



NANCY, 2025

Assises Nationales du Foncier et des Territoires

ACTES



LES ASSISES NATIONALES
DU FONCIER ET DES TERRITOIRES

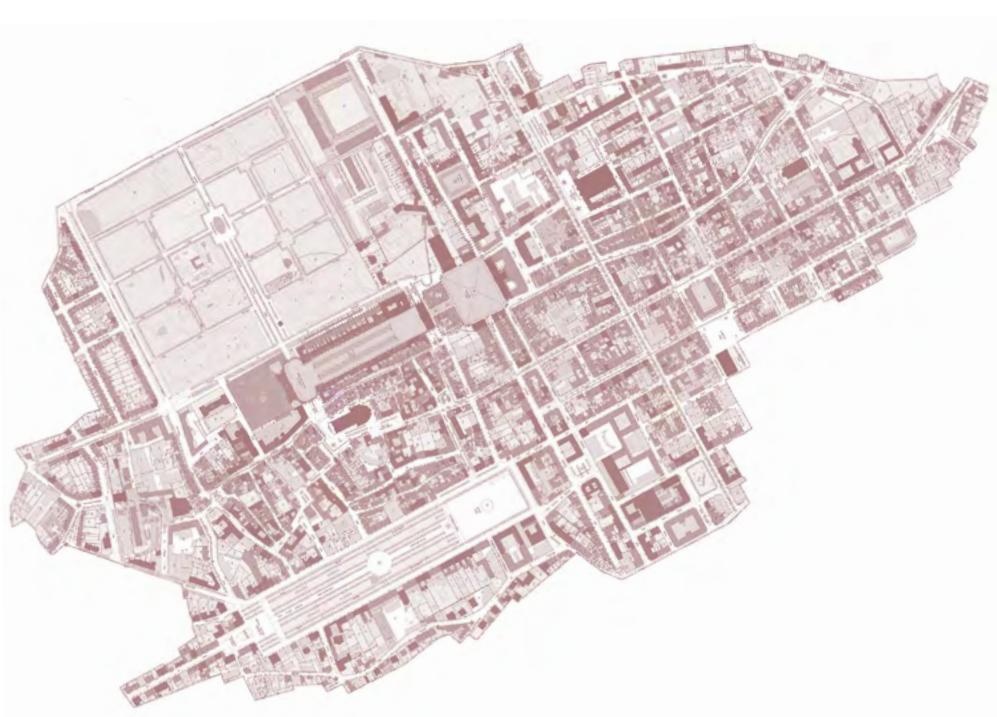


LABORATOIRE
D'INITIATIVES
FONCIÈRES ET
TERRITORIALES
INNOVANTES

ACTES

DES ASSISES NATIONALES DU FONCIER ET DES TERRITOIRES

Nancy – 2025



ÉDITORIAL

Je suis ravie de partager avec vous les Actes des Assises nationales du foncier et des territoires de 2025, fruit d'un travail collectif intense.

Je tiens avant tout à remercier les équipes techniques : la fluidité d'un événement et d'une telle publication se joue d'abord en coulisse, grâce à ces femmes et hommes de l'ombre. Merci également aux rapporteurs pour leur investissement précieux sans lequel de telles ambitions seraient bien complexes à mettre en œuvre.



Merci aux 160 intervenants qui ont accepté de nous partager leurs solutions avec la posture de celles et ceux qui savent la complexité et l'urgence des sujets auxquels nous sommes confrontés. Les unes et les autres posent les pierres angulaires d'un débat à même de construire des solutions équilibrées.

Merci aux participants pour leur curiosité toujours constructive, l'expertise de leurs interventions et la qualité des échanges produits.

Merci à la Métropole de Nancy et à Destination Nancy pour leur accueil et accompagnement dans ce superbe Centre Prouvé, un des fleurons du renouvellement urbain, propice à la mise en perspective de nos sujets.

Merci enfin au Conseil d'Administration du LIFTI de m'avoir confié, à nouveau, la coordination scientifique et le pilotage de cet événement et de ces Actes, une carte blanche aussi vertigineuse que stimulante.

La question foncière touche à grand nombre de métiers et d'expertises, chacun dans son domaine. L'ambition des Assises est de créer un lieu de rencontre de l'écosystème des acteurs du foncier, le plus vaste possible. Une Assemblée. Et si nous avions réuni plus de 500 participants, certains corps de métiers manquent encore à l'appel, qu'ils soient les bienvenus. Car le foncier mérite d'être débattu dans des arènes démocratiques et incarnées où la parole est libre et accueillie. Parce que le foncier est l'affaire de toutes et tous : c'est aussi n'importe lequel d'entre nous, citoyen, face aux possibilités de travailler, se nourrir, se divertir, face aux possibilités d'accéder à un logement habitable face aux aléas et enjeux climatiques. C'est la possibilité d'accéder à la terre, nos fondements. C'est la question de l'avenir de nos patrimoines, leur valeur ou au contraire leur part de risque et de dévalorisation, leur partage. Pour nous et les générations futures.

Ces Actes sont donc à la fois une invitation à [re]plonger dans l'entièreté des 11 parcours thématiques, 33 débats et de la plénière de clôture, des échanges et ambiances de ces deux jours, mais également à nous rejoindre pour préparer, collégialement, nos futurs. Serez-vous, vous aussi des Utopistes foncièrement pragmatiques ?

Sarah Dubéaux
Docteure en géographie et aménagement,
Déléguée générale du LIFTI

Ces Actes des Assises Nationales du Foncier et des Territoires constituent une synthèse des débats qui ont animé le Centre Prouvé de Nancy les 6 et 7 février 2025.

NOTE SUR L'UTILISATION DE L'IA

Pour restituer la richesse et la densité des 33 ateliers et de la table ronde de clôture des Assises 2025, nous avons opté pour une méthodologie innovante en mobilisant l'intelligence artificielle pour transcrire l'ensemble des parcours et traiter un volume de données textuelles massif. Pour l'intégrité des contenus, l'IA a été utilisée comme un outil de condensation et de mise en forme. Le contenu a ensuite été revu, révisé, édité et validé par l'équipe rédactionnelle afin de garantir la fidélité aux débats originaux.

CITATION DES ACTES

Le LIFTI est un lieu de convergence d'expertises. Ses travaux sont le fruit d'une intelligence collective, en ce sens dans le cadre de l'utilisation de ces Actes, chaque personne se devra de mentionner explicitement ce document pour toute utilisation ou citation de ces travaux, en replaçant au mieux la citation ou réflexion dans son contexte d'origine. Chaque utilisateur est invité, si pertinent, à partager avec le LIFTI le support de sa présentation, pour archivage et éventuelle valorisation collective.

contact@lifti.org

ÉQUIPE RÉDACTIONNELLE

Sous la direction de Sarah Dubeaux
avec Philippe Schmit, Alexandre Coulondre, Christophe Barbara,
Inès Delépine, Sarah Heitzmann, Sophie Buhnik, Rémi Guidoum,
Gabrielle Barraqué, Nadège Chambon, Marie Llorente, Marina
Mialhe

SOMMAIRE

* Pour faciliter la lecture, la navigation par les chiffres entre crochets en colonne de droite dans ce document permet de passer automatiquement d'un parcours à un autre d'un simple clic sur le chiffre, sans avoir besoin de faire défiler l'ensemble.

PARCOURS 1

Peut-on se passer de faire plus de mètres carrés ? 16

PARCOURS 2

Vers une compensation plus efficace et mieux calibrée 43

PARCOURS 3

Adapter nos territoires au changement climatique à l'heure du ZAN 68

PARCOURS 4

Revisiter la rente foncière et la propriété 96

PARCOURS 5

Faire face à la dévalorisation des patrimoines 121

PARCOURS 6

Repenser nos rapports à l'eau grâce aux stratégies foncières 142

PARCOURS 7

Un foncier agricole menacé ? 167

PARCOURS 8

Consolider et accueillir sur les territoires une activité productive et industrielle 187

PARCOURS 9

Mettre en place les temporalités d'une stratégie foncière territoriale renouvelée 213

PARCOURS 10

Quels modes de financement des stratégies foncières et des projets ? 238

PARCOURS 11

Un impératif foncier : identifier, caractériser et valoriser les friches 263

VOYAGE EN INTROSPECTION FONCIÈRE

A-TERRRE-HISSAGE IMMINENT

Utopie foncièrement réalisable en 4 mobiles et V actes

PROLOGUE

L'empreinte d'Edgard.....	287
---------------------------	-----

ACTE I

Demander des « vérités » foncières : est-ce bien raisonnable ?	294
--	-----

ACTE II

Débattre de stratégies foncières territorialisées ?	302
---	-----

ACTE III

Au-delà de la propriété : déclarer une utilité publique du foncier plus généralisée ?	312
---	-----

ACTE IV

Déclarer un temps de gestion foncière et de son ménagement ?	318
--	-----

ACTE V

Le dénouement : nos ré-sol-utions	325
---	-----

LISTE DES INTERVENANTS

Afin de situer les propos et d'en préserver la cohérence contextuelle, les titres et fonctions des intervenants utilisés dans ce document sont ceux qu'ils occupaient en 2025, lorsque se sont tenues les Assises Nationales du Foncier et des Territoires.

