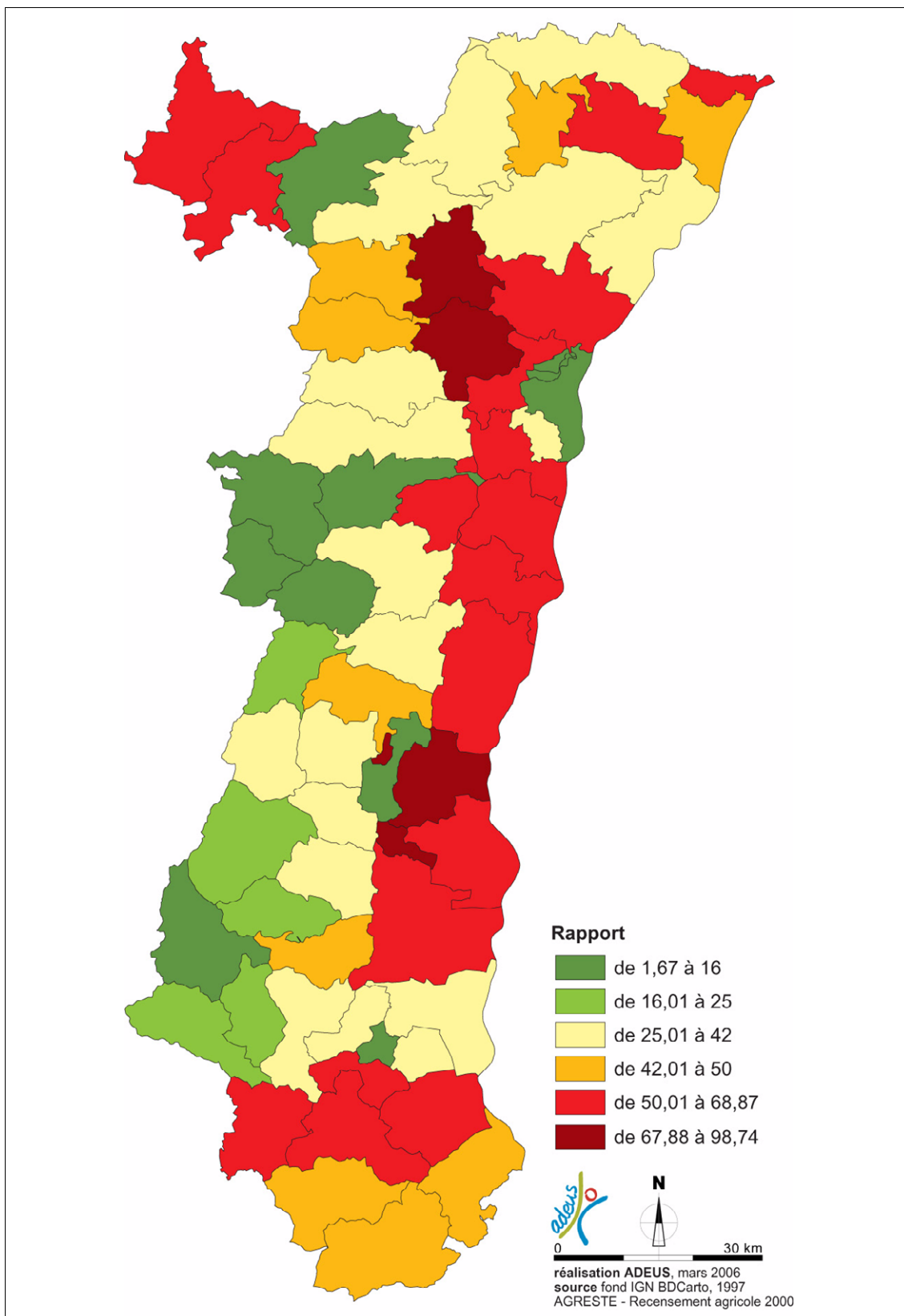
- Bords de cours d'eau**
Enjeu identifié : protection des berges et de leur fonctionnalité.
Solutions proposées : protection des berges.
Mise en œuvre : entée de bords et ringage.
Exemple d'outil : Bes noyau de végétation - occupation de l'espace le long de cours d'eau - concertation avec un agriculteur pour de l'aménagement.
Financement : Commune, Département - Etat, Europe.
- Espaces péri-urbains**
Enjeu identifié : préservation du cadre de vie.
Solutions proposées : occupation du verges par la commune.
Mise en œuvre : bords de cours d'eau.
Exemple d'outil : Bords de verges restaurés.
Financement : Commune, Département.
- Zones d'activités**
Enjeu identifié : couloirs de circulation.
Solutions proposées : concertation avec les agriculteurs concernés pour l'ombrage / la protection ou l'entretien en forêt.
Exemple d'outil : contribution de bassin de rétention.
Mise en œuvre : un an.
Exemple d'outil : Centre d'Agriculture Durable (CAD).
Financement : Département - Etat - Europe.
Illustration : www.alsace.walsh.com



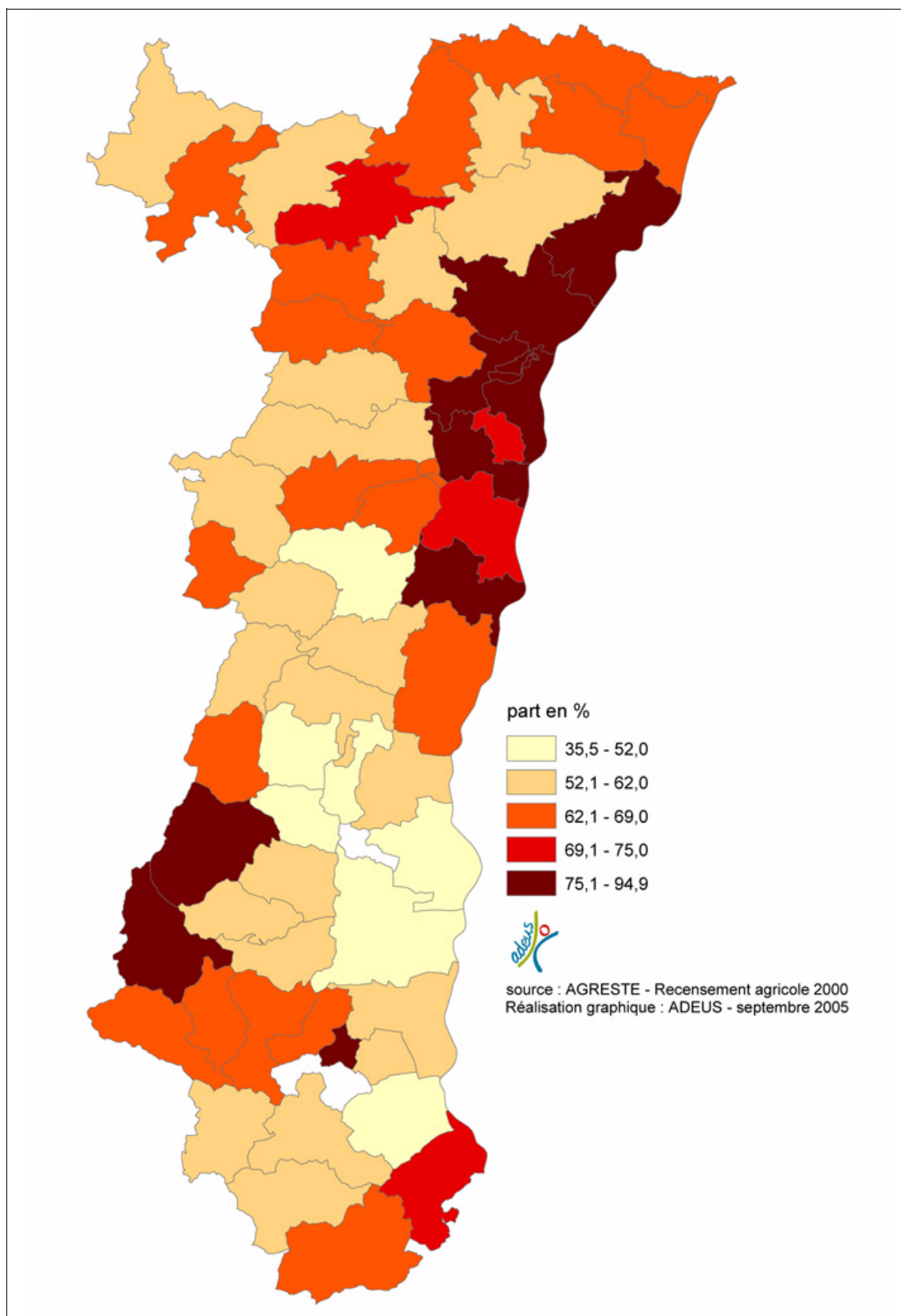
GERPLAN : Document final, approuvé par tous les participants, qui contient :

- Le recensement des espaces naturels, péri-urbains et agricoles d'intérêt collectif ;
- Une planification des interventions sur une durée de 10 ans avec les outils et les financements adéquats.

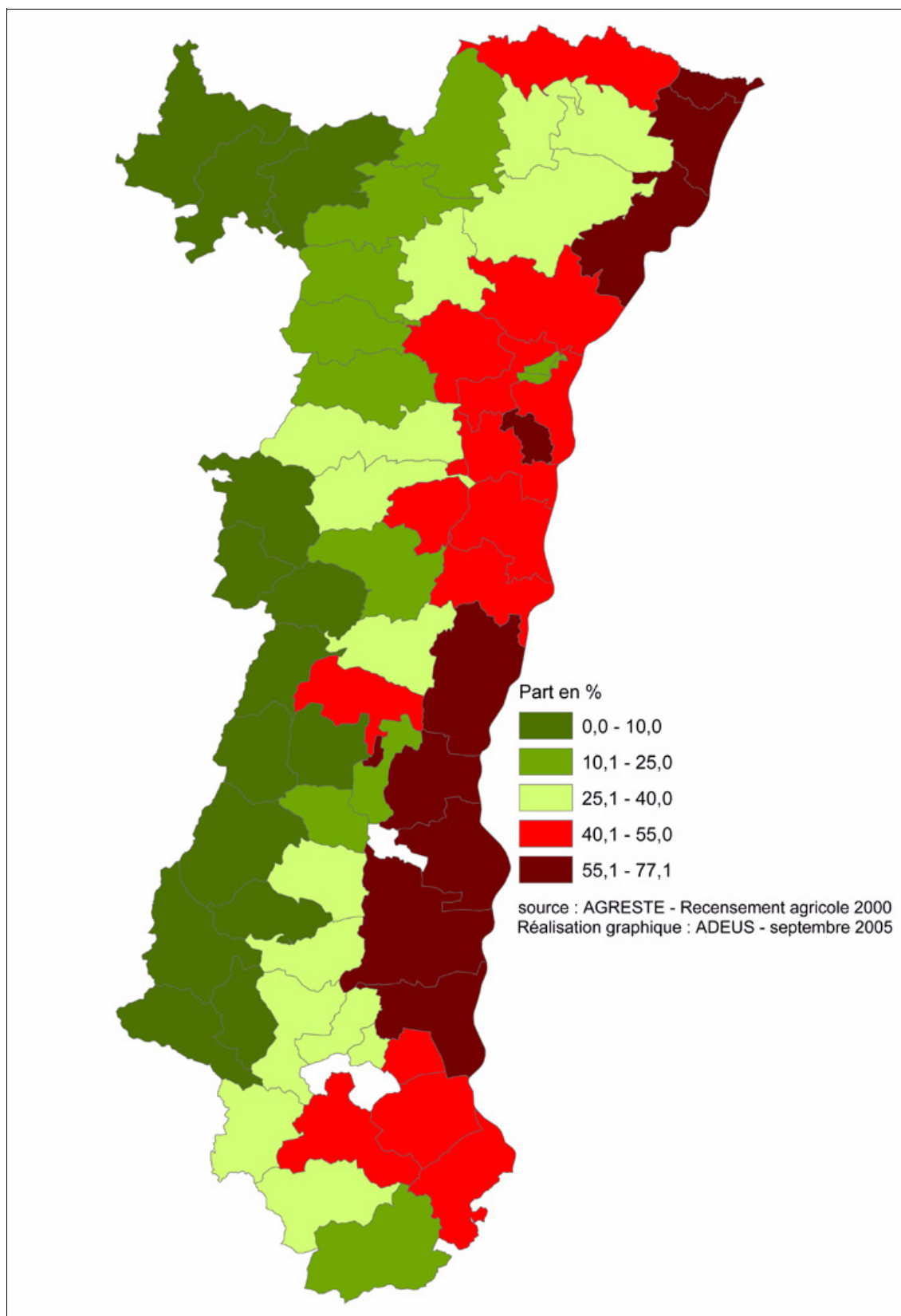
7. La surface agricole : Part dans la surface totale



