

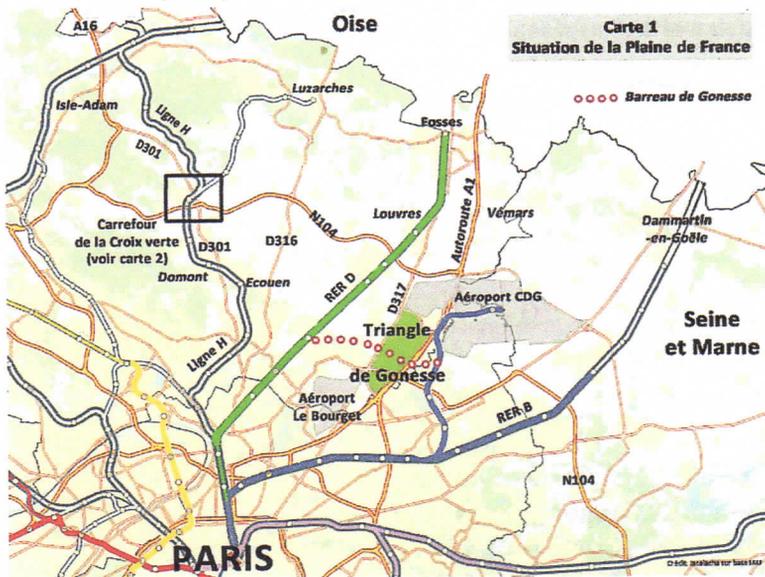
Jacqueline LORTHIOIS

Urbaniste et socio-économiste

Bernard LOUP

Président de Val d'Oise Environnement

Le foncier agricole : un enjeu conflictuel en Plaine de France



Avec la crise alimentaire et la dégradation de l'environnement, les conflits s'exacerbent sur le terrain entre les citoyens qui entendent sauvegarder leur patrimoine naturel menacé et les élus (de toutes couleurs politiques !) qui cèdent à la tentation du béton, au prétexte de répondre à une demande sociale pressante : le logement et l'emploi. Stra-



tégie à courte vue, qui fait ainsi fleurir des prétendus « écoquartiers » sans emplois et des zones d'activités sans habitants, générant à leur tour des flux de transports qui aggravent les dégâts écologiques et les déséquilibres spatiaux. Le tout au nom du « bien-être » futur de la population qui cumule au présent la « double peine » : l'entassement dans des RER saturés et l'environnement dégradé de leur lieu de résidence.

La Plaine de France, lieu d'implantation de deux pôles générateurs de fortes nuisances (Roissy-Charles de Gaulle, deuxième aéroport européen et 7^e mondial, et Le Bourget, premier aéroport d'affaires européen) est le théâtre de cette lutte du pot de terre contre le pot de fer. Mais il arrive que la terre gagne... au grand soulagement des militants associatifs.

La Plaine de France est l'un des cinq grands plateaux agricoles de l'Île-de-France, situé au nord de Paris. Fortement urbanisée dans sa partie méridionale en Seine-Saint-Denis le long de l'autoroute A1 jusqu'à l'aéroport de Roissy, elle s'étend sur l'est du Val d'Oise et la frange nord-ouest de la Seine-et-Marne.

Grâce à la qualité de ses sols limoneux, la grande culture de céréales a réussi à se maintenir dans les zones les plus enclavées. Les cultures maraîchères et arboricoles autrefois très développées au nord de Paris ont été progressivement refoulées par l'extension des ensembles immobiliers, des zones d'activités et des entrepôts. Laissera-t-on ce processus aller jusqu'à l'extinction de l'activité agricole en Plaine de France ? Administrativement côté Val d'Oise, deux syndicats intercommunaux côté Val d'Oise se partagent l'aménagement de la Plaine de France :

- le SMEP (syndicat mixte d'études et de programmation) de l'Ouest de la Plaine de France, le long de l'ancienne route nationale 1 : 21 communes, 69 706 habitants, 132,2 km² ;
- le SIEVO (syndicat intercommunal d'études et de programmation pour le développement de l'est du Val d'Oise), à proximité de Roissy : 25 communes, 252 540 habitants.