PARCOURS 1

Alexandre Coulondre

Chercheur indépendant, DIT Conseil, LIFTI

DÉBAT A

François Ménard

Secrétaire permanent adjoint, PUCA

Raphaële d'Armancourt

Directrice adjointe en charge du pôle politiques territoriales et urbaines, Union sociale pour l'Habitat

Claire Juillard

Chercheuse indépendante, OGGI

Arnaud Portier

Directeur, EPFL Pays basque

Arnaud Spet

Président de la Communauté de communes de l'Arc mosellan (CCAM)

Rémi Babut

Urbaniste, chef de projet, The Shift Project

DÉBAT B

Sylvain Grisot

Urbaniste (circulaire), fondateur, DIXIT.NET

Claude Bertolino

Directrice, EPF PACA

Rocio Calzado

Doctorante, architecte et documentariste, ENPC (LATTS)/ DOCAR FILMS

Guillaume Hequet

Directeur aménagement et développement immobilier, VILOGIA

Jean-Christophe Visier

Prospectiviste bâtiment immobilier, CSTB

DÉBAT C

Yann Gérard

Directeur national études et conseil, ADÉQUATION

Benjamin Aubry

Fondateur, IUDO

Charlotte Girerd

Directrice innovation et RSE, SNCF immobilier

Siham Moulali-Gaton

Cheffe de projet budgétisation écologique, Métropole de Lyon/CERCES

André Yché

DG, consultant, Yché conseil

PARCOURS 2

Christophe Barbara

Expert en stratégie et ingénierie de projets urbains et environnementaux, directeur, CB² Territoires durables – LIFTI

DÉBAT A

Sébastien Dellinger

Associé dirigeant, écologue et formateur, éoTerra

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

Catherine de Roincé

Présidente, Terroïko

DÉBAT B

Manuel Pennaforte

Avocat associé, Cabinet Boivin & associés

Camille Barbara

Directrice de projets eau et biodiversité, CB² 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 Dépôts

Vincent Zaninotto

Chef de projet évaluation et compensation des atteintes à la biodiversité, OFB

DÉBAT C

Joachim Leméri

Directeur, fondateur, Supplément d'âme

Julie Babin

Directrice, Fondation Espaces naturels de France

Bernard Labat

Administrateur du groupe environnement et nature, CESE

Jean-Pierre Boivin
Avocat et vice-président du
CSPRT, Cabinet Boivin et associés
Christophe Maillet
Directeur général, Île-de-France
Nature

PARCOURS 3

Inès Delépine
Doctorante, SNCF immobilier,
Géographie Cités

DÉBAT A
Amaury Krid
Responsable du pôle observation
foncière et planification, AGURAM
Rémi Delattre
Doctorant, 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
de l'Énergie, de l'Énergie et des
Territoires
DÉBAT B
Emmanuelle Quiniou
Responsable du service
aménagement, foncier, habitat,
Région Bretagne
Catherine Bardy
Directrice générale, EPF Hauts-de-
France
Vincent Roth
Géomètre-expert, président,
expert judiciaire, Ordre des
géomètres experts

Anne Blanchart
Docteure en aménagement et en
science du sol, directrice d'affaires,
directrice d'agence de Nancy,
EODD ingénieurs conseils

DÉBAT C
Margot Holvoet
Directrice générale, L'Institut de
la transition foncière
Maylis Desrousseaux
Maîtresse de conférences, École
d'urbanisme de Paris, Lab'urba
Gilles Gal
Directeur, EPF Normandie
Céline Lains
Experte en sobriété foncière et
aménagement durable, Banque des
Territoires
Stella GASS
Directrice, Fédération nationale
des SCoT

PARCOURS 4

Sarah Heitzmann
Avocate associée, TH AVOCATS

DÉBAT A
Romain Thomé
Avocat associé, TH Avocats
Lionel Bridier
Directeur, EPA Euroméditerranée
Frédéric Lévy
Avocat associé, DS Avocats
Fabrice Mathoulin
Cadre opérationnel
renouvellement urbain, Territoires
Publics
Guillemette Rolland
Directrice de l'action foncière
et des systèmes d'information,
Conservatoire du Littoral

DÉBAT B
Florence Menez
Directrice territoriale Loire,
EPORA
Grégoire Ferrer
Responsable des études
prospectives et opérationnelles,
Bordeaux Métropole
Sonia Guelton
Présidente, professeur émérite
école d'urbanisme de Paris,
Fonciers en débat, Université Paris
Est Créteil - Lab'urba
Benjamin Taveau
Manager en programmation
urbaine et immobilière, Systra

DÉBAT C
Isabelle Rey-Lefebvre
Journaliste indépendante
spécialiste du logement et auteure
Louise Haran
Responsable des opérations, La
Vigotte Lab
Audrey Linkenheld
Sénatrice du Nord, Sénat
Jean-François Joye
Professeur, fondateur, Université
de Savoie Mont Blanc, Chaire
VALCOM
Jonathan Morice
Directeur de l'aménagement
urbain et de l'habitat, Rennes
Métropole

PARCOURS 5**Sophie Buhnuk**

Docteure en géographie et aménagement, enseignante-rechercheuse, ESPI

DÉBAT A**Isabelle Chesneau**

Maîtresse de conférences HDR,
ENSA Malaquais

Jessica Brouard-Masson

Directrice de l'expertise et des politiques publiques, ANAH

Coralie Robert

Docteure en sociologie, urbaniste

Sébastien Descours

Expert stratégie et financement de la transition – rénovation de l'habitat, FILAO LABS

DÉBAT B**Thomas Welsch**

Directeur général, EPF Vendée

Clara Perez

Experte en évaluation immobilière certifiée CEIF, CABINET IPFEC

Frédéric Laurent

Responsable du pôle évaluations, DNID France Domaine

DÉBAT C**Louis Michel**

Urbaniste, OPTEOS

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

PARCOURS 6**Rémi Guidoum**

Fondateur, analyse & conseil pour la transition écologique et solidaire, JUML

DÉBAT A**Alexandra Poidevin**

Directrice du pôle planification et projets, SCALEN

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

DÉBAT B**Cécile Mezger**

Directrice, Agence d'urbanisme de l'aire toulonnaise et du Var

Jean-Yves Huet

Maire de Montauroux et vice-président de la Communauté de communes du Pays de Fayence (Var)

Marie Pettenati

Responsable résilience climatique, ANTEA Group

Diane Santens

Chargée de mission politiques territoriales de l'eau, DREAL AURA

DÉBAT C**Roxane Benedetti**

Directrice du développement transition écologique et environnementale, CITADIA

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

PARCOURS 7**Gabrielle Barraqué**

Responsable SIG, SI foncier et valorisation des données, EPF BRETAGNE

DÉBAT A**Jean-Baptiste Rostaing**

Codirecteur, Cité de l'Agriculture

Nicolas Agresti

Directeur des études, FNSafer

Bertrand Lapalus

Éleveur charolais dans la Loire et président de la commission gestion des territoires à la FNSEA

Francis Claudepierre

Éleveur laitier bio en Meurthe-et-Moselle et pionnier de la méthanisation en France

DÉBAT B**Louise Haran**

Responsable des opérations, La Vigotte Lab

Emmanuel Hyest

Président, FNSafer

Christine Léger Bosch

Chercheuse, INRAE UMR Territoires

Robert Levesque

Ingénieur agronome, AGTER

DÉBAT C**Olivier Dieltiens**

Chef de projet qualité écologique des sols, NOVASOL EXPERTS

Hyacinthe Hopfner

Ingénieur territorial, Communauté de communes de l'agglomération de Sarrebourg

Joëlle Sauter

Agronome et responsable de l'équipe Sols et Fertilité à la Chambre d'Agriculture du Grand Est

PARCOURS 8**Nadège Chambon**

Adjointe au chef de service Urbanisme, Aménagement, Énergie (SAUE), DDT de l'Oise

DÉBAT A**Brigitte Guigou**

Responsable formation – partenariat – recherche, Institut Paris Région

Olivier Dieudonné

Élu, CCI Grand Nancy Métropole Meurthe-et-Moselle

Aimeric Fabris

Directeur général adjoint, EPORA

Flore Trautmann

Directrice associée, Sens de la Ville

DÉBAT B**Pascal Ranchoux**

Directeur des relations institutionnelles, études et projets, CCI de Maine-et-Loire

Loïc Alcaras

Directeur, Foncière Haute-Savoie

Guillaume Terraillot

Directeur général adjoint, EPFIF

François Noisette

Ingénieur général des ponts, des eaux et des forêts, Kalutere Polis

Jean-François Vallès

Directeur associé
agitateur de zones d'activités,
SYNOPTER

DÉBAT C**Annabelle Lavergne**

Directrice adjointe du programme Territoires d'industrie, ANCT

Philippe Bredar

Directeur aménagement et du développement, SEBL GRAND EST

Frédéric Lasseron

Responsable connaissance du foncier et de ses usages, CEREMA

Laurent Granier

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

PARCOURS 9**Clémence Caron**

Responsable nationale des spécialités planification et aménagement, CNFPT

DÉBAT A**Jean-Louis Fournier**

Co-pilote du Comité stratégie foncière des territoires, LIFTI

Clémence Caron

Responsable nationale des spécialités planification et aménagement, CNFPT

Yann Milton

Directeur régional conseil et aménagement, SYSTRA France

Kristell Jamme

Directrice, CAUE du Morbihan

Audrey Pastel

Urbaniste, docteure en aménagement et directrice, Université des Antilles, Difé Consulting

DÉBAT B**Gweltaz Le Maguer**

Chargé de mission stratégie foncière, Métropole européenne de Lille

Damien Delvart

Directeur régional Hauts de France, ADEQUATION

Nadège Kieffer

Directrice du service urbanisme, Communauté d'agglomération du Val de Fensch

David Hiez

Directeur technique et président, TAUW France-UPDS

Adrien Maurand

Responsable du développement, LINKCITY

DÉBAT C**Floraine Jullian**

Déléguée générale, SURFACE+UTILE

Anne Keusch

Directrice des relations institutionnelles et des transactions, Plateau Urbain

Guillaume Savard

Fondateur, UPSIDE

Eléonore Slama

Fondatrice, Paris CO

PARCOURS 10**Marie Llorente**

Consultante-chercheuse
économiste de l'aménagement,
MLL conseil et recherche,
LIFTI

DÉBAT A**Agnès Pouillaude**

Responsable du bureau politique
territoriale de l'habitat, DDTM de
Loire Atlantique

Alexandra Cocquière

Juriste, Institut Paris Région

Guillaume Terraillot

Directeur général adjoint, EPFIF

Vianney Cuny

Avocat pré-associé, DS avocats

Samuel Tomczak

Consultant,
responsable fiscalité,
ECOFINANCE

DÉBAT B**Franck Baltzer**

Directeur d'activité conseil en
stratégie foncière, SET BY SETEC

Gaultier Brillat

Avocat associé, QUANTUM
avocats

Philippe Rougeot

Président, Foncière publique d'Île-
de-France

Sandrine Paterour

Directrice stratégie, innovation et
communication, EPF Bretagne

Simon Goudiard

Directeur, OFS des Yvelines

Romain Harlé

Directeur de missions, FCL Gérer
la Cité

DÉBAT C**Camille Combes**

Responsable du département
aménagement, Fédération des élus
des Entreprises Publiques Locales

