

Appel à mobilisations ! Voyage en introspection foncière, a-terre-hissage imminent

TYPE : **Utopie foncièrement réalisable en 4 mobiles et 5 actes**

DURÉE : **3h**

LIEU : **Centre Prouvé, Nancy**



DU 06 AU 07 FÉVRIER 2025 - Centre de congrès Prouvé - Destination Nancy

Appel à mobilisations ! Voyage en introspection foncière, a-terre-hissage imminent

TYPE : **Utopie foncièrement réalisable en 4 mobiles et 5 actes** | DURÉE : 3h | LIEU : **Centre Prouvé, Nancy**

DISTRIBUTION :

Maîtres de cérémonie

Marc KASZYNSKI *LIFTI*, Sarah DUBEAUX *LIFTI*, Philippe SCHMIT *URBA DEMAIN*

Personnalités politiques

Roland KLEIN *COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE SARREBOURG MOSELLE SUD*,
Pierre-Yves MAHIEU *PAYS DE SAINT-MALO*, Vincent MATHERON *NANCY*,
JARVILLE-LA-MALGRANGE, Dominique POTIER *ASSEMBLÉE NATIONALE*,
Agnès THOUVENOT *VILLEURBANNE*

Utopistes pragmatiques

Christophe BARBARA *CB² TERRITOIRES DURABLES - LIFTI*, Gabrielle BARRAQUÉ
EPF BRETAGNE, Sophie BUHNIK *ESPI*, Clémence CARON *CNFPT*,
Nadège CHAMBON *DDT DE L'OISE*, Alexandre COULONDRE *DIT CONSEIL - LIFTI*,
Inès DELÉPINE *SNCF IMMOBILIER*, Rémi GUIDOUM *JUML*, Sarah HEITZMANN
TH AVOCATS, Marie LLORENTE *MLL CONSEIL & RECHERCHE - LIFTI*,
Marina MIALHE *BORDEAUX MÉTROPOLE*

EN COULISSE :

Régie Sophie DISTEL, Chloé MARTIN

Décor Louise LEFRANC, Caroline LIARD, Elsa MAGISTRALI, Simran SINGH

Conception et réalisation Sarah DUBEAUX

PROLOGUE : L'EMPREINTE D'ÉDGAR

Les échanges vont bon train sur la nécessité d'une nouvelle donne foncière et le renouveau de ses cadres techniques et juridiques, notre système étant déclaré comme à bout de souffle. Mais ça veut dire quoi une nouvelle donne foncière ? Et si, même quasiment un demi-siècle après les propos d'Edgar Pisani, le problème foncier n'était pas seulement de nature juridique, technique, économique, social, environnemental mais qu'il était plus enraciné dans nos définitions et nos pratiques quotidiennes ? Et si chacun d'entre nous détenait à la fois une part d'erreurs et une part de solutions rendant indispensable un temps fondamental d'introspection foncière ? Parce qu'un appel à mobilisations, oui ! Et auprès de tous, penseurs, décideurs, acteurs, opérateurs... Mais pour quels mobiles collectifs ? Quels fondements et métamorphoses opérer dans nos approches foncières à toutes et tous ? Quelle convention collective dessiner pour fonder nos actes et, ensemble, foncer vers demain ? Cette ébauche d'utopie foncièrement réalisable vous est proposée en 5 actes, avec, à nos côtés, onze utopistes pragmatiques aptes à soufler quelques pistes, ainsi que plusieurs personnalités politiques prêtes à les étudier... Vous embarquez ?

ACTE I : DEMANDER DES « VÉRITÉS » FONCIÈRES EST-CE BIEN RAISONNABLE ?

« *DéVéF, transparence et observation* » disaient les uns, mais « *ce n'est qu'une parcelle infime de la donnée foncière !* » rétorquaient les autres. *Quoi qu'il en soit, toutes et tous se réunissaient sur un fondamental, le besoin de connaître voire de se connaître.*

Dans l'ensemble, l'usage du foncier a longuement été pensé, à tort, comme un simple support parfaitement malléable, une page blanche, un foncier nu constructible, que l'on pouvait remembrer à l'envie, connu d'entrée ou une simple donnée de marché. Sa mobilisation venait répondre à des évolutions du monde guidées par une certitude de progrès linéaire presque schématique... et à ce titre, rassurante.