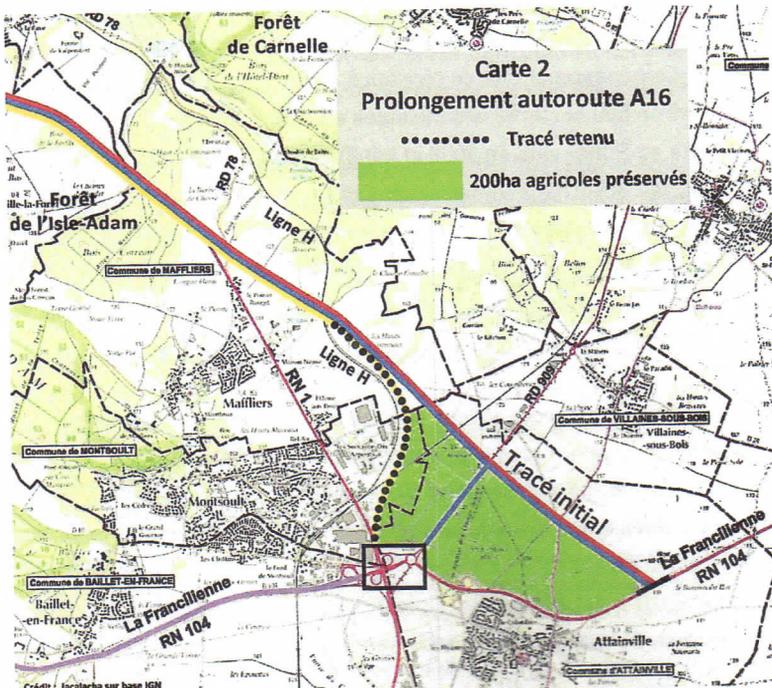
Préservation du foncier de l'ouest de la Plaine de France, contre les dégâts engendrés par Roissy

Dès 1994, le Schéma Directeur Régional d'Île-de-France (SDRIF) abandonnait 900 hectares à l'urbanisation en Plaine de France ouest. Le secteur dit de « La Croix Verte » était particulièrement convoité par les aménageurs : au croisement de deux routes (la RN 1 nord-sud et la rocade est-ouest « La Francilienne »), à mi-chemin entre Cergy-Pontoise et Roissy et dans la perspective du prolongement de l'autoroute A16 de L'Isle-Adam vers Paris, en venant de Dunkerque par Amiens. En 1998, lors de l'approbation du Schéma directeur de l'Ouest de la Plaine de

France, le syndicat intercommunal est plus prudent, en prévoyant l'urbanisation d'environ 500 hectares de terres agricoles. Mais il n'est tenu aucun compte des avis réservés de quelques associations locales sensibles au rôle des espaces agricoles pour la qualité de vie de ce territoire périurbain. La justification de l'urbanisation est claire : il faut « profiter » des retombées économiques de Roissy, au nom – bien sûr – de l'argument « emploi ».

Dès 1998, la création d'un centre commercial Carrefour d'une emprise de 35 hectares agricoles à Domont - face à un centre commercial Leclerc - provoque, lors de l'enquête publique, la création d'un collectif d'opposition. Un an plus tard, la forte mobilisation de la population aboutit au rejet du projet par la Commission Nationale d'Équipement Commercial. Ce succès incite les associations à pérenniser leur action : le Collectif Plaine de France Ouest était né, avec l'objectif affiché de se positionner comme acteur de l'aménagement de ce territoire.

Depuis sa création, le Collectif regroupe une dizaine d'associations communales, mettant en commun leurs compétences et bonnes volontés, dans la recherche d'une certaine cohérence sur le devenir du territoire. Ainsi, plusieurs zones de logistiques dépourvues de toute possibilité d'inter-modalité ont été contestées avec succès le plus souvent par la concertation, mais quelquefois aussi devant le tribunal administratif.