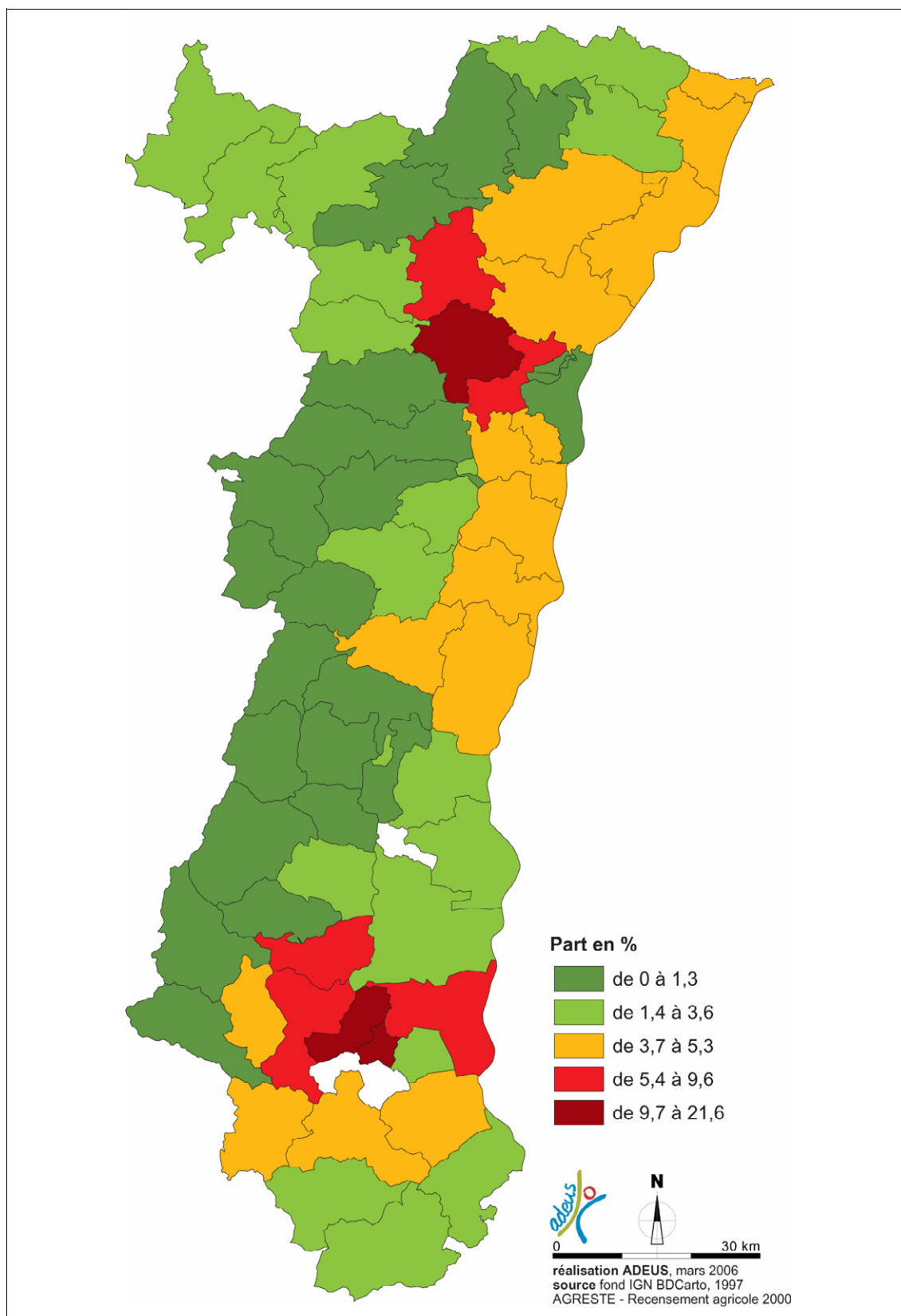
8. Le fermage : part dans la surface cultivée



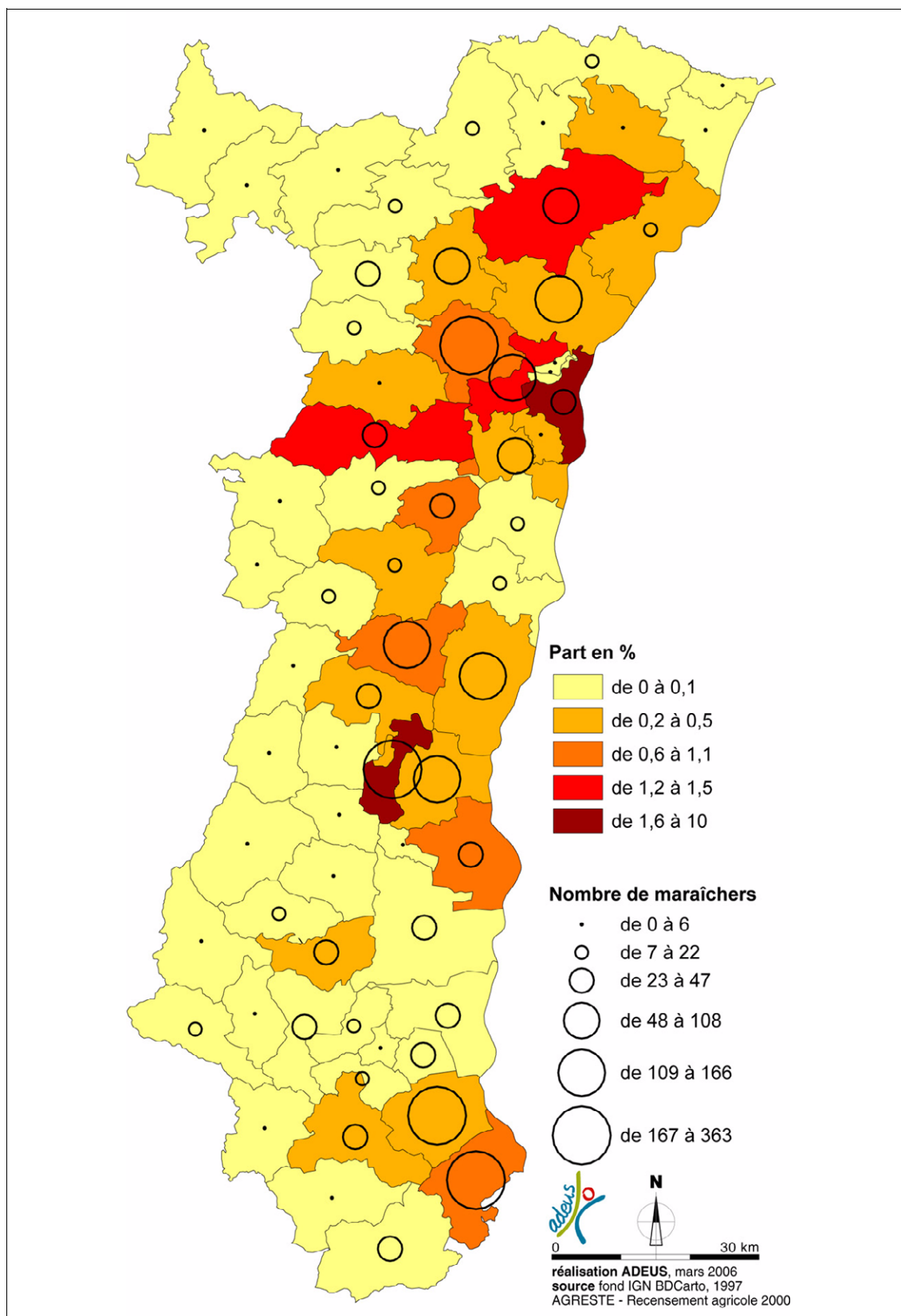
9. Part du maïs dans les surfaces



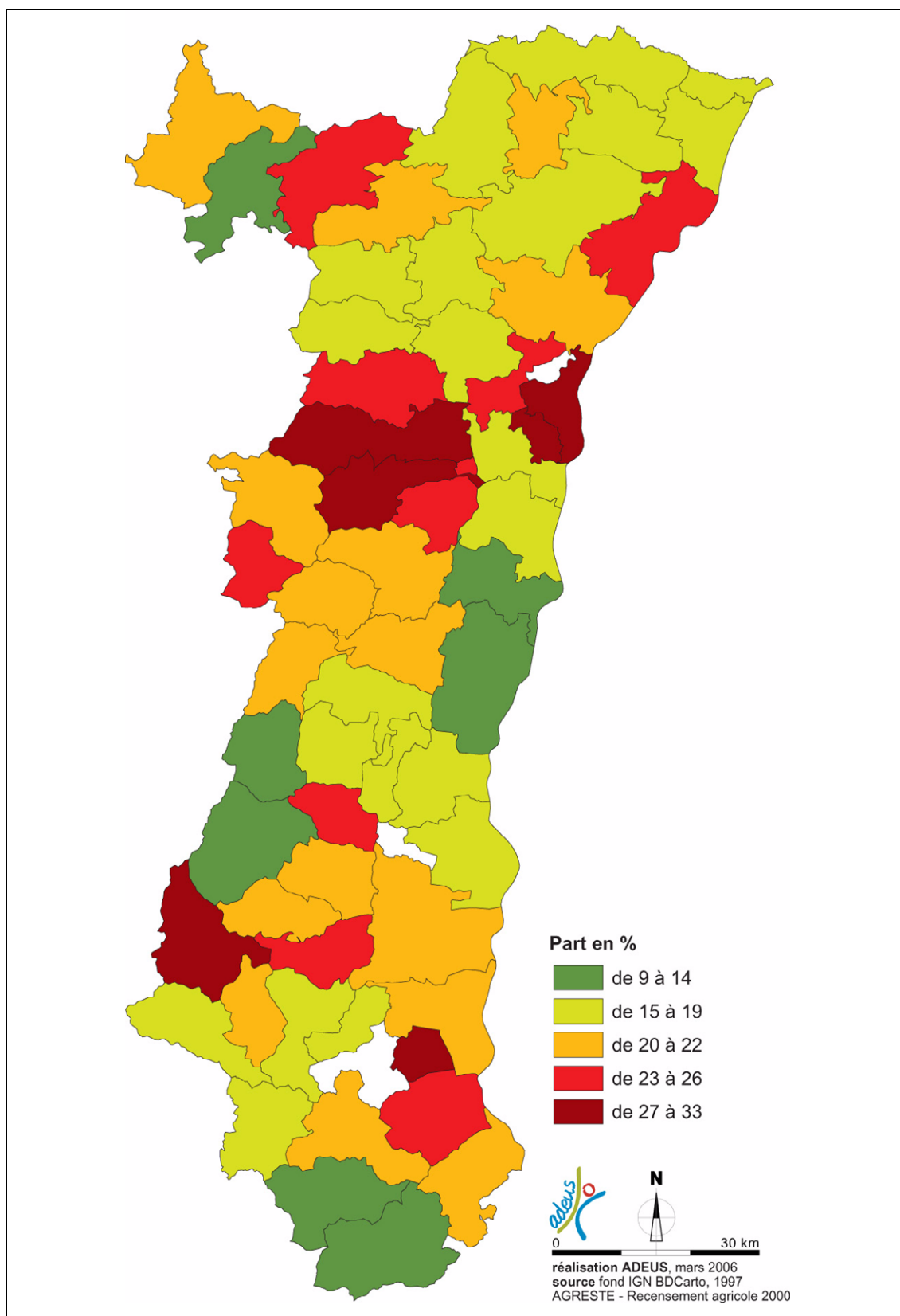
10. Cultures industrielles : Part dans la surface cultivée