Vincent Aurez

Directeur, AV Conseil

Yann Doublier

Directeur général, BROWNFIELDS

Fanny Cottet

Ingénierie de recherche, Chaire
Aménager le Grand Paris, LATTS

Arnaud Le Lan

Directeur de mission,
SÉMAPHORES

Nicolas Gravit

Directeur, EIFFAGE Aménagement

PARCOURS 11**Marina Mialhe**

Directrice adjointe du foncier,
responsable du service prospective
et stratégie foncière, Bordeaux
Métropole

DÉBAT A**Édouard Mougin**

Responsable digitalisation,
SYSTRA France

Christel Fagnoni

Responsable du service
renouveaux urbains et habitat,
Département du Nord

Nicolas Pelé

Responsable d'études foncier et
territoires, CEREMA

Christophe Fradier

Directeur départemental, DDT des
Ardennes

Alain Toubol

Directeur général, EPF Grand Est

Gweltaz Le Maguer

Chargé de mission stratégie
foncière, Métropole européenne
de Lille

DÉBAT B**Jean-François Nau**

Directeur général délégué, EODD
Ingénieurs Conseils

Jean-Baptiste Rostaing

Co-directeur, Cité de l'Agriculture

Guillaume Lemoine

Chargé de développement foncier
et référent biodiversité, ECT

Laurent Chateau

Coordinateur national friches,
ADEME

DÉBAT C**Lucien Bollotte**

Copilote du comité économie
circulaire du foncier, LIFTI

Pascal Monier

2^e adjoint en charge de la politique
du climat, de la transition
écologique et de l'urbanisme,
Grand Angoulême

Thomas Raulet

Directeur, Programme foncier +
Banque des Territoires

Benjamin Pauget

Responsable R&D & associé,
TESORA

Arnault Perrault

Directeur de Colas Environnement
et représentant de l'UPDS
(Union des professionnels de la
dépollution des sols)

**TABLE RONDE
DE CLÔTURE**

Sarah Dubeaux

Docteure en géographie et aménagement, Déléguée générale du LIFTI

Philippe Schmit

Président fondateur,
URBA DEMAIN

Marc Kaszynski

Président, LIFTI

Dominique Potier

Député de la 5^e circonscription de la Meurthe-et-Moselle, Assemblée nationale

Agnès Thouvenot

1^{re} adjointe au maire, présidente de la SVU, Villeurbanne

Pierre-Yves Mahieu

Président du PETR, Pays de Saint-Malo

Roland Klein

Président-maire, Communauté de communes de Sarrebourg Moselle Sud

Vincent Matheron

Vice-président développement urbain, logement, ressources humaines et financières, mutualisation, maire, Nancy, Jarville-La-Malgrange

Marc Kaszynski

Président, LIFTI

Dominique Potier

Député de la 5^e circonscription de la Meurthe-et-Moselle, Assemblée nationale

Agnès Thouvenot

1^{re} adjointe au maire, présidente de la SVU, Villeurbanne

Pierre-Yves Mahieu

Président du PETR, Pays de Saint-Malo

Avec le soutien de l'ensemble de nos partenaires.



SIGLES

AAC : Aires d'alimentation de captages	CERCES : Centre d'études sur la compensation écologique et solidaire	FNSafer : Fédération nationale des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural
ACV : Analyse du cycle de vie	CNFPT : Centre national de la fonction publique territoriale	FNSEA : Fédération nationale des syndicats d'exploitants agricoles
ADEME : Agence de la transition écologique	DDT : Direction départementale des territoires	FRUP : Fondation reconnue d'utilité publique
AE : Autorité environnementale	DDTM : Direction départementale des territoires et de la mer	GEMAPI : Gestion des milieux aquatiques et Prévention des inondations
ANAH : Agence nationale de l'amélioration de l'habitat	DET / DSIL : Dotation d'équipement des territoires ruraux / Dotation de soutien à l'investissement local	GES : Gaz à effet de serre
ANCT : Agence nationale de la cohésion des territoires	DIA : Déclaration d'intention d'aliéner	GIP : Groupement d'intérêt public
ANRU : Agence nationale pour la rénovation urbaine	DPE : Diagnostic de performance énergétique	HMUC : Hydrologie, Milieu, Usage, Climat (études croisant les besoins humains et environnementaux en eau).
APL : aide personnalisée au logement	DREAL : Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement	HCSF : Haut Conseil de stabilité financière
BIMBY : Build In My Back Yard	DUP : Déclaration d'utilité publique	HQE : Haute qualité environnementale
BRAEC : Bail réel d'adaptation à l'érosion côtière	EARL : Entreprise agricole à responsabilité limitée	ICPE : Installation classée pour la protection de l'environnement
BRGM : Bureau de recherches géologiques et minières	ENAF : Espaces naturels, agricoles et forestiers	IGN : Institut national de l'information géographique et forestière
BRS / BRSA : Bail réel solidaire (d'Activité)	ENS : Espaces naturels sensibles	INRAE : Institut national de recherche pour l'agriculture, l'alimentation et l'environnement
CARE : Comptabilité adaptée au renouvellement de l'environnement	EPCI : Etablissement public de coopération intercommunale	LOA : loi d'orientation agricole
CAUE : Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement	EPF : Etablissement public foncier	LOF : loi d'orientation foncière
CCI : Chambre de Commerce et d'Industrie	EPA : Etablissement public d'aménagement	LOCOMVAC / LOVAC : Fichiers fiscaux sur la vacance immobilière
CDPENAF : Commission départementale de protection des Espaces naturels, agricoles et forestiers	EPFL : Etablissement public foncier local	
CEPRI : Centre européen de prévention du risque d'inondation	ERC : Éviter-Réduire-Compenser	
CEREMA : Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement	ESS : Économie sociale et solidaire	

MOS : Mode d'occupation des sols
NAF : Nomenclature d'activité française (code NAF)
OAP : Orientation d'aménagement et de programmation
OFB : Office français de la biodiversité
OFS : Organisme de foncier solidaire
ORE : Obligation réelle environnementale
ORI : Opération de restauration immobilière
PBACC : Plan de bassin d'adaptation au changement climatique
PAC : Politique agricole commune
PAPI : Programme d'actions de prévention des inondations
PAT : Projet alimentaire territorial
PLAI : Prêt locatif aidé d'intégration
PLS : Prêt locatif social
PLU / PLUi : Plan local d'urbanisme / Plan local d'urbanisme intercommunal
POS : Plan d'occupation des sols
PPA : Personnes publiques associées
PPRI : Plan de Prévention du Risque Inondation
PSE : Paiements pour services environnementaux
PUCA : Plan urbanisme construction architecture
REUT : Réutilisation des eaux usées traitées
RMQS : Réseau de mesure de la qualité des sols
RSE : Responsabilité sociétale des entreprises

Safer : Société d'aménagement foncier et d'établissement rural
SAGE : Schéma d'aménagement et de gestion des eaux
SASE : Schémas d'accueil et de service des entreprises
SCEA : Société civile d'exploitation agricole
SIG : Système d'information géographique
SIRET : Système d'identification du répertoire des établissements
SRU : Solidarité et renouvellement urbain (loi)
SCoT : Schéma de cohérence territoriale
SDAGE : Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
SEM : Société d'économie mixte
SEMOP : Société d'économie mixte à opération unique
SIG : Système d'information géographique
SNC : Sites naturels de compensation
SNCRR : Sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation
SRADDET : Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires
SRU : Solidarité et renouvellement urbain (loi)
TA : Taxe d'aménagement
TRACE : Trajectoire de réduction de l'artificialisation concertée avec les élus (loi)
TRI : Taux de rentabilité interne (ou Territoire à risque important d'inondation selon le contexte)
TSE : Taxe spéciale d'équipement
USH : Union sociale pour l'Habitat
UPDS : Union des professionnels de la dépollution des sols

VSD : Versement pour sous-densité (VSD)
ZAC : Zone d'aménagement concerté
ZAE : Zone d'activité économique
ZAD : Zone d'aménagement différé
ZAN : Zéro artificialisation nette
ZSCE : Zones soumises à contraintes environnementales
ZDUC : Zone d'usage collectif
ZNIEFF : Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique



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

Rapporteur : Alexandre Coulondre – Chercheur indépendant,
DIT Conseil, LIFTI

Débat A

Peut-on faire moins compte tenu des besoins ?

Débat B

Peut-on faire moins en mobilisant l'existant ?

Débat C

Quel modèle économique pour faire moins ?

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 ?

Pour explorer cette quête de sobriété, la réflexion s'articulera autour de trois débats fondamentaux qui bousculent nos certitudes.

- L'objectivation des besoins. Pouvons-nous réellement faire moins sans sacrifier le droit au logement et à l'activité ? Il s'agit ici de confronter les chiffres aux réalités démographiques.
- La faisabilité opérationnelle. Au-delà de l'intention, peut-on le faire dans les faits ? Les intervenants analyseront comment faire pour ne plus dépendre du neuf.
- L'acceptation du nouveau modèle. Sommes-nous prêts à en payer le prix ? Ce débat interrogera les bouleversements économiques et fiscaux que cette mutation impose aux acteurs publics comme privés.

A

PEUT-ON FAIRE MOINS COMPTE TENU DES BESOINS ?

Animateur : François Ménard – Secrétaire permanent adjoint, PUCA

François Ménard ouvre cette séquence en rappelant la mission de son organisme : un laboratoire d'incitation à la recherche et à l'expérimentation sur les problématiques urbaines. Pour lui, le sujet du jour se résume à une tension profonde, un véritable nœud gordien entre deux impératifs que tout semble opposer : pour résorber le mal-logement, certains préconisent la production de 520000 logements/an, tandis que la neutralité carbone exigerait de ne pas dépasser 150000 constructions. François Ménard pose la question centrale de la journée : comment raccorder ces deux réalités ? Le défi n'est pas seulement de construire plus ou moins, mais de réinterroger la définition même du besoin. Est-il possible de combler ce manque en mobilisant mieux les 37 millions de logements déjà existants ? Ou devons-nous changer fondamentalement la manière dont nous comptabilisons, évaluons et finançons le fait d'habiter ?