Mais on s'est tellement trompé... !

Nos multiples crises récentes (COVID, politiques, sanitaires, immobilières, climatiques, écologiques, etc) obligent à la fois à l'humilité et à l'urgence. Ce que l'on prenait pour des vérités un peu simples semble aujourd'hui rattrapé par la complexité du réel. Nos certitudes tombent et la prospective tendancielle, plus aisée à élaborer, prend un sacré coup dans l'aile. Alors demander des vérités ? Ou accepter d'être potentiellement dans l'erreur, accepter la diversité et la complémentarité de nos prismes, nos tâtonnements et expérimentations dans un contexte où notre monde bouge constamment ?

Accepter nos incertitudes ?

Voyons par exemple ; encore inimaginables il y a quelques décennies, de nombreux territoires sont aujourd'hui confrontés au vieillissement voire à la baisse de leur population induisant des repositionnements en matière d'usages fonciers. Dans certains pays plus avancés dans cette transition démographique comme le Japon, un véritable phénomène d'abandon et de dés-accapement foncier est à l'œuvre. Au contraire, à d'autres endroits, les difficultés à se loger s'exacerbent ! De même, les besoins en terres nourricières, les restructurations et métamorphoses économiques, l'adaptation au changement climatique soulèvent des enjeux fonciers longtemps passés au second plan.

Fini l'aménagement commode sur les terres agricoles. On a (aussi) besoin de champs de patates et de leurs vers de terre !

Et pour cause, aujourd'hui, le foncier tend à être perçu comme un palimpseste vivant ; en d'autres termes, le foncier devient la matière dynamique d'une fabrique des territoires vouée à être en recyclage permanent. Son optimisation dans tous ses usages et services est alors un indispensable. Et dès lors, la connaissance du foncier devient un exercice beaucoup plus exigeant, appelant à une compilation de données de plus en plus nombreuses, expertes, accumulées à plusieurs échelles, auprès d'un nombre croissant d'acteurs, sur des thématiques diverses. Les sources de connaissances se multiplient, elles croisent à la fois des données publiques et (mais encore trop rarement !) privées, parfois avec un fort détournement des usages initiaux ; les utilisations des compteurs d'eau et d'électricité pour documenter l'occupation d'un bien, les données du boncoin pour connaître les migrations, etc.

Inventorier et observer les friches et espaces vacants, connaître les m² existants, sous-exploités et mutables avant de construire du neuf, connaître la valeur agronomique des sols avant d'en (re) déterminer l'usage, connaître les capacités de renaturation d'un espace... sont alors autant de nouveaux besoins de connaissances au même titre que l'on saisis mieux connaît aujourd'hui les valeurs des marchés et les données patrimoniales...! Mais dispose-t-on de tout ce qu'il faut pour produire actuellement ces connaissances ? Les données existantes à l'échelle nationale sont souvent complexes,

morcelées, évolutives... et sont parfois plus fiables mais hétérogènes au niveau local. Comment fiabiliser, harmoniser cette connaissance et faciliter l'aide à la décision ? Est-ce une question de thermomètre ou d'unités de mesure, voire de nouvelles conventions ? Quels sont les nouveaux indicateurs aptes à retranscrire ces glissements sociétaux dans nos usages du foncier ? Comment, ensemble, convenir d'un système redonnant une valeur à ce qui actuellement ne se décompte pas, en particulier dans les bilans aménageurs et promoteurs ou encore dans les bilans agricoles ?

L'aménagement foncier, c'est bien plus qu'une affaire de tuyaux, de viabilisation, de recyclage, de foncier cessible... que l'on sait parfaitement valoriser dans un bilan économique d'opération !

En somme, face à des années d'usages du foncier un peu arides et monolithiques, on a rendu les sollicités et pris conscience de l'ambivalence de notre monde...et de sa finitude...adaptions ensemble nos conventions et systèmes de mesure !

