



ANFT 2025

**TROUVER ENSEMBLE  
LES SOLUTIONS FONCIÈRES  
D'AUJOURD'HUI !**

---

**6 & 7 FÉVRIER 2025**

Centre de congrès Prouvé - Destination Nancy

# Préserver la nature, c'est aussi nous préserver

L'Office français de la biodiversité (OFB) est un établissement public dédié à la sauvegarde de la biodiversité. Ses 3 000 agents, répartis dans l'Hexagone et en Outre-mer, agissent au quotidien pour la préservation du vivant des milieux aquatiques, terrestres et marins.



Police de  
l'environnement



Connaissance  
sur les espèces  
et les milieux



Appui  
aux politiques  
publiques



Gestion  
d'espaces  
naturels



Mobilisation  
de la société

ofb.gouv.fr



@OFBiodiversite @linkedInOFB

© Alexandra Gligou



## Construire ensemble un avenir foncier responsable



Marc KASZYNSKI,  
Président du LIFTI

## ÉDITO

Bienvenue à la 3<sup>e</sup> édition des Assises Nationales du Foncier et des Territoires ! Plus que jamais, le foncier est au cœur des enjeux de notre société. Agriculture, logements, infrastructures, biodiversité, énergie : ces domaines s'entrecroisent et se rejoignent sur une ressource commune, la terre. C'est autour de ce bien précieux que se rencontrent aujourd'hui des acteurs publics, privés et académiques, prêts à débattre et à collaborer pour inventer des solutions durables et équilibrées.

Ces Assises sont d'abord un lieu de rencontres et d'échanges. Notre ambition est de décloisonner les réflexions pour que chaque voix, chaque expertise, trouve sa place dans ce dialogue essentiel. Car, face à la crise climatique, à la raréfaction des sols et aux pressions économiques, nous devons travailler ensemble à réinventer nos façons d'utiliser et de préserver le foncier.

Ce rendez-vous unique se tient à Nancy, dans le Centre Prouvé que nous remercions pour leur chaleureux accueil. Cette terre d'initiatives foncières et nous permet de réfléchir à des solutions concrètes pour répondre aux défis immédiats : protéger nos terres agricoles, repenser l'aménagement urbain, revitaliser les friches industrielles ou encore intégrer la gestion de l'eau dans nos stratégies foncières. Mais surtout, nous voulons que ces discussions dépassent le cadre de la théorie pour se traduire en actions pragmatiques.

Les Assises sont un espace de co-construction, d'inspiration et d'innovation. Elles permettront, lors de la table ronde finale, de mettre en lumière des propositions concrètes qui, je l'espère, trouveront leur place dans les futures politiques publiques.

Merci à toutes et à tous pour votre engagement et votre contribution à cet événement. Ensemble, nous avons le pouvoir de bâtir un avenir foncier responsable et durable.

Marc KASZYNSKI  
Président du LIFTI

# HORAIRES ET PARCOURS

Retrouvez ci-dessous les horaires détaillés des sessions et événements clés des Assises, pour ne manquer aucun temps forts de ces deux jours.

## JEUDI 6

### 8H30 :

Ouverture du centre

### 9H00-9H45 :

Mot d'accueil



**Mathieu KLEIN,**  
Président-Maire  
de Nancy



**Marc KASZYNSKI,**  
Président du LIFTI

### 9H45-11H45 :

Débats A

### 11H45-13H30 :

Déjeuner

### 13H30-15H30 :

Débats B

### 15H30-16H00 :

Pause café

### 16H00-18H00 :

Débats C

### À partir de 18H00 :

Remise de prix et cocktail

## VENDREDI 7

### 8H00-9H00 :

Café

### 9H00-12H00 :

Plénière de clôture

Auditorium

### PARCOURS 1

Peut-on se passer de faire plus de mètres carrés ? — 7

Salle 201

### PARCOURS 2

Vers une compensation plus efficace et mieux calibrée — 11

Salle 101

### PARCOURS 3

Adapter nos territoires urbains au changement climatique à l'heure du ZAN — 15

Salle 202

### PARCOURS 4

Revisiter la rente foncière et la propriété — 19

Salle 104

### PARCOURS 5

Faire face à la dévalorisation des patrimoines — 27

Salle 103

### PARCOURS 6

Repenser nos rapports à l'eau grâce aux stratégies foncières — 31

Salle 105

### PARCOURS 7

Un foncier agricole menacé ? — 35

Salle 102

### PARCOURS 8

Consolider et accueillir sur les territoires une activité productive et industrielle — 39

Salle 204

### PARCOURS 9

Mettre en place les temporalités d'une stratégie foncière territoriale renouvelée — 43

Salle 106

### PARCOURS 10

Quels modes de financement des stratégies foncières et des projets ? — 47

Salle 205

### PARCOURS 11

Un impératif foncier : identifier, caractériser et valoriser les friches ! — 51

Salle 203

TABLE RONDE DE CLOTURE — 54

AUDITORIUM

INDEX DES INTERVENANTS — 57



Sarah DUBEAUX

Déléguée générale

LIFTI

## Le foncier, c'est l'affaire de toutes et tous



À l'occasion des 3<sup>e</sup> Assises Nationales du Foncier et des Territoires, Sarah Dubeaux, déléguée générale du LIFTI, organisateur de l'événement, revient sur les enjeux essentiels du foncier et partage les objectifs de ces rencontres ainsi que la vision du LIFTI.

### QUELLES SONT LES AMBITIONS PRINCIPALES DE CET ÉVÉNEMENT CETTE ANNÉE ?

**Sarah DUBEAUX :** Notre ambition est de rassembler un grand nombre d'acteurs du foncier pour qu'ils puissent dialoguer, débattre et surtout co-construire des solutions aux enjeux actuels. Le foncier est un sujet complexe, où se croisent des intérêts agricoles, industriels, urbains, et environnementaux. Avec les Assises, nous voulons décroiser ces réflexions pour que chacun puisse mieux comprendre les contraintes des autres et travailler ensemble à des solutions viables et durables.

### VOUS PARLEZ D'UN ÉVÉNEMENT QUI RÉUNIT DES ACTEURS PUBLICS, PRIVÉS ET ACADÉMIQUES. POURQUOI EST-IL SI IMPORTANT DE DÉCLOISONNER LES DISCUSSIONS SUR LE FONCIER ?

**SD :** Le foncier touche à tant d'aspects essentiels : l'agriculture, le logement, l'industrie, la biodiversité... Chaque secteur a ses priorités, souvent perçues comme contradictoires. En réalité, il s'agit de créer des synergies. Sans dialogue, on ne peut pas trouver ces équilibres.

Ainsi, nous plaçons cette édition davantage sous le signe de la rencontre, persuadés que c'est par le partage et l'échange de l'ensemble des acteurs traitant du foncier que nous pourrions trouver des solutions solides et pérennes aux multiples crises que nous traversons. Il nous semble ici important de prolonger la posture affirmée dans nos groupes de travail du LIFTI, celle d'une acculturation joyeuse, de la rencontre incongrue, du rassemblement. L'événement présente ainsi quelques surprises et innovations pour permettre l'expression du plus grand nombre !

### QUELS SERONT LES SUJETS PHARES DE CES ASSISES ?

**SD :** Nous avons prévu 11 parcours thématiques et 33 débats, chacun abordant des sujets clés comme la fiscalité foncière, les besoins en logements, les stratégies de compensation écologique, la gestion des

terres agricoles menacées, ou encore l'avenir des friches industrielles. Nous parlerons également de la gestion de l'eau, un enjeu crucial pour les stratégies foncières à venir. Chaque débat sera l'occasion pour des experts aux profils variés de partager leurs expériences et d'élaborer des pistes concrètes.

### EN QUOI CES ASSISES PEUVENT-ELLES AIDER À FAIRE AVANCER LES POLITIQUES PUBLIQUES EN MATIÈRE DE FONCIER ?

**SD :** Ces Assises permettent aux acteurs locaux et nationaux de se rencontrer, d'échanger et de faire remonter leurs besoins et propositions aux décideurs publics. La table ronde de clôture, qui réunira des élus et représentants politiques, est un moment clé où nous espérons que les réflexions issues des débats pourront être traduites en actions concrètes. Il est essentiel que les politiques publiques prennent en compte cette diversité de points de vue pour être réellement efficaces.

### À PROPOS DE LA TABLE RONDE DE VENDREDI, VOUS RÉUNIREZ DES PERSONNALITÉS POLITIQUES POUR UN TEMPS DE RESTITUTION ET DE DÉBAT CONSTRUCTIF. QU'ATTENDEZ-VOUS DE CE MOMENT PARTICULIER, ET QUELLES SOLUTIONS PRAGMATIQUES PENSEZ-VOUS Y VOIR ÉMERGER ?

**SD :** Cette table ronde est une étape cruciale de l'événement. Elle permettra de synthétiser les propositions issues des différents débats et de confronter ces idées avec des décideurs politiques de premier plan. Nous espérons voir émerger des solutions pragmatiques qui puissent être mises en œuvre dès aujourd'hui, notamment en matière de connaissances, de stratégies, d'utilité publique du foncier et de gestion foncière. L'idée est d'en ressortir avec des pistes concrètes, qui seront discutées et, nous l'espérons, adoptées à plus large échelle.

## Construire ensemble les territoires de demain

1



## Peut-on se passer de faire plus de mètres carrés ?

2024. Urgence environnementale. Le poids des nouveaux mètres carrés construits pèse lourd. L'idée de sobriété immobilière fait son chemin. Mais peut-on vraiment se passer de faire plus de mètres carrés sur nos fonciers ? D'abord « peut-on » se le permettre compte-tenu des besoins rencontrés ? Quel est d'ailleurs le niveau objectif de ces besoins (résidentiels notamment) ? Ensuite, « peut-on » le mettre en œuvre dans les faits ? La mobilisation de la vacance et la transformation des usages (les bureaux en logements par exemple) sont-elles généralisables et seront-elles suffisantes ? Enfin, « peut-on » l'accepter ? Les équilibres économiques et fiscaux qui seront affectés par ce changement de modèle seront-ils facilement admis par les acteurs publics et privés de la production urbaine ?

**RAPPORTEUR : Alexandre COULONDRE - Chercheur indépendant, fondateur, DIT CONSEIL, LIFTI**

1



# Peut-on se passer de faire plus de mètres carrés ?

**RAPPORTEUR : Alexandre COULONDRE - Chercheur indépendant, fondateur, DIT CONSEIL, LIFTI**

## DÉBAT A : PEUT-ON FAIRE MOINS COMPTE-TENU DES BESOINS ?

Comment concilier l'enjeu de sobriété immobilière avec le besoin de loger les ménages et les entreprises dans les territoires ? D'ailleurs, quel est le niveau effectif de ces besoins ? Dans le cas du logement, une controverse s'est développée entre ceux qui préconisent de construire 500 000 nouveaux logements par an et ceux qui considèrent que l'on pourrait n'en construire que 110 000. Sur quoi se basent ces divergences ? Comment, en pratique, les territoires, dans leur diversité, font-ils face à cette tension entre sobriété et besoin ?

**9H45-11H45**  
SALLE 201

Un débat animé par :



**François MÉNARD**

Sécrétaire permanent adjoint, PUCA

### PARTICIPANTS



■ **Rémi BABUT**  
Urbaniste - chef de projet, THE SHIFT PROJECT



■ **Raphaële D'ARMANCOURT**  
Directrice adjointe en charge du pôle politiques territoriales et urbaines, UNION SOCIALE POUR L'HABITAT - USH



■ **Claire JUILLARD**  
Chercheuse indépendante, OGGI



■ **Arnaud PORTIER**  
Directeur, EPFL Pays Basque

## DÉBAT B : PEUT-ON FAIRE MOINS EN MOBILISANT L'EXISTANT ?

Peut-on faire la ville avec le déjà-là ? La reprise en main de la vacance, la transformation des locaux d'activités en logements, la densification pavillonnaire, la gestion du sous-peuplement : autant de gisements qui pourraient être au centre de la fabrique de la ville demain. Mais ces gisements sont-ils suffisants ? Sont-ils localisés dans les bons territoires ? Quelles contraintes rencontrent, en pratique, les acteurs politiques et économiques qui tentent de les exploiter ?

**13H30-15H30**  
SALLE 201

Un débat animé par :



**Sylvain GRISOT**

Urbaniste circulaire et fondateur, DIXIT.NET

### PARTICIPANTS



■ **Claude BERTOLINO**  
Directrice, EPF PACA



■ **Rocio CAZALDO**  
Doctorante, ÉCOLE NATIONALE DES PONTS ET CHAUSSÉES, LATS



■ **Guillaume HEQUET**  
Directeur Aménagement et Développement Immobilier, VILOGIA



■ **Jean-Christophe VISIER**  
Prospectiviste bâtiment immobilier, CSTB

## DÉBAT C : QUEL MODÈLE ÉCONOMIQUE POUR FAIRE MOINS ?

La sobriété immobilière et foncière questionne les équilibres économiques et les formes de valorisation associées aux projets urbains. Si historiquement l'urbanisation de terrains non bâtis a été le mécanisme principal de création de valeur financière en immobilier, qu'en est-il si l'on doit recycler les terrains et les bâtiments ? Où se logera la valeur demain ? Sera-t-elle aussi abondante ? Plus généralement, ces évolutions ne nous poussent-elles pas à élargir l'approche strictement financière et à considérer aussi d'autres formes de valeurs comme la valeur écologique. C'est par exemple l'idée portée par la comptabilité environnementale et la CSRD. Quels modèles économiques permettront demain de faire la ville dans le respect de l'environnement ?

**16H00-18H00**  
SALLE 201

Un débat animé par :



**Yann GÉRARD**

Directeur national études et conseil, ADEQUATION

### PARTICIPANTS



■ **Benjamin AUBRY**  
Fondateur, IUDO



■ **Charlotte GIRERD**  
Directrice innovation et RSE, SNCF IMMOBILIER



■ **Siham MOULALI-GATON**  
Cheffe de projet budgétisation écologique, MÉTROPOLE DE LYON / CERES



■ **André YCHÉ**  
DG consultant, YCHÉ CONSEIL



# Bâtir un système plus lisible et opérationnel à la compensation, renaturation et restauration

Le comité des Fonciers de la renaturation, restauration, compensation est piloté par Christophe BARBARA

Les différentes évolutions législatives récentes abordant la compensation ne s'accompagnent pas actuellement d'une réflexion globale sur le sujet et ne proposent pas réellement d'approches politiques cohérentes en matière d'environnement et de biodiversité.

Afin d'être réellement efficace et de revêtir les caractéristiques d'un véritable outil vertueux d'amélioration voire de régulation des projets d'aménagement et de développement, la compensation des atteintes à la biodiversité doit être repositionnée au centre du processus, et cesser de graviter à sa périphérie. Actuellement, la compensation consiste encore trop souvent en des actions dont la plus-value écologique est en décalage avec la destruction engendrée. Mieux choisir les terrains dégradés et anticiper leur maîtrise foncière apparaît comme primordial. Dans la lignée d'autres travaux, le LIFTI pointe aussi du doigt les enjeux relatifs à la responsabilité. Même si le maître d'ouvrage choisit de déléguer la réalisation de la compensation à un tiers, il ne pourra pas transférer sa responsabilité administrative, il reste seul responsable face à l'autorité administrative y compris dans plusieurs décennies (article L163-1 II du code de l'environnement). L'enjeu de la pérennisation des mesures de compensation est ici posé.

Le LIFTI envisage notamment l'option d'un mécanisme de transfert du site et des obligations de compensation qui y seraient liées vers un opérateur compétent qui serait chargé de sa gestion comme peuvent le faire les Conservatoires des espaces naturels ou du littoral. Par ailleurs, il a été noté l'importance de structurer un système de compensation par l'offre réellement opérationnel.

Fort de ce constat, le LIFTI a débouché sur l'élaboration d'une approche systémique axée sur les cinq temps du projet d'aménagement, en intégrant à chaque étape les éléments de la séquence ERC et, en conséquence, la compensation des atteintes à la biodiversité.

Ainsi, une bonne anticipation des impacts et des mesures correctives dans toutes leurs dimensions le plus en amont possible du projet offrira un cadre plus lisible des enjeux et actions envisagées pour l'ensemble des acteurs concernés. Le mécanisme de compensation pourra alors pleinement jouer son rôle d'amélioration des projets et de processus de régulation de ces derniers.