Intervenants

Raphaële d'Armancourt

Directrice adjointe en charge du pôle politiques territoriales et urbaines, Union sociale pour l'Habitat

Claire Juillard

Chercheuse indépendante, OGGI

Arnaud Portier

Directeur, EPFL Pays basque

Arnaud Spet

Président de la Communauté de communes de l'Arc mosellan (CCAM)

Rémi Babut

Urbaniste, chef de projet, The Shift Project

LE BESOIN EN LOGEMENT : UNE CONSTRUCTION POLITIQUE

Intervention de Claire Juillard – Chercheuse indépendante, OGGI

Pour introduire le débat, Claire Juillard restitue les conclusions de l'étude structurante intitulée *70 ans de chiffrage des besoins au logement*, menée avec Alexandre Coulondre pour le compte de l'USH et du PUCA.

Ce travail met en lumière que le chiffrage des besoins ne constitue pas une simple mesure statistique, mais agit véritablement comme un instrument politique et un signal d'orientation budgétaire, les chiffres ayant été historiquement ajustés, depuis l'après-guerre, selon les moyens que l'État était disposé à allouer à la construction. L'étude révèle par ailleurs un découplage historique, ou divorce, amorcé dès la réforme de 1977, marquant une rupture entre les besoins estimés et le niveau réel de construction à mesure que le désengagement de l'État vis-à-vis de l'aide à la pierre s'accentuait.

Cette approche historique permet de comprendre que la bataille de chiffres actuelle, qui oscille entre 150000 et 500000 logements, ne relève pas de la technique mais de l'idéologie, opposant frontalement un modèle de choc d'offre à une vision de sobriété foncière.

LA MÉTHODE CANONIQUE : UN SOCLE, DES RÉSULTATS DIVERGENTS

Inchangée depuis les années 1950, la méthode de calcul projette l'écart entre ménages et résidences principales via quatre leviers :

1. La démographie et la décohabitation.
2. Le renouvellement du parc (friches, démolitions).
3. La vacance structurelle.
4. Les résidences secondaires et occasionnelles.

Le paramétrage de ces variables est si sensible qu'il peut justifier des objectifs diamétralement opposés. Claire Juillard résume cette plasticité par une formule percutante : le chiffrage est une décision politique encapsulée dans une technique.

LES QUATRE TEMPS

• 1945-1975 – L'adéquation

L'État planificateur ajuste les besoins aux moyens alloués ; les objectifs de construction sont atteints.

• Fin 1970-1980 – Le divorce

La réforme de 1977 et la priorité donnée à l'aide à la personne déconnectent les besoins estimés du niveau réel de construction, qui s'effondre.

• 1990-2012 – La concurrence

L'État perd son monopole. Le chiffre de 500000 logements/an s'impose comme un slogan politique, bien que contesté par les services statistiques.

• Depuis 2012 – La polarisation

En l'absence de chiffrage officiel, le débat se scinde entre le pôle productiviste (450000 à 500000 unités) et le pôle de la transition (110000 à 150000 unités).

Claire Juillard rappelle qu'en réalité quand on parle de besoins, on finit toujours par parler de moyens ; cet indicateur est le révélateur des ressources que l'État accepte d'allouer à la construction.

Le débat bascule du combien vers le comment. L'enjeu n'est plus seulement de bâtir du neuf, mais d'arbitrer entre la construction massive et l'optimisation du stock existant (vacance et résidences secondaires).

LIMITER L'ACTE DE CONSTRUIRE : RÉDUIRE LA LOGIQUE DU FLUX AU PROFIT DU STOCK DONT LE COÛT CARBONE EST DÉJÀ PAYÉ

Intervention de Rémi Babut – Urbaniste, chef de projet, The Shift Project

Rémi Babut propose de ne plus regarder l'immobilier uniquement sous l'angle économique, mais de l'analyser selon les limites physiques de la planète et son impact réel sur les émissions de CO₂. Son parti pris repose sur un constat simple : pour respecter les accords climatiques, l'Immobilier ne doit plus seulement être performant, il doit devenir sobre.

Le point de départ du Shift Project est l'Analyse du cycle de vie (ACV) du bâtiment. Historiquement, l'essentiel des émissions de gaz à effet de serre provenait de l'usage (le chauffage et l'électricité). Grâce à la rénovation thermique massive et à la décarbonation de l'énergie (pompes à chaleur, réseaux de chaleur), la part exploitation est vouée à devenir minoritaire d'ici 2040.

À mesure que l'usage se décarbone, l'impact prédominant devient celui de la construction et du renouvellement (la phase de travaux). Dès lors, le levier principal de réduction ne sera plus l'isolation, mais la limitation de l'acte de construire lui-même.

Rémi Babut propose d'analyser le parc immobilier à travers deux agrégats :

- Le stock. C'est l'ensemble des 37 millions de logements existants en France. C'est un réservoir de mètres carrés déjà construits, dont le coût carbone est déjà payé (énergie grise dépensée).
- Le flux. C'est la production de logements neufs (environ 380000 à 400000 par an avant la crise). Chaque unité de flux ajoute une nouvelle dette carbone massive au bilan national.

Pour atteindre la neutralité carbone, il est impossible de s'appuyer uniquement sur la décarbonation des matériaux, le mieux construire. Même avec un recours massif au bois et au bas carbone, l'industrie de la construction ne peut réduire son impact que de 60 % par m². Or, l'objectif national est de -80 %.

L'unique variable d'ajustement est donc la réduction du flux : il faut construire moins de neuf et mobiliser davantage le stock.

LE PARADOXE DE LA PRODUCTION FRANÇAISE

L'intervention souligne un déséquilibre structurel : la France enregistre chaque année la formation d'environ 200 000 ménages supplémentaires, sous l'effet conjugué de la croissance démographique et du phénomène de décohabitation. On construit pourtant près de 400 000 logements par an.

Cet écart du simple au double n'est pas utilisé pour loger de nouveaux arrivants, mais alimente :

- La vacance : des logements qui sortent de l'usage.
- Les résidences secondaires : une extension du parc sans répondre au besoin de résidence principale.
- La sous-occupation : une mauvaise répartition des surfaces, par exemple une personne seule dans 100 m².

Pour Rémi Babut, la sobriété n'est pas une privation, mais une optimisation technique et sociale. Il indique que si nous parvenons à mieux utiliser le stock c'est-à-dire réduire la vacance de 1 %, fluidifier la mobilité résidentielle des seniors vers des logements plus petits, nous pourrions loger tout le monde avec un flux de seulement 150000 logements neufs par an. Ce chiffre de 150000, souvent jugé trop bas par les fédérations professionnelles du secteur de l'habitat et de la construction, est en réalité le seul compatible avec les limites physiques de la planète. La sobriété immobilière vise à décorrérer la réponse aux besoins de logement de la seule production de surfaces bâties nouvelles.

L'URGENCE SOCIALE FACE À L'INADAPTATION DU STOCK EXISTANT

Intervention de Raphaële d'Armancourt – Directrice adjointe en charge du pôle politiques territoriales et urbaines, Union sociale pour l'Habitat (USH)

Si les modèles environnementaux prônent une réduction des flux, l'USH rappelle que le besoin de logement n'est pas qu'une abstraction statistique, mais une crise sociale aiguë qui se heurte à l'inadaptation du parc existant.

Raphaële d'Armancourt évoque d'emblée la réalité du terrain : la France compte aujourd'hui 2,7 millions de ménages en attente d'un logement social, un chiffre record. L'USH tire la sonnette d'alarme : la production de logements sociaux est en chute libre avec moins de 85 000 agréments en 2024, loin de la cible nécessaire de 150 000 à 200 000. Raphaële d'Armancourt dénonce le risque que la sobriété immobilière serve de paravent au désengagement financier de l'Etat. Sans une stratégie massive de réparation et d'adaptation du stock existant (transformation des typologies, localisation), réduire la construction neuve condamne mécaniquement les 2,7 millions de demandeurs en attente à une précarité accrue.

L'un des points majeurs de l'intervention concerne la difficulté à mobiliser l'existant – le stock – pour répondre aux besoins actuels. 50 % des ménages qui demandent un logement social sont des personnes seules (besoin de T1 ou T2). Or, le parc social historique, construit pour les familles des Trente Glorieuses est composé à 73 % de T3, T4 ou plus. À cela s'ajoute un problème de localisation. Le stock vacant ou sous-occupé se situe souvent dans des zones en déprise (centres-bourgs ruraux), tandis que la demande se concentre là où se trouvent les emplois et les services. On ne peut pas compenser un manque à Bordeaux par une utilisation du bâti vacant dans la Creuse.

LA PARALYSIE DU PARCOURS RÉSIDENTIEL

L'intervention met en lumière un phénomène de grippage du système :

- La chute de la rotation

Le taux de rotation – le fait qu'un locataire quitte son logement – s'effondre, passant de 12 % à moins de 8 % dans certaines zones.

- Le blocage des parcours

Les locataires du parc social ne peuvent plus accéder à la propriété (hausse des taux, prix du neuf) ni se loger dans le parc privé qui pratique des loyers trop chers. Ils restent donc dans des logements parfois trop grands pour eux qu'ils sous-occupent, bloquant ainsi l'entrée aux jeunes ménages.

MIEUX TRANSFORMER : LA CONDITION D'UNE SOBRIÉTÉ ACCEPTABLE

Pour Raphaële d'Armancourt, on ne peut pas se contenter de moins construire ; il faut mieux transformer. La transformation de l'existant impose un changement de paradigme économique : réhabiliter ou restructurer du bâti ancien revient souvent plus cher au mètre carré que la construction neuve. Ce surcoût s'explique par la lourdeur des mises aux normes contemporaines – acoustiques, thermiques et d'accessibilité – qu'il faut intégrer à des structures qui n'ont pas été conçues pour de telles performances.

L'approche sociale de l'USH prévient que la sobriété immobilière sans moyens massifs pour la transformation de l'existant condamne le pays à une crise du logement sans précédent. La troisième corde – mieux utiliser – ne peut fonctionner que si l'on fluidifie les parcours résidentiels.