En 2006 devait avoir lieu l'enquête publique concernant le prolongement de l'autoroute A 16. Les élus et l'administration considéraient avoir satisfait auparavant à toutes les procédures réglementaires, y compris de concertation. Le tracé retenu en plein champ créait une enclave de 200 hectares dont 50 hectares de cueillette ouverte au public, destinée à laisser place à une vaste zone d'activités. Heureusement, les démarches conjuguées du Collectif auprès du conseil régional et de France Nature Environnement ont abouti à la double saisine de la CNDP¹ qui a décidé l'organisation d'un débat public. La décision ministérielle tombe en 2008, avec la reconnaissance de « *la richesse des terres agricoles de la Plaine de France, la fragilité de l'activité agricole du fait de la pression foncière et la nécessité de conserver l'activité agricole comme secteur économique majeur* ». Elle arrête le choix du tracé le plus proche de la voie ferrée existante « *limitant l'effet de coupure* » de l'espace agricole, comme le souhaitaient vainement jusqu'ici les associations.

Durant le débat public, la Chambre d'agriculture et les agriculteurs du territoire ont défendu un tracé passant par la forêt de L'Isle-Adam, mais en fin de procédure, agriculteurs et associations ont signé une déclaration commune, laissant libre choix au ministre de l'un ou l'autre des tracés soutenus, mais affirmant leur opposition commune au choix du tracé en plein champ.

Cette victoire obtenue après des années de mobilisation des associations opposées aux élus locaux, mais soutenues par des élus du Conseil régional, marque un tournant pour l'aménagement de ce territoire. Ainsi, sur l'ensemble de la Plaine de France, environ 500 hectares urbanisables au SDRIF de 1994 ont été remis en espace agricole au SDRIF voté en 2008 et confirmés au SDRIF voté en 2013.

Ce classement fait désormais un large consensus et a été acté dans le SCOT de l'Ouest de la Plaine de France. Reste à convaincre que si les espaces agricoles contribuent à la qualité de vie, encore faut-il qu'ils permettent de vivre à ceux qui les cultivent, en validant « qu'une autre agriculture de proximité plus riche en emplois est possible ».

Plus à l'est, le foncier agricole autour de l'aéroport de Roissy disparaît

À l'est, les affaires se gâtent avec le projet pharaonique du président Sarkozy d'une métropole parisienne qui puisse jouer dans la « cour des grands » à l'échelle planétaire, aux côtés d'une dizaine de « villes-monde », comme Tokyo, Shanghai, New York ou Londres.

La loi « Grand Paris » est adoptée le 3 juin 2010, privant la région, et a fortiori les territoires locaux, de marges de manœuvre : le nouveau SDRIF doit intégrer les

¹ Commission Nationale du Débat Public.

objectifs « volontaristes » de développement précisés dans la loi, aussi irréalistes que mégalos, notamment – chaque année d'ici 2030 – la construction de 70 000 logements (alors qu'on en réalise entre 36 000 et 42 000) et la création de 28 000 emplois (en période de crise, alors qu'en période de croissance la région n'en a créé que 25 000).

C'est l'ouverture de la « boîte de Pandore » : les élus bétonneurs se frottent les mains, dont ceux de la Plaine de France. Le SCOT du SIEVO prévoit d'ici 2025 l'urbanisation de 1 635 hectares dont 1 100 hectares de zones d'activités (davantage que les 930 hectares de zones d'activités existantes), les 535 hectares restants seront consacrés aux opérations de logement, principalement le long du RER D, déjà bien saturé avec ses 600 000 voyageurs par jour. Le SCOT en cours de révision ne fait que confirmer cette destruction des terres agricoles.

Il suffit d'emprunter les routes qui traversent ce territoire pour voir les dégâts causés par de telles décisions. En théorisant sur le développement d'un « corridor aéroportuaire », les élus visent une continuité entre la zone agglomérée et son aéroport, entre Paris et Roissy.

Les conséquences sont bien visibles : les entrepôts de logistique disputent l'espace aux centres commerciaux. Malheureusement, cette politique d'aménagement ne trouve guère d'opposition à sa mise en œuvre. On observe des tentatives avortées d'implantation d'un circuit de Formule 1² que le maire de Gonesse, et surtout le député-maire de Sarcelles ont essayé d'attirer vers le Val d'Oise sur le Triangle de Gonesse pour l'un, sur les terres agricoles au nord de Villiers-le-Bel pour l'autre. Ensuite, les deux élus ont proposé en vain d'accueillir le déménagement du stade Roland Garros.