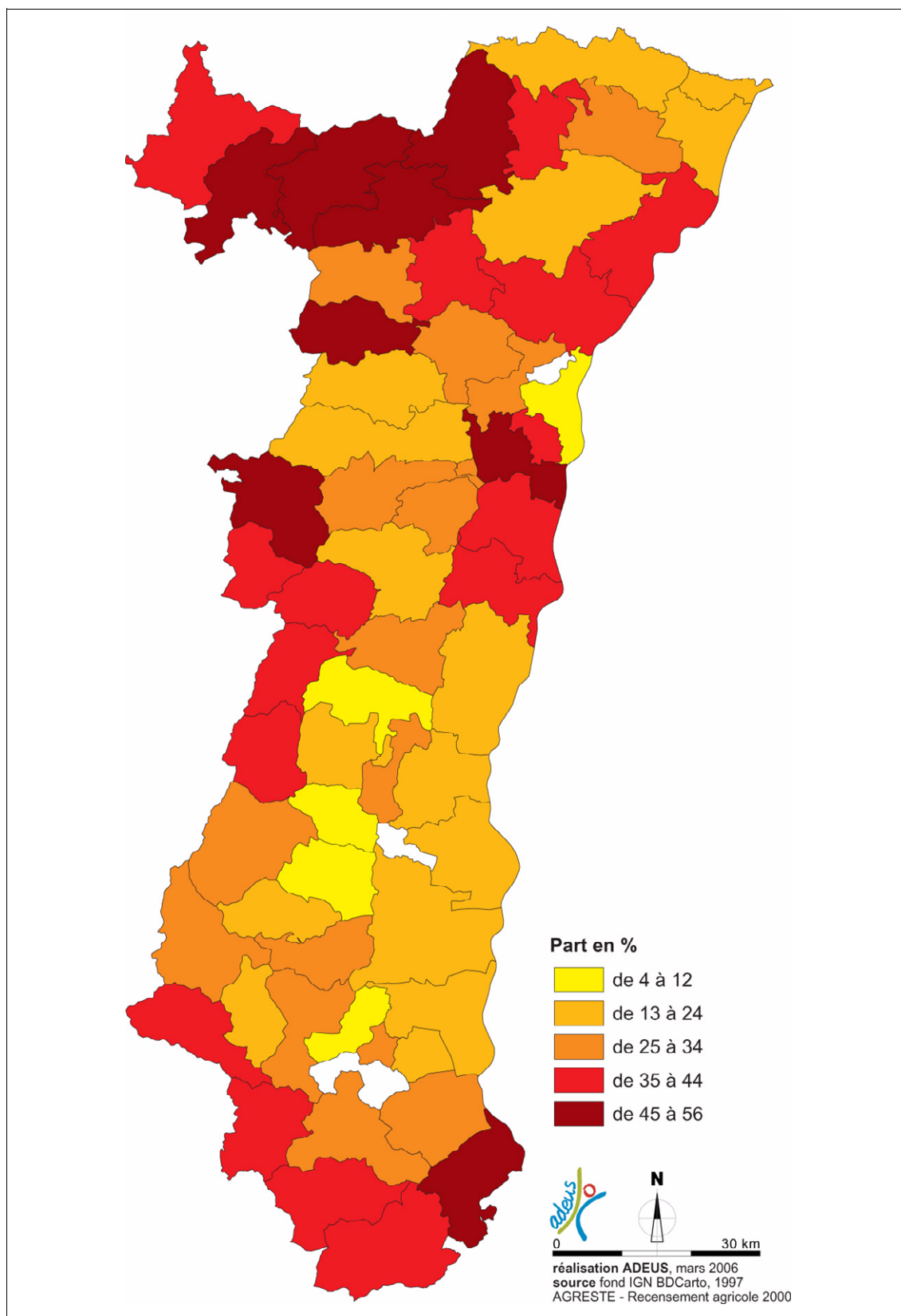
11. Maraîchers exploitants : nombre et part dans les exploitations



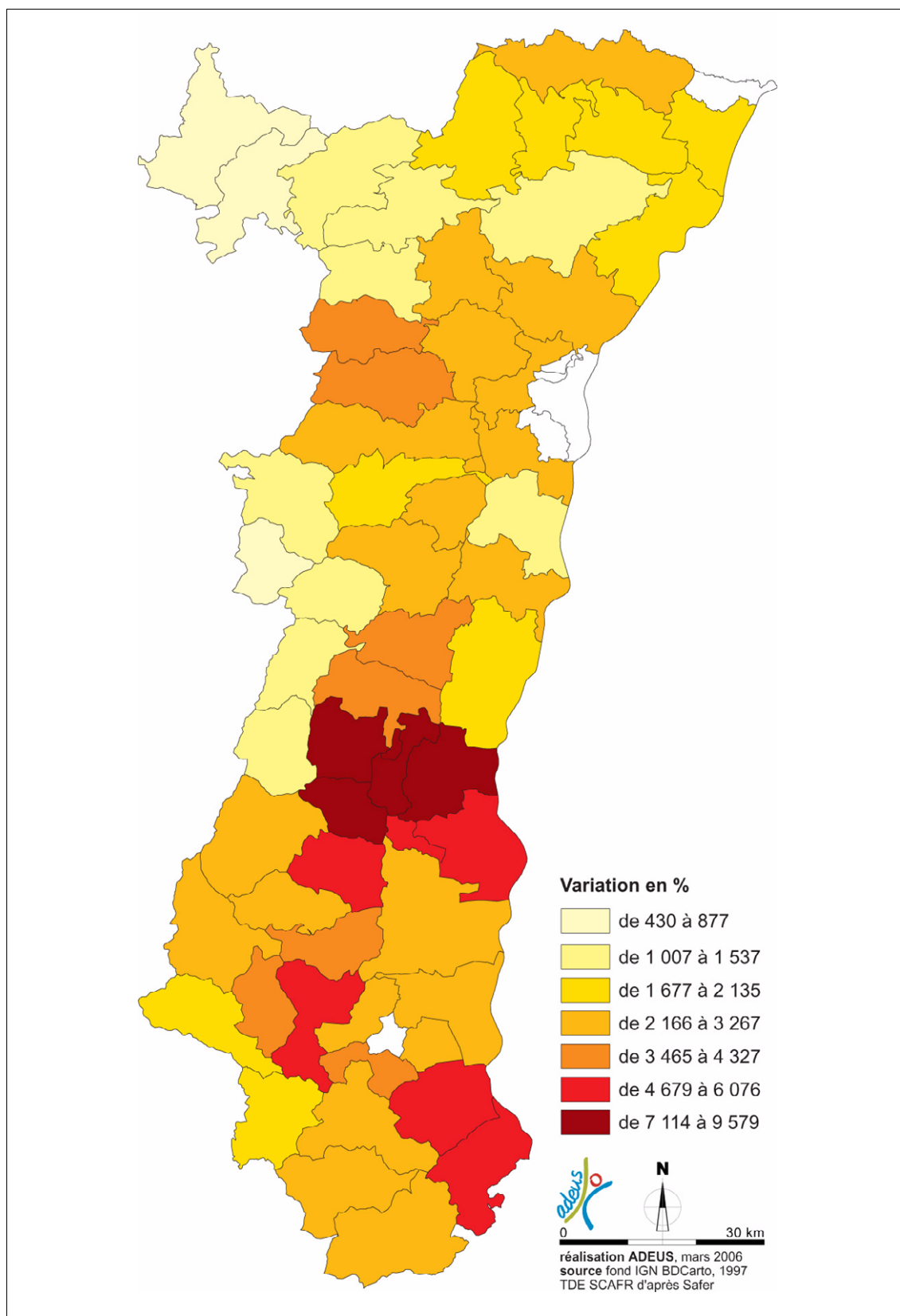
12. Part des 60 ans et plus parmi les exploitants : Total des exploitations



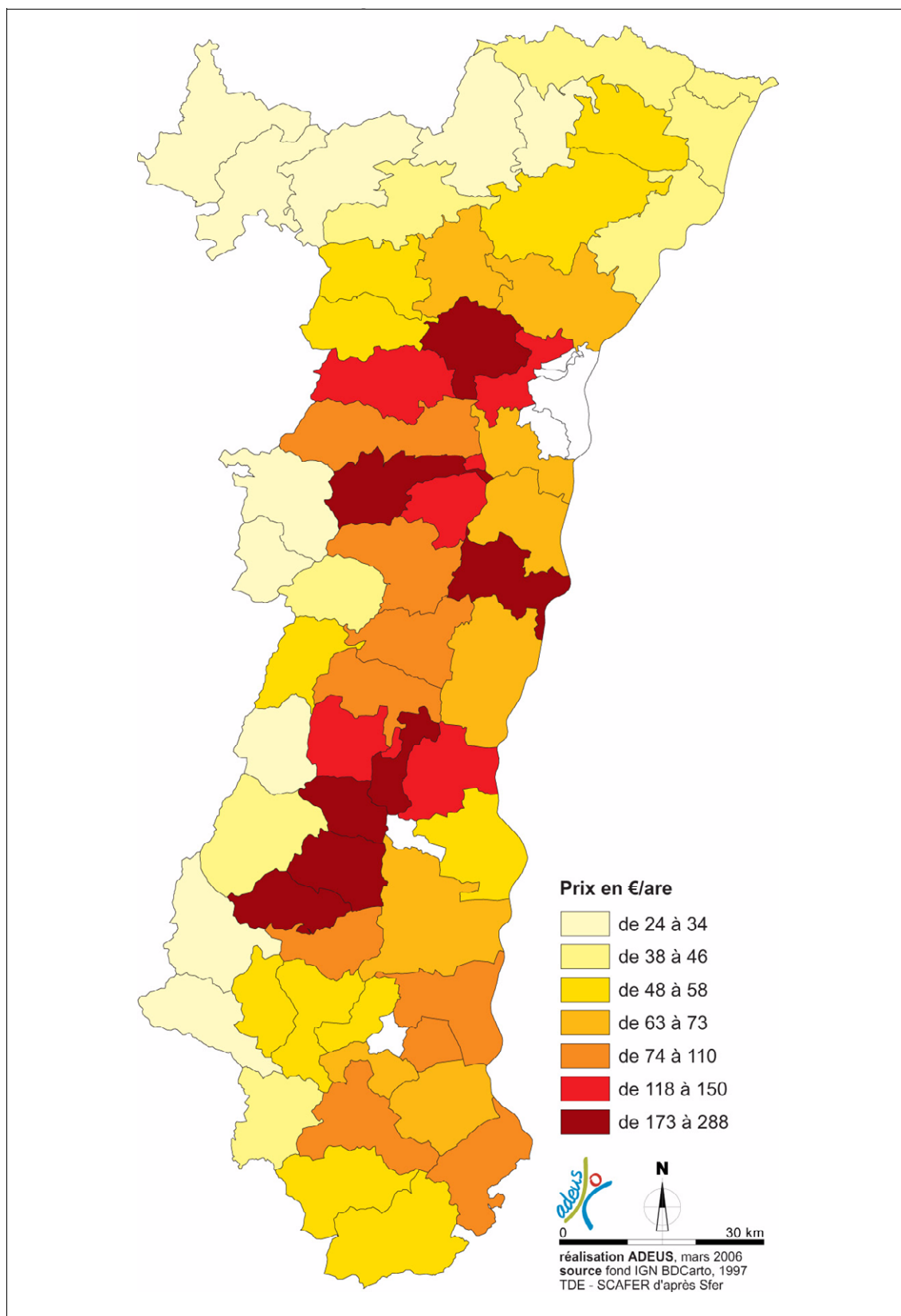
13. Absence de successeur pour l'exploitation