QUAND LA RENTE TOURISTIQUE CONFISQUE LE DROIT AU LOGEMENT

Intervention d'Arnaud Portier – Directeur, EPFL Pays basque

Arnaud Portier livre un témoignage sur un territoire où la déconnexion entre la valeur d'usage et la valeur d'échange a atteint un point de rupture sociale. Chiffres à l'appui, il illustre pourquoi, dans certains territoires, faire moins est impossible sans une régulation de l'existant. En 2004, le Pays basque comptait 8 000 demandeurs de logements sociaux. Depuis lors, les bailleurs ont quadruplé leur production, passant de 150 à plus de 600 logements par an. Résultat ? Aujourd'hui, la demande s'est envolée pour atteindre le chiffre de 14 000. Plus on construit, plus la pression monte, car le marché libre est aspiré par la résidence secondaire et le Airbnb.

Arnaud Portier décrit un territoire où le marché est devenu totalement étanche à la réalité des revenus locaux. Au Pays basque, les prix de l'immobilier (jusqu'à 14 000 €/m²) ne sont plus corrélés aux revenus des habitants, mais à une demande exogène. Résultat : les actifs qui font vivre le territoire – personnel soignant, salariés du secteur privé, jeunes travailleurs – sont exclus du marché et contraints à des solutions de fortune comme le mobil-home ou la vie en voiture.





La confiscation par le secondaire : Dans certaines communes littorales, le taux de résidences secondaires et de locations type Airbnb dépasse les 50 %. La sobriété immobilière y est perçue comme un piège. Limiter la construction neuve sans réguler l'existant revient à offrir le peu de mètres carrés disponibles à la spéculation exogène. Pour lui, la résidence secondaire, le Airbnb sont de véritables fléaux. La commune de Saint-Jean-de-Luz compte aujourd'hui plus de résidences secondaires que de résidences principales.

L'absurdité du trait de côte. L'exemple le plus frappant cité par Arnaud Portier concerne la vente à Bidart d'une maison située sur une falaise, condamnée par le BRGM à finir dans l'océan d'ici 15 à 20 ans. Pourtant, elle a été achetée 9 millions d'euros par un investisseur parfaitement informé du risque d'effondrement. Sa logique ? La louer 20000 € la semaine, ce qui rentabilisera l'actif en 10 ans, même s'il disparaît ensuite.

Ce cas démontre que la sobriété foncière (ZAN) risque d'aggraver la crise sociale si elle ne s'accompagne pas d'une régulation stricte des usages. Sans un encadrement de la location saisonnière de courte durée, les rares mètres carrés encore constructibles seront captés par l'investissement touristique au détriment des salariés et agents du service public qui ne peuvent plus accéder au marché local.

LE PARADOXE DE L'ARC MOSELLAN : UNE PRESSION INVISIBLE POUR L'ÉTAT

Intervention d'Arnaud Spet – Président de la Communauté de communes de l'Arc mosellan (CCAM)

Arnaud Spet apporte un éclairage sur l'échec des instruments d'observation nationaux. Situé à seulement 10 km du Luxembourg, son territoire subit une pression foncière extrême, portée par 41 % de travailleurs frontaliers dont les revenus sont 20 % à 40 % supérieurs à la moyenne locale. Pourtant, une aberration administrative persiste : l'État classe 23 des 26 communes du territoire en Zone C, zone non tendue. Ce décalage entre la réalité du terrain et la cartographie officielle rend la production de logements sociaux économiquement impossible, car aucun dispositif de soutien ne peut y être activé. Pour Arnaud Spet, si l'État français définit les règles, c'est en réalité le dynamisme économique du Luxembourg qui décide de l'aménagement de son territoire, créant une déstabilisation sociale profonde.

INADÉQUATION TYPOLOGIQUE ET ÉQUILIBRE TERRITORIAL

L'analyse des besoins locaux révèle une mutation sociologique rapide : en seulement dix ans, le territoire a perdu 5 % de ménages composés de familles au profit de personnes seules et de familles monoparentales. Face à ce constat, l'élu appelle à une rupture avec le modèle historique. Il est impératif de cesser la construction de grands logements (F4, F5) pour se concentrer sur des typologies adaptées aux nouveaux modes de vie.

Par ailleurs, il met en garde contre une application dogmatique de la densification urbaine. Pour lui, concentrer tout l'habitat dans les centres urbains sous prétexte de proximité des services est une erreur qui risque de recréer les quartiers ANRU d'hier, avec leurs tensions sociales et leurs problèmes de mobilité. Il plaide pour un aménagement équilibré qui préserve la vitalité rurale afin d'apaiser les tensions et d'éviter une désertification des périphéries.

LEVER LE MUR FISCAL DE LA RÉNOVATION

Arnaud Spet souligne l'incohérence entre les objectifs du ZAN et les outils fiscaux actuels. Une étude menée sur son territoire à propos de la réhabilitation de 20 bâtiments appartenant aux communes comme des écoles désaffectées, des anciens presbytères ou des corps de ferme, démontre que la rénovation est systématiquement plus onéreuse que la construction neuve. Ce surcoût est généré par des contraintes techniques lourdes (curage, démolition partielle, reprise de dalles) auxquelles s'ajoute une aberration fiscale : ces opérations de transformation du bâti ancien sont taxées à une TVA de 20 %, au même titre que la construction neuve sur terrain vierge. Pour que la sobriété immobilière devienne une réalité opérationnelle, il propose deux leviers fiscaux majeurs :

- Inverser la fiscalité : surtaxer les extensions urbaines (Taxes d'aménagement et foncières) pour financer et alléger massivement la fiscalité de la rénovation.
- La maîtrise foncière publique : ne plus laisser la main au privé sur le foncier disponible. La collectivité doit reprendre l'initiative en constituant des réserves foncières stratégiques, malgré les blocages actuels, notamment avec la Safer sur les zones agricoles.

En conclusion, Arnaud Spet se montre sceptique quant à une impulsion venant de la haute administration centrale. Il appelle les élus, les bailleurs et les agences d'urbanisme à s'unir pour porter eux-mêmes des propositions législatives et des amendements concrets auprès des parlementaires, afin d'adapter les textes aux réalités économiques locales.



ÉCHANGES AVEC LE PUBLIC

Le débat se conclut par une série d'interpellations du public visant à confronter les modèles théoriques de besoin aux réalités de l'usage et du changement climatique. Trois axes de réflexion majeurs émergent de ces échanges.

LE PASSAGE DU NOMBRE DE LOGEMENTS À LA MÉTRIQUE DU MÈTRE CARRÉ

Une critique de fond porte sur l'unité de mesure utilisée par les experts : le nombre d'unités d'habitation. Pour certains intervenants du public (notamment François Noisette, ingénieur général des ponts, des eaux et des forêts, Kalutere Polis), le véritable enjeu de la sobriété réside dans la consommation de mètres carrés par individu.

On observe une inflation historique des standards : là où une chambre étudiante de 7 m² suffisait autrefois, la norme actuelle exige des studios autonomes beaucoup plus vastes. Ce glissement vers le toujours plus grand pose la question de la décence et de la sobriété choisie. Rémi Babut souligne d'ailleurs que cette augmentation des surfaces est souvent dictée par la solvabilité des marchés, c'est-à-dire les investisseurs, plutôt que par un besoin vital. En réponse, François Ménard invite à une réflexion prospective : si en 2050 la moitié des ménages est composée d'une seule personne, la société pourra-t-elle encore soutenir le modèle « un individu = un logement autonome » ou devra-t-on inventer de nouvelles formes de cohabitation ?

L'IMPENSÉ CLIMATIQUE DANS L'ÉVALUATION DU STOCK

Jean-Christophe Visier (CSTB) questionne l'intégration des risques naturels dans les projections de besoins. Les modèles actuels tiennent-ils compte de la disparition programmée de milliers de logements due au recul du trait de côte ou au phénomène de retrait-gonflement des argiles ?

Le panel reconnaît une zone d'ombre : si les études intègrent généralement un taux de renouvellement pour compenser l'obsolescence technique, elles ne quantifient pas encore précisément la dette climatique du parc immobilier. L'exemple de la maison

à Bidart, évoqué par Arnaud Portier, illustre cette dichotomie : des logements continuent d'être valorisés à prix d'or alors même que leur durée de vie physique est condamnée à court terme par l'érosion.

LE PARADOXE DES RÉSIDENCES SECONDAIRES ET DU LOGEMENT SOCIAL

Le chiffrage de l'[étude USH/HTC](#) (Hautes Terres Communauté) prévoyant la création de 100000 résidences secondaires par an, suscite un vif débat mené par Jean-Christophe Visier, prospectiviste bâtiment immobilier (CSTB). Pourquoi continuer à planifier une telle offre alors que la tension sur la résidence principale est à son comble ? Raphaële d'Armancourt (USH) apporte une nuance stratégique : intégrer ce chiffre n'est pas un aveu d'impuissance, mais une manière de souligner que si l'État ne régule pas la captation du foncier par le marché secondaire, l'effort de construction devra être encore plus massif pour espérer loger les ménages modestes. Par ailleurs, elle a rappelé que le segment du logement social intermédiaire s'effrite, car il est devenu l'impensé des politiques publiques : faute de subventions suffisantes, les bailleurs sont contraints de privilégier des produits plus rentables (PLS) ou très subventionnés (PLAI), délaissant ainsi le cœur du besoin des classes moyennes et populaires.

Les échanges mettent en lumière que la sobriété immobilière ne pourra pas se résumer à un ajustement statistique. Elle exige une véritable philosophie de la répartition : répartition des mètres carrés entre générations (sous-occupation versus suroccupation), répartition de la valeur entre usage et spéculation, et répartition des risques face à un environnement de plus en plus instable.

B

PEUT-ON FAIRE MOINS EN MOBILISANT L'EXISTANT ?