La suite de nos travaux pour 2025 se concentre sur :

- **Un repositionnement des enjeux** de renaturation et de restauration des milieux naturels au niveau des territoires,
- **Une approche intégrée, opérationnelle et performante** du mécanisme de la compensation des atteintes à la biodiversité,
- **Une mise en synergie des acteurs** publics et privés concernés par les enjeux de restauration, renaturation et compensation,
- **Un éclairage** technique, juridique, économique et opérationnel.



**Découvrez la synthèse de nos pistes d'évolution :**

<https://lifti.org/la-compensation-environnementale-dans-et-pour-le-projet-restitution-des-travaux-du-lifti/>

2



## Vers une compensation plus efficace et mieux calibrée

Ultime maillon de la séquence Eviter Réduire Compenser (ERC) réellement formalisée depuis 20216, la compensation des atteintes à la biodiversité est souvent considérée comme un droit à détruire la nature. Pourtant, lorsqu'elle est anticipée et structurée, la compensation peut permettre de mieux penser et calibrer le projet. Bien que potentiellement complémentaire aux actions de renaturation ou de restauration, la compensation répond à des exigences spécifiques impliquant une approche stratégique et complexe à mettre en œuvre. Avec des premiers résultats assez éloignés des objectifs de performance attendus pour la biodiversité, le dispositif de compensation mérite d'être revu en profondeur, clarifié et consolidé pour en faire un réel outil d'amélioration et de régulation des projets. L'objectif ici est de repositionner la compensation liée au projet au sein des stratégies territoriales portées par les documents d'urbanisme locaux pour permettre son anticipation et sa réalisation en réponse aux enjeux écologiques du territoire. A l'occasion des bases posées par la loi industrie verte d'octobre 2023, il s'agit également de développer et structurer la compensation par l'offre à l'échelle nationale. Enfin, l'efficacité et la pérennité des mesures prises posent encore question aujourd'hui, notamment en matière de gouvernance, de portage et de responsabilités.

**RAPPORTEUR : Christophe BARBARA - Expert en stratégie et ingénierie de projets urbains et environnementaux, directeur, CB<sup>2</sup> TERRITOIRES DURABLES - LIFTI**

2



## Vers une compensation plus efficace et mieux calibrée

**RAPPORTEUR : Christophe BARBARA - Expert en stratégie et ingénierie de projets urbains et environnementaux, directeur, CB<sup>2</sup> TERRITOIRES DURABLES - LIFTI**

### DÉBAT A : COMPENSATION DES PROJETS ET PLANIFICATION TERRITORIALE, UNE INTÉGRATION À RENFORCER

La séquence ERC et le mécanisme de compensation ont besoin d'être rendus les plus opérationnels possibles. Dans cette optique, les porteurs de projets ainsi que les collectivités en charge d'administrer et de planifier leur territoire doivent pouvoir anticiper, cadrer et communiquer leurs besoins. Ainsi, comment rendre visibles les projets et les compensations déjà réalisées dans les documents d'urbanisme et en même temps permettre l'identification dans ces mêmes documents des sites les plus favorables à l'accueil de ces compensations sur le territoire ? Les textes et outils actuels sont-ils suffisants et adaptés à cette nécessité ? Quels seraient les critères à mobiliser pour caractériser les sites les plus favorables écologiquement ?

**9H45-11H45**  
SALLE 101

Un débat animé par :



**Sébastien DELLINGER**

Associé dirigeant -  
écologue et formateur,  
EOTERRA

#### PARTICIPANTS



■ **Constance BERTÉ**  
Docteure en aménagement  
sur la séquence Eviter Réduire  
Compenser



■ **Katia CHMIELCZYK**  
Cheffe de projet stratégique  
pour la préfiguration de la  
démarche Grand Est transitions  
compensations,  
RÉGION GRAND EST



■ **Jean-François NAU**  
Directeur général délégué,  
EODD INGÉNIEURS CONSEILS

### DÉBAT B : LE DÉVELOPPEMENT D'UNE OFFRE OPÉRATIONNELLE, UNE NÉCESSITÉ AU SERVICE DE L'EFFICACITÉ DE LA COMPENSATION ?

L'un des enjeux majeurs de la compensation réside dans l'anticipation. Le mécanisme de l'offre inscrit dans la loi Biodiversité de 2016 à travers les Sites Naturels de Compensation (SNC) n'est à ce jour que très peu développé en France. Outre la dimension culturelle que pose un système par l'offre, plusieurs facteurs identifiés lors du bilan de l'expérimentation des SNC peuvent expliquer cet état. L'avènement des Sites Naturels de Compensation de Restauration et de Renaturation (SNCR) issus de la loi Industrie Verte de 2023 a relancé les débats sur ce sujet sans résoudre complètement les problématiques. En quoi un mécanisme d'offre de compensation opérationnel serait-il bénéfique pour les porteurs de projets et la biodiversité ? Comment ? Quels sont les freins actuels ? Les futurs SNCR permettront-ils de structurer réellement cette offre ?

**13H30-15H30**  
SALLE 101

Un débat animé par :



**Manuel PENNAFORTE**

Avocat associé,  
CABINET BOIVIN & ASSOCIÉS

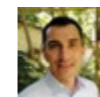
#### PARTICIPANTS



■ **Camille BARBARA**  
Directrice de projets eau et biodiversité,  
CB<sup>2</sup> TERRITOIRES DURABLES



■ **Patrick DERONZIER**  
Directeur de projet financement de la biodiversité,  
COMMISSARIAT GÉNÉRAL AU DÉVELOPPEMENT DURABLE



■ **Matthieu RIVET**  
Directeur du développement  
territorial et de la renaturation,  
CAISSE DES DÉPOTS



■ **Vincent ZANINOTTO**  
Chef de projet Évaluation et compensation  
des atteintes à la biodiversité,  
OFB

### DÉBAT C : UNE COMPENSATION PLUS PERENNE : COMMENT ET AVEC QUI ?

Le facteur temps reste un élément central pour tous les projets et davantage encore lorsqu'ils concernent la compensation des atteintes à la biodiversité. Cette dernière nécessite de projeter une action sur le long terme et conditionne sa réussite à l'atteinte d'objectifs précis et contraignants. Au-delà de la complexité et des enjeux de la mise en œuvre de la compensation, se pose également la question de sa pérennité. A ce jour, aucun texte ne fixe un cadre clair permettant de garantir la pérennité des compensations laissant cette charge et responsabilité au seul maître d'ouvrage du projet. Comment sécuriser les projets de compensation sur le temps long ? Les mécanismes, moyens et outils actuels sont-ils adaptés et suffisants au regard des enjeux écologiques et de la réalité des projets eux-mêmes ?

**16H00-18H00**  
SALLE 101

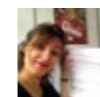
Un débat animé par :



**Joachim LEMERI**

Directeur - fondateur,  
SUPPLÉMENT D'ÂME

#### PARTICIPANTS



■ **Julie BABIN**  
Directrice,  
FONDATION ESPACES NATURELS DE FRANCE



■ **Jean-Pierre BOIVIN**  
Avocat,  
CABINET BOIVIN ET ASSOCIÉS



■ **Bernard LABAT**  
Administrateur du groupe environnement et nature,  
CESE (CONSEIL ÉCONOMIQUE,  
SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL)



■ **Christophe MAILLET**  
Directeur général,  
ILE-DE-FRANCE NATURE

**34 ans d'expérience** • **Entreprise à mission indépendante** • **280 collaborateurs** • **13 agences en France**

EODD est un cabinet de conseil, d'ingénierie et bureau d'études spécialiste de la transition écologique qui se distingue par son approche pluridisciplinaire intégrée, sa qualité d'expertise et sa forte orientation conseil.



Depuis 15 ans, EODD est engagée dans une politique RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises) ambitieuse évaluée dans le top 1% des entreprises de son secteur et le top 5% tous secteurs confondus.



Nos expertises, nos références, nos offres d'emplois et notre histoire sur  
**[www.eodd.fr](http://www.eodd.fr) • [contact@eodd.fr](mailto:contact@eodd.fr) • 04 72 76 06 90**



# Adapter nos territoires au changement climatique à l'heure du ZAN

Impulsé notamment par la loi climat et résilience de 2021 et l'objectif du ZAN, la prise en compte du changement climatique dans l'approche foncière reste relativement nouvelle. Entre adaptation et atténuation des patrimoines fonciers et immobiliers, restauration et renaturation, désimperméabilisation voire reconnaissance des fonctionnalités des sols, les modalités d'intervention sont ici multiples mais posent de nombreuses questions en matière d'outils, de connaissance, de pratiques.

**RAPPORTEUR : Inès DELÉPINE - Doctorante, SNCF IMMOBILIER, GÉOGRAPHIE CITÉS**



3



# Adapter nos territoires au changement climatique à l'heure du ZAN

**RAPPORTEUR : Inès DELÉPINE - Doctorante, SNCF IMMOBILIER, GÉOGRAPHIE CITÉS**

## DÉBAT A : LES ENJEUX FONCIERS DE LA DÉCLINAISON DU «ZAN»

Malgré des débats récurrents, aujourd'hui encore, la loi prévoit que les documents régionaux type SRADDET, les SCoT et les PLU(i) intègrent et territorialisent les objectifs ZAN, respectivement avant le 22 novembre 2024, le 22 février 2027 et le 22 février 2028. Cela pose quelques problèmes de méthode, de temporalité, de comptabilité et d'atteinte possible des objectifs. En effet, s'entrechoquent la temporalité des traductions dans les documents locaux et les autorisations de consommation encore quotidiennes, laissant libre court à des stratégies individuelles de réserves foncières. Le suivi de la consommation se heurte à des données encore imprécises et à deux régimes distincts que sont la consommation et l'artificialisation. Les enjeux de territorialisation interrogent les capacités de coordination et de gouvernance locale ainsi que les réalités territoriales face à cet objectif national.

### PARTICIPANTS



■ **Rémi DELATTRE**  
Docteurant,  
UNIVERSITÉ D'AVIGNON, UMR ESPACE



■ **Laurence FORTIN**  
Vice-Présidente en charge des territoires,  
de l'économie et de l'habitat,  
RÉGION BRETAGNE



■ **Timothée HUBSCHER**  
Directeur planification & résilience des territoires,  
CITADIA



■ **Hugo THIERRY**  
Chef du bureau connaissance et politiques foncières,  
MINISTÈRE ÉCOLOGIE ÉNERGIE TERRITOIRES

**9H45-11H45**  
SALLE 202

Un débat animé par :



**Amaury KRID**

Responsable du pôle  
observation foncière  
et planification,  
AGURAM

## DÉBAT B : REDONNER UNE PLACE À LA FONCTIONNALITÉ DES SOLS DANS L'APPROCHE FONCIÈRE

Nos façons de faire de l'aménagement et de construire les villes ont bien souvent priorisé exclusivement les impératifs immobiliers. Aujourd'hui, la réglementation liée au ZAN et certains événements (inondations, vagues de chaleur, etc) font entrer progressivement dans le monde de l'aménagement, les notions de services écosystémiques et de fonctionnalités des sols. La notion d'artificialisation s'applique également au sein des enveloppes urbaines là où la consommation foncière est encore bien perçue par les acteurs de l'aménagement tandis que la qualité des sols urbains reste souvent méconnue. Quels sont les retours opérationnels d'une nouvelle prise en compte des sols ? Avec quelles réussites et quelles limites ? Quels besoins d'évolutions ?

### PARTICIPANTS



■ **Catherine BARDY**  
Directrice générale,  
EPF HAUTS DE FRANCE



■ **Anne BLANCHART**  
Directrice d'affaires, directrice d'agence de Nancy,  
EODD INGÉNIEURS CONSEILS



■ **Vincent ROTH**  
Géomètre-expert, président, expert judiciaire,  
ORDRE DES GÉOMÈTRES EXPERTS,  
CABINET UN POINT SIX

**13H30-15H30**  
SALLE 202

Un débat animé par :



**Emmanuelle QUINIOU**

Responsable du service  
aménagement,  
foncier, habitat,  
RÉGION BRETAGNE

## DÉBAT C : RENONCER, RESTAURER, RENATURER, COMPENSER...

Au-delà d'une prise en compte des sols dans les documents de planification et les opérations d'aménagement, la réglementation du ZAN et la réalité du changement climatique poussent à considérer différemment nos manières de faire. En particulier certains systématismes de la construction sont à réinterroger à l'aune d'autres besoins complémentaires potentiellement concurrents comme ceux relatifs à la biodiversité. Entre renoncement de projets d'aménagement, restauration de la biodiversité, renaturation et compensation, quels liens établir ? Quelles méthodes et leviers ? Quels moyens d'arbitrage et modalités de financement ?

### PARTICIPANTS



■ **Maylis DESROUSSEAUX**  
Maîtresse de conférences,  
ECOLE D'URBANISME DE PARIS - LAB'URBA



■ **Gilles GAL**  
Directeur,  
EPF NORMANDIE



■ **Céline LAINS**  
Experte en sobriété foncière et aménagement durable,  
GROUPE CAISSE DES DÉPÔTS



■ **Stella GASS**  
Directrice,  
FÉDÉRATION NATIONALE DES SCOT

**16H00-18H00**  
SALLE 202

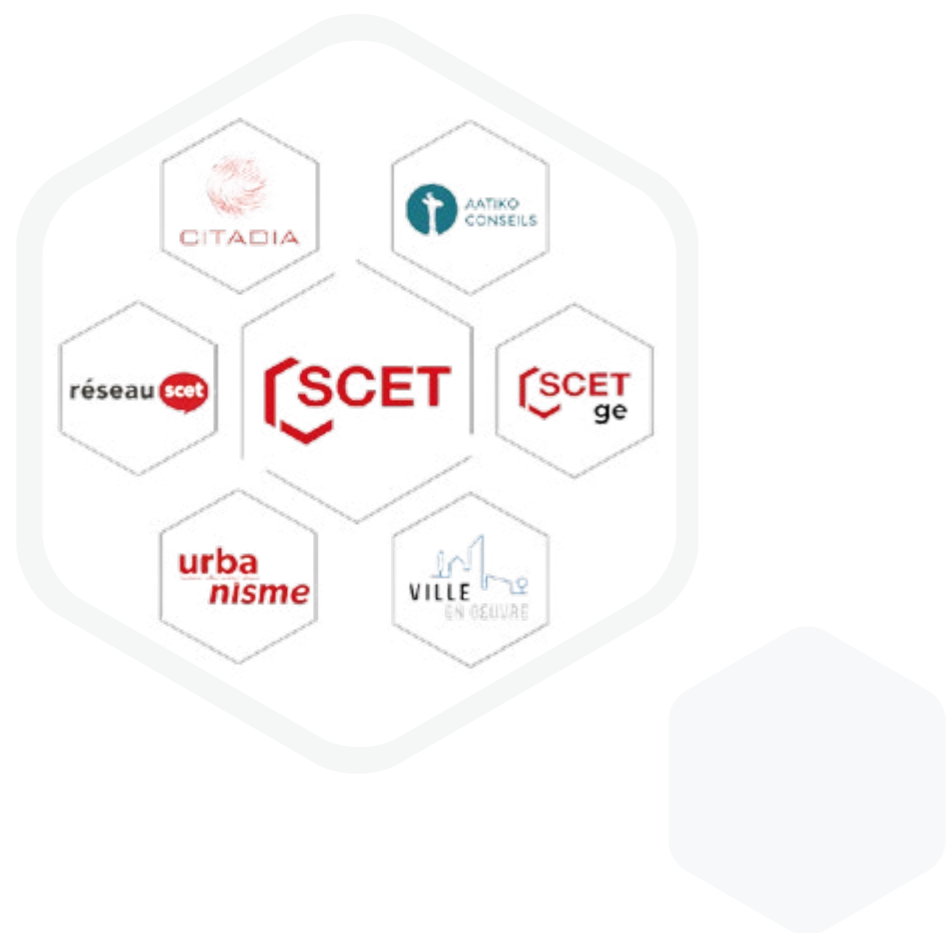
Un débat animé par :



**Margot HOLVOET**

Directrice générale,  
L'INSTITUT DE LA  
TRANSITION FONCIÈRE

# — LE GROUPE SCET — EST PARTENAIRE — DU LIFTI



4



## Revisiter la rente foncière et la propriété

L'envolée des prix du foncier et les enjeux d'intérêt général interrogent de manière accrue nos rapports à la propriété et à la rente. Les modalités d'action foncière actuelles tendent à être revisitées notamment avec ou face aux propriétaires fonciers et immobiliers. Des évolutions d'outils anciens comme l'expropriation ou le droit de préemption urbain pourraient être attendues en particulier face à la complexité du renouvellement urbain. Les dernières jurisprudences fragilisent les opérations d'utilité publique et interrogent sur l'équilibre à trouver entre la sécurité juridique des opérations et la protection due au droit de propriété privée. L'action publique est aussi créatrice de valeur, notamment foncière, et les nouveaux modèles interrogent sa répartition. Mais au fond, pour quel format de propriété foncière ?