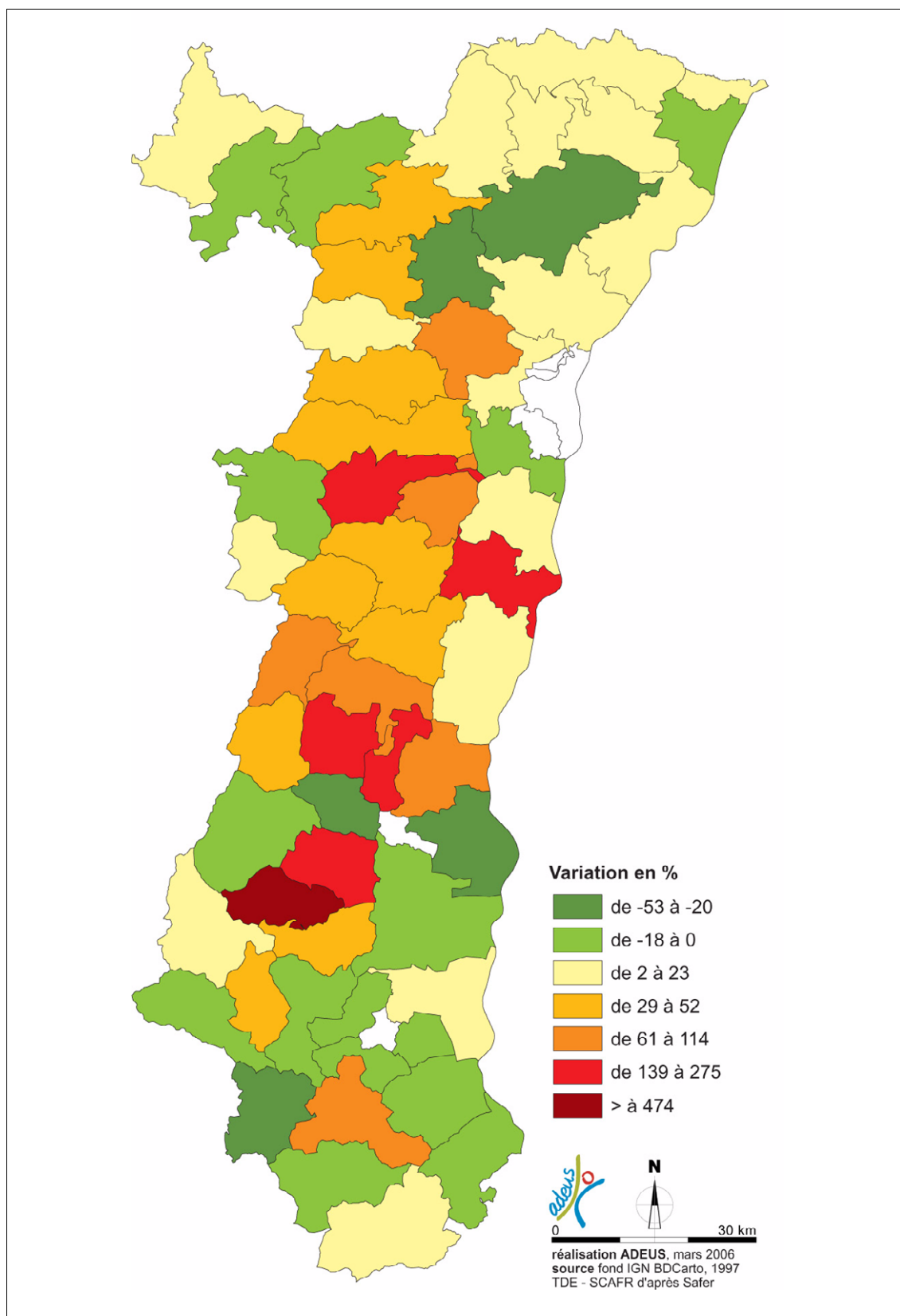
14. Prix des terrains destinés à l'artificialisation acquis par des particuliers - 2002-2004



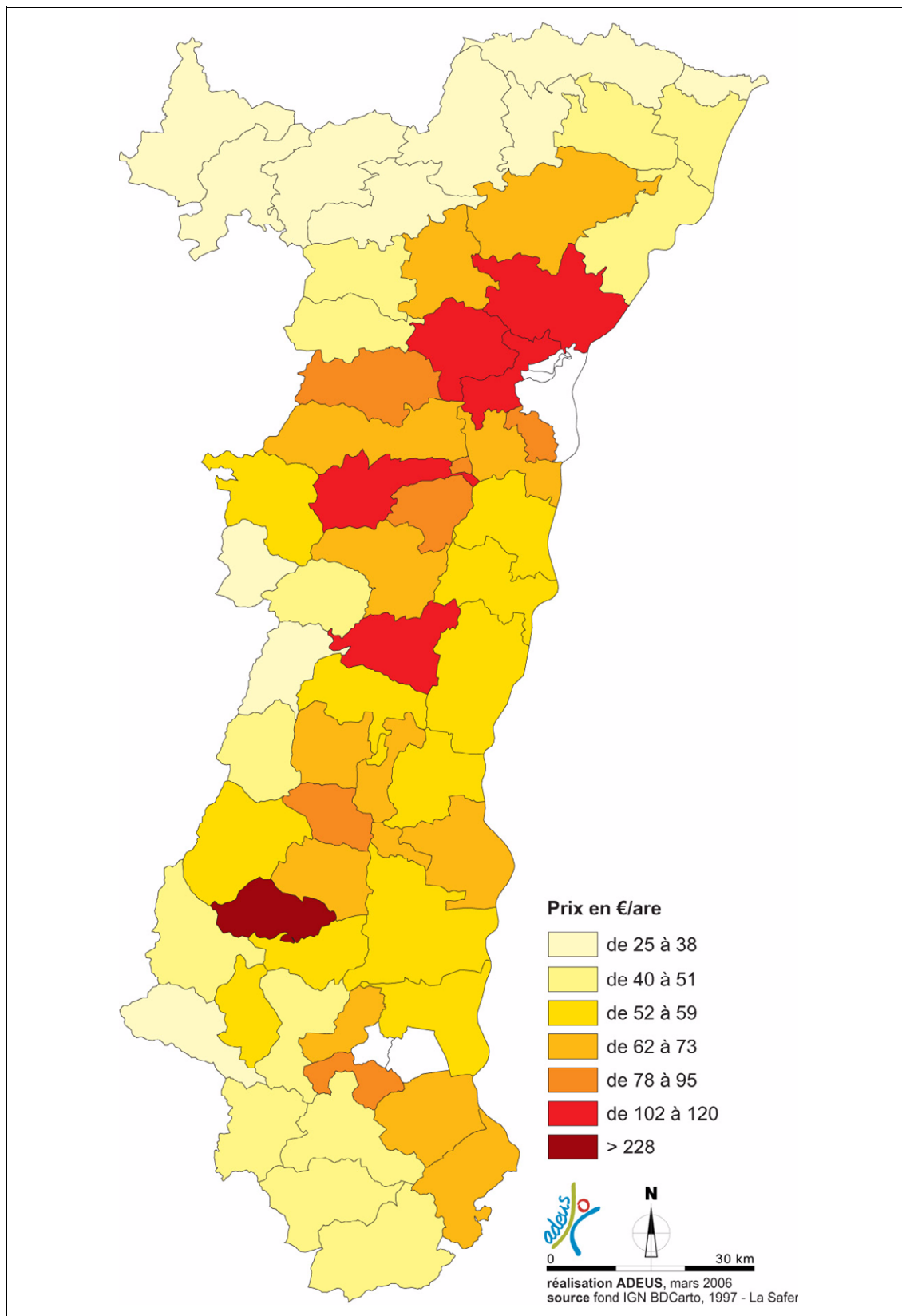
15. Prix des terres et prés libres 2002-2004



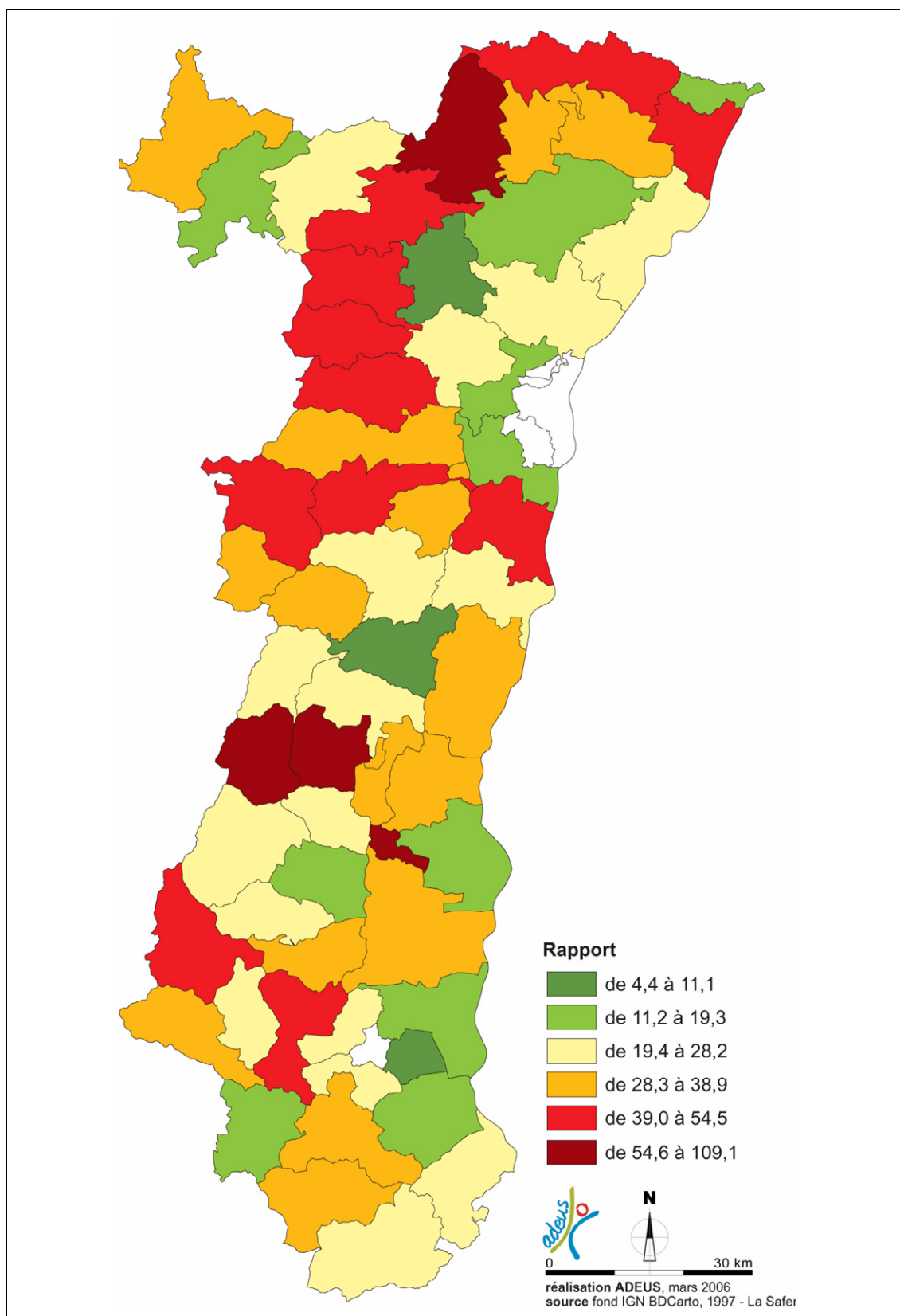
16. Variations des prix des terres et prés libres 1993-1996 / 2002-2004