Depuis la création du « Grand Roissy » (octobre 2011) lui-même inscrit dans le Grand Paris, les projets les plus délirants fleurissent sur le territoire : création de 6 nouveaux centres d'affaires, de dizaines d'hôtels de 3 à 5 étoiles, de centres d'expositions, 2 grands stades de 20 000 places (le Dôme à Sarcelles et le Coliseum à Tremblay-en-France) et bien sûr de nombreuses surfaces commerciales... Mais le torchon brûle à l'annonce du gigantesque projet de centre commercial et de loisir du groupe Auchan nommé « Europa City » (occupant 80 hectares), qui servirait de locomotive pour urbaniser 300 hectares de zones d'activités économiques sur

2 En 2008-2009, ce projet, porté par le 1^{er} ministre Fillon, (destiné à remplacer le circuit de Magny-Cours) a menacé plusieurs espaces agricoles d'Île-de-France. Les associations l'ont d'abord repoussé à Marne la Vallée. Ensuite une localisation à Flins portée par le conseil général des Yvelines a nécessité une très forte mobilisation citoyenne soutenue par le conseil régional, pour défendre le deuxième plus gros captage d'eau potable d'Île-de-France. Cette implantation a finalement été abandonnée au profit d'un projet d'agriculture biologique.



les terres très fertiles d'un territoire intitulé « Triangle de Gonesse » (surnommé par certains le « Notre-Dame-des-Landes francilien »).

Le maintien de l'agriculture est dû à sa localisation enclavée entre les deux aéroports de Roissy au Nord et du Bourget au sud et deux axes routiers (l'A1 à l'est et la D 317 à l'ouest). Cet espace est soumis aux contraintes des PEB (Plan d'Exposition au Bruit) des deux aéroports et ne peut être urbanisé pour de l'habitat. D'où une débauche de projets d'activités, aussi irréalistes que grandioses, au sein du projet Europa City : un énorme centre de shopping de luxe avec 500 boutiques, un parc à neige avec pistes de ski, un parc aquatique et un équipement culturel. À côté est prévu un énième « centre d'affaires ».

Ceci en décalage complet avec la qualification et le niveau de vie des habitants, qui ne pourraient ni y travailler en grand nombre, ni y faire leurs achats ou s'y détendre. De plus, ce projet - dont le coût à l'emploi serait 4 à 6 fois plus cher qu'un poste ordinaire³ - réclame des infrastructures très coûteuses payées sur fonds publics (BHNS⁴, préfiguration d'un barreau ferré transversal reliant deux lignes de RER des gares de Villiers-le-Bel-Gonesse -RER D- au Parc des expositions de Villepinte -RER B- et traversant le Triangle de Gonesse, métro automatique du Grand Paris avec une gare en plein champ « Triangle de Gonesse » pour desservir Europa City). En se positionnant comme aménageur du site, l'EPA⁵ Plaine de France - censé défendre l'intérêt général - devient « pompier-pyromane » : il fait une large publicité à un projet d'investissement privé d'1,7 milliard d'euros porté par l'une des plus grosses fortunes de France, la famille Mulliez, dont l'essentiel des membres pratique l'évasion fiscale en Belgique.

C'en est trop. En mars 2011, se constitue le Collectif pour le Triangle de Gonesse (CPTG), qui regroupe aujourd'hui 18 associations du Val d'Oise et de Seine-Saint-Denis, dont quatre de niveau départemental⁶. Il faut « sauver le Triangle de Gonesse », dernier grand espace agricole entre l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle et Paris, considéré comme une réserve foncière pour l'extension du Grand Roissy. Il est même qualifié par l'urbaniste choisi par l'EPA Plaine de France de « réserve du patron », comme on se met de côté une bonne bouteille à vieillir pour une utilisation ultérieure !