**RAPPORTEUR : Sarah HEITZMANN - Avocate associée, TH AVOCATS**

4



# Revisiter la rente foncière et la propriété

**RAPPORTEUR : Sarah HEITZMANN - Avocate associée, TH AVOCATS**

## DÉBAT A : L'ACTION FONCIÈRE AVEC OU FACE AUX PROPRIÉTAIRES PRIVÉS

Intervenir sur le foncier pose rapidement la question du rapport aux propriétaires notamment privés et des outils juridiques permettant au projet d'aboutir. En tissu urbain comme en zones naturelles, en opérations de démolition-reconstruction comme en réhabilitation, se pose la question du point d'équilibre entre démarche amiable coconstruite et recours aux prérogatives de puissance publique. Dans les cas, fréquents, où une maîtrise foncière publique est nécessaire, quels sont les bons usages ? Quelles sont également les insuffisances, ou les fragilités identifiées, pouvant remettre en cause la réalisation des opérations d'utilité publique ?

### PARTICIPANTS



▪ **Lionel BRIDIER**  
Directeur,  
EPA EUROMÉDITERRANÉE



▪ **Frédéric LÉVY**  
Avocat associé,  
DS AVOCATS



▪ **Fabrice MATHOULIN**  
Cadre opérationnel renouvellement urbain,  
TERRITOIRES PUBLIC



▪ **Guillemette ROLLAND**  
Directrice de l'action foncière et des systèmes d'information,  
CONSERVATOIRE DU LITTORAL

**9H45-11H45**  
SALLE 104

Un débat animé par :



**Romain THOMÉ**

Avocat associé,  
TH AVOCATS

## DÉBAT B : CAPTATION DE LA VALEUR : UNE AUTRE RENTE FONCIÈRE

Les cas des projets d'infrastructure publique comme celui de grands projets urbains posent de manière récurrente et ancienne l'épineuse question de la captation de la valeur ainsi créée. Les exemples étrangers peuvent-ils inspirer nos expériences françaises ? Quelle transposition possible avec les fondements du financement des grandes opérations en France ? Comment identifier et évaluer la valeur créée par ces grands projets, et plus particulièrement, les services express régionaux métropolitains (SERM) qui font aujourd'hui l'actualité ? Comment s'établissent les droits de propriété face aux deniers publics ? Quelles stratégies mettent en place les acteurs publics ?

**13H30-15H30**  
SALLE 104

Un débat animé par :



**Florence MENEZ**

Directrice territoriale Loire,  
EPORA

### PARTICIPANTS



▪ **Catherine AUBEY-BERTHELOT**  
Présidente,  
ORF



▪ **Pascal BROSTIN**  
Directeur conseil et aménagement,  
SYSTRA FRANCE



▪ **Grégoire FERRER**  
Responsable des études prospectives et opérationnelles,  
BORDEAUX MÉTROPOLE



▪ **Sonia GUELTON**  
Présidente, professeur émérite,  
FONCIERS EN DÉBAT, ÉCOLE D'URBANISME DE PARIS

## DÉBAT C : AU-DELÀ DE LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE ?

Les droits liés à une propriété une et indivisible, sanctuarisée, sont souvent vus comme responsables de plusieurs problématiques notamment en matière de difficultés d'accès au foncier, de hausse des prix, de restriction des types d'usages possibles ou encore de gestion des ressources non pérenne. Pourtant, d'autres types d'organisation perdurent voire émergent qu'il s'agisse de propriétés collectives, notamment en milieu rural, ou des propriétés dissociées comme les baux réels solidaires (BRS) dans le domaine du logement et désormais dans celui des activités. Quelles sont les réalités de ces organisations ? Quelles en sont les difficultés ? Pour quels impacts en matière de politiques publiques ?

**16H00-18H00**  
SALLE 104

Un débat animé par :



**Isabelle REY LEFEVRE**

Journaliste indépendante  
spécialiste du logement  
et auteure

### PARTICIPANTS



▪ **Louise HARAN**  
Responsable des opérations,  
LA VIGOTTE LAB



▪ **Jean-François JOYE**  
Professeur, fondateur,  
UNIVERSITÉ DE SAVOIE MONT BLANC, CHAIRE VALCOM



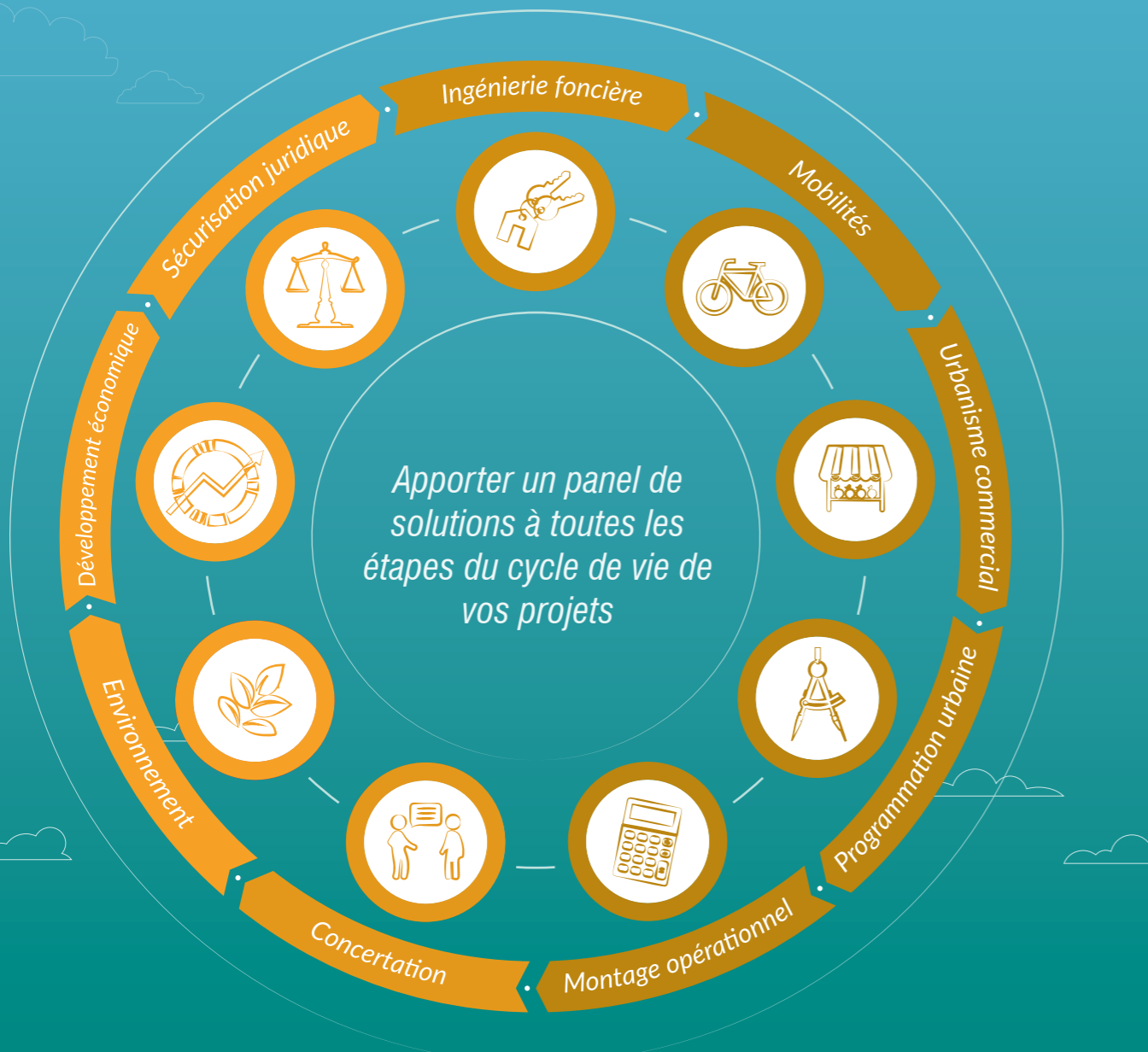
▪ **Audrey LINKENHELD**  
Sénatrice du Nord,  
SÉNAT



▪ **Jonathan MORICE**  
Directeur de l'aménagement urbain et de l'habitat,  
RENNES MÉTROPOLE

# SYSTRA

CONCILIER DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL ET SOBRIÉTÉ FONCIÈRE



Signature de référence pour les solutions de mobilité et d'aménagement durable, SYSTRA est l'un des premiers groupes mondiaux d'ingénierie, de conseil et de formation au service des villes, des territoires et de leurs habitants.

## Substances perfluorées PFAS

Antea®Group

Diagnostic - Expertise - Conseil -  
Maîtrise d'œuvre

Comprendre aujourd'hui.  
Améliorer demain.

Les PFAS ou substances per- et polyfluoroalkylées constituent un enjeu sanitaire grandissant en France à cause de leur toxicité et leur persistance dans l'environnement. Depuis 2021, Antea Group accompagne les industriels, les collectivités locales et les gestionnaires d'eau, dans la recherche des PFAS dans les milieux ainsi que dans la gestion au cas par cas des situations de pollution sur un site ou un territoire. Nos experts peuvent vous conseiller sur les nombreuses thématiques concernées : eau potable, rejets aqueux et atmosphériques, sols, risques sanitaires, etc.

[www.anteagroup.fr](http://www.anteagroup.fr)

  
anteagroup



# Faire évoluer le droit pour renforcer l'utilité publique du foncier ?

*Le comité juridique acteurs de l'évolution du droit est piloté par Frédéric LÉVY, Romain THOMÉ et Sarah HEITZMANN.*

En 2025, le travail sur les enjeux juridiques du foncier s'avère encore plus nécessaire dans un contexte où l'excès de normes est souvent décrié. Dès lors, depuis sa création fin 2016, le LIFTI se propose d'être un des acteurs de l'évolution du Droit avec pour ambition non seulement d'accompagner les acteurs du foncier dans l'élaboration de textes législatifs ou réglementaires, mais aussi de répondre aux nouveaux enjeux sociaux, environnementaux ou technologiques. Cette démarche vise à anticiper les attentes pour faire évoluer les outils existants ou proposer des solutions nouvelles. Le LIFTI a ainsi œuvré à la mise à disposition des données foncières en Open Data ; à la définition juridique des friches reprise dans la loi Climat et Résilience ou encore lors de l'élaboration de la proposition de loi Lagleize visant à réduire le coût du foncier et à augmenter l'offre de logements accessibles.

Le travail juridique du LIFTI doit permettre d'accroître la lisibilité du droit, sa sécurisation et donc son respect.

## Adapter les outils existants de mobilisation foncière au renouvellement urbain

Le code de l'expropriation a été pour l'essentiel rédigé à une époque où l'urbanisation se réalisait exclusivement par étalement urbain. Or, le mode de développement privilégié aujourd'hui est le renouvellement urbain, même si celui-ci s'exerce parfois en dent creuse, sur des zones non bâties.

Dans ce contexte, le comité juridique est arrivé au constat que le code de l'expropriation doit évoluer, pour permettre aux acteurs publics de disposer d'outils adaptés permettant une intervention sur des fonciers de plus en plus complexes (sols pollués, friches commerciales, activités artisanales ou industrielle à relocaliser, etc). Dès lors, le comité juridique a initié la rédaction de plusieurs propositions concrètes d'évolutions législatives ou réglementaires permettant notamment d'anticiper au mieux les acquisitions foncières :

- Possibilité pour les acteurs publics d'obtenir des informations et de visiter les biens dont l'expropriation est envisagée,
- Possibilité de saisir le juge de l'expropriation plus tôt,
- Possibilité de prendre possession de manière anticipée en cas de délai excessif de jugement, etc.

La question de la valeur est également au cœur des réflexions du comité juridique. Elle conduit par exemple à réinterroger le système – complexe – de date de référence mis en place par le législateur pour limiter la spéculation foncière sur les opérations déclarées d'utilité publique, mais qui à ce jour et dans un contexte de renouvellement, est parfois inutile, voire pénalisant. Elle conduit en outre à rendre hautement nécessaire l'inscription dans les textes de l'interdiction pour les juridictions de

l'expropriation de se fonder sur la valeur d'avenir. Elle conduit également à alerter sur les conséquences de la suppression de l'abattement pour vétusté dans la fixation des indemnités d'éviction en transfert.

D'autres évolutions textuelles identifiées par le comité juridique du LIFTI s'inscrivent en réaction à des évolutions jurisprudentielles qui pénalisent les opérations déclarées d'utilité publique. Au premier chef, le comité juridique s'alarme de la position actuelle du Conseil d'Etat refusant la régularisation des opérations déclarées d'utilité publique contestées par le prisme des arrêtés de cessibilité. Concrètement cette évolution jurisprudentielle récente crée sur les opérations déclarées d'utilité publique (DUP) des risques significatifs, généralisés à l'échelle du périmètre de la DUP et sur une durée parfois supérieure à 10 ans. Ces risques peuvent aller jusqu'à la remise en cause rétroactive d'acquisitions ayant depuis lors déjà donné lieu à des reventes et des réalisations. Un tel aléa fragilise les cessions de charges foncières dans de grandes opérations, les impératifs de sécurité juridique étant essentiels pour les acquéreurs, et leurs financeurs.

Ainsi, lorsque l'équilibre entre sécurité juridique et droit de propriété est remis en cause, lorsque l'aléa juridique conduit à dissuader l'action publique, lorsque les propriétaires ne sont plus en mesure de connaître les limites de leurs droits, le comité juridique propose une adaptation des textes.

## Réinterroger le caractère sacré du droit de propriété

Au regard des évolutions précitées, la propriété, érigée en droit inviolable et sacré en 1789, doit être questionnée. La prise en compte, par le droit, d'enjeux et d'usages communs peut être un élément de réponse aux impératifs de production de logements abordables et en nombre suffisant, de construction d'une ville intégrant des modes de transports durables, de protection des ressources partagées.

Face au constat d'une grande difficulté à répondre aux besoins de la population à des conditions tenables économiquement, le LIFTI recense les bonnes pratiques juridiques, identifie les outils existants et leurs optimisations souhaitables.

Ses travaux portent notamment sur le rôle clé des acteurs publics dans la définition et la mise en œuvre de stratégies foncières adaptées. Cette dimension peut également être complétée (mais non substituée) par un déploiement encore plus fort des outils de dissociation du foncier et du bâti, y compris en l'intégrant dans de nouveaux outils d'action foncière des acteurs publics.

Les travaux portent également sur le rapport à la valeur, sur la pertinence de la captation de la rente foncière par un propriétaire, à l'heure d'une fabrique urbaine toujours plus complexe et onéreuse. Une proposition d'évolution des outils de captation de la valeur dans le cadre des Services Express Régionaux Métropolitains a ainsi été rédigée.

L'étendue des droits et devoirs du propriétaire et le renforcement des droits des occupants, sont également interrogés, la propriété privée ne pouvant être un obstacle insurmontable ou excessif à la réponse aux besoins essentiels de la population.

## Consultez le cahier ANFT22 :



<https://lifti.org/wp-content/uploads/2023/10/EXE-MISE-ENLIGNE-cahier-9.pdf>

Depuis 2010, les journalistes de la rédaction AEF info analysent et décryptent tous les jours l'actualité essentielle à la **veille stratégique** sur le **secteur du logement et de l'aménagement**.

AEF info Habitat et urbanisme s'adresse, sur ses deux thématiques, aux professionnels — publics comme privés — de l'urbain et de l'habitat en leur proposant un suivi des évolutions législatives, réglementaires et fiscales, ainsi qu'un éclairage sur les stratégies et les pratiques des territoires et des acteurs du secteur.