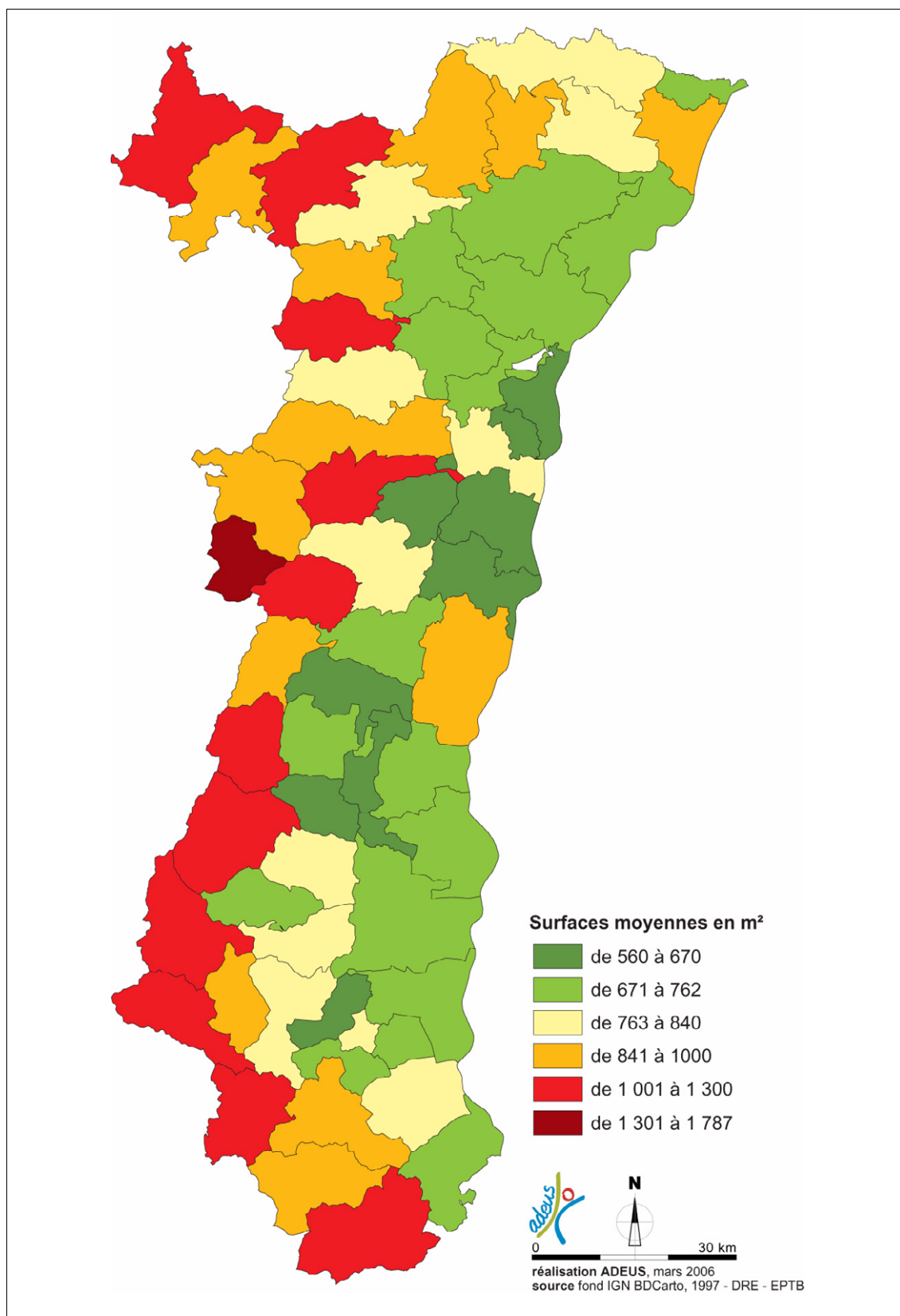
17. Prix des terres et prés loués 2002-2004



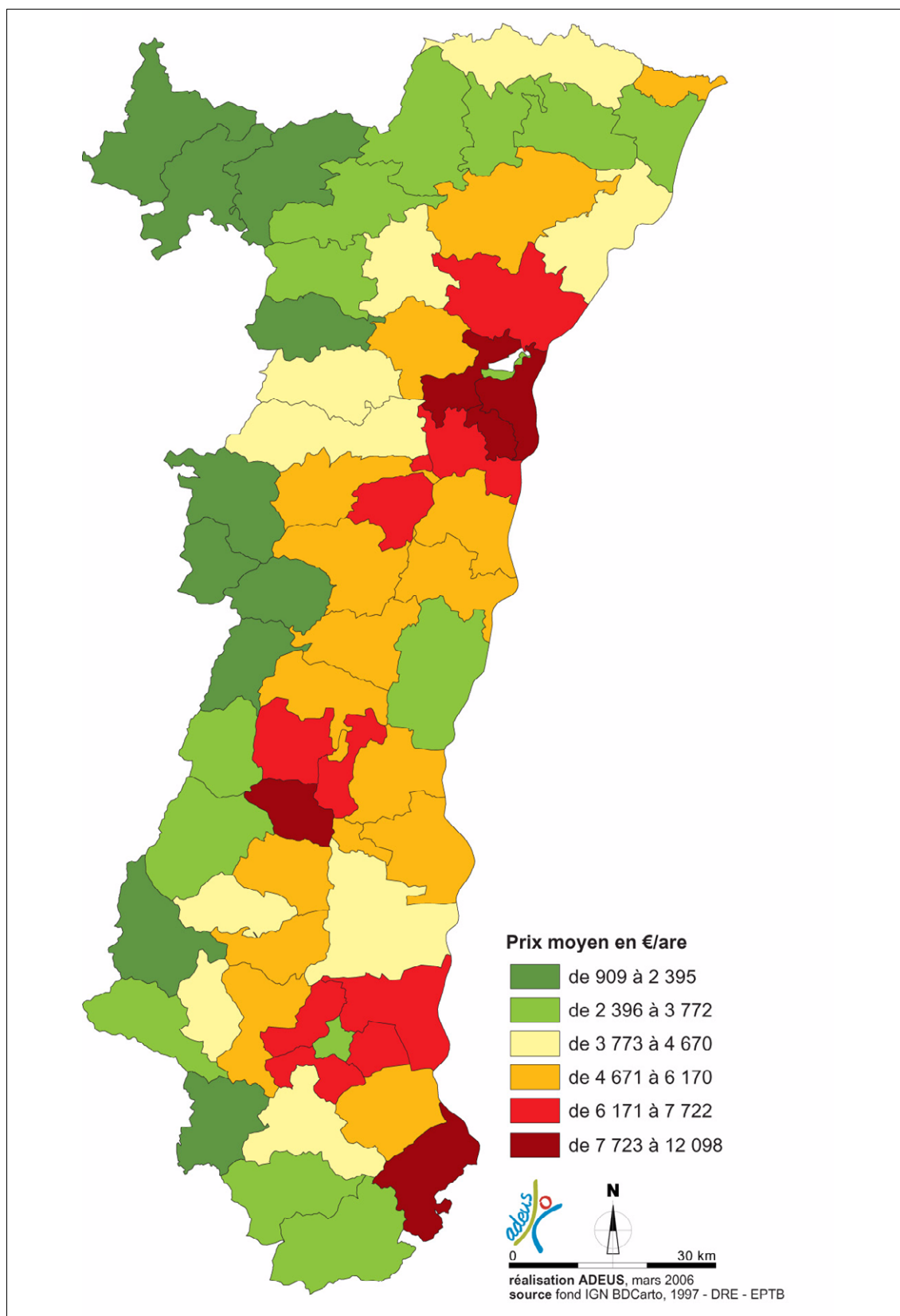
18. Terres et prés : rapport de prix entre terrains libres et terrains loués 2002-2004



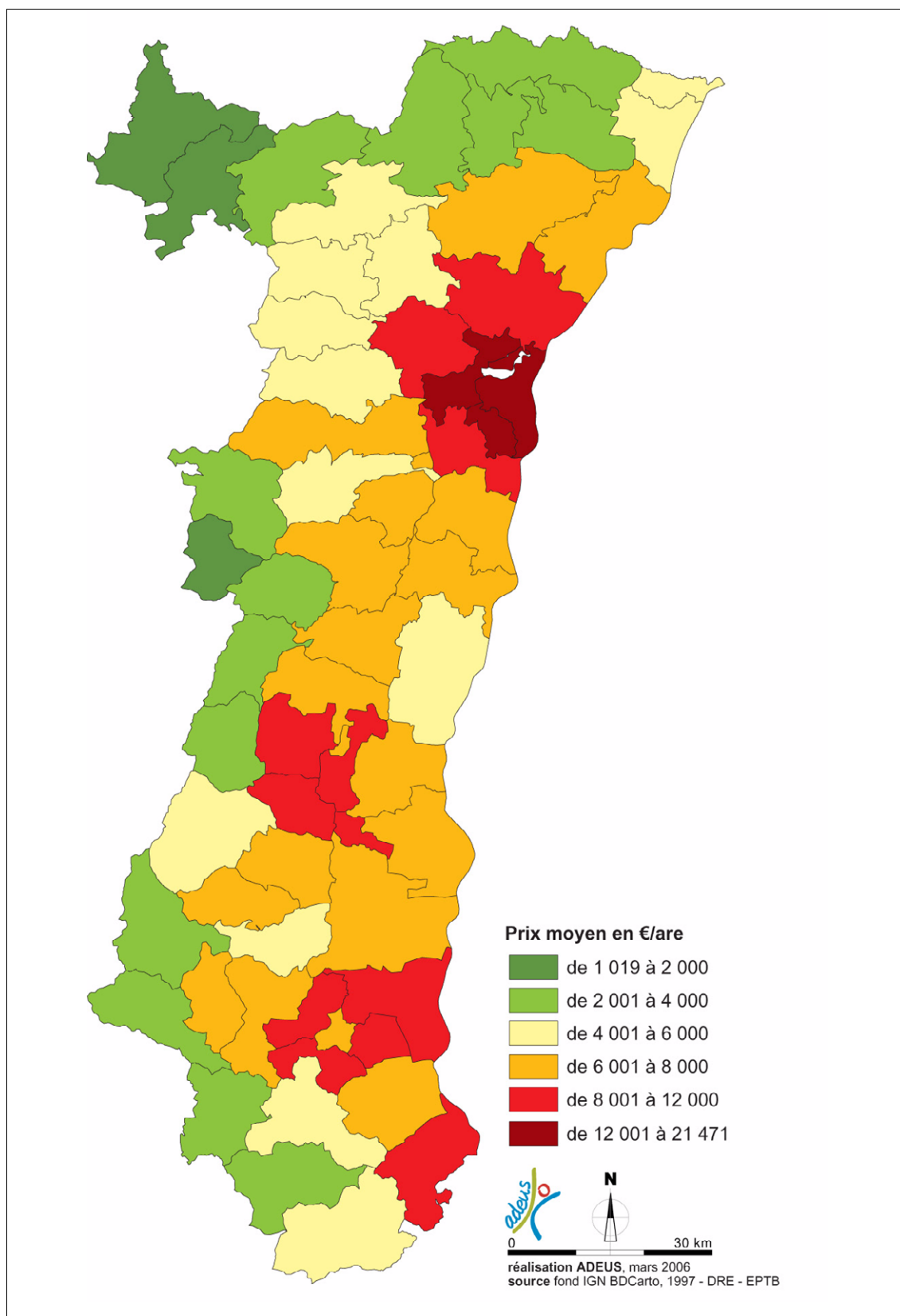
19. Surfaces moyennes des terrains de maisons individuelles en m² 1996-1999



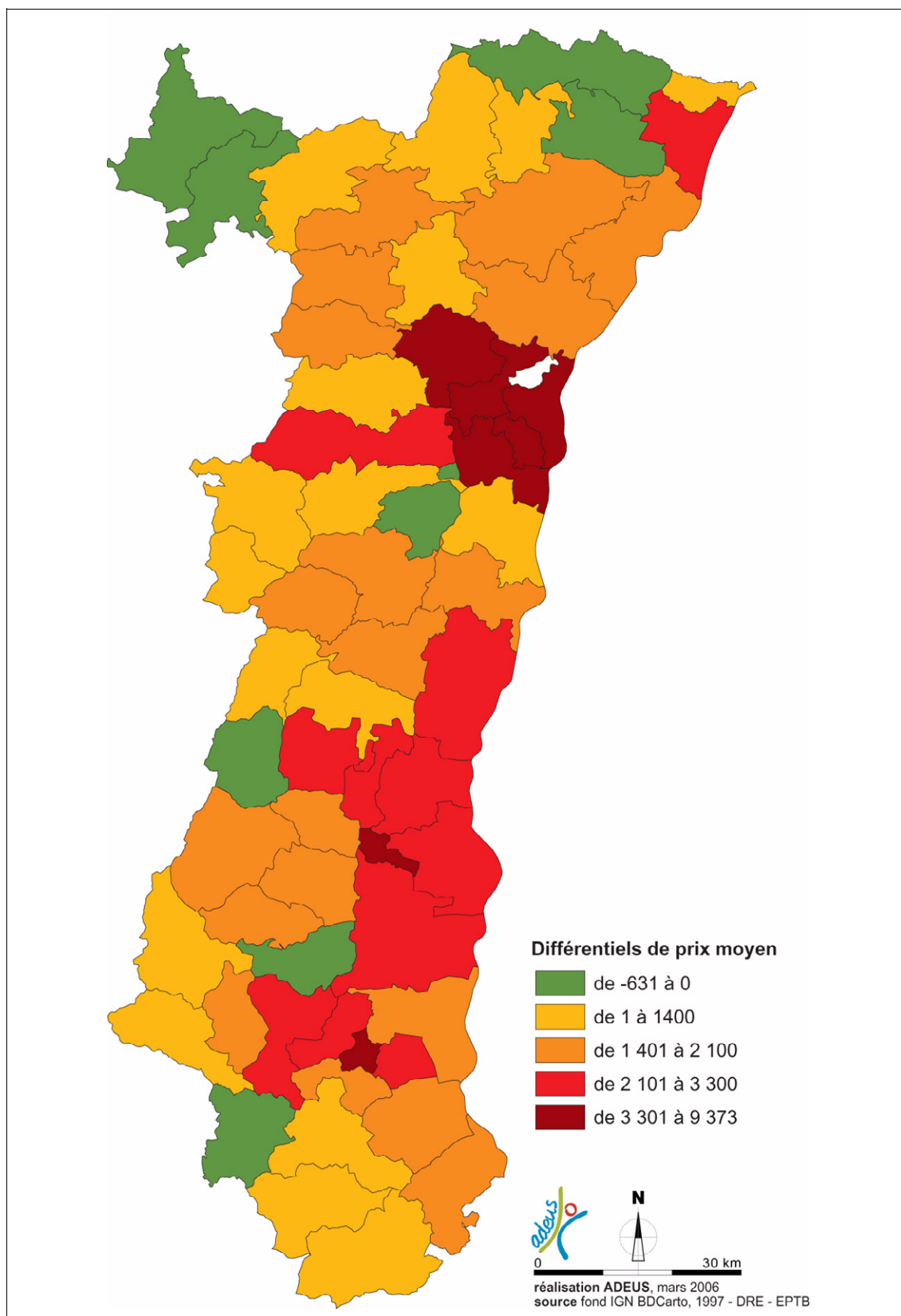
20. Prix moyen des terrains de maisons individuelles en m² 1996-2000