Animateur : Sylvain Grisot – Urbaniste (circulaire), fondateur, DIXIT.NET

En ouvrant cette seconde séquence, Sylvain Grisot propose une rupture nette avec l'imaginaire traditionnel de l'aménagement. Si le début du parcours a permis d'objectiver le besoin, ce second débat s'attelle à la méthode. La sobriété immobilière n'est pas une simple réduction quantitative, mais un changement de modèle : celui de délaisser un urbanisme de flux, dépendant de l'étalement, pour embrasser un urbanisme de stock qui pose les jalons d'une ville stationnaire. L'enjeu est de transformer notre regard sur la ville. Elle n'est plus un produit fini à étendre, mais une ressource déjà là, un gisement de mètres carrés qu'il faut apprendre à recycler. Pour Sylvain Grisot, produire du logement ne doit plus être synonyme de bâtir du neuf, mais d'extraire du bâti existant des capacités d'habiter.

L'introduction de ce débat pose une problématique centrale. Comment mobiliser les mètres carrés invisibles ?

Sylvain Grisot identifie trois leviers majeurs qui seront explorés par les intervenants :

- La résorption de la vacance. Comment remettre sur le marché les logements vides, qu'ils soient dégradés, en attente de mutation ou retenus par des stratégies spéculatives ?
- L'intensification de l'usage (lutte contre la sous-occupation). Comment optimiser le ratio habitants par mètre carré dans un parc où le desserrement des ménages crée de vastes espaces sous-utilisés ?
- La transformation des destinations. Comment convertir des bâtiments obsolètes (bureaux, entrepôts, commerces) en lieux de vie, malgré les verrous techniques et réglementaires ?

Intervenants

Claude Bertolino

Directrice, EPF PACA

Rocio Calzado

Doctorante, architecte et documentariste ENPC (LATTS)/
DOCAR Films

Guillaume Hequet

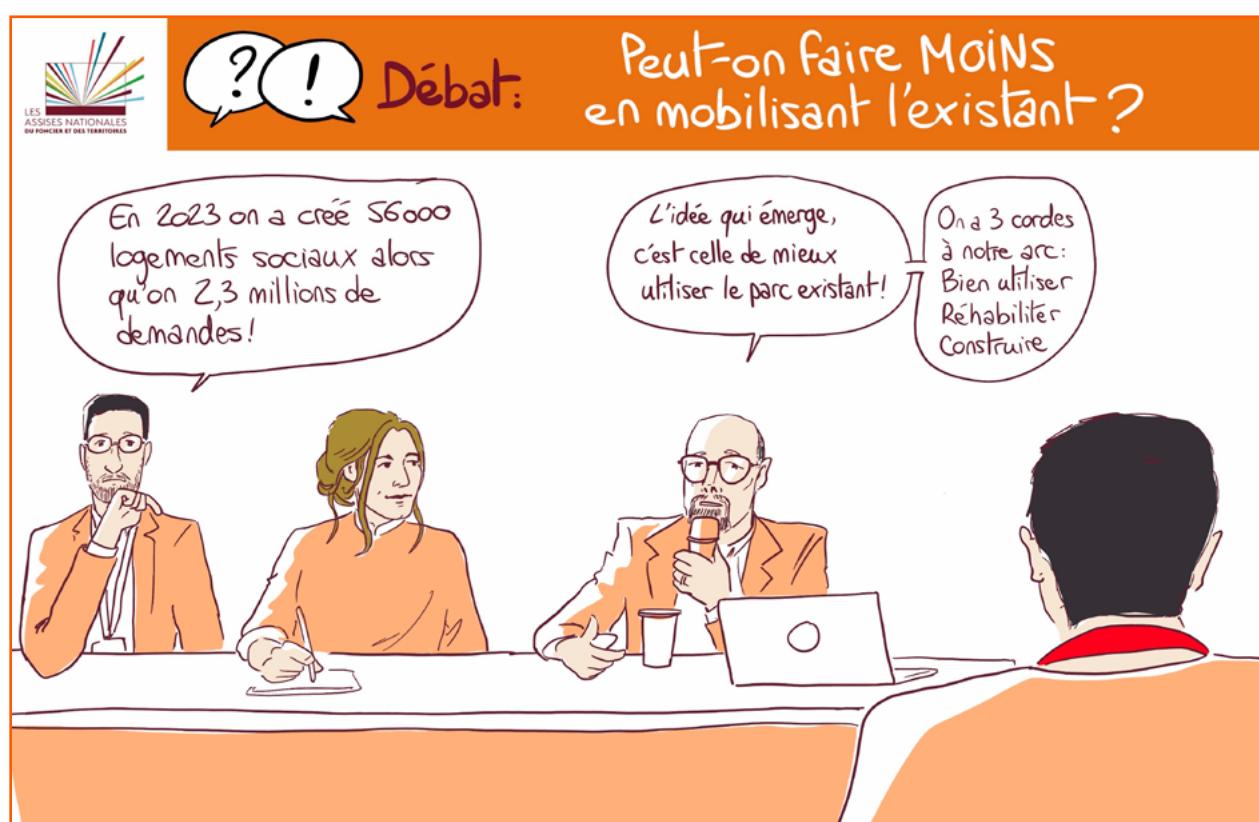
Directeur aménagement et développement immobilier,
VILOGIA

Jean-Christophe Visier

Prospectiviste bâtiment immobilier,
CSTB

Cette voie de la sobriété est intrinsèquement plus complexe que celle de la page blanche. Travailler sur l'existant, c'est se confronter à la matière dure de la ville : des structures figées, des copropriétés fragmentées, des normes acoustiques et thermiques pensées pour le neuf et des équilibres économiques précaires.

Le défi posé aux experts réunis pour cette table ronde est donc de démontrer que cette complexité n'est pas un frein, mais le nouveau terrain de jeu de l'innovation urbaine. Il ne s'agit plus de faire plus avec plus, mais de faire mieux avec ce qui est déjà là.



L'INTENSIFICATION D'USAGE : LUTTER CONTRE LA SOUS-OCCUPATION DU PARC

Intervention de Jean-Christophe Visier – Prospectiviste bâtiment immobilier, CSTB

Pour Jean-Christophe Visier, l'urbanisme a longtemps fonctionné avec deux cordes à son arc : la construction neuve et la rénovation thermique. La sobriété immobilière impose d'en ajouter une troisième, plus subtile mais au potentiel immense : l'intensification de l'usage des mètres carrés existants. Le prospectiviste souligne un paradoxe français : alors que la crise du logement s'aggrave, le nombre de mètres carrés par habitant n'a jamais été aussi élevé. Le problème n'est donc pas seulement un manque de bâti, mais une répartition inefficace de l'espace. Si la vacance à l'échelle nationale est estimée à environ 8 %, la sous-occupation très accentuée concerne 19 % du parc de résidences principales. On parle de sous-occupation accentuée lorsqu'un logement dispose d'au moins deux pièces de plus que le nombre d'habitants (par exemple, une personne seule dans un T4 ou T5).

Ce phénomène touche majoritairement les propriétaires de maisons individuelles de plus de 55 ans, dont les enfants ont quitté le foyer (le syndrome du nid vide).

Pourquoi ces mètres carrés ne sont-ils pas remis sur le marché ? Jean-Christophe Visier identifie un blocage structurel au sein du parcours de vie des seniors. Environ 30 % des seniors vivant dans de grands logements souhaiteraient déménager pour plus petit, plus central et plus adapté à leur âge. Souvent, vendre une grande maison ancienne pour acheter ou louer un T2 neuf et performant coûte plus cher mensuellement. Le retraité perd en pouvoir d'achat tout en perdant de la surface.

De plus, les droits de mutation (frais de notaire) et la fiscalité actuelle découragent le mouvement, gelant ainsi des millions de mètres carrés.

LES PISTES D'ACTION : VERS UNE GESTION DYNAMIQUE DU PARC

Jean-Christophe Visier préconise de substituer une politique de l'usage à la traditionnelle politique de l'offre : l'enjeu n'est plus seulement de construire, mais d'optimiser l'occupation du bâti existant.

- L'accompagnement au changement : créer des dispositifs facilitant le déménagement des seniors (conseil, aide logistique, incitations fiscales) pour libérer des maisons familiales sans construire un seul nouveau mètre Carré.
- Le BIMBY (*Build In My Back Yard*) : encourager les propriétaires à diviser leur terrain ou leur bâti pour créer un nouveau logement sur une parcelle déjà urbanisée.
- Le partage d'espace : développer la cohabitation intergénérationnelle ou le logement partagé pour remplir les chambres vides.

Jean-Christophe Visier invite à ne plus seulement mesurer le succès d'une politique par le nombre de permis de construire délivrés, mais par le taux d'occupation réelle des territoires. La sobriété immobilière consiste à considérer le logement non plus comme un produit immobilier figé, mais comme un service flexible capable de s'adapter aux évolutions démographiques.

LE RECYCLAGE URBAIN : UNE CHIRURGIE FONCIÈRE COMPLEXE ET COÛTEUSE

Intervention de Claude Bertolino
Directrice, EPF PACA

Claude Bertolino offre une vision pragmatique et territoriale du recyclage urbain dans une région marquée par une rareté foncière structurelle. Dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, la sobriété immobilière n'est plus un concept émergent mais une nécessité dictée par la géographie (mer et montagne) et les contraintes réglementaires. Claude Bertolino démontre que faire la ville sur la ville est devenu le premier levier de production de logements.

L'EPF PACA observe un basculement statistique dans les autorisations d'urbanisme. Aujourd'hui, quasiment 80 % des permis de construire délivrés en région PACA concernent des projets sur du bâti existant (réhabilitation ou transformation). Contrairement à l'Île-de-France où la transformation de bureaux domine le débat, le gisement en PACA est plus diffus et concerne à la fois les commerces avec la transformation de rez-de-chaussée commerciaux obsolètes en logements, l'hôtellerie avec la reconversion de résidences de tourisme ou d'hôtels en fin de cycle et le tertiaire principalement dans les métropoles comme Marseille et Nice.

LE DÉFI DES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES : L'EXEMPLE DE MAISON BLANCHE À MARSEILLE

Claude Bertolino souligne que l'existant le plus complexe à mobiliser est celui de l'habitat privé dégradé. L'EPF intervient ici comme un chirurgien du foncier. L'opération sur l'ensemble Maison Blanche illustre la difficulté de la tâche. Initialement promis à la démolition, ce grand ensemble fait l'objet d'une réhabilitation lourde et onéreuse. Réhabiliter ce type de structure coûte en effet



souvent plus cher que le neuf (parfois plus de 130 000 € par logement), car il faut traiter l'amiante, le plomb, renforcer les structures et adapter des trames anciennes à des modes de vie modernes. La transformation bute souvent sur la fragmentation de la propriété. L'EPF doit racheter les lots un à un pour transformer une copropriété ingérable en une monopropriété publique, condition *sine qua non* pour engager des travaux d'envergure.