ACTE 2 : DÉBATTRE DE STRATÉGIES FONCIÈRES TERRITORIALISÉES ?

Mais vous n'allez tout de même pas faire un champ de topinambours ici ! Toutes les autorisations environnementales sont encore valides ! s'indignent-ils.

Face à un monde fini et à nos limites planète-terre(s), un constat semble progressivement se dessiner, celui que les usages fonciers ne sont finalement pas complètement répliquables partout et tout le temps et qu'ils ont tous une valeur. Dès lors, nous sommes face à une exigence, celle d'un arbitrage entre 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... en d'autres termes, nous sommes face à une nécessité de stratégies foncières documentées et ancrées.

Redécouvrons le sens de la terre, du terroir et du territoire !

A l'aune d'une reconnaissance récente de la qualité des sols, les caractéristiques agronomiques, biologiques, hydriques, physiques et environnementales des fonciers sont mises en avant ainsi que leur préciosité, ces caractéristiques étant finalement issues d'une alchimie longuement construite à travers les siècles. Elles sont le fruit d'interactions entre tous les habitants d'une terre, fussent-ils microscopiques, animaux ou humains. Progressivement sont également mises en exergue les capacités d'accueil réelles d'un territoire écosystème en fonction de ses ressources. Le cas le plus emblématique est aujourd'hui celui de l'eau : celle qui manque et que l'on doit chercher loin ; celle qui surgit, déborde, menace...Mais les capacités nourricières pourraient tout aussi bien être un nouveau critère pour de futurs projets de territoire. A un titre assez similaire, d'autres caractéristiques cette fois-ci sociétales qualifient tout autant des fonciers et leurs spécificités, comme la localisation ou encore le cadre législatif ; un foncier d'installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) est complexe et doit peut-être à ce titre être préservé en tant que tel dans un contexte de réindustrialisation et de relocalisation des appareils productifs.

Ne devient-il pas alors stratégique de préserver des fonciers déjà qualifiés ?

Dès lors, déterminer les usages du foncier ressemble à un jeu d'équilibriste périlleux mêlant des enjeux locaux, nationaux, internationaux, car, au final, le foncier est le socle vivant de nos orientations sociétales. A ce titre, l'exercice est fondamentalement politique et appelle à être débattu pour sortir de choix parfois trop arbitraires. Etat, collectivités locales, élus sont les chefs d'orchestre indispensables à ces nouveaux dialogues.

A quand une démocratie foncière, porteuse de débats, de droits et de devoirs ?

En somme, après de longues années où le foncier était pensé comme neutre et répliquable, nous passons progressivement à des démarches stratégiques, multiscalaires et enracinées...dans lesquelles le rapport à la propriété -en cours déjà de mutation- et aux propriétaires, doit être revu.

ACTE 3 : AU-DELÀ DE LA PROPRIÉTÉ, DÉCLARER UNE UTILITÉ PUBLIQUE DU FONCIER PLUS GÉNÉRALISÉE ?

Et si nous étions des terriens sans terrain ? finissent-ils par se demander...

Dans les faits, le foncier est décomposé en une quantité innombrable et sans cesse renouvelée de propriétaires. A ces propriétaires, notre droit confère une protection constitutionnelle mais la propriété en tant que telle présente bien des ambivalences. « Faire de la France un pays de propriétaires », cette formule, souvent proclamée depuis des décennies par les pouvoirs publics nationaux, a fait florès. On observe ainsi depuis plusieurs années la multiplication de dispositifs reprenant des approches par faisceaux de droits, visant à dissocier le foncier et le bâti ou alors ce qui relève de l'usufruit et de la nue-propriété. La création de nombreux organismes fonciers solidaires (OFS) porteurs de baux réels solidaires (BRS) en est un exemple.