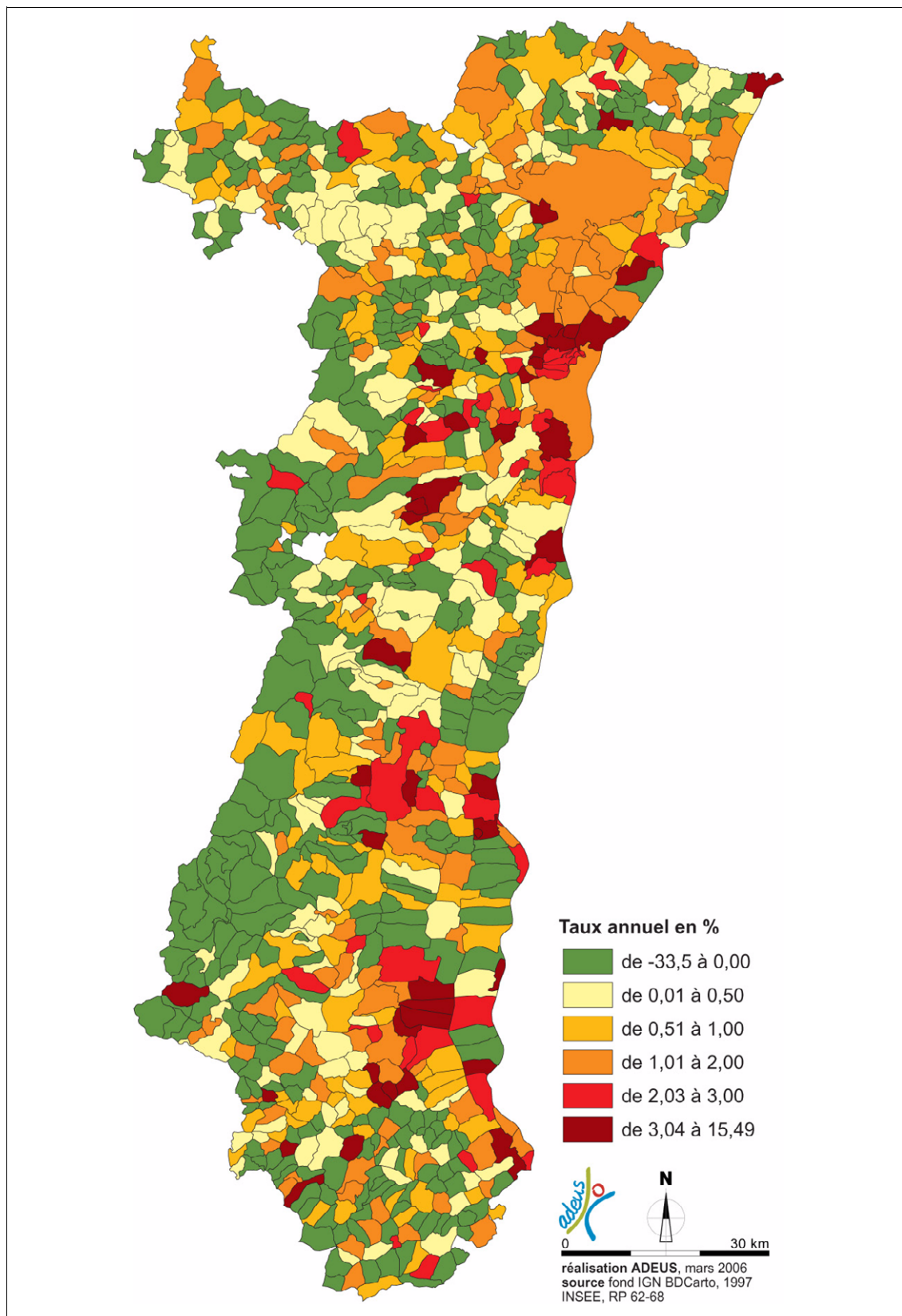
21. Prix moyen des terrains de maisons individuelles en m² 2000-2003



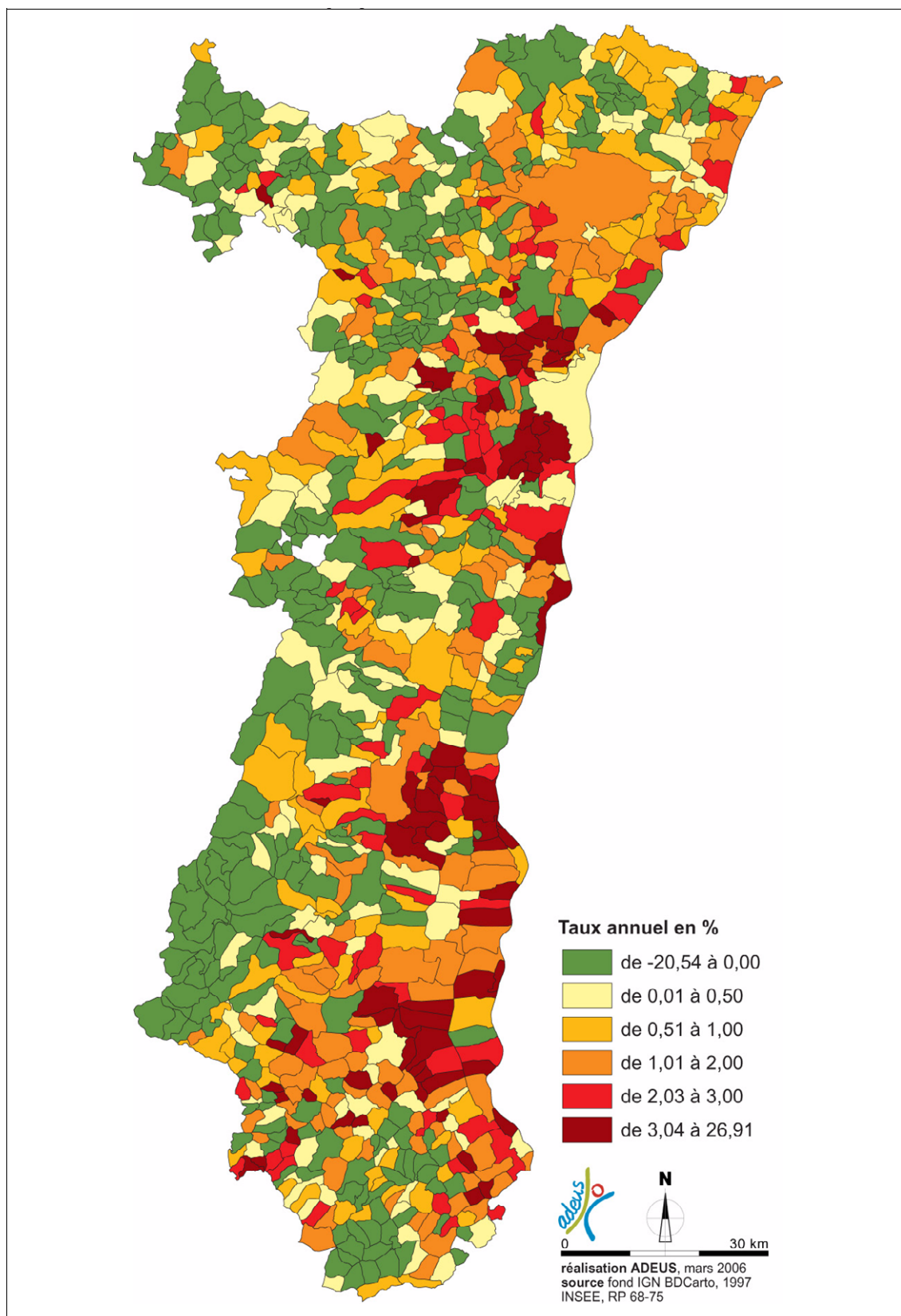
22. Différentiel des prix entre 2000-2003 et 1996-1999



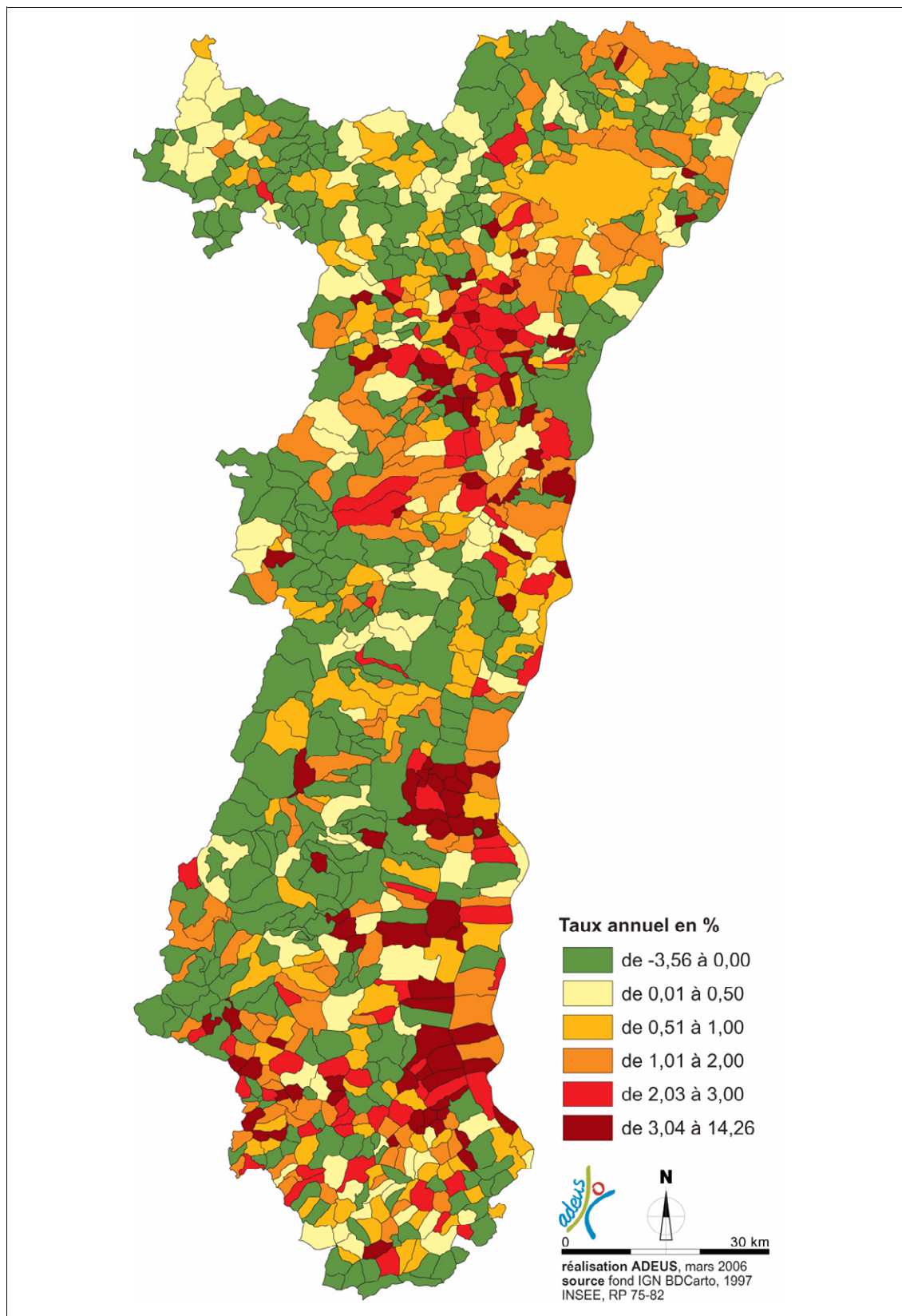
23. Variation de la population 1962-1968