LA TRANSFORMATION DE BUREAUX : UNE FAUSSE BONNE IDÉE GÉNÉRALISÉE ?

Claude Bertolino tempère l'enthousiasme sur la reconversion systématique des bureaux tout en reconnaissant le potentiel. Les immeubles de bureaux sont souvent trop épais. Pour en faire des logements, il faut créer des puits de lumière centraux, ce qui détruit de la surface et fragilise l'équilibre économique. Passer du Code du travail au Code de la construction et de l'habitation impose des contraintes acoustiques et de sécurité incendie extrêmement lourdes et coûteuses. Pour Claude Bertolino, la sobriété immobilière ne pourra passer à l'échelle que si l'on accepte de subventionner la complexité. Le recyclage urbain est une opération à perte au sens strictement comptable. Il nécessite une péréquation publique, via les EPF ou le Fonds friches, pour compenser le surcoût par rapport à l'étalement urbain.

La sobriété immobilière constitue ainsi un exercice de haute technicité qui demande du temps long et des outils financiers dédiés pour transformer les verrues urbaines en gisements de logements abordables.

LE DÉFI DE LA RESTRUCTURATION LOURDE FACE À UN STOCK GELÉ

Intervention de Guillaume Hequet
Directeur aménagement et développement immobilier, VILOGIA

Guillaume Hequet apporte le témoignage opérationnel d'un grand bailleur social (75 000 logements) confronté aux limites physiques et économiques de la réutilisation de l'existant. Pour lui, la sobriété immobilière n'est pas une simple intention architecturale, c'est un combat permanent pour les équilibres financiers.

Guillaume Hequet illustre la complexité du modèle actuel : réhabiliter le bâti existant coûte significativement plus cher que de bâtir sur terrain nu, en raison notamment des contraintes techniques imprévues et de la fiscalité. Il s'appuie sur des opérations de restructuration lourde, type ANRU, comme le projet des Aviateurs à Lille.

Une restructuration lourde (curage, désamiantage, reconfiguration intérieure) coûte aujourd'hui entre 120 000 € et 130 000 € par logement. À ce niveau d'investissement – proche du coût de la construction neuve – le résultat n'est jamais équivalent. L'acoustique reste le point noir indépassable de l'ancien, tout comme l'impossibilité de rendre certains logements traversants ou de modifier les hauteurs sous plafond.

Dans l'opération des Aviateurs, le choix a été fait de conserver 3 barres sur 6. Ce choix sobre en carbone impose une ingénierie de pointe pour transformer des typologies anciennes en logements modernes, avec des surcoûts que le seul loyer social ne peut absorber.

L'obstacle majeur à la sobriété immobilière n'est pas seulement technique, il est humain. Pour transformer l'existant, il faut pouvoir le vider. Guillaume Hequet pointe un chiffre alarmant : le taux de rotation dans le parc social est passé de 12,5 % à 7,3 % en quelques années. Les locataires ne déménagent plus. Bloqués par l'impossibilité d'accéder à la propriété ou de se loger dans le privé, ils restent dans leur logement social, souvent bien après le départ de leurs enfants. Cette baisse de rotation empêche les opérations de réhabilitation lourde qui nécessitent un relogement. On ne peut engager la réhabilitation d'un immeuble sans assurer d'abord le relogement digne et adapté de ses résidents, résume l'intervenant. Le stock est littéralement gelé.

L'INADÉQUATION TYPOLOGIQUE : DES BESOINS QUI CHANGENT

Le stock existant a été conçu pour la famille nucléaire des années 60-70. Il est en décalage avec le besoin actuel largement orienté vers les T1 et T2 (personnes seules, seniors, jeunes). Diviser un T4 ancien en deux T2 est techniquement complexe (problèmes de gaines, d'évacuations, de fenêtres). Cette rigidité fait que le stock actuel répond de moins en moins bien à la demande réelle, malgré sa présence physique.

Pour Guillaume Hequet, la sobriété immobilière dans le logement social ne peut reposer sur les seuls fonds propres des bailleurs. Si l'on veut que le recyclage devienne la norme, il faut une péréquation nationale forte. Le Fonds friches est un excellent début, mais il faut aller plus loin en intégrant la valeur carbone évitée dans les financements.

Pour Vilogia, la sobriété immobilière est une voie vertueuse mais exigeante, qui demande de réinventer l'ingénierie du relogement et d'accepter des coûts d'opération élevés pour des résultats d'usage parfois moindres que le neuf.



ÉLOGE DE LA MAINTENANCE

Intervention de Rocio Calzado – Doctorante, architecte et documentariste, ENPC (LATTS)/DOCAR FILMS

Rocio Calzado élargit la réflexion technique vers une dimension plus large : celle de la durée et du soin. Elle propose de décentrer le regard. Pour elle, la sobriété immobilière ne réside pas seulement dans la transformation lourde qui reconvertit un bureau en logement, mais dans une action plus humble et continue : la maintenance.

L'intervenante souligne une spécificité française : une culture industrielle de la démolition-reconstruction, largement portée par les politiques de rénovation urbaine (ANRU) depuis vingt ans. En France, on a tendance à considérer qu'un bâtiment des années 1960 ou 1970 arrivé à obsolescence doit être rasé pour laisser place à du neuf. Ce modèle est soutenu par des subventions publiques massives qui rendent la démolition plus simple administrativement que la réhabilitation. Pour elle, nous avons à faire un véritable apprentissage de la démolition qu'il faut nourrir d'un nouveau regard car la sobriété impose de redécouvrir l'acte humble et continu de maintenir. Démolir, c'est jeter l'énergie grise (le carbone déjà dépensé). Reconstruire, c'est contracter une nouvelle dette climatique. Rocio Calzado plaide pour un arrêt de ce cycle linéaire. Pour illustrer son propos, l'intervenante a partagé avec l'assemblée des extraits de son [film documentaire](#) en cours de production.

LE CONTRE-MODEÈLE ITALIEN : L'ART DE FAIRE DURER

S'appuyant sur ses recherches en Italie (notamment sur les grands ensembles à Rome), Rocio Calzado présente une alternative basée sur la rareté des ressources. Faute de moyens financiers pour démolir et reconstruire, l'État et les habitants ont été forcés de maintenir l'existant. Cela a généré une expertise fine de la réparation et de l'entretien courant. Maintenir un bâtiment, c'est aussi maintenir les réseaux sociaux qui l'habitent. Elle rappelle que démolir un bâtiment, c'est arrêter brutalement son cycle de vie ; la maintenance permet au contraire une évolution lente et organique du quartier sans déraciner les populations qui l'habitent.

LA MAINTENANCE COMME ACTE DE RÉSISTANCE

Pour Rocio Calzado, la maintenance doit être revalorisée comme un métier noble de l'architecture. La sobriété impose de s'éloigner de la figure de l'architecte-créateur pour celle de l'architecte-soignant. Investir dans de petites réparations régulières coûte infiniment moins cher à long terme qu'attendre la dégradation totale pour engager une réhabilitation lourde.

ÉCHANGES AVEC LE PUBLIC

Au cours de cette session, les professionnels de la construction expriment leurs craintes face à la difficulté technique du recyclage urbain.

LE POIDS DES NORMES

Des architectes et des techniciens de collectivités, dont Benoît Goulard (architecte-urbaniste), interpellent Jean-Christophe Visier sur l'inadaptation des normes acoustiques et thermiques conçues pour le neuf. Ils soulignent l'absurdité d'imposer ces standards – dont le CSTB est pourtant le garant à travers les DTU (Documents techniques unifiés) – à du bâti ancien, une exigence qui rend certaines réhabilitations économiquement suicidaires.

LA GESTION HUMAINE DE LA SOUS-OCCUPATION

Jonathan Morice (Rennes Métropole) déplace le curseur vers l'humain en interrogeant l'éthique de la trajectoire résidentielle : comment inciter une personne âgée à quitter sa maison sans que cela soit perçu comme une spoliation ? Pour lui répondre, Rocio Calzado insiste sur l'idée de maintenance et de soin : proposer des solutions de cohabitation intergénérationnelle plutôt que le déménagement forcé.

L'EXEMPLE DU TERTIAIRE

Philippe Bertucci (Eiffage Aménagement) indique que la transformation de bureaux en logements est un parcours du combattant administratif. Claude Bertolino (EPF PACA) confirme qu'il faut une ingénierie publique forte (EPF) pour porter ces projets complexes.

Le débat B souligne une convergence forte : si le bâti existant s'impose désormais comme notre principal gisement de résilience, sa mobilisation exige une mutation profonde de nos méthodes d'aménagement pour devenir une réalité opérationnelle. La ville de demain est déjà construite à 80 %. La sobriété immobilière consiste à transformer l'aménageur en gestionnaire de stock. Cela demande une révolution des compétences (ingénierie du relogement, diagnostic structurel, droit de la copropriété) et une révolution fiscale pour que le soin de l'ancien devienne plus attractif que la conquête du neuf.



C

QUEL MODÈLE ÉCONOMIQUE POUR FAIRE MOINS ?

Animateur : Yann Gérard – Directeur national études et conseil, ADÉQUATION

En guise de transition vers cette dernière séquence, Alexandre Coulondre a rappelé l'enjeu systémique : la sobriété immobilière dépasse les simples ajustements techniques ou sociaux ; elle impose une refonte structurelle de nos modèles économiques et de la création de valeur. Jusqu'ici, l'équilibre financier de la fabrique urbaine – qu'il s'agisse des promoteurs, des aménageurs ou des budgets des collectivités – reposait sur une logique de flux extractif. La création de valeur était indexée sur le nombre de nouveaux mètres carrés produits et vendus. Si, comme l'ont démontré les débats précédents, nous devons drastiquement réduire ces flux pour respecter les limites planétaires, une question cruciale surgit : comment financer la ville si l'on ne peut plus compter sur la marge du neuf ? La sobriété impose de passer d'une économie de l'extension à une économie de la transformation et du soin.