## Logement Social et Habitat

- Le logement social
- La lutte contre le mal-logement et l'habitat indigne
- L'hébergement et le logement des publics spécifiques
- L'efficacité et la rénovation énergétiques du bâtiment
- La promotion et le marché immobilier

## Urbanisme et aménagement

- L'aménagement durable des territoires
- Le renouvellement urbain et l'urbanisme opérationnel
- L'efficacité et la rénovation énergétiques du bâtiment
- La fabrique de la ville

**Découvrez AEF info et profitez d'avantages exclusifs**



5



## Faire face à la dévalorisation des patrimoines

La France est l'un des pays où le patrimoine foncier et immobilier relève d'une valeur refuge. Investir dans la terre, devenir propriétaire de son logement voire d'autres biens sont autant d'objectifs permettant à la fois de s'inscrire dans des dynamiques d'investissement ou de transmission. Si cette logique de placement voire de rente peut être questionnée, ce parcours vise surtout à mettre en lumière une autre tendance, celle où ces actifs font l'objet d'une dévalorisation – actuelle ou probable, où ils sortent des marchés. Cette tendance à la dévalorisation pose la question de la prise de conscience du processus par les propriétaires et acheteurs, les stratégies de revalorisation mises en place, les conséquences en matière de cohésion territoriale, le rôle et la place de l'acteur public notamment en matière de solidarité voire d'indemnisation. Trois situations seront ici analysées : le cas des passoires climatiques identifiées par la loi Climat et Résilience, celui des biens soumis au recul du trait de côte et au risque de submersion et enfin celui des territoires décroissants aux marchés dits détendus.

**RAPPORTEUR : Sophie BUHNIK - Enseignante-chercheuse, ESPI**

5



## Faire face à la dévalorisation des patrimoines

RAPPORTEUR : Sophie BUHNIK - Enseignante-chercheuse, ESPI

### DÉBAT A : QUAND LE CADRE LÉGISLATIF SORT LES PASSOIRES ÉNERGÉTIQUES DU MARCHÉ ?

À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025 et échelonné jusqu'en 2034, les logements les moins bien classés en matière de DPE, autrement dit les passoires thermiques, ne seront plus autorisés à la location. Par ce nouveau cadre législatif, l'État positionne une partie des propriétaires bailleurs comme les acteurs de la rénovation énergétique ou les incite à vendre. En prenant désormais le prisme de l'énergie, ce cadre entraîne potentiellement une dévalorisation patrimoniale pour une partie de ces propriétaires, réduisant d'autant leurs perspectives de revenus et fléchant vers des travaux souvent coûteux. Mais qui sont ces propriétaires et leurs stratégies ? La dévalorisation est-elle le seul cas de figure ? Pour quelles conséquences sur les locataires ? Selon quelles diversités territoriales ?

#### PARTICIPANTS



▪ **Jessica BROUARD-MASSON**  
Directrice de l'expertise et des politiques publiques,  
ANAH



▪ **Sébastien DESCOURS**  
Expert stratégie et financement de la  
transition - rénovation de l'habitat,  
FILAIO LABS



▪ **Coralie ROBERT**  
Docteure en sociologie - urbaniste,

9H45-11H45  
SALLE 103

Un débat animé par :



**Isabelle CHESNEAU**

Maîtresse de conférences HDR,  
ENSA MALAQUAIS

### DÉBAT B : SUBMERSION ET REcul DU TRAIT DE CÔTE, QUELLE VULNÉRABILITÉ DES MARCHÉS ET STRATÉGIES À VENIR ?

Submersion et recul du trait de côte, quelle vulnérabilité des marchés et stratégies à venir ? Les territoires littoraux connaissent globalement une attractivité forte qui se traduit par des prix fonciers et immobiliers élevés. Pourtant, ce sont aussi des territoires soumis au recul du trait de côte, avec de réelles menaces sur des biens et fonciers. Les phénomènes, multiples, incertains, parfois plus rapides ou d'autres plus lents posent d'épineuses questions : quelle est la valeur de ces biens menacés et comment l'évaluer ? Selon quel pas de temps ? Avec ou sans indemnité ? Pour quelle solidarité nationale ? Quel rôle et outils de l'acteur public ? Avec quelles possibilités d'action en matière de recomposition territoriale ? Un retournement des marchés est-il à prévoir ?

13H30-15H30  
SALLE 103

Un débat animé par :



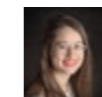
**Thomas WELSCH**

Directeur général,  
EPF DE LA VENDÉE

#### PARTICIPANTS



▪ **Olivier CHABERT**  
Directeur général adjoint aménagement  
et développement du territoire,  
LITTORAL DE COUTANCES MER ET BLOCAGE



▪ **Clara PEREZ**  
Chargée de mission en évaluation immobilière,  
CABINET IPFEC



▪ **Frédéric LAURENT**  
Responsable du pôle évaluations,  
DNID FRANCE DOMAINE



▪ **Louis TEYSSIER**  
Conseiller délégué au littoral,  
LITTORAL DE COUTANCES MER ET BLOCAGE

### DÉBAT C : DÉVALORISATION ET REVALORISATION DES PATRIMOINES DANS LES TERRITOIRES DÉCROISSANTS

Les projections démographiques de l'Insee tablent sur une diminution de la population en France à l'échelle nationale à partir de 2044. Localement, de nombreux territoires ruraux et quelques grandes villes (Le Havre, Roubaix) connaissent une érosion de leur population depuis plusieurs décennies. Les marchés de ces territoires sont souvent décrits comme détendus et connaissent des taux de vacance élevés avec des biens complètement hors marché. Au point que certains bien connaissent des dégradations fortes et des valeurs négatives entraînant une paupérisation possible des propriétaires. Qui sont ces propriétaires de biens vacants ? Quels sont leurs profils et leurs portefeuilles ? Quels sont les moyens et leviers qu'ont les acteurs institutionnels pour revitaliser ces territoires ?

16H00-18H00  
SALLE 103

Un débat animé par :



**Louis MICHEL**

Urbaniste,  
OPTEOS

#### PARTICIPANTS



▪ **Sylvain BRILLET**  
Directeur général,  
EPF DE NOUVELLE AQUITAINE



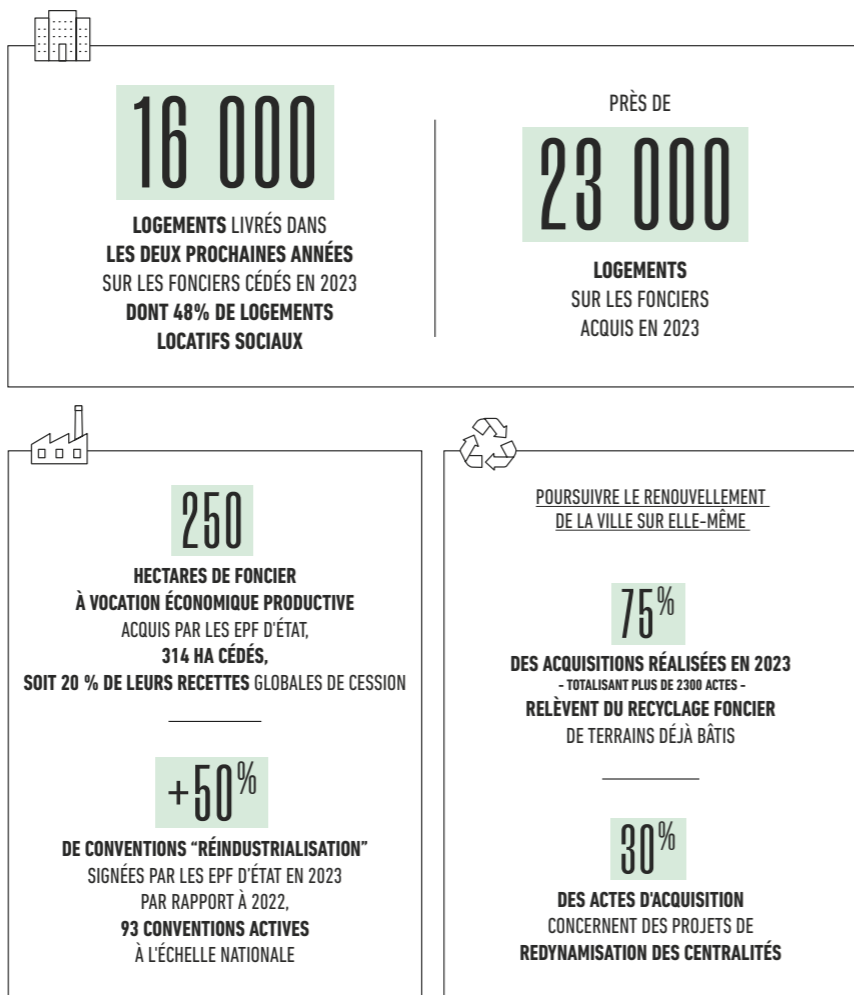
▪ **Lise FOURDRIGNIER**  
Doctorante en aménagement  
et urbanisme,  
UNIVERSITÉ GUSTAVE EIFFEL  
LATTS UMR 8134



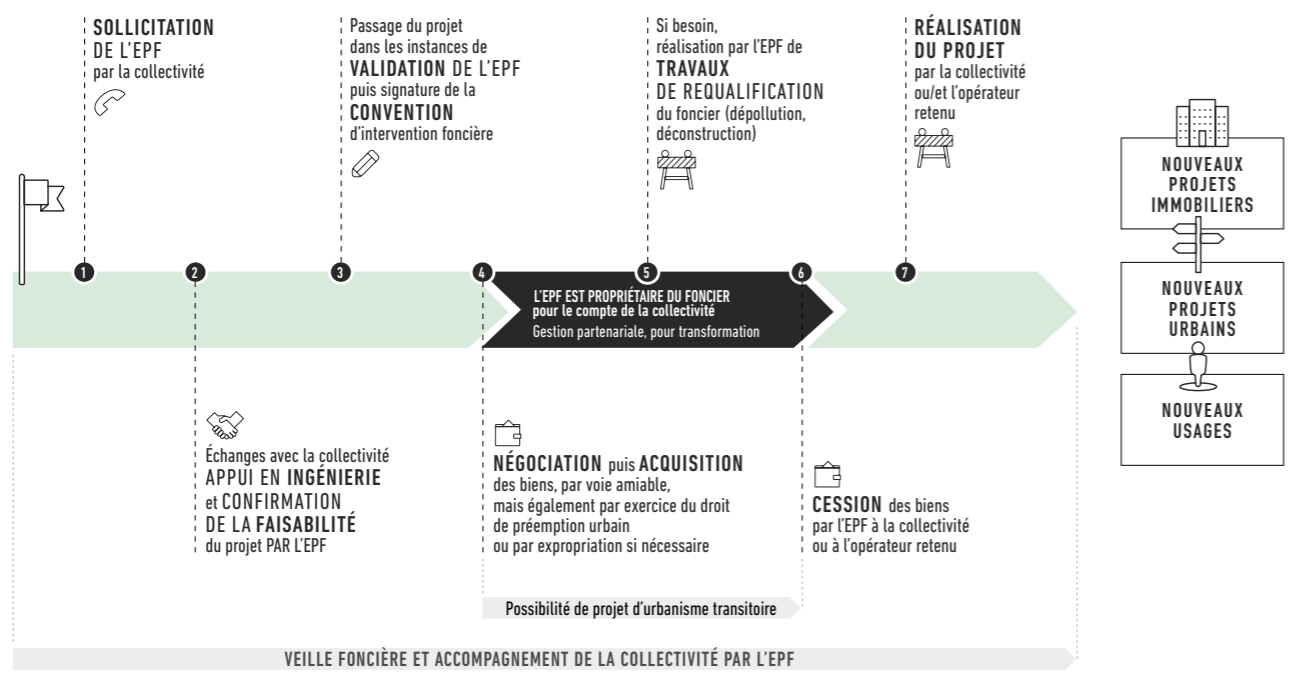
▪ **Samuel SORIANO**  
Directeur général,  
SOLOREM



## L'ACTIVITÉ DU RÉSEAU EN 2023



## L'EFFET LEVIER DES EPF D'ÉTAT EN 7 ÉTAPES



## Repenser nos rapports à l'eau grâce aux stratégies foncières

Alors que sécheresses et inondations se succèdent, la question de la gestion de l'eau se pose de manière de plus en plus cruciale. Si des mesures de prévention existent de longue date (PPRi), elles semblent aujourd'hui atteindre certaines de leurs limites et nécessitent d'être complétées, notamment en prenant en compte les risques de ruissellement. A contrario et de manière nouvelle, les stratégies de plus en plus de territoires doivent désormais faire avec une ressource limitée au point que certains maires ont d'ores et déjà pris des mesures drastiques d'interdiction de construire pour atteindre à la salubrité ou à la sécurité publique. Cela se traduit également dans l'intégration des enjeux de la ressource dans de nouvelles stratégies foncières, prenant notamment en considération les bassins versants et zones de captage.

**RAPPORTEUR : Rémi GUIDOUM - Fondateur, analyse & conseil pour la transition écologique et solidaire, JUML**



6



## Repenser nos rapports à l'eau grâce aux stratégies foncières

**RAPPORTEUR : Rémi GUIDOUM - Fondateur, analyse & conseil pour la transition écologique et solidaire, JUML**

### DÉBAT A : PRÉVENIR LES RISQUES RELATIFS À L'EAU GRÂCE À UNE NOUVELLE APPROCHE FONCIÈRE

Inondation, ruissellement, coulées de boue, nous sommes actuellement dans des contextes d'aggravation des catastrophes naturelles. Pourtant les stratégies, outils et financements à disposition pour anticiper ces risques restent assez pauvres. Bien souvent, c'est le fonds Barnier qui est déployé post-catastrophe et utilisé pour réduire les risques d'un second événement. Cela peut-être en expropriant les zones d'aléas, en construisant des ouvrages, en relocalisant, en prévoyant de nouvelles zones d'expansion... Mais comment réduire le ruissellement et accroître la perméabilité des sols ? Quelles sont les opportunités et défis techniques, économiques et organisationnels des approches foncières face à ces risques ? Pour quels retours d'expérience ?

#### PARTICIPANTS



■ **Catherine BARDY**  
Directrice générale,  
EPF HAUTS DE FRANCE



■ **Henri BAVA**  
Paysagiste,  
AGENCE TER PAYSAGE



■ **Régis CREUSOT**  
Responsable adjoint pôle risques naturels,  
DREAL GRAND EST



■ **Marie EVO**  
Directrice,  
CENTRE EUROPÉEN DE PRÉVENTION DU RISQUE D'INONDATION

**9H45-11H45**  
SALLE 105

Un débat animé par :



■ **Alexandra POIDEVIN**

Directrice du pôle  
planification et projets,  
SCALEN

### DÉBAT B : LA PLANIFICATION URBAINE AU DÉFI DES RISQUES CROISSANTS DE PÉNURIES D'EAU

Été 2023, la sécheresse déclenche une série de refus de projets pourtant conformes dans plusieurs communes : le pays de Fayence (Var) suspend pour 5 ans l'ensemble de ses permis de construire, faute d'eau et au nom d'enjeux de salubrité. Validée par le tribunal de Toulon, cette décision constitue potentiellement un signal faible pour une réorientation des projets de territoire et des usages du foncier, repartant, à la base, des ressources des territoires. Dès lors, comment ancrer les projets dans la capacité réelle des territoires à subvenir aux besoins essentiels des habitants ? Comment adapter les stratégies foncières face aux sécheresses récurrentes ? A l'heure du ZAN, comment répartir les possibilités d'artificialisation en cohérence avec la disponibilité en eau ?

#### PARTICIPANTS



■ **Jean-Yves HUET**  
Vice-président à l'urbanisme,  
PAYS DE FAYENCE



■ **Marie PETTENATI**  
Responsable résilience climatique,  
ANTEA GROUP



■ **Diane SANTENS**  
Chargée de mission politiques  
territoriales de l'eau,  
DREAL AURA

**13H30-15H30**  
SALLE 105

Un débat animé par :



■ **Cécile MEZGER**

Directrice,  
AGENCE D'URBANISME  
DE L'AIRE TOULONNAISE  
ET DU VAR

### DÉBAT C : PRÉSERVER L'EAU ET SA QUALITÉ GRÂCE AUX STRATÉGIES FONCIÈRES

Polluants éternels, pesticides, pollutions urbaines... Tous les territoires sont concernés par des problèmes de qualité de l'eau, nécessitant une réflexion foncière générale. Entre bassins versants et solutions plus en aval à quelles échelles agir ? Comment les stratégies foncières peuvent-elles contribuer à restaurer ou promouvoir une meilleure gestion des milieux ? Cela passe-t-il systématiquement par une maîtrise foncière publique des zones dites à enjeu eau comme les aires d'alimentation de captages d'eau potable, les abords de cours d'eau et les milieux humides ?