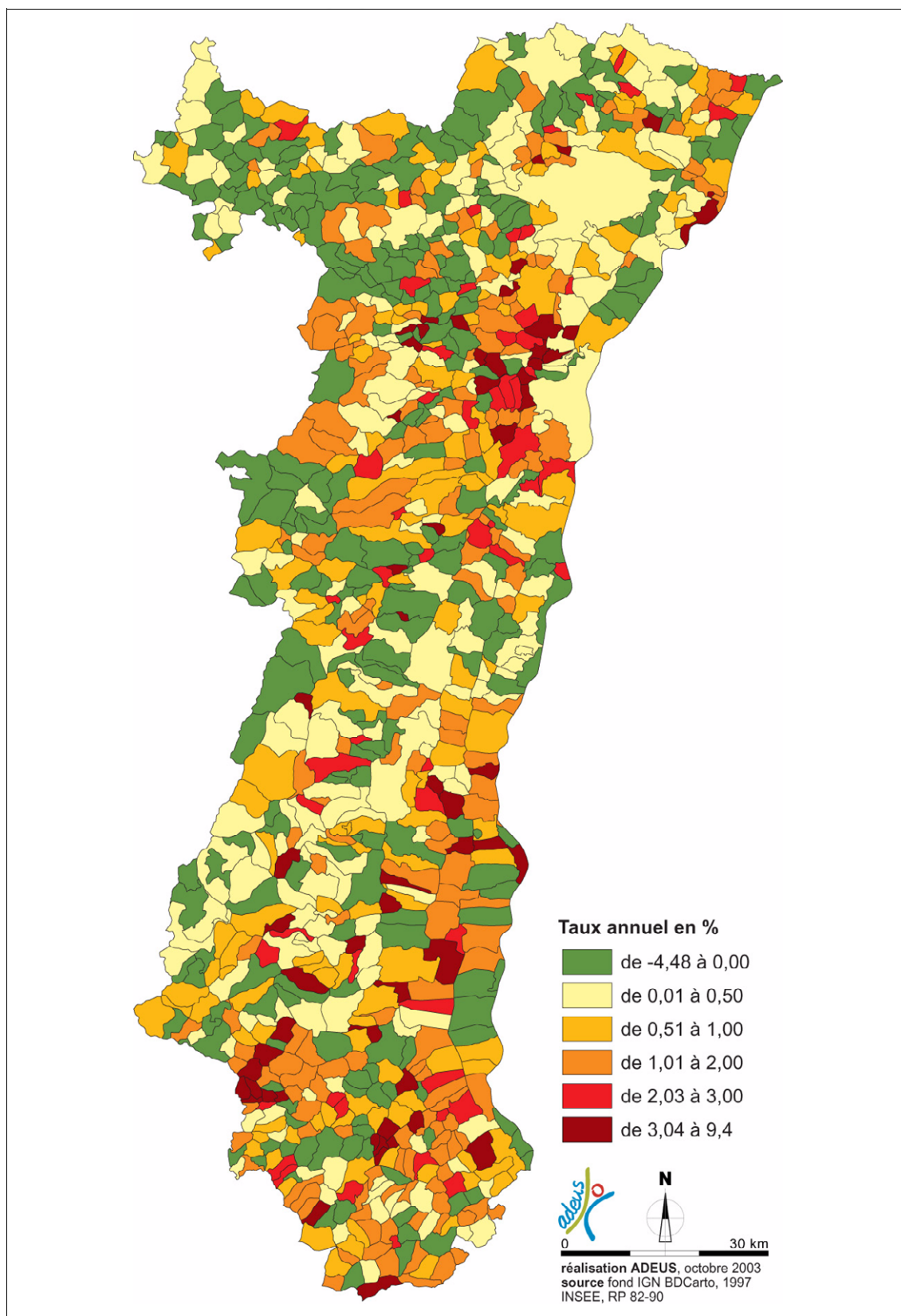
24. Variation de la population 1968-1975



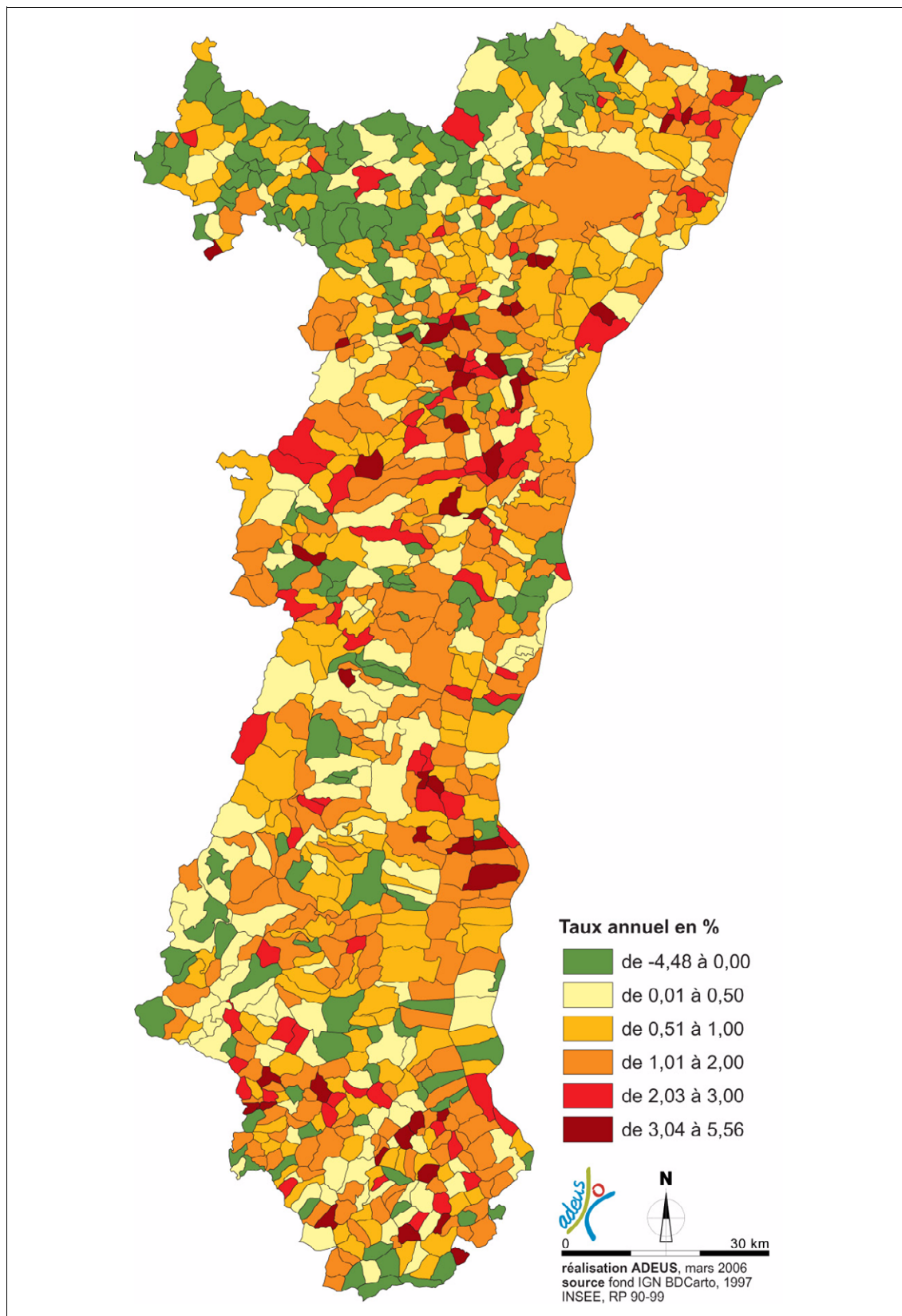
25. Variation de la population 1975-1982



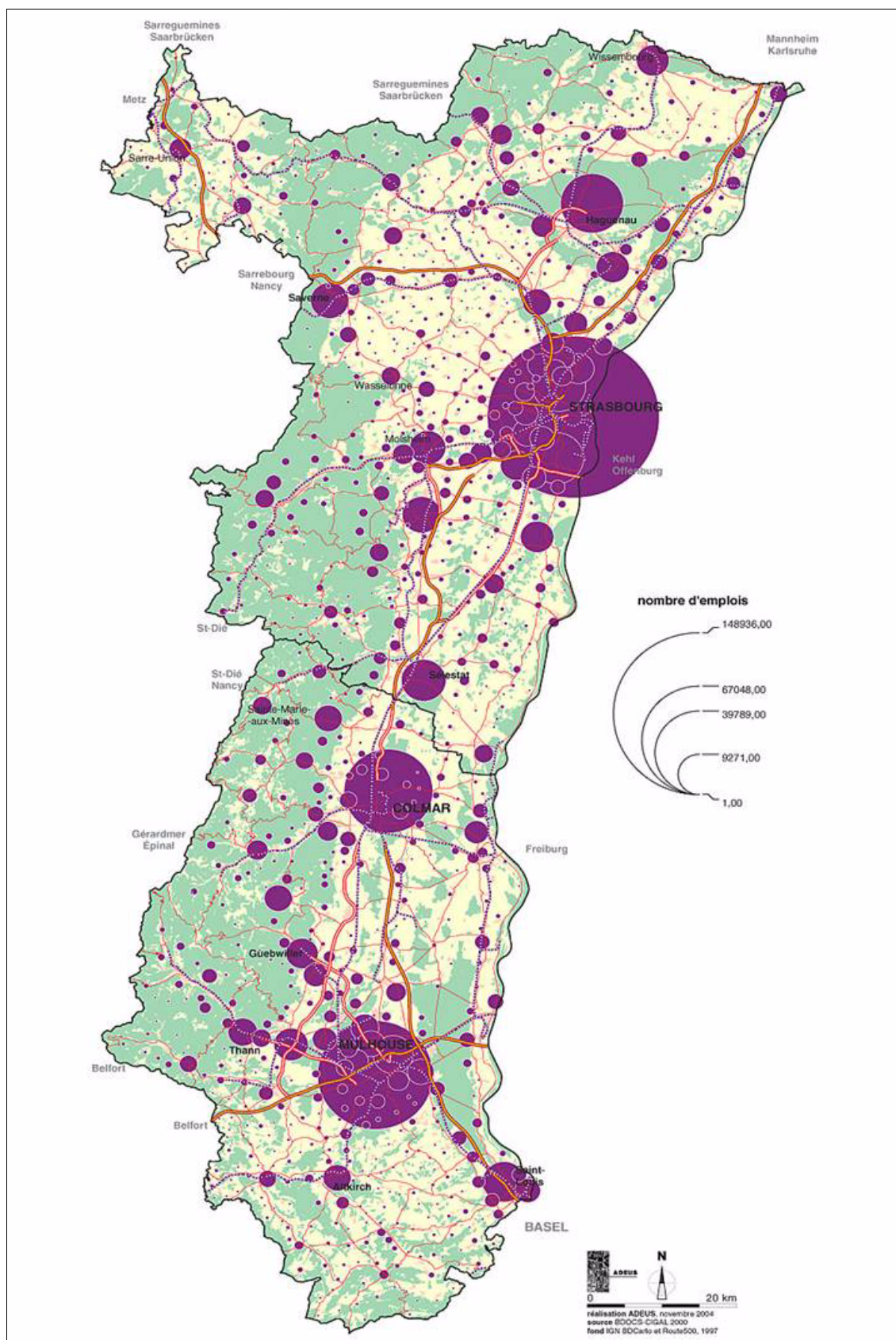
26. Variation de la population 1982-1990