La propriété privée n'est plus le Saint-Graal

La propriété est-elle d'ailleurs encore autant protectrice quand on constate les effets de dévalorisation au sein des copropriétés dégradées, quand on voit les effets et l'aggravation des risques naturels, sur le littoral comme ailleurs, ou encore les conséquences d'une dépréciation de certains marchés...? La perte du caractère assurantiel de biens jugés désormais trop menacés est ici un véritable signal. Des versants de la propriété peuvent même devenir paupérisant alors qu'à contrario, la propriété est encore le plus souvent perçue comme une ressource, synonyme d'enrichissement ou de rente. Faut-il pour autant mutualiser les pertes et privatiser les profits ? Ainsi, au-delà d'une transformation des rapports à la propriété, avec tout un spectre des possibles entre des valeurs devenues négatives et d'autres excessivement excédentaires, la propriété pose de manière exacerbée la question des droits qui y sont afférents... en particulier, elle repose les contours d'une utilité publique du foncier. Au regard des enjeux notamment agricoles, environnementaux et climatiques, et des objectifs de production de logements abordables à des coûts maîtrisés ou encore de maintien voire de relocalisation des appareils de production, l'équilibre entre « propriété privée » et « utilité publique » devient fragile. Il mérite d'être réinterrogé comme doit être questionnée la captation de la rente foncière par le propriétaire. Certains fonciers stratégiques auraient alors vocation à être sanctuarisés.

L'utilité publique du foncier ne devrait-elle pas devenir le principe et la propriété privée l'exception ?

En dehors de l'incitation et de la pénalisation, pourrait-on imaginer des cadres plus robustes sécurisant une action relevant de l'intérêt général ? Par exemple, devrait-on agir pour une généralisation des obligations de remise en état au moment des cessions, y compris dans le cas de sites non pollués ? Peut-on même se demander si l'on ne devrait pas planifier non seulement l'usage, mais aussi les non-usages du sol y compris sur des terres dites ordinaires, sans protection environnementale spécifique ?

On laisserait le temps à la terre de respirer, à la nature de reprendre son souffle, comme un système de jachère. En somme, on réfléchirait à aménager et ménager la multifonctionnalité des sols.

Et si la propriété entraînait constitutionnellement une obligation de contribuer à la préservation des futurs dans les espaces bâtis comme non-bâti ?

En somme, notre perception de la propriété s'est fissurée : elle n'est plus systématiquement protectrice, elle peut être paupérisante, elle n'est plus pleine et entière mais peut se morceler, laissant place également à des devoirs auprès des générations futures et interrogeant les contours d'une utilité publique du foncier... mais aussi ses temporalités.

ACTE 4 : DÉCLARER UN TEMPS DE GESTION FONCIÈRE ET DE SON MÉNAGEMENT ?

Ils regardèrent autour d'eux plus précisément. Et ce qu'ils avaient de prime abord jugé un peu monotone, abandonné et sans valeur pouvait finalement, avec un peu de temps, être révélé, ménagé, apprivoisé. Il s'agissait là surtout d'un changement de regard.

La prise de conscience de la finitude de notre monde et du temps long dans lequel nous nous inscrivons nécessite de repenser nos usages du foncier et leur pérennisation. Nous passons progressivement de l'aménagement au ménagement, c'est-à-dire que nous sortons d'une approche purement aménagiste, d'une pensée foncière uniquement focalisée sur le temps des grands travaux. En somme, nous entrons dans une logique d'entretien et de gestion...ce qui interroge les capacités et responsabilités de chacun.

Sortons de la consommation, place au ménagement, à la gestion et à l'entretien d'usages en place !

L'engouement à propos des Obligations Réelles Environnementales (ORE) montre que les changements de propriétés pourraient ne plus remettre en question certaines responsabilités d'entretien et de gestion de l'espace. Pour quels leviers notamment fiscaux et financiers auprès de tous les propriétaires privés ? Quelle pérennisation ? Jusqu'où ?