Le Collectif gagne une première manche, en obtenant le maintien d'un « carré agricole » de 400 ha, sorte de « réserve d'indiens » où se réfugieraient 3 ou 4 agriculteurs, en derniers mohicans de cette magnifique plaine céréalière, véritable grenier

3 Estimation à 40 000 euros du coût d'un emploi « ordinaire » par Guillaume Duval, Rédacteur en chef d'Alternatives économiques.

4 Bus à haut niveau de service, souvent en site propre.

5 Établissement Public d'Aménagement.

6 voir site www.cptg.fr



© Jacalacha sur base IGN

francilien, qui produit sur ses 700 hectares actuels de quoi fabriquer 20 millions de baguettes par an, soit le pain quotidien d'une ville de 108 000 habitants.

Mais la bataille n'est pas gagnée, non seulement pour maintenir ce « dernier carré », mais pour sauver l'ensemble des terres, nécessaires à un fonctionnement satisfaisant des exploitations. Il est intéressant d'ailleurs de noter qu'à chaque fois, il est évoqué des surfaces en m² et jamais la qualité de ces espaces. Nos interlocuteurs ont donc une vision purement comptable, sans la moindre préoccupation de la

composition du sol : alors qu'il s'agit de « limons sur lœss » ne nécessitant aucun arrosage, même en cas de sécheresse. Rappelons une lapalissade trop oubliée : si le béton peut s'implanter sur n'importe quel substrat, même le plus caillouteux, on ne peut pas cultiver n'importe où ! Et donc, si on admet que l'Île-de-France, région la plus riche d'Europe (y compris d'un point de vue agricole), doit relever son « défi alimentaire » (désormais inscrit dans le SDRIF comme l'un de ses 4 « défis »), il n'est pas admissible qu'elle ne produise plus que quelques pour cent de ses besoins... On doit se poser la question « Où localiser les sites de production agricole ? » La réponse est alors évidente : sur les meilleures terres ! Et donc en Plaine de France... car si la France (au sens nation du terme) porte ce nom, c'est qu'au XII^e siècle les terres de la Plaine de France (au sens territoire local) qui constituaient l'essentiel du domaine royal de Philippe Auguste éclipsaient en richesses et munificences les territoires alentours ! Il s'agit donc d'un patrimoine historique et millénaire, dont la destruction serait irréversible.

Derrière cette bagarre qui s'annonce rude et dont on ne connaît pas l'issue, se profilent les nouveaux comportements des sociétés capitalistes par rapport à l'enjeu foncier dans les métropoles. Le champ de l'immobilier commercial représente un exemple caractéristique à cet égard.

On continue à voir fleurir aujourd'hui des implantations de grandes surfaces, notamment en périphérie urbaine, dans des territoires déjà fortement pourvus en centres commerciaux, voire saturés



et alors qu'ils ont enregistré en France un recul de 0,2 % de leurs ventes en 2012, à comparer au boom des nouvelles formes de distribution, notamment l'e-commerce (avec 19 % de croissance du chiffre d'affaires en 2012).

Qu'est-ce qui justifie d'ouvrir en moins de 3 mois – à quelques km les uns des autres – les centres commerciaux Aéroville à Roissy (Auchan, 80 000 m², 200 boutiques), L'Îlo à Épinay-sur-Seine (toujours Auchan, 20 000 m², 48 boutiques) et La Bongarde à Villeneuve-la-Garenne (Carrefour, 86 000 m², 150 boutiques) ? Ces centres, dans un territoire déjà suréquipé, vont forcément enregistrer à chaque ouverture une baisse de chiffre d'affaires, voire des fermetures chez des concurrents (cf. O'Parinor à Aulnay-sous-Bois, 100 000 m², 200 boutiques). On voit même des doublons dirigés par la même enseigne, se faisant une concurrence interne (Auchan, déjà aux Flanades à Sarcelles, a construit à la sortie de la ville My Place qui végète et aux dernières nouvelles serait en vente).