#### PARTICIPANTS



■ **Philippe GOETGHEBEUR**  
Responsable du service eau et espaces naturels,  
AGENCE DE L'EAU RHIN-MEUSE



■ **Valérie NOUVEL**  
Vice-présidente en charge de la transition et de l'adaptation  
au changement climatique,  
DÉPARTEMENT DE LA MANCHE



■ **Cyrielle VANDEWALLE**  
Chargée de mission gestion et protection des ressources en eau,  
FÉDÉRATION NATIONALE DES COLLECTIVITÉS CONCÉDANTES ET RÉGIES - FNCCR

**16H00-18H00**  
SALLE 105

Un débat animé par :



■ **Roxane BENEDETTI**

Directrice du  
développement transition  
écologique  
et environnementale,  
CITADIA

# INNOVER

POUR DES TERRITOIRES PLUS  
INCLUSIFS, PLUS RÉSILIENTS  
ET PLUS DURABLES

**SNCF**  
IMMOBILIER

7



## Un foncier agricole menacé ?

Alors que les différentes crises ont mis en exergue nos vulnérabilités, notamment en matière d'alimentation, les fonciers à usage agricole restent menacés. D'abord parce qu'ils font encore l'objet d'un grignotage et d'une concurrence des usages souvent au profit de l'urbain mais aussi d'autres mutations plus silencieuses (énergies renouvelables, espaces récréatifs, etc). Ensuite, parce que l'accès au foncier agricole reste une problématique préoccupante d'autant plus dans un contexte de renouvellement des populations agricoles, de partage des terres. Enfin, nos pratiques agricoles mais également les conséquences du changement climatique engendrent potentiellement des baisses du potentiel agronomique interrogeant nos stratégies actuelles en matière de préservation mais aussi nos besoins fonciers.

**RAPPORTEUR : Gabrielle BARRAQUÉ - Responsable SIG, SI foncier et valorisation des données, EPF BRETAGNE**

7



## Un foncier agricole menacé ?

**RAPPORTEUR : Gabrielle BARRAQUÉ - Responsable SIG, SI foncier et valorisation des données, EPF BRETAGNE**

### DÉBAT A : VERS UNE FIN DU GRIGNOTAGE DES TERRES AGRICOLES ?

Agrivoltaïsme, méthanisation, usages récréatifs... en dehors du phénomène documenté qu'est l'urbanisation, les changements d'usages des terres agricoles sont multiples. Souvent difficiles à documenter, ils passent sous les radars des analyses chiffrées et quantitatives. Ils interrogent la valeur des terres agricoles et les modèles de rémunération des agriculteurs. Quels sont les travers de ces phénomènes et les gardes fous à mettre en place ? Au contraire, quelles sont les complémentarités de ces usages notamment en matière économique ? Quels sont les nouveaux acteurs de ces fonciers ?

**9H45-11H45**  
SALLE 102

Un débat animé par :



**Jean-Baptiste ROSTAING**

Co-directeur,  
CITÉ DE L'AGRICULTURE

#### PARTICIPANTS



■ **Nicolas AGRESTI**  
Directeur des études,  
FNSAFER



■ **Philippe COLLIN**  
Agriculteur,



■ **Grace KASSIS**  
Post-doctorante en économie,  
UNIVERSITÉ GRENOBLE ALPES  
- LABEX ITEM



■ **Bertrand LAPALUS**  
Agriculteur, président de la commission gestion des territoires,  
FNSEA

### DÉBAT B : VERS UN RENOUVELLEMENT DES POPULATIONS GRÂCE À DE NOUVEAUX PORTAGES FONCIERS ?

En 2030, ¼ de la population agricole actuelle aura probablement pris sa retraite. Ce renouvellement des populations agricoles pose de manière accrue l'accès, souvent problématique, au foncier pour toute une nouvelle génération. Le portage foncier est une des solutions proposées, il consiste à mettre à disposition auprès d'agriculteurs des fonciers détenus par une personne morale. Ce sont par exemple les zones de test agricole mis en place par des EPCI. Mais quels sont ces montages ? Qui les porte ? Pour quelles retombées ? Quelles sont les évolutions législatives souhaitables ?

**13H30-15H30**  
SALLE 102

Un débat animé par :



**Louise HARAN**

Responsable des  
opérations,  
LA VIGOTTE LAB

#### PARTICIPANTS



■ **Emmanuel HYEST**  
Président,  
FNSAFER



■ **Christine LÉGER BOSCH**  
Chercheuse,  
INRAE



■ **Robert LEVESQUE**  
Ingénieur agronome,  
AGTER

### DÉBAT C : DES TERRES AGRICOLES EN MUTATION, POUR QUELS BESOINS FONCIERS DE DEMAIN ?

Les terres agricoles rencontrent de fortes modifications de leur rendement, en lien avec des types d'agriculture qui mettent à mal les sols, mais aussi avec le changement climatique et notamment les pressions sur les ressources en eau. D'autres terres, au contraire, gagnent actuellement en potentiel agronomique. Peut-on documenter la réalité du phénomène de perte de rendement des terres agricoles à court et moyen terme ? Selon quelles données et quels indicateurs ? Quelles sont les conséquences visibles ou à venir sur notre modèle agricole et nos besoins fonciers ? Quels impacts en terme de valeur ? Se dirige-t-on vers un marché de recyclage des terres agricoles ?

**16H00-18H00**  
SALLE 102

Un débat animé par :



**Olivier DIELTIENS**

Chef de projet qualité  
écologique des sols,  
NOVASOL EXPERTS

#### PARTICIPANTS



■ **Hyacinthe HOPFNER**  
Ingénieur territorial,  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE  
L'AGGLOMÉRATION DE SARREBOURG



■ **Joëlle SAUTER**  
Ingénieur méthodes et références et  
responsable équipe sols et fertilité,  
CHAMBRE D'AGRICULTURE DU GRAND EST

# emploi



urba  
nisme

un nouvel onglet  
à découvrir sur  
**urbanisme.fr**

**La revue Urbanisme lance le seul portail exclusivement dédié à l'emploi et à la mobilité dans les domaines de l'urbanisme, de l'aménagement, de l'écologie urbaine et du développement local.**

- **Étudiants, jeunes diplômés et professionnels en recherche de mobilité :** consultez sans plus attendre notre panel d'offres de stage, alternance et emploi correspondant à vos attentes.
- **Employeurs de notre grand écosystème, prenez le réflexe :** je recrute un.e urbaniste, je poste mon annonce sur **urbanisme.fr/emploi**.

Une question ? Écrivez-nous : [emploi@urbanisme.fr](mailto:emploi@urbanisme.fr)

8



## Consolider et accueillir sur les territoires une activité productive et industrielle

Les territoires productifs français ne sont pas toujours ceux clairement identifiés, notamment parce qu'une partie d'entre eux se situe plutôt dans le diffus. Mais aussi parce que les activités, quelque soient leur nature, ont été progressivement évincées au profit d'usages avec moins de nuisances (sonores, olfactives, etc) comme du logement. Pourtant les besoins fonciers - notamment qualifiés et accessibles- des activités sont bien réels. Ces dernières années, des dispositifs ont tenté de rendre plus facile l'accès au foncier productif (sites clés en main, territoires d'industrie, etc), pour quels résultats ? Quelles limites ? En quoi ces fonciers peuvent-ils faire l'objet d'une intensification, notamment dans les zones d'activités ?

**RAPPORTEUR : Nadège CHAMBON - Adjointe au chef de Service Urbanisme Aménagement Energie (Saue), DDT DE L'OISE**

8



# Consolider et accueillir sur les territoires une activité productive et industrielle

**RAPPORTEUR : Nadège CHAMBON - Adjointe au chef de Service Urbanisme Aménagement Energie (Saeu), DDT DE L'OISE**

## DÉBAT A : LA PRÉSERVATION DES ACTIVITÉS EN TISSU URBAIN

Pendant longtemps, les activités productives ont été évincées des centres urbains, notamment parce qu'elles génèrent potentiellement des nuisances, nécessitent des tenements fonciers de grandes surfaces plus accessibles en dehors des villes ou envieux, ou parce que leur modèle économique était moins rentable que celui du logement. Préserver ou accueillir des activités au sein des tissus urbains constitués est désormais un enjeu fortement partagé. Sancutarisation de fonciers dans les documents d'urbanisme, densification, dissociation de la propriété et de l'usage via des BRS activités et de nouvelles foncières... Quels sont les leviers opérationnels dont disposent les collectivités pour (re)créer une ville productive ?

**9H45-11H45**  
SALLE 204

Un débat animé par :



**Brigitte GUIGOU**

Responsable formation - partenariat recherche, INSTITUT PARIS RÉGION

### PARTICIPANTS



**Olivier DIEUDONNÉ**  
Membre élu,  
CCI GRAND NANCY MÉTROPOLE  
MEURTHE-ET-MOSELLE



**Aimeric FABRIS**  
Directeur général adjoint,  
EPORA



**Flore TRAUTMANN**  
Directrice associée,  
SENS DE LA VILLE

## DÉBAT B : LE FONCIER DES ZAE

Le modèle des zones d'activités économique connaît actuellement de véritables bouleversements. Longtemps guidées par des logiques très extensives, en particulier sur les terres agricoles, les ZAE se heurtent aux récentes contraintes du ZAN. De nouveaux outils et bases de données permettent aujourd'hui de mieux identifier de futurs fonciers économiques. Mais l'enjeu porte également sur la restructuration des zones existantes puisqu'on estime qu'environ 50% du stock est dégradé. En particulier, se pose la question d'une intensification ou optimisation des usages, en remettant à plat les modèles économiques des ZAE où la création de valeur reste fondée sur la vente de foncier. Comment procéder ? Avec quels outils et quelles limites ? Pour quel rapport à la propriété ?

**13H30-15H30**  
SALLE 204

Un débat animé par :



**Pascal RANCHOUX**

Directeur des relations institutionnelles études et projets, CCI DE MAINE ET LOIRE

### PARTICIPANTS



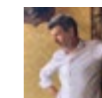
**Loic ALCARAS**  
Directeur juridique,  
EPF DE LA HAUTE-SAVOIE



**François NOISETTE**  
Ingénieur général des ponts, des eaux et des forêts,  
KALUTERE POLIS



**Guillaume TERRAILLOT**  
Directeur général adjoint,  
EPFIF



**Jean-François VALLÈS**  
Directeur associé - agitateur de zones d'activités,  
SYNOPTER

## DÉBAT C : LES SITES CLÉS EN MAIN

Depuis 2023, le dispositif « Sites clés en main » doit permettre de mieux répondre aux objectifs de réindustrialisation. Un des postulats initiaux est que l'industrie manque de foncier de qualité pour se déployer, la maîtrise foncière est alors un préalable pour qu'il y ait labellisation. En quoi ce dispositif répond-il aux difficultés rencontrées pour la réindustrialisation du pays ? Quelles sont les difficultés locales rencontrées pour le déployer ? En particulier, quelles sont les contreparties aujourd'hui aux aménités négatives apportées par l'industrie (pression sur l'eau, pollutions, consommation foncière etc) dans un contexte de réformes fiscales ? Pour quelle acceptabilité sociale ? Quelles autres initiatives locales existent pour la consolidation et accueil des industries ? Selon quels montages fonciers ?

**16H00-18H00**  
SALLE 204

Un débat animé par :



**Nadège CHAMBON**

Adjointe au chef de Service Urbanisme Aménagement Energie (Saeu), DDT DE L'OISE

### PARTICIPANTS



**Annabelle LAVERGNE**  
Directrice adjointe du programme territoires d'industrie,  
ANCT



**Frédéric LASSERON**  
Responsable connaissance du foncier et des ses usages,  
CERAMA



**Philippe BREDAR**  
Directeur aménagement et du développement,  
SEBL GRAND EST



**Laurent GRANIER**  
Directeur commercial délégué au développement des territoires et aux relations publiques,  
GSE



## RESSOURCES



# Renouveler les stratégies foncières territoriales

Le terme de **stratégie foncière** fait désormais l'objet de multiples occurrences dans les quotidiens professionnels. Est-ce devenu pour autant un « concept valise » ?

Une stratégie foncière ne va pas de soi. Elle est un construit des politiques publiques locales et nationales et résulte d'une hiérarchie des besoins. Elle relève donc de multiples choix appartenant à la sphère politique et s'adosse sur des outils voire des démarches méthodologiques précises relevant cette fois-ci du technique.

Au LIFTI, nous définissons ainsi la stratégie foncière territoriale comme le fait d'arbitrer et de concilier différents usages du foncier en fonction des besoins identifiés d'un territoire dans une approche dynamique, anticipatrice voire prospective qui sert un projet de territoire défini et s'inscrit dans un cadre plus large. La stratégie foncière est donc dynamique et à géométrie variable. Si elle est liée à un territoire politique, elle dépasse aussi ce cadre dans une logique d'interdépendance et de gouvernance. Fortement rattachée à l'échelle locale (communale et intercommunale), elle ne peut ni être comprise ni être construite sans une articulation des échelles (par exemple entre documents de planification) et des acteurs, intégrant niveaux régional et national. Elle est donc multiscale.

Face aux effets du changement climatique de plus en plus prégnants, les stratégies foncières doivent être complétées par une vision moins statique du foncier. Si l'on mesure encore mal l'ampleur des conséquences foncières du changement climatique, les sols en tant que support du vivant et maillon essentiel du cycle de l'eau, font sans conteste partie de l'équation d'une adaptation urgente de nos manières d'habiter et de produire. Mais des sols vivants, qui évoluent aussi en fonction d'un environnement qui change : le foncier a trop longtemps été pensé de manière statique et figé. Détérioration et disparition du foncier font trop peu partie d'une approche réellement prospective des territoires.

Aux approches globales, diachroniques et politiques s'ajoute alors une dimension dynamique. En somme, la stratégie foncière dépasse de loin la seule action foncière. Nous identifions six caractéristiques clés et fondamentales d'une stratégie foncière pour répondre aux enjeux du XXI<sup>e</sup> siècle : globale, diachronique, multiscale et politique, prospective, et évidemment, territorialisée.



**Consultez la publication :**  
<https://lifti.org/publication-renouveler-les-strategies-foncieres-territoriales/>

9



# Mettre en place les temporalités d'une stratégie foncière territoriale renouvelée

Oscillant entre crises, confinements et événements climatiques, ces dernières années ont achevé de brouiller les repères de notre univers bien cadencé. Ce contexte d'incertitudes produit des situations d'arbitrages devenus cornéliens pour la préservation de l'habitabilité de nos territoires à travers l'ensemble des besoins des populations : se loger, se nourrir, se déplacer, travailler, se chauffer, se divertir... dès lors les stratégies foncières des territoires deviennent plus que jamais des enjeux structurels. Elles se définissent comme le fait d'arbitrer et de concilier différents usages du foncier en fonction des besoins identifiés d'un territoire dans une approche dynamique, anticipatrice voire prospective. Mais pour quelle organisation interne ? Pour quels pas de temps ? Avec quels nouveaux acteurs ? Pour quelle société demain ?

**RAPPORTEUR : Clémence CARON - Responsable nationale des spécialités planification et aménagement, CNFPT**

9



# Mettre en place les temporalités d'une stratégie foncière territoriale renouvelée

**RAPPORTEUR : Clémence CARON - Responsable nationale des spécialités planification et aménagement, CNFPT**

## DÉBAT A : LE FONCIER, SPHÈRE DE CONFLITS OU OUTIL FÉDÉRATEUR DES COLLECTIVITÉS

Les collectivités territoriales sont en première ligne des enjeux d'arbitrage et de conciliation des différents usages du foncier. En interne, la question foncière a longtemps été cantonnée à de l'action foncière, autrement dit à une maîtrise foncière publique. Pour le reste, le foncier était éparpillé dans différents services consommateurs en fonction des besoins économiques, de logement, agricoles... et donc potentiellement un sujet de conflits, les besoins étant souvent identifiés sur les mêmes parcelles. Dans le contexte du ZAN, ce fonctionnement atteint ses limites. Dans quelles mesures le foncier peut-il jouer un rôle d'assembler entre les services ? Pour quels nouveaux métiers et ingénieries ? Avec quels messages auprès des acteurs privés ?