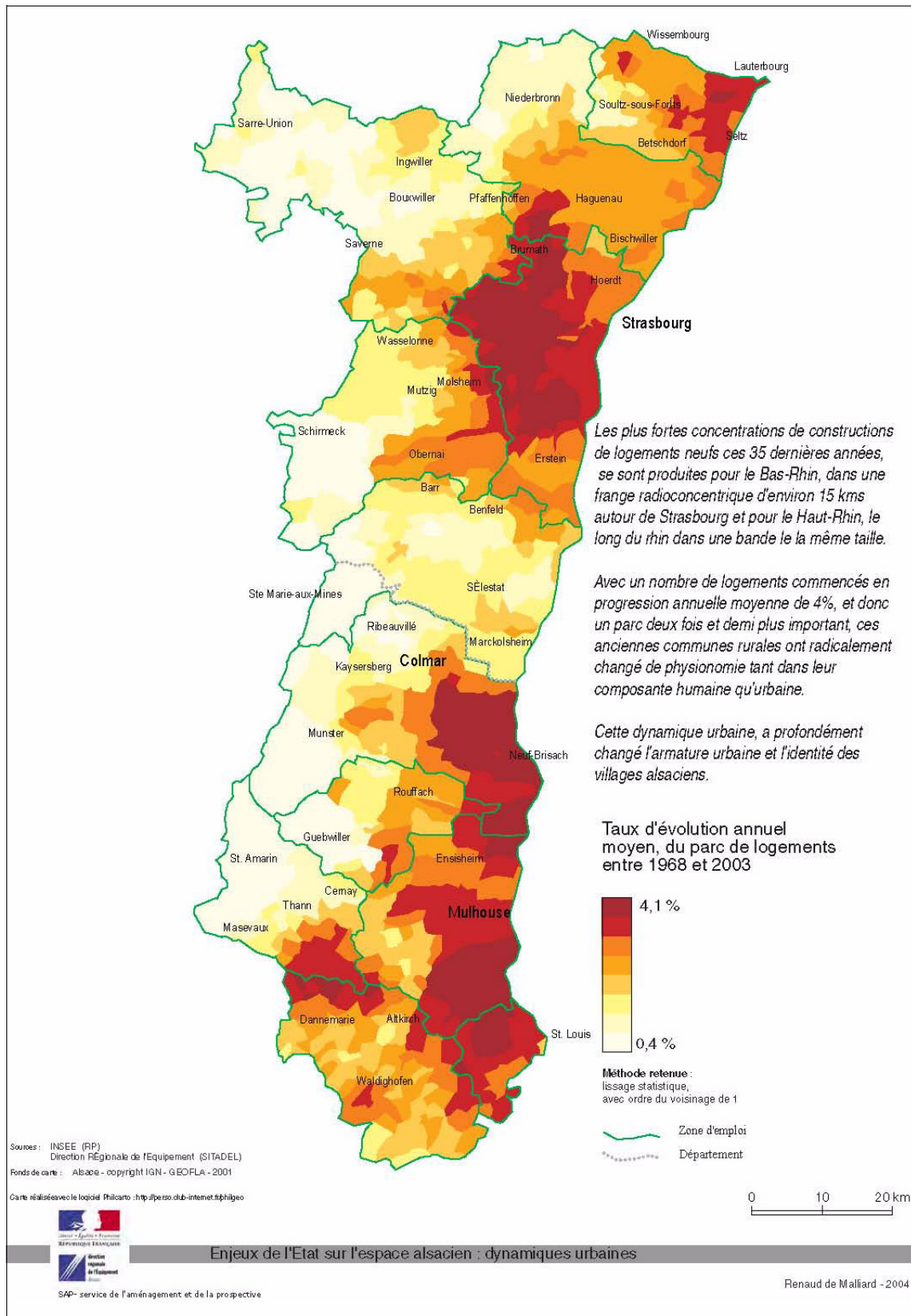
27. Variation de la population 1990-1999



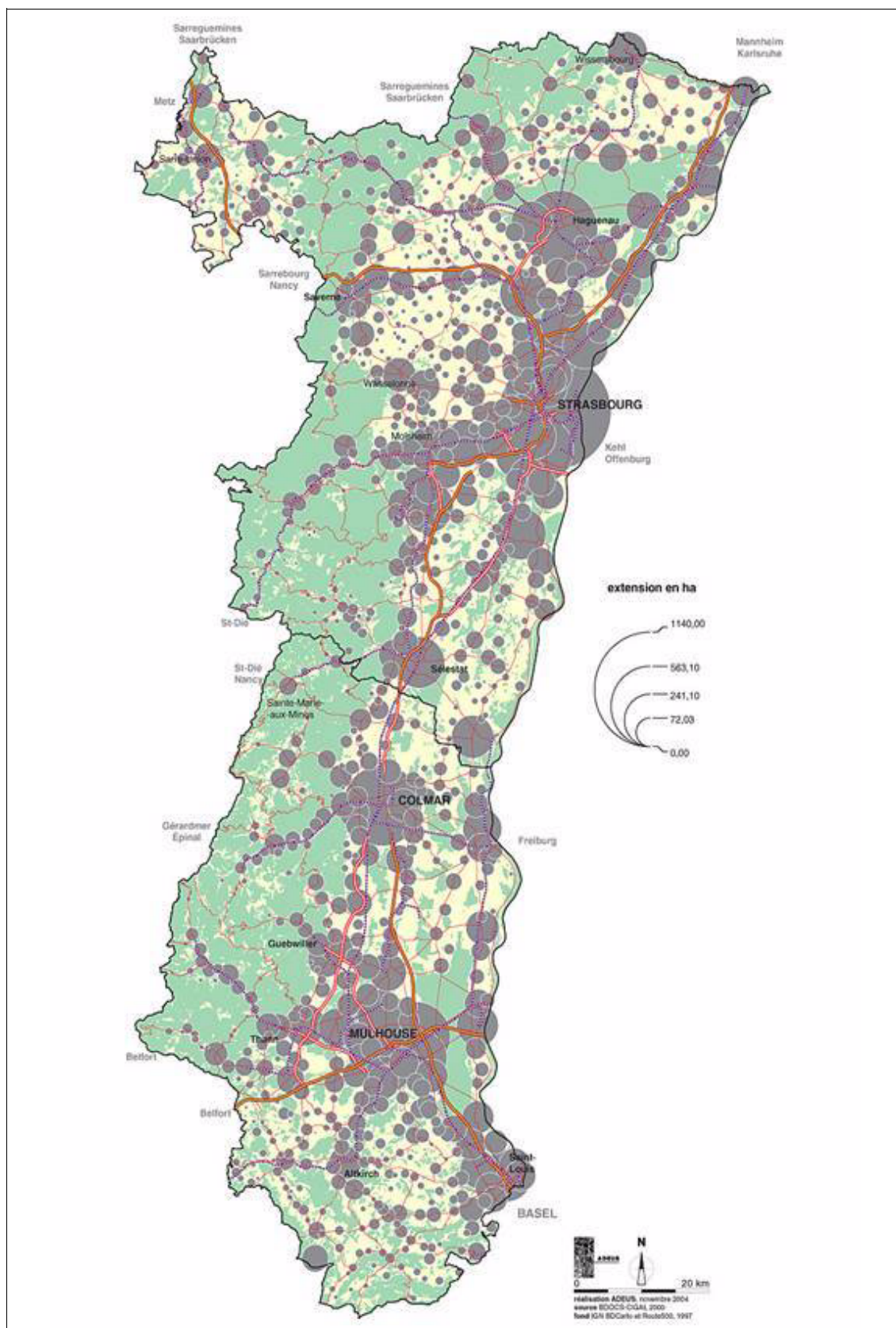
28. Les emplois en 1999



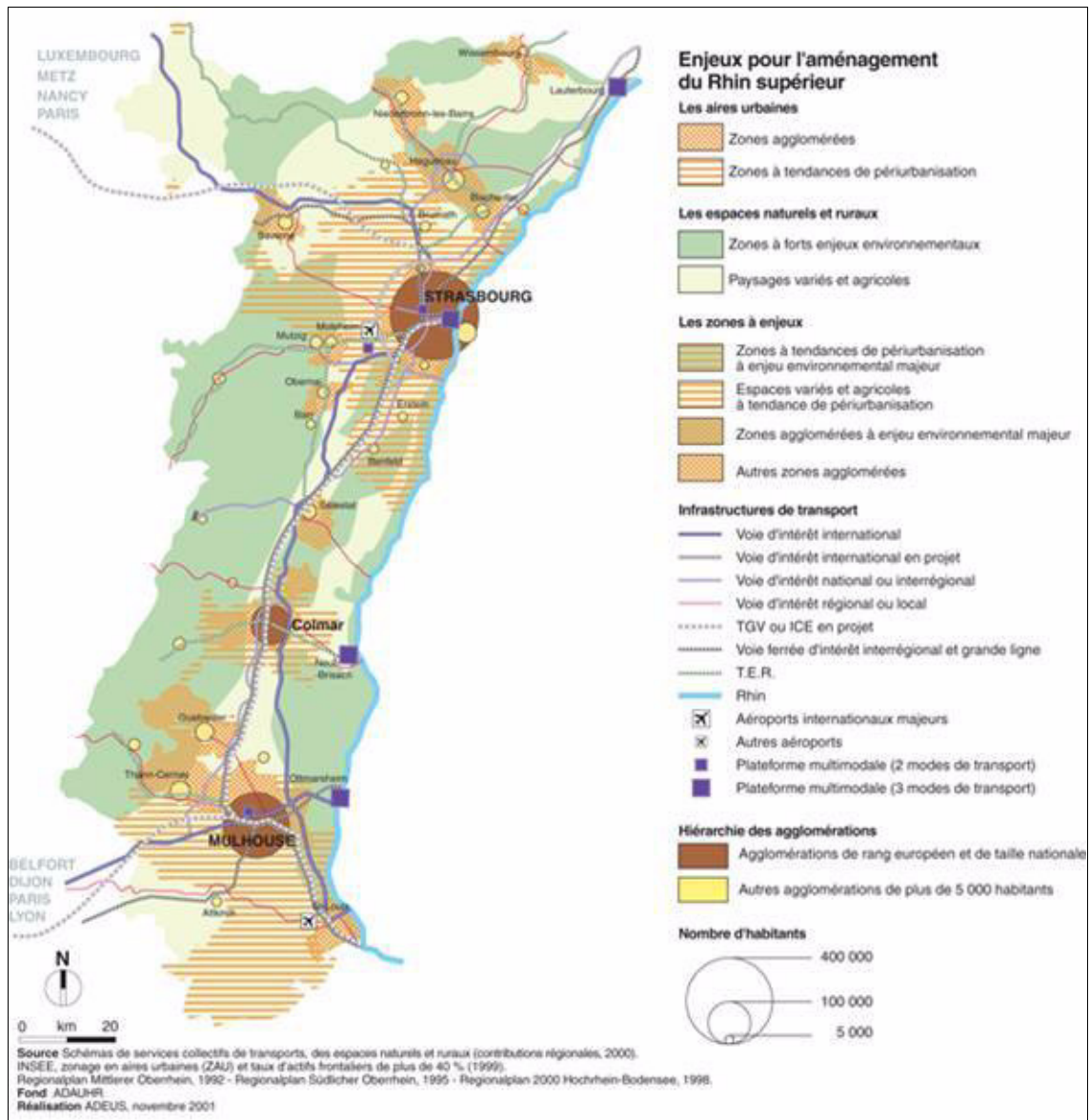
29. La construction de logements entre 1968 et 2003



30. Extension de la tache urbaine entre 1960 et 2000



31. Enjeux pour l'aménagement du Rhin supérieur



32. Projections démographiques 2030 par zone d'emploi