Un exemple cuisant pour les commerçants du Blanc-Mesnil. Au départ, la foncière Frey, promoteur du futur centre commercial « Plein Air » démarché des petites boutiques du centre-ville pour prendre un bail dans un des futurs emplacements. Le discours est convaincant : « venez chez nous, vous allez faire des affaires, dans un centre tout neuf avec une aire d'attraction bien plus vaste, vous n'allez pas rester dans un site ringard. » On fait miroiter des bénéfices substantiels et craindre une désaffection de la clientèle en centre-ville. Dès l'ouverture, Frey vend le centre commercial pour 24 M€. Sitôt empoché son pactole, la société disparaît, laissant le gestionnaire gérer les aléas d'un centre commercial qui n'a pas la fréquentation promise et végète. Peu à peu, les commerçants ruinés par un investissement hasardeux n'arrivent pas à rembourser les traites et mettent la clé sous la porte. Au sous-sol, les rideaux baissés font du tort à ceux qui restent encore. De même, on peut citer l'exemple du centre commercial My Place, pour lequel le maire de Sarcelles a fait miroiter 700 emplois locaux à la population. Le succès n'est pas au rendez-vous et l'agence locale de Pôle Emploi voit se réinscrire ceux qui ont été embauchés en CDD, dans le cadre de leur fin de contrat. Et, aux dernières nouvelles, l'établissement est mis en vente. Il n'est pas jusqu'à Paris qui connaît ces opérations de plus-values sur d'importants investissements commerciaux aussitôt revendus : Beaugrenelle, après dix ans de travaux, a été mis en vente des mois avant son ouverture intervenue en novembre 2013.

Tout ceci montre que les ténors de la grande distribution sont peu à peu remplacés par des grands groupes immobiliers qui achètent des surfaces bien placées à bas prix et revendent les mètres carrés une fois construits avec une juteuse plus-value. La spéculation foncière règne : l'activité immobilière prime sur l'activité commerciale. Cette spéculation se faisant sur le foncier et sur la gestion des centres commerciaux avec la perception de loyers forts onéreux achèvent de fragiliser

les petits commerçants locataires. C'est ainsi qu'on voit la propriété de grands centres commerciaux s'échanger à un rythme accéléré entre les enseignes de la grande distribution et les sociétés foncières cotées en bourse comme Hammerson (Royaume-Uni) ou Unibail-Rodamco (France / Pays-Bas).

La terre agricole, facilement urbanisable grâce à un droit de l'immobilier commercial trop laxiste, devient une marchandise comme n'importe quelle autre, dont la valeur est réduite à la surface concernée et dont la qualité du sol n'a plus aucune importance. On vend les surfaces « au poids », c'est comme s'il était possible d'échanger un kilo de « bijoux de famille » contre un kilo de verroteries. Ainsi, la notion de « qualité » des sols a totalement disparu du débat, et l'on voit se profiler une spéculation « hors-sol » où l'échange est une valeur en soi. À l'instar des *subprimes* aux États-Unis, va-t-on assister à l'éclatement de la bulle de l'immobilier commercial qui risque de faire d'énormes dégâts chez les salariés de la branche, mais aussi pour les consommateurs et les citoyens en laissant des friches commerciales inutilisables et des centres-villes déserts ? À Cergy-Pontoise, l'agglomération a toujours sur les bras les 47 hectares du parc de loisirs Mirapolis fermé depuis 20 ans.

Face à ce risque majeur, on peut s'étonner que des maires qui affichent des valeurs sociales fassent affaire avec des sociétés spéculatives, réputées pour leur capitalisme le plus féroce... Au niveau régional, comment ne pas avoir conscience de la gravité de cette question foncière ? Les habitants et leurs représentants élus doivent reconnaître à la terre son statut de ressource non renouvelable, et prendre en compte le défi alimentaire posé à l'Île-de-France, autrefois grenier, potager de la France, incapable aujourd'hui de se nourrir plus que quelques jours par an. Plus largement, au niveau national, comment défendre une politique à courte vue d'aménagement du territoire accaparant sur 2 % de l'espace français les richesses et les pôles d'excellence d'un « Grand Paris » qui vient contrer des dizaines d'années de timide décentralisation vers les autres régions et des métropoles dites d'« équilibre » ? Comment se fait-il que ces dernières ne se soulèvent pas contre l'exception francilienne ? ■