Pour certains enjeux et limites temporelles particulièrement longues-sur plusieurs décennies- cela nécessite soit des garanties voire des garants transformant notre rapport à la propriété privée et à nos obligations, soit un repositionnement de l'acteur public. Par exemple, le champ des compensations pour atteinte à la biodiversité, mais aussi celui du recul du trait de côte posent clairement la question d'une domanialité publique renforcée, garante d'un bien commun pérennisé et géré. Le facteur temps reste un paramètre essentiel pour tous les projets. En suivant les différentes séquences d'un projet d'aménagement, l'appréhension, les enjeux et les caractéristiques du foncier évoluent et nécessitent que nous ajustions nos compétences, outils, stratégies d'interventions, moyens et ressources. Ainsi, pour ce qui concerne les phases de gestion et de pérennisation des espaces notamment lors des opérations de compensation mais plus globalement de restaurations écologiques ou de renaturations, les réflexions doivent porter sur une approche à trois dimensions : la gouvernance, les outils fonciers et le statut des espaces porteurs de protection voire de préservation. La gestion de long voire de très long terme des espaces restaurés ou renaturés, relève fondamentalement des métiers de la préservation et de la conservation des espaces naturels. Le maître d'ouvrage n'a en général, ni la qualité, ni les compétences,

ni les moyens pour effectuer ce travail. Dès lors, la sélection du type d'acteurs missionnés relève aussi d'un choix pragmatique fondé sur le domaine d'intervention et d'expertise et sur l'étendue de ses moyens. En l'état actuel des logiques foncières, la nécessité de pérennité de ces espaces ne semble pouvoir trouver une réponse réelle qu'à travers le champ de la domanialité publique ou d'une équivalence reprenant ses grands principes d'inaliénabilité et d'imprescriptibilité et de surcroît de pérennité puisque sous administration publique. A l'aune des enjeux environnementaux mais aussi économiques actuels, la dualité public-privée est à interroger tout comme l'essence même de la sacralisation du droit de la propriété privée par notre texte fondamental.

Et si demain, la domanialité publique devenait un outil stratégique pour régénérer nos territoires ?

En somme, notre propos n'est pas tant d'abroger ou de culpabiliser la propriété privée que de nous responsabiliser, nous propriétaires, face à nos enjeux contemporains, bien différents du temps de l'écriture du code civil. Il s'agit de redonner à la propriété privée ses droits mais aussi ses limites, et ainsi son rôle car le passage à un statut public du foncier ne peut être entièrement généralisable. Dans notre contexte actuel, à la fois financier, politique et administratif, une approche essentiellement publique du foncier comporte des risques d'excès de bureaucratie, de centralisme à outrance en France éloignant des besoins de terrain, etc. Elle interroge la faisabilité du portage financier public de toutes les opérations et leurs modèles financiers. Derrière l'imaginaire et la tentation de la solution unique, ne doit-on pas rechercher une meilleure combinaison des instruments existants, financiers, fiscaux, réglementaires, organisationnels ? Pour quels outils de gestion ? Est-ce actuellement envisageable face à la réalité des ingénieries au sein des administrations (état déconcentré, collectivités locales) ?

ACTE 5 : LE DÉNOUEMENT : NOS RÉ-SOLUTIONS

Foncer ensemble vers demain reprisent-ils en cœur.

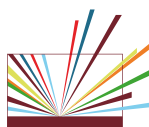
Et voilà, ce voyage en introspection foncière prend fin, ici, à Nancy. L'utopie ne pouvait rester sans lieu d'ancrage. 4 points d'étapes ont ici guidé nos pas : connaître, arbitrer, posséder, gérer et ménager. Autant de mobiles complexes et noués qui nous interrogent et bouleversent nos métiers, qui appellent au dialogue et à la coopération, à la coordination entre nous tous, acteurs du foncier et gestionnaires du territoire. Qui appellent aussi à la généralisation, car beaucoup mettent déjà en œuvre des parties de ces propositions.

Mais toute cette réflexion ne peut rester à Prouvé. Il ne s'agit pas ici d'un acte manqué, c'est une invitation ; celle d'acter, ensemble, l'ampleur de nos questionnements et analyses opérationnels, au sein d'une nouvelle Convention Collective, où chacun serait face à ses propres responsabilités. Ce n'est qu'ainsi que nous pourrions trouver, ensemble, les solutions foncières d'aujourd'hui.



LABORATOIRE
D'INITIATIVES
FONCIÈRES ET
TERRITORIALES
INNOVANTES

Faire naître les nouveaux
champs de réflexions qui
font avancer le foncier



LES ASSISES NATIONALES
DU FONCIER ET DES TERRITOIRES

AVEC LE SOUTIEN DE