### PARTICIPANTS



■ **Clémence CARON**  
Responsable nationale des spécialités planification et aménagement, CNFPT



■ **Kristell JAMME**  
Directrice, CAUE DU MORBIHAN



■ **Yann MILTON**  
Directeur régional conseil et aménagement, SYSTRA FRANCE



■ **Audrey PASTEL**  
Urbaniste, docteure en aménagement et directrice, UNIVERSITÉ DES ANTILLES, DIFÉ CONSULTING

**9H45-11H45**  
SALLE 106

Un débat animé par :



**Jean-Louis FOURNIER**

Coordonnateur, stratégie foncière des territoires, LIFTI

## DÉBAT B : REDÉCLINER LA STRATÉGIE FONCIÈRE DE L'OBSERVATION À L'OPÉRATIONNEL

La stratégie foncière correspond à l'ensemble de la chaîne, d'une partie en amont constituée notamment de l'observation et de la planification, à un moment plus en aval et opérationnel. Ces deux pôles de la stratégie butent toutefois sur l'insuffisance de communication et de coordination. Comment anticiper les besoins opérationnels, par exemple en terme de pollutions des sols, dès les moments de planification ? En d'autres termes, comment mettre en place une démarche itérative de la stratégie foncière ? Surtout qu'en lien avec un renouvellement urbain plus affirmé, de nouveaux acteurs apparaissent dans la chaîne, par exemple de grands propriétaires ou acteurs du territoire comme le monde hospitalier.

**13H30-15H30**  
SALLE 106

Un débat animé par :



**Gweltaz LE MAGUER**

Chargé de mission stratégie foncière, MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE

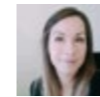
### PARTICIPANTS



■ **Damien DELVART**  
Directeur régional Hauts de France, ADÉQUATION



■ **David HIEZ**  
Directeur technique et président, TAUW FRANCE - UPDS



■ **Nadège KIEFFER**  
Directrice de l'urbanisme, COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU VAL DE FENSCH



■ **Adrien MAURAND**  
Responsable du développement, LINKCITY

## DÉBAT C : TRANSFORMATION D'USAGES ET VALEUR IMMOBILIÈRE DE L'EXISTANT

La perspective d'un renouvellement des stratégies foncières passe aussi par une meilleure prise en compte de l'existant dans une démarche qui relève davantage d'une gestion foncière et immobilière, sous forme finalement d'actifs. Un patrimoine foncier et immobilier peut être fructifié selon une valeur aujourd'hui évaluée sur des critères bien identifiés : localisation, rendement financier et attractivité du marché. Mais cette équation est de plus en plus questionnée face à plusieurs changements sociétaux ; défis climatiques, évolution des modes de travail, besoins croissants en logements accessibles, place des acteurs de l'ESS, etc. Quels sont les nouveaux critères de valorisation des actifs immobiliers dans ce contexte de transformation durable des usages ? Comment adapter la stratégie de gestion des actifs ? Pour quelles limites actuelles à droit constant ? Quelles pourraient être les évolutions législatives et réglementaires intégrant les contraintes diverses du secteur pour répondre aux défis posés par la transformation des usages ?

**16H00-18H00**  
SALLE 106

Un débat animé par :



**Floraine JULLIAN**

Déléguée générale, SURFACE+UTILE

### PARTICIPANTS



■ **Anne KEUSCH**  
Directrice des relations institutionnelles et des transactions, PLATEAU URBAIN



■ **Guillaume SAVARD**  
Fondateur, UPSIDE



■ **Eléonore SLAMA**  
Fondatrice, PARIS CO



## RESSOURCES

Scannez-moi !



# A la recherche de nouveaux modèles économiques de l'aménagement

Désormais très répandue, la formule d'un « modèle économique de l'aménagement à bout de souffle » méritait qu'on lui consacre un peu d'attention ! Le foncier est la matière première de l'aménagement, une matière complexe et bien moins inerte qu'il n'y paraît, dont les mécanismes de valorisation ne sont pas nécessairement bien maîtrisés. En effet, les principes économiques qui régissent l'aménagement urbain jusqu'à aujourd'hui sont insuffisamment documentés et accessibles pour les non-initiés, or les évolutions récentes en montrent largement les limites. En particulier, les principes de formation des prix fonciers et immobiliers (qui ne sont pas le fruit uniquement de logiques de marché) et la place de l'évaluation dans le dispositif d'ensemble sont des aspects majeurs encore bien trop souvent éludés.

Le LIFTI s'est naturellement emparé de cette question au sein de ses groupes de travail, avec une ambition de partage éclairé du diagnostic et d'ouverture vers des pistes de réflexion. Il s'est ainsi appuyé sur les expériences et le dialogue constructif de ses membres (collectivités, Etablissements publics fonciers, bailleurs sociaux, bureaux d'études -ingénierie, sol, environnement, urbanisme-, avocats, experts immobiliers, Entreprises publiques locales). La publication s'appuie sur des exemples concrets et des pistes de réflexions portées par des acteurs opérationnels comme académiques, visant à faire évoluer ce modèle historique.

Le LIFTI propose ainsi des axes d'élargissement pour trouver de nouveaux équilibres, en particulier à partir de stratégies foncières territoriales, adossées à une bonne maîtrise des outils d'action foncière et de planification, mais aussi d'une intégration à toutes les échelles, car l'aménagement intégré dépend des différents niveaux de collectivités (régions, département, intercommunalités, communes, et des schémas d'organisation qui doivent être en la cohérence...). Le renouveau du modèle se doit d'offrir une réelle lisibilité aux acteurs (propriétaires, opérateurs fonciers et immobiliers, investisseurs, assureurs...). Mais cette prise en compte intégrée, très en amont des opérations d'aménagement, doit pouvoir s'appuyer sur une ingénierie économique et financière portée par les maîtrises d'ouvrage territoriales. Une telle implication des collectivités renforcera leur rôle de maître d'ouvrage au service de leur territoire, de ses acteurs et de leurs projets. Ce positionnement trouvera un relais naturel auprès des opérateurs de portage foncier tels que les EPF par exemple, en tant que maître d'œuvre de la maîtrise foncière. Enfin, le LIFTI propose de remobiliser le principe de la péréquation comme un outil idoine dont il faudra fixer les limites d'application (échelle, type d'opérations, de programmes...) et les règles pour une gestion commune du foncier.



Consultez la publication :

<https://lifti.org/a-la-recherche-de-nouveaux-modeles-economiques-de-lamenagement/>

10



## Quels modes de financement des stratégies foncières et des projets ?

En période de transitions, le levier fiscal est souvent convoqué comme une solution magique qui permettrait de résoudre bien des impasses économiques. Qu'en est-il vraiment ? De manière générale, plusieurs objectifs sont assignés à la fiscalité : générer des ressources financières stables aux collectivités territoriales pour financer leurs missions d'intérêt général, assurer une fonction sociale à travers sa dimension redistributive ou orienter le comportement des acteurs par l'incitation ou la dissuasion. Or aujourd'hui, la fiscalité locale ne joue pleinement aucun de ces rôles. Le lien fiscal entre les citoyens et les communes/EPCL s'est largement érodé et la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales n'a fait que renforcer cette dilution. Plus encore, la fiscalité est devenue illisible voire incohérente par l'empilement de réformes successives, faisant perdre de vue une approche globale et stratégique de la fiscalité : l'impôt, mais au service de quoi ? Aujourd'hui, une trentaine de taxes concernent de près ou de loin le foncier et l'immobilier, certaines parfois très anciennes, entrant alors en collision avec nos objectifs contemporains notamment en matière de sobriété foncière. Sans attendre le big bang fiscal qu'appellent de leurs vœux bon nombre de spécialistes, nous débattons des perspectives atteignables et souhaitables pour la fiscalité, resituée par rapport à d'autres instruments.

**RAPPORTEUR : Marie LLORENTE - Consultante-chercheuse économiste de l'aménagement, MLL CONSEIL ET RECHERCHE - LIFTI**





## Quels modes de financement des stratégies foncières et des projets ?

**RAPPORTEUR : Marie LLORENTE - Consultante-chercheuse économiste de l'aménagement, MLL CONSEIL ET RECHERCHE - LIFTI**

### DÉBAT A : FINANCER LA RENATURATION : QUELLES OPTIONS ENTRE SUBVENTIONS ET « FISCALITÉ VERTE » ?

Le financement de la renaturation constitue un angle mort de l'aménagement, souvent pris en charge par le budget des collectivités territoriales ou par les EPF dans le cadre du proto-aménagement. Ce débat propose de revenir sur les outils traditionnels de financement tels que les subventions ou la fiscalité locale, mais aussi sur les perspectives de faire contribuer les projets urbains à travers une charge foncière additionnelle dite « verte », encore à l'étude. Outre l'épineuse question de la valeur portée à la nature, ces réflexions et retours d'expérience ne manqueront pas de nourrir également le sujet des compensations environnementales.

#### PARTICIPANTS



■ **Alexandra COCQUIERE**  
Juriste,  
INSTITUT PARIS RÉGION



■ **Vianney CUNY**  
Avocat pré-associé,  
DS AVOCATS



■ **Guillaume TERRAILLOT**  
Directeur général adjoint,  
EPFIF



■ **Samuel TOMCZAK**  
Consultant - responsable fiscalité,  
ECOFINANCE

**9H45-11H45**  
SALLE 205

Un débat animé par :



■ **Agnès POUILLAUDE**  
Responsable du bureau  
politique territoriale de  
l'habitat,  
DDTM DE LOIRE ATLANTIQUE

### DÉBAT B : QUELS INSTRUMENTS POUR LE PORTAGE FONCIER DE LONG TERME ?

Depuis les années 2000, la pression sur les prix fonciers et immobiliers s'est accrue tandis que le processus de renouvellement urbain s'est accéléré à la faveur de l'objectif de sobriété foncière et des impératifs écologiques. Dans ce contexte, la maîtrise du foncier et sa gestion sur le temps long deviennent des enjeux stratégiques des politiques publiques et des acteurs de la transformation urbaine. L'émergence de foncières, publiques comme privées, en témoigne. Ce débat vise à éclairer ce nouveau paysage, ainsi que la diversité des mécanismes et instruments mobilisables pour agir sur des fonciers occupés. Il reviendra sur les enjeux et interrogera le rapport aux politiques publiques, les effets attendus, dans un contexte de concurrence d'usages : affaire à suivre !

**13H30-15H30**  
SALLE 205

Un débat animé par :



■ **Franck BALTZER**  
Directeur d'activité conseil  
stratégie et territoires,  
SET BY SETEC

#### PARTICIPANTS



■ **Gaultier BRILLAT**  
Avocat associé,  
QUANTUM AVOCATS



■ **Simon GOUDIARD**  
Directeur,  
OFS DES YVELINES



■ **Romain HARLÉ**  
Directeur de missions en  
aménagement durable,  
FCL GÉRER LA CITÉ



■ **Sandrine PATEROUR**  
Directrice stratégie, innovation  
et communication,  
EPF BRETAGNE



■ **Philippe ROUGEOT**  
Président,  
FONCIÈRE PUBLIQUE  
D'ÎLE DE FRANCE

### DÉBAT C : QUELS INSTRUMENTS ET MONTAGES ALTERNATIFS POUR FINANCER L'AMÉNAGEMENT ?

Si traditionnellement les opérations d'aménagement ont pu être financées par la vente de charges foncières, ce modèle atteint aujourd'hui ses limites : le foncier est à la fois plus cher à acquérir et plus complexe à viabiliser, réservant bon nombre de surprises à un aménageur. Parallèlement, les charges foncières, intimement liées au niveau de solvabilité des acquéreurs en bout de chaîne, s'en trouvent mécaniquement plafonnées. Quelles réponses apporter à cette équation de plus en plus contrainte ? Péréquations, recours à des fonds d'investissement, engagement de nouveaux acteurs... Aménageurs, collectivités, ou encore opérateur immobilier « à artificialisation négative » dialoguerons autour de montages et modes de financement alternatifs pour sortir les projets.

**16H00-18H00**  
SALLE 205

Un débat animé par :



■ **Camille COMBES**  
Responsable du département  
aménagement,  
FÉDÉRATION DES ÉLUS DES  
ENTREPRISES PUBLIQUES  
LOCALES (FEDEPL)

#### PARTICIPANTS



■ **Vincent AUREZ**  
Directeur,  
AV CONSEIL



■ **Yann DOUBLIER**  
Directeur général,  
BROWNFIELDS



■ **Fanny COTTET**  
Ingénieure de recherche,  
LATS CHAIRE AMÉNAGER  
LE GRAND PARIS



■ **Nicolas GRAVIT**  
Directeur et président,  
EIFFAGE AMÉNAGEMENT, UNAM



■ **Arnaud LE LAN**  
Directeur de mission,  
SÉMAPHORES



## Mieux appréhender les friches

Le comité économie circulaire du foncier est piloté par Lucien BOLLLOTTE, Laurent GALDEMAS, Marie LLORENTE, Edouard MOUGIN et Marina MIALHE.

Qu'il s'agisse de délaissés, de dents creuses ou d'espaces désormais obsolètes, la friche est une étape désormais incontournable mais parfois mal appréhendée du processus de renouvellement urbain. La reconversion des friches est un processus complexe, en lien avec la polysémie de cet objet, des situations, projets, acteurs.

Aux friches industrielles, sont venues s'ajouter les friches militaires, ferroviaires, hospitalières, et de façon plus générale les sites de services publics déclassés. Les mutations rapides de la distribution, de la logistique et du commerce y ajoutent leurs lots de nouvelles friches commerciales, sans oublier les mécanismes d'obsolescence de l'habitat qui touchent des quartiers entiers d'agglomérations et de villes en perte d'attraction, et même parfois des métropoles attractives. Une conséquence importante de cette évolution est l'élargissement des territoires concernés par les friches, bien au-delà des seules régions industrielles historiques : le sujet concerne maintenant l'ensemble du territoire national et révèle une diversité des natures de friches qui en fait, en quelque sorte, un nouvel objet !

Nouveaux enjeux, nouvelles complexités. La prise en charge des défis de la transition écologique sur nos pratiques sociales et nos activités, ainsi que sur l'organisation de nos territoires de vie, conduit à promouvoir et légiférer pour une approche économe dans la gestion du foncier. Ceci place toute friche, dans tout type de territoire, au centre d'une problématique d'aménagement, qu'elle soit immobilière ou environnementale.

Dans ce contexte, un premier enjeu qui perdure est celui de la connaissance ; l'identification des friches, selon quelles données et méthodes, quelles caractérisations ? Selon quelles méthodologies locales et avec quel référentiel homogène et diffusable à l'échelle nationale ? La constitution d'un réseau d'inventaires territoriaux de friches vient combler ce manque et ainsi partager les actions, les bonnes pratiques, les difficultés ou les freins à la mise en place d'un inventaire ou d'observatoires.

Par ailleurs, les usages environnementaux des friches sont souvent peu pris en compte dans les projets de requalification des friches probablement en raison du modèle économique actuel alors qu'elles peuvent contribuer à l'adaptation et la résilience des territoires aux différents enjeux climatiques et environnementaux auxquels ils doivent faire face.

Enfin, la reconversion des friches était déjà un processus complexe. Combien de porteurs de projets se sont-ils trouvés confrontés à un véritable parcours du combattant avant de voir se concrétiser leurs opérations ? Quand ils ne les ont pas abandonnées entre temps. Comment mieux appréhender la démarche itérative entre le volet stratégique et le passage à l'opérationnel ?



**Consultez la publication sur la reconversion des friches :**

<https://lifti.org/mieux-apprehender-les-friches/>



**Vous avez mis en place ou souhaitez mettre en place un inventaire des friches, rejoignez notre annuaire !**

<https://framaforms.org/lifti-ritf-annuaire-des-demarches-1731915028>

11



## Un impératif foncier : identifier, caractériser et valoriser les friches !

Le sujet des friches est ancien. Adossé historiquement à la requalification des friches industrielles dans les régions de reconversion économiques et sociales, l'acceptation des friches s'est élargie progressivement à d'autres types de sites et s'est diffusée sur l'ensemble du territoire national. Depuis la loi Climat et résilience, le terme bénéficie désormais d'une définition juridique. Mais avant toute chose, ces potentiels fonciers stratégiques ont besoin d'être inventoriés, caractérisés voire d'intégrer un observatoire dans une démarche de suivi, d'autant plus avec la généralisation des observatoires fonciers. De la même façon, si les friches sont souvent considérées un peu rapidement comme le nouvel eldorado d'une urbanisation désormais contrainte par le ZAN, d'une part elles présentent une réalité complexe pour de nombreux projets, d'autre part elles peuvent accueillir aussi d'autres richesses ne serait-ce qu'en matière de biodiversité.

**RAPPORTEUR : Marina MIALHE - Directrice adjointe du foncier - responsable du service prospective et stratégie foncière, BORDEAUX MÉTROPOLE**



## Un impératif foncier : identifier, caractériser et valoriser les friches !

**RAPPORTEUR : Marina MIALHE - Directrice adjointe du foncier - responsable du service prospective et stratégie foncière, BORDEAUX MÉTROPOLE**

### DÉBAT A : INVENTORIER VOIRE OBSERVER LES FRICHES : PAS SI SIMPLE ?

Depuis la loi Climat et résilience, la définition des friches est juridiquement plus établie. Espaces potentiellement prioritaires de projet, les friches ont besoin d'être inventoriées voire d'entrer dans une démarche d'observatoire. En s'appuyant sur les réflexions à propos des réseaux des inventaires territoriaux de friches (RITF), ce débat explore certaines problématiques méthodologiques en matière de référentiels, d'outils et de bases disponibles, mais également souligne des enjeux de stratégie, de gouvernance voire de portage politique.

**9H45-11H45**  
SALLE 203

Un débat animé par :



**Edouard MOUGIN**

Responsable digitalisation,  
SYSTRA FRANCE

#### PARTICIPANTS



▪ **Christel FAGNONI**  
Responsable du service  
renouveaux urbains et habitat,  
DÉPARTEMENT DU NORD



▪ **Christophe FRADIER**  
Directeur départemental,  
DDT DES ARDENNES



▪ **Gweltaz LE MAGUER**  
Chargé de mission stratégie foncière,  
MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE



▪ **Nicolas PELÉ**  
Responsable d'études  
foncier et territoires,  
CEREMA



▪ **Alain TOUBOL**  
Directeur général,  
EPF GRAND EST

### DÉBAT B : LES FRICHES, SUPPORTS D'USAGES ENVIRONNEMENTAUX ?

Au-delà d'un réflexe encore très ancré de reconversions urbaines des friches, ces espaces peuvent apporter des bénéfices environnementaux aux territoires, particulièrement reconnus dans le contexte du ZAN : lutte contre les inondations, rafraîchissement, refuges de biodiversité, contribution aux énergies renouvelables, bénéfices sociétaux... Ce débat vise à mieux faire entrer les enjeux environnementaux dans les réflexions sur les friches en s'appuyant sur des exemples territoriaux et des méthodes comme le scoring environnemental, MUSE, etc.

**13H30-15H30**  
SALLE 203

Un débat animé par :



**Jean-François NAU**

Directeur général délégué,  
EODD INGÉNIEURS  
CONSEILS

#### PARTICIPANTS



▪ **Laurent CHATEAU**  
Coordinateur  
national friches,  
ADEME



▪ **Guillaume LEMOINE**  
Chargé de développement  
foncier et référent biodiversité,  
ECT



▪ **Jean-Baptiste ROSTAING**  
Co-directeur,  
CITÉ DE L'AGRICULTURE

### DÉBAT C : SORTIE DE FRICHE !

Au-delà des enjeux d'observations et d'inventaires, le sujet des friches se heurte aux problématiques de leurs reconversions. Les objectifs de sobriété foncière ont renforcé la dimension stratégique de ces fonciers artificialisés, mais ils restent parfois complexes d'autant plus quand ils sont pollués et peuvent donc être facteurs de risques. La reconversion des friches revêt donc des dimensions d'arbitrage et de priorisation, notamment politiques en lien avec des stratégies foncières et un projet de territoire. Le modèle économique de sortie de vacance pèse également de tout son poids dans les décisions avec plusieurs facteurs nouveaux comme la valorisation des sols et sous-sols, le ZAN, les évolutions réglementaires notamment sur la dépollution.

**16H00-18H00**  
SALLE 203

Un débat animé par :



**Lucien BOLLOTTE**

Pilote du comité économie  
circulaire du foncier,  
LIFTI

#### PARTICIPANTS



▪ **Pascal MONIER**  
2<sup>ème</sup> adjoint en charge de la politique du climat,  
de la transition écologique et de l'urbanisme,  
GRAND ANGOULÊME



▪ **Benjamin PAUGET**  
Responsable R&D & associé,  
TESORA



▪ **Thomas RAULET**  
Directeur,  
PROGRAMME FONCIER + BANQUE DES TERRITOIRES



## Table ronde de clôture

A la suite d'une première journée déployant un grand nombre de sujets sociétaux ayant comme trait d'union la question foncière, il fallait proposer un moment plus collectif et transversal. Par le biais d'un détour, peut-être un peu utopique, c'est ce qu'offre la matinée de clôture : à la fois un temps de synthèse permettant de donner à voir et entendre la diversité des sujets fonciers de la veille, et un moment d'interpellation collectif, redonnant au foncier une approche décloisonnée. Cette étape cruciale, symptomatique de lieux où la parole reste libre et plurielle, permettra de poser les bases de solutions pragmatiques et partagées. Le déroulé de la matinée prendra appui sur le travail des rapporteurs ainsi que sur les témoignages de personnalités politiques expertes de ces sujets fonciers tant locaux que nationaux.

### PARTICIPANTS



▪ **Roland KLEIN**  
Président-Maire,  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
DE SARREBOURG MOSELLE SUD



▪ **Pierre-Yves MAHIEU**  
Président du PETR,  
PAYS DE SAINT-MALO



▪ **Vincent MATHERON**  
Vice-président développement urbain,  
logement, ressources humaines et financières,  
mutualisation, maire,  
NANCY, JARVILLE-LA-MALGRANGE



▪ **Dominique POTIER**  
Député de la 5<sup>e</sup> circonscription  
de la Meurthe-et-Moselle,  
ASSEMBLÉE NATIONALE



▪ **Agnès THOUVENOT**  
1<sup>ère</sup> adjointe au Maire, présidente de la SVU,  
VILLEURBANNE

9H00-12H00  
AUDITORIUM

Un débat animé par :



**Philippe SCHMIT**

Président fondateur,  
URBA DEMAIN



**Sarah DUBEAUX**

Déléguée générale,  
LIFTI



**vilogia.fr**

@VilogiaGroupe

vilogia

# Construire ensemble la ville de demain





## Installer le foncier comme un des enjeux majeurs au service d'objectifs sociétaux, pour faire naître de nouveaux champs de réflexions et les faire évoluer progressivement

Fort de la diversité d'expertises de ses membres, le **LIFTI (Laboratoire d'Initiatives Foncières et Territoriales Innovantes)** identifie des problématiques engendrées par la méconnaissance du foncier et propose des réponses concrètes. Aujourd'hui, le **LIFTI s'empare d'enjeux fonciers majeurs au service d'objectifs sociétaux** qui contribuent à l'intérêt général :



Le changement climatique et l'effondrement de la biodiversité



L'artificialisation et la préservation des sols



Les mutations et les désordres économiques



La redéfinition de l'habitat de demain



La transformation des cadres de vie et de travail

Le LIFTI fait débattre les membres de ses comités à propos des sujets d'actualités. **Il ouvre de nouveaux champs de réflexion pour construire une représentation partagée qui dépasse la vision partielle du foncier** inscrite dans la société. C'est dans ce contexte que le LIFTI et ses sponsors vous propose cet évènement.



## INDEX DES INTERVENANTS

Cet index regroupe l'ensemble des personnalités que vous avez pu entendre durant les nombreux débats de ces Assises.

Chacun d'eux, par son expertise et la richesse de ses réflexions, a contribué à faire de cet événement un véritable succès. Nous les remercions sincèrement pour leur engagement et leur précieuse participation, qui ont permis de nourrir les discussions sur les enjeux majeurs du foncier et des territoires.

# INDEX DES INTERVENANTS

**A****Nicolas AGRESTI**

Directeur des études,  
FNSAFER  
✉ nicolas.agresti@safer.fr

**Loïc ALCARAS**

Directeur,  
FONCIÈRE HAUTE SAVOIE  
✉ l.alcaras@epf74.fr

**Catherine AUBEY-BERTHELOT**

Présidente,  
ORF  
✉ catherine.aubey-berthelot@developpement-durable.gouv.fr

**Benjamin AUBRY**

Fondateur,  
IUDO  
✉ benjamin.aubry@iudo.co

**Vincent AUREZ**

Directeur,  
AV CONSEIL  
✉ vincent.aurez@gmail.com

**B** **Julie BABIN**

Directrice,  
FONDATION ESPACES  
NATURELS DE FRANCE  
✉ julie.babin@reseau-cen.org

**Rémi BABUT**

Urbaniste, chef de projet,  
THE SHIFT PROJECT  
✉ remi.babut@theshiftproject.org

**Franck BALTZER**

Directeur d'activité conseil  
en stratégie foncière,  
SET BY SETEC  
✉ franck.baltzer@setec.com

**Christophe BARBARA**

Expert en stratégie et ingénierie de  
projets urbains et environnementaux,  
directeur,  
CB² TERRITOIRES DURABLES - LIFTI  
✉ christophe.barbara@cb2.fr

**Camille BARBARA**

Directrice de projets eau  
et biodiversité,  
CB² TERRITOIRES DURABLES  
✉ camille.barbara@cb2.fr

**Catherine BARDY**

Directrice générale,  
EPF HAUTS DE FRANCE  
✉ c.bardy@epf-hdf.fr

**Gabrielle BARRAQUÉ**

Responsable SIG, SI foncier  
et valorisation des données,  
EPF BRETAGNE  
✉ gabrielle.barraque@epfbretagne.fr

**Henri BAVA**

Paysagiste,  
AGENCE TER PAYSAGE  
✉ hbava@agenceter.com

**Roxane BENEDETTI**

Directrice du développement  
transition écologique  
et environnementale,  
CITADIA GROUPE SCET  
✉ rbenedetti@citadia.com

**Constance BERTÉ**

Docteure en aménagement sur la  
séquence Eviter Réduire Compenser,  
✉ constance.berte@developpement-  
durable.gouv.fr

**Claude BERTOLINO**

Directrice,  
EPF PACA  
✉ c.bertolino@epfpaca.com

**Anne BLANCHART**

Directrice d'affaires et directrice  
d'agence de Nancy,  
EODD INGÉNIEURS CONSEILS  
✉ a.blanchart@eodd.fr

**Jean-Pierre BOIVIN**

Avocat et vice-président du CSPRT,  
CABINET BOIVIN ET ASSOCIÉS  
✉ jpboivin@boivin-associes.com

**Lucien BOLLOTTE**

Pilote du comité économie circulaire  
du foncier,  
LIFTI  
✉ lucien.bollotte@orange.fr

**Philippe BREDAR**

Directeur aménagement et du  
développement,  
SEBL GRAND EST  
✉ p.bredar@sebl.fr

**Lionel BRIDIER**

Directeur,  
EPA EUROMÉDITERRANÉE  
✉ lionel-andre.bridier@  
euromediterranee.fr

**Gaultier BRILLAT**

Avocat associé,  
QUANTUM AVOCATS  
✉ g.brillat@quantum-avocats.com

**Sylvain BRILLET**

Directeur général,  
EPF NOUVELLE AQUITAINE  
✉ sylvain.brillet@epfna.fr

**Pascal BROSTIN**

Directeur conseil et aménagement,  
SYSTRA  
✉ pbrostin@systra.com

**Jessica BROUARD-MASSON**

Directrice de l'expertise et des  
politiques publiques,  
ANAH  
✉ jessica.brouard-masson@anah.  
gouv.fr

**Sophie BUHNIK**

Enseignante-chercheuse,  
ESPI  
✉ s.buhnik@groupe-espi.fr

**C** **Rocio CALZADO**

Doctorante, architecte,  
documentariste,  
ENPC (LATTS) / DOCAR FILMS  
✉ rocio.calzado@enpc.fr

**Clémence CARON**

Responsable nationale  
des spécialités planification  
et aménagement,  
CNFPT  
✉ clemence.caron@cnfpt.fr

**Olivier CHABERT**

Directeur général adjoint aménagement  
et développement du territoire,  
COUTANCES MER ET BOCAGE  
✉ o.chabert@communaute-  
coutances.fr

**Nadège CHAMBON**

Adjointe au chef de Service Urbanisme  
Aménagement Energie (Saue),  
DDT DE L'OISE  
✉ nadege.chambon@oise.gouv.fr

**Laurent CHATEAU**

Coordinateur national friches,  
ADEME  
✉ laurent.chateau@ademe.fr

**Isabelle CHESNEAU**

Maîtresse de conférences HDR,  
ENSA MALAQUAIS  
✉ isabelle.chesneau@paris-  
malaquais.archi.fr

**Katia CHMIELCZYK**

Cheffe de projet stratégique pour la  
préfiguration de la démarche Grand  
Est Transitions Compensations,  
RÉGION GRAND EST  
✉ katia.chmielczyk@grandest.fr

**Philippe COLLIN**

Agriculteur,  
✉ philippe.collin@icloud.com

**Camille COMBES**

Responsable du département  
aménagement,  
FÉDÉPL  
✉ c.combes@lesepl.fr

**Alexandra COQUIERE**

Juriste,  
INSTITUT PARIS RÉGION  
✉ alexandra.cocquiere@  
institutparisregion.fr

**Fanny COTTET**

Ingénieure de recherche,  
CHAIRE AMÉNAGER LE GRAND  
PARIS / LATTS  
✉ fanny.cottet@u-pec.fr

**Alexandre COULONDRE**

Chercheur indépendant, fondateur,  
DIT CONSEIL, LIFTI  
✉ alexandre.coulondre@gmail.com

**Régis CREUSOT**

Responsable adjoint pôle  
risques naturels,  
DREAL GRAND EST  
✉ regis.creusot@developpement-  
durable.gouv.fr

**Vianney CUNY**

Avocat pré-associé,  
DS AVOCATS  
✉ cuny@dsavocats.com

**D** **Raphaële D'ARMANCOURT**

Directrice adjointe en charge du pôle  
politiques territoriales et urbaines, UNION  
SOCIALE POUR L'HABITAT - USH  
✉ raphaelle.darmancourt@union-  
habitat.org

**Rémi DELATTRE**

Doctorant,  
UNIVERSITÉ D'AVIGNON, UMR  
ESPACE  
✉ remi.delattre@univ-avignon.fr

**Inès DELÉPINE**

Doctorante,  
SNCF IMMOBILIER  
✉ ines.delepine@sncf.fr

**Sébastien DELLINGER**

Associé dirigeant - écologue  
et formateur,  
EOTERRA  
✉ s.dellinger@eoterra.fr

**Damien DELVART**

Directeur régional Hauts de France.,  
ADEQUATION  
✉ d.delvart@adequation-france.com

**Patrick DERONZIER**

Directeur de projet financement  
de la biodiversité,  
COMMISSARIAT GÉNÉRAL AU  
DÉVELOPPEMENT DURABLE  
✉ patrick.deronzier@developpement-  
durable.gouv.fr

**Sébastien DESCOURS**

Expert stratégie et financement de la  
transition - rénovation de l'habitat,  
FILAO LABS  
✉ sebastien.descours@filaolabs.eu

**Maylis DESROUSSEAUX**

Maîtresse de conférences,  
ECOLE D'URBANISME DE PARIS -  
LAB'URBA  
✉ maylis.desrousseaux@u-pec.fr

**Olivier DIELTIENS**

Chef de projet qualité  
écologique des sols,  
NOVASOL EXPERTS  
✉ olivier.dieltiens@novasol-experts.com

**Olivier DIEUDONNE**

Élu,  
CCI GRAND NANCY MÉTROPOLE  
MEURTHE-ET-MOSELLE  
✉ odieudonne@bonnabelle.com

**Yann DOUBLIER**

Directeur général,  
BROWNFIELDS  
✉ ydoublier@brownfields.fr

**Sarah DUBEAUX**

Déléguée générale,  
LIFTI  
✉ sarah.dubeaux@lifti.org

**E** **Marie EVO**

Directrice,  
CENTRE EUROPÉEN DE  
PRÉVENTION DU RISQUE  
D'INONDATION  
✉ marie.evo@cepri.net

**F** **Aiméric FABRIS**

Directeur général adjoint,  
EPORA  
✉ aimeric.fabris@epora.fr

# INDEX DES INTERVENANTS

## Christel FAGNONI

Responsable du service nouveaux urbains et habitat,  
DÉPARTEMENT DU NORD  
✉ christel.fagnoni@lenord.fr

## Grégoire FERRER

Responsable des études prospectives et opérationnelles,  
BORDEAUX MÉTROPOLE  
✉ g.ferrer@bordeaux-metropole.fr  
métropole

## Laurence FORTIN

Vice-Présidente en charge des territoires, de l'économie et de l'habitat,  
RÉGION BRETAGNE  
✉ laurence.fortin@bretagne.bzh

## Lise FOURDRIGNIER

Doctorante en aménagement et urbanisme,  
UNIVERSITÉ GUSTAVE EIFFEL LATS UMR 8134  
✉ lisefourdrignier@gmail.com

## Jean-Louis FOURNIER

Coordonnateur, stratégie foncière des territoires,  
LIFTI  
✉ jfournier@numericable.fr

## Christophe FRADIER

Directeur départemental,  
DDT DES ARDENNES  
✉ christophe.fradier@ardenne.gouv.fr

## G Gilles GAL

Directeur,  
EPF NORMANDIE  
✉ g.gal@epf-normandie.fr

## Stella GASS

Directrice,  
FÉDÉSCOT  
✉ stella.gass@fedescot.org

## Yann GÉRARD

Directeur national études et conseil,  
ADÉQUATION  
✉ ygerard@adequation-france.com

## Charlotte GIRERD

Directrice innovation et RSE,  
SNCF IMMOBILIER  
✉ charlotte.girerd@sncf.fr

## Philippe GOETGHEBEUR

Responsable du service eau et espaces naturels,  
AGENCE DE L'EAU RHIN MEUSE  
✉ philippe.goetghebeur@eau-rhin-meuse.fr

## Simon GOUDIARD

Directeur,  
OFS DES YVELINES  
✉ sgoudiard@Yvelines.fr

## Laurent GRANIER

Directeur commercial délégué au développement des territoires et aux relations publiques,  
GSE  
✉ lgranier@gsegroup.com

## Nicolas GRAVIT

Directeur,  
EIFFAGE AMÉNAGEMENT  
✉ nicolas.gravit@eiffage.com

## Sylvain GRISOT

Urbaniste (circulaire), fondateur,  
DIXIT.NET  
✉ sylvain.grisot@dixit.net

## Sonia GUELTON

Présidente, professeur émérite école d'urbanisme de Paris,  
FONCIERS EN DÉBAT, UNIVERSITÉ PARIS EST CRÉTEIL - LAB'URBA  
✉ guelton@u-pec.fr

## Rémi GUIDOUM

Fondateur, analyse & conseil pour la transition écologique et solidaire,  
JUMI  
✉ rguidoum@jumi-transitions.com

## Brigitte GUIGOU

Responsable formation - partenariat recherche,  
INSTITUT PARIS RÉGION  
✉ brigitte.guigou@institutparisregion.fr

## H Louise HARAN

Responsable des opérations,  
LA VIGOTTE LAB  
✉ louise.haran@lavigottelab.org

## Romain HARLÉ

Directeur de mission,  
FCL GÉRER LA CITÉ  
✉ rharle@fcl.fr

## Sarah HEITZMANN

Avocate associée,  
TH AVOCATS  
✉ sarah.heimann@thavocats.fr

## Guillaume HEQUET

Directeur aménagement et développement immobilier,  
VILOGIA  
✉ g.hequet@vilogia.fr

## David HIEZ

Directeur technique TAUW France et président de l'UPDS,  
TAUW - UPDS  
✉ d.hiez@tauw.com

## Margot HOLVOET

Directrice générale,  
INSTITUT DE LA TRANSITION FONCIÈRE  
✉ holvoet@transitionfonciere.fr

## Hyacinthe HOPFNER

Directrice générale,  
L'INSTITUT DE LA TRANSITION FONCIÈRE  
✉ h.hopfner@cc-sms.fr

## Timothée HUBSCHER

Directeur planification & résilience des territoires,  
CITADIA GROUPE SCET  
✉ thubscher@citadia.com

## Jean-Yves HUET

Vice-président à l'urbanisme,  
PAYS DE FAYENCE  
✉ jean.yves.huet@wanadoo.fr

## Emmanuel HYEST

Président,  
FNSAFER

## J Kristell JAMME

Directrice,  
CAUE DU MORBIHAN  
✉ k.jamme@caue56.fr

## Jean-François JOYE

Professeur, fondateur,  
UNIVERSITÉ DE SAVOIE MONT BLANC, CHAIRE VALCOM  
✉ jean-francois.joye@univ-smb.fr

## Claire JUILLARD

Chercheuse indépendante,  
OGGI  
✉ claire.juillardm@gmail.com

## K Grace KASSIS

Post-doctorante en économie,  
UNIVERSITÉ DE GRENOBLE  
✉ grace.kassis@univ-grenoble-alpes.fr

## Marc KASZYNSKI

Président,  
LIFTI  
✉ marc-kaszynski@hotmail.com

## Nadège KIEFFER

Urbanisme et droit des sols,  
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU VAL DE FENSCH  
✉ nadege.kieffer@agglo-valdefensch.fr

## Roland KLEIN

Président,  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE SARREBOURG MOSELLE SUD  
✉ r.klein@cc-sms.fr

## Amaury KRID

Responsable du pôle observation foncière et planification,  
AGURAM  
✉ akrid@aguram.org

## L Bernard LABAT

Administrateur du groupe environnement et nature,  
CESE (CONSEIL ÉCONOMIQUE, SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL)  
✉ bernard.labat@lecese.fr

## Céline LAINS

Experte en sobriété foncière et aménagement durable,  
BANQUE DES TERRITOIRES  
✉ celine.lains@caissedesdepots.fr

## Bertrand LAPALUS

Agriculteur, président de la commission gestion des territoires,  
FNSEA  
✉ bertrandlapalus42@gmail.com

## Frédéric LASSERON

Responsable connaissance du foncier et des ses usages,  
CEREMA  
✉ frederic.lasseron@cerema.fr

## Frédéric LAURENT

Responsable du pôle évaluations,  
DNID FRANCE DOMAINE  
✉ frederic.laurent2@dgfip.finances.gouv.fr

## Annabelle LAVERGNE

Directrice adjointe du programme territoires d'industrie,  
ANCT  
✉ annabelle.lavergne@anct.gouv.fr

## Arnaud LE LAN

Directeur de mission,  
SÉMAPHORES  
✉ arnaud.le-lan@semaphores.fr

## Gweltaz LE MAGUER

Chargé de mission stratégie foncière,  
MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE  
✉ glemaguer@lillemetropole.fr

## Christine LÉGER BOSCH

Chercheuse,  
INRAE UMR Territoires  
✉ christine.leger@inrae.fr

## Joachim LEMERI

Directeur - fondateur,  
SUPPLÉMENT D'ÂME  
✉ joachimlemeri@sda-conseil.com

## Guillaume LEMOINE

Chargé de développement foncier et référent biodiversité,  
ECT  
✉ glemoine@groupe-ect.com

## Robert LEVESQUE

Ingénieur agronome,  
AGTER  
✉ robert.levesque@agter.org

## Frédéric LÉVY

Avocat associé,  
DS AVOCATS  
✉ levy@dsavocats.com

## Audrey LINKENHELD

Sénatrice du Nord,  
SÉNAT  
✉ s.hirti@clb.senat.fr

## Marie LLORENTE

Consultante-chercheuse économiste de l'aménagement,  
MLL CONSEIL ET RECHERCHE - LIFTI  
✉ mllorente.conseil@gmail.com

## M Pierre Yves MAHIEU

Président du PETR,  
PAYS DE SAINT-MALO  
✉ pierre-yves.mahieu@ville-cancale.fr

## Christophe MAILLET

Directeur général,  
ILE-DE-FRANCE NATURE  
✉ christophe.maillet@iledefrance-nature.fr

## Adrien MAURAND

Responsable du développement,  
LINKCITY  
✉ ad.maurand@linkcity.com

## Vincent MATHERON

Vice-président développement urbain, logement, ressources humaines et financières, mutualisation, maire,  
NANCY, JARVILLE-LA-MALGRANGE

# INDEX DES INTERVENANTS

## Fabrice MATHOULIN

Cadre opérationnel renouvellement,  
TERRITOIRES PUBLIC  
✉ fabrice.mathoulin@territoires-rennes.fr

## Florence MENEZ

Directrice territoriale Loire,  
EPORA  
✉ florence.menez@epora.fr

## François MÉNARD

Sécrétaire permanent adjoint,  
PUCA  
✉ francois.menard@developpement-  
durable.gouv.fr

## Cécile MEZGER

Directrice,  
AGENCE D'URBANISME DE L'AIRE  
TOULONNAISE ET DU VAR  
✉ mezger@audat.org

## Marina MIALHE

Directrice adjointe du foncier -  
responsable du service prospective  
et stratégie foncière,  
BORDEAUX MÉTROPOLE  
✉ m.mialhe@bordeaux-metropole.fr

## Louis MICHEL

Urbaniste,  
OPTEOS  
✉ louis\_michel@mailo.com

## Yann MILTON

Directeur régional conseil  
et aménagement,  
SYSTRA FRANCE  
✉ ymilton@systra.com

## Pascal MONIER

2<sup>ème</sup> adjoint en charge de la politique  
du climat, de la transition écologique  
et de l'urbanisme,  
GRAND ANGOULÊME  
✉ pascal.monier16@gmail.com

## Jonathan MORICE

Directeur de l'aménagement urbain  
et de l'habitat,  
RENNES MÉTROPOLE  
✉ j.morice@rennesmetropole.fr

## Edouard MOUGIN

Responsable digitalisation,  
SYSTRA FRANCE  
✉ emougin@systra.com

## Siham MOULALI GATON

Cheffe de projet budgetisation  
écologique,  
MÉTROPOLE DE LYON / CERES  
✉ siham.gaton@gmail.com

## N Jean-François NAU

Directeur général délégué,  
EODD INGÉNIEURS CONSEILS  
✉ jf.nau@eodd.fr

## François NOISETTE

Ingénieur général des ponts, des eaux  
et des forêts,  
KALUTERE POLIS  
✉ francois.noisette@kalutere-polis.fr

## Valérie NOUVEL

Vice-présidente en charge de la  
transition et de l'adaptation au  
changement climatique,  
DÉPARTEMENT DE LA MANCHE  
✉ valerie.nouvel@manche.fr

## P Audrey PASTEL

Urbaniste, docteur  
en aménagement et directrice,  
UNIVERSITÉ DES ANTILLES,  
DIFÉ CONSULTING  
✉ aud.pastel@gmail.com

## Sandrine PATEROUR

Directrice stratégie, innovation  
et communication,  
EPF BRETAGNE  
✉ sandrine.paterour@epfbretagne.fr

## Benjamin PAUGET

Responsable R&D & associé,  
TESORA  
✉ benjamin.pauget@tesora.fr

## Nicolas PELÉ

Responsable d'études  
foncier et territoires,  
CEREMA  
✉ nicolas.pele@cerema.fr

## Manuel PENNAFORTE

Avocat associé,  
CABINET BOIVIN & ASSOCIÉS  
✉ mpennaforte@boivin-associes.com

## Clara PEREZ

Experte en évaluation  
immobilière certifiée CEIF,  
CABINET IPFEC  
✉ clara.perez@ipfec.net

## Marie PETTENATI

Responsable résilience climatique,  
ANTEA GROUP  
✉ marie.pettenati@anteagroup.fr

## Alexandra POIDEVIN

Directrice du pôle planification  
et projets,  
SCALEN  
✉ apoidevin@agencescalen.fr

## Arnaud PORTIER

Directeur,  
EPFL PAYS BASQUE  
✉ a.portier@epfl-pb.fr

## Dominique POTIER

Député de Meurthe-et-Moselle,  
ASSEMBLÉE NATIONALE  
✉ dominique.potier@assemblee-  
nationale.fr

## Agnès POUILLAUDE

Responsable du bureau politique  
territoriale de l'habitat,  
DDTM DE LOIRE ATLANTIQUE  
✉ agnes.pouillaude@loire-atlantique.  
gouv.fr

## Q Emmanuelle QUINIOU

Responsable du service  
aménagement, foncier, habitat,  
RÉGION BRETAGNE  
✉ emmanuelle.quiniou@bretagne.bzh

## R Pascal RANCHOUX

Directeur des relations institutionnelles  
études et projets,  
CCI MAINE ET LOIRE  
✉ pascal.ranchoux@maineetloire.cci.fr

## Thomas RAULET

Directeur de programme Foncier +,  
BANQUE DES TERRITOIRES  
✉ thomas.raulet@caissedesdepots.fr

## Isabelle REY LEFEVRE

Journaliste spécialiste du logement,  
✉ reylef@wanadoo.fr

## Matthieu RIVET

Directeur du développement  
territorial et de la renaturation,  
CAISSE DES DÉPOTS  
✉ matthieu.rivet@cdc-biodiversite.fr

## Coralie ROBERT

Docteure en sociologie - urbaniste,  
✉ coralie.robert8@gmail.com

## Guillemette ROLLAND

Directrice de l'action foncière  
et des systèmes d'information,  
CONSERVATOIRE DU LITTORAL  
✉ g.rolland@conservatoire-du-littoral.fr

## Jean-Baptiste ROSTAING

Co-directeur,  
CITÉ DE L'AGRICULTURE  
✉ jean-baptiste@cite-agri.fr

## Vincent ROTH

Géomètre-expert, président cabinet  
Un Point Six, expert judiciaire,  
ORDRE DES GÉOMÈTRES EXPERTS  
✉ vincent.roth@geometre-expert.fr

## Philippe ROUGEOT

Président,  
FONCIÈRE PUBLIQUE  
D'ILE DE FRANCE  
✉ prougeot@epfif.fr

## S Diane SANTENS

Chargée de mission politiques  
territoriales de l'eau,  
DREAL AURA  
✉ diane.santens@developpement-  
durable.gouv.fr

## Joëlle SAUTER

Pilote du réseau,  
CHAMBRE D'AGRICULTURE DU  
GRAND EST, RÉSEAU RMQS  
✉ joelle.sauter@grandest.chambagri.fr

## Guillaume SAVARD

Fondateur,  
UPSIDE  
✉ gsavard@upside.paris

## Philippe SCHMIT

Président fondateur,  
URBA DEMAIN  
✉ p.schmit@urbademain.com

## Samuel SORIANO

Directeur général,  
SOLOREM  
✉ samuel.soriano@solorem.fr

## T Guillaume TERRAILLOT

Directeur général adjoint,  
EPFIF  
✉ gtterailot@epfif.fr

## Louis TEYSSIER

Conseiller délégué au littoral,  
COUTANCES MER ET BOCAGE  
✉ l.teyssier@communaute-coutances.fr

## Hugo THIERRY

Chef du bureau connaissance  
et politiques foncières,  
MINISTÈRE ÉCOLOGIE ÉNERGIE  
TERRITOIRES  
✉ hugo.thierry@developpement-  
durable.gouv.fr

## Agnès THOUVENOT

Adjointe,  
VILLEURBANNE  
✉ agnes.thouvenot@mairie-  
villeurbanne.fr

## Romain THOMÉ

Avocat associé,  
TH AVOCATS  
✉ romain.thome@thavocats.fr

## Samuel TOMCZAK

Consultant - responsable fiscalité,  
ECOFINANCE  
✉ stomczak@ecofinance.fr

## Alain TOUBOL

Directeur général,  
EPF GRAND EST  
✉ alain.toubol@epfge.fr

## Flore TRAUTMANN

Directrice associée,  
LE SENS DE LA VILLE  
✉ flore@lesensdelaville.com

## Y Jean-François VALLÈS

Directeur associé - agitateur  
de zones d'activités,  
SYNOPTER  
✉ jfvalles@synopter.com

## Cyrielle VANDEWALLE

Chargée de mission gestion et  
protection des ressources en eau,  
FÉDÉRATION NATIONALE DES  
COLLECTIVITÉS CONCÉDANTES  
ET RÉGIES - FNCCR  
✉ c.vandewalle@fnccr.asso.fr

## Jean-Christophe VISIER

Prospectiviste bâtiment immobilier,  
CSTB  
✉ jean-christophe.visier@cstb.fr

## W Thomas WELSCH

Directeur général,  
EPF VENDÉE  
✉ thomas.welsch@epf-vendee.fr

## Y André YCHÉ

DG - consultant,  
Yché conseil  
✉ andre.yche@ycheconseil.fr

## W Vincent ZANINOTTO

Chef de projet évaluation et  
compensation des atteintes à la  
biodiversité,  
OFB  
✉ vincent.zaninotto@ofb.gouv.fr



**Vous aussi, contribuez à faire naître les nouveaux  
champs de réflexions qui font avancer le foncier.**

**REJOIGNEZ NOUS !**