Yann Gérard, en ouvrant la modération de cette table ronde, pose le cadre de la réflexion : la distribution de la valeur.

Dans un monde sobre, la valeur d'un actif immobilier ne peut plus être seulement son prix de marché spéculatif. Elle doit intégrer sa valeur d'usage – sa capacité à loger durablement – et sa valeur environnementale – son empreinte carbone et sa résilience face au climat. Recycler l'existant, transformer des bureaux ou intensifier l'usage coûte cher. Yann Gérard interroge : Qui va payer pour cette complexité ? Si la valeur économique produite diminue en volume (moins de mètres carrés), elle doit augmenter en qualité et en durée de vie.

Intervenants

Benjamin Aubry

Fondateur, IUDO

Charlotte Girerd

Directrice innovation et RSE, SNCF immobilier

Siham Mouali-Gaton

Cheffe de projet budgétisation écologique, Métropole de Lyon/CERCES

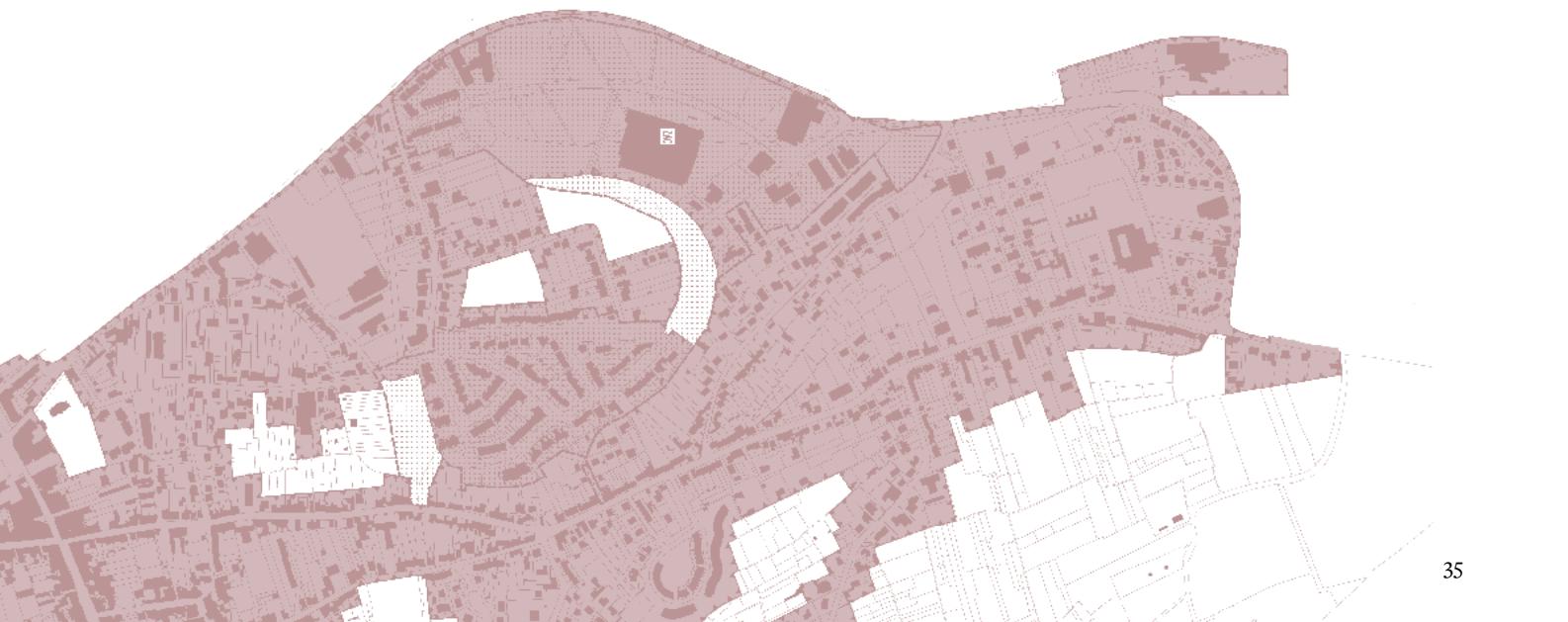
André Yché

DG, consultant, Yché conseil



Le débat s'articule autour de trois leviers de rupture qui seront développés par les experts :

1. La correction des bilans : accepter de détruire la valeur de papier des actifs obsolètes pour libérer le foncier (André Yché).
2. L'économie diffuse : mobiliser le micro-foncier des particuliers pour produire sans charge foncière (Benjamin Aubry).
3. La nouvelle comptabilité : intégrer la dette écologique dans le bilan financier des opérations via le modèle CARE ou le cadastre vert (Siham Moulali-Gaton et Charlotte Girerd).



ACTER LA DÉPRÉCIATION FINANCIÈRE POUR DÉBLOQUER LA TRANSFORMATION

Intervention d'André Yché – DG, consultant, Yché conseil

André Yché propose une analyse systémique. Pour lui, la crise immobilière n'est pas un simple trou d'air conjoncturel, mais le signal de la fin d'un cycle de trente ans. Pour réussir la sobriété, il faut d'abord accepter de crever l'abcès de la valeur financière.

L'intervenant rappelle que nous sortons d'une période d'anomalie historique. Pendant trois décennies, des taux d'intérêt artificiellement bas ont injecté des liquidités massives dans l'immobilier, déconnectant le prix des actifs de leur utilité réelle. L'immobilier est devenu une valeur de placement plus qu'une valeur d'usage. Cette illusion monétaire a gonflé les bilans des foncières et des investisseurs, créant des prix de foncier et de bâti incompatibles avec les revenus des ménages.

Avec la remontée des taux, le modèle de la croissance infinie par l'extension s'effondre. La sobriété immobilière devient alors la seule issue rationnelle, mais elle se heurte à un verrou psychologique et comptable : le refus de la perte.

LE CONFLIT ENTRE BILAN ET FLUX

C'est le point central de son analyse. Le blocage de la transformation, par exemple passer d'un bureau vide à un logement, n'est pas seulement technique, il est aussi financier.

Un propriétaire d'immeuble de bureaux préfère souvent le laisser vide plutôt que de le vendre à un prix inférieur à sa valeur inscrite au bilan. Vendre au juste prix, celui permettant de faire du logement abordable, l'obligerait à acter une perte comptable qu'il ne veut pas assumer. De nombreux m² existants sont aujourd'hui des actifs échoués : ils ne trouvent plus preneurs, mais leur valeur de papier bloque tout projet de recyclage.

Ce mécanisme gèle des millions de mètres carrés. La sobriété immobilière exige une destruction de valeur financière fictive pour recréer une valeur d'usage réelle. Sans une fiscalité qui punit cette rétention, le stock existant restera inexploité.

LE LEVIER FISCAL : FORCER LA MAIN DU MARCHÉ

Puisque le marché ne s'auto-régule pas, André Yché préconise une intervention forte de l'État via la fiscalité pour débloquer les mètres carrés dormants.

- Surtaxer la vacance : Il propose de doubler, voire tripler, les taxes sur les bureaux vacants et les terrains retenus à des fins spéculatives.
- L'incitation par la contrainte : En rendant la détention d'un actif vide économiquement insupportable, on force le propriétaire à ajuster son prix de vente, permettant ainsi aux acteurs de la sobriété de racheter le bâti pour le transformer.

André Yché conclut que la ville de la sobriété sera celle des recycleurs. Mais pour que ces derniers puissent agir, il faut que le foncier et le bâti existant retrouvent un prix cohérent avec les capacités de financement de la transformation.

TRANSFORMER LE PAVILLONNAIRE EN GISEMENT DE SOBRIÉTÉ

Intervention de Benjamin Aubry – Fondateur, IUDO

Benjamin Aubry propose de changer d'échelle pour débusquer les gisements de la sobriété. Selon lui, la réponse à la crise du logement ne viendra pas seulement des grands projets urbains, mais d'une multitude de micro-interventions chez les particuliers.

LE PAVILLONNAIRE : LA PLUS GRANDE RÉSERVE FONCIÈRE DE FRANCE

Le constat de départ est d'ordre spatial. En Île-de-France comme dans la plupart des régions, le tissu pavillonnaire représente près de 47 % du foncier urbanisé.

C'est une ressource dormante. Ce foncier est déjà artificialisé, viabilisé et équipé, mais il est largement sous-utilisé en termes de densité d'habitants.

La détention de ce foncier est atomisée entre des millions de propriétaires. Pour Benjamin Aubry, le défi de la sobriété est de transformer ces propriétaires en acteurs de la production de logements à travers le mécanisme du BIMBY (*Build In My Back Yard*).

LE LEVIER ÉCONOMIQUE : PRODUIRE SANS CHARGE FONCIÈRE

Le modèle IUDO repose sur un avantage économique majeur : l'annulation de la charge foncière. Dans une opération immobilière classique, le terrain représente 30 % à 50 % du prix final du logement. Ici, lorsqu'un propriétaire construit au fond de son jardin ou divise sa parcelle, le coût du sol est nul car il est déjà amorti par l'habitation principale. Cela permet de produire des logements neufs 20 % à 30 % moins chers que le marché local, tout en bénéficiant de quartiers résidentiels déjà constitués, de qualité et déjà dotés de toutes les infrastructures nécessaires (réseaux, services, transports).

LES VEROUS : RÉGLEMENTATION ET FINANCEMENT

Si le modèle est vertueux, il bute sur deux obstacles majeurs que la puissance publique doit lever :

- Le verrou normatif. De nombreux Plans locaux d'urbanisme (PLU) imposent encore deux places de stationnement par logement créé. Sur une parcelle de 400 m², cette contrainte technique rend souvent le projet impossible, privilégiant la voiture sur l'habitant.
- Le verrou bancaire. Les banques peinent à financer des particuliers qui se lancent dans une opération de micro-promotion. Il manque un outil financier hybride entre le prêt immobilier classique et le crédit professionnel.

Benjamin Aubry conclut que la sobriété immobilière ne pourra réussir que si elle devient un projet désirable et partagé, capable de susciter l'adhésion des citoyens plutôt que d'être vécue comme une contrainte réglementaire.

LA MÉTHODE CARE : INSCRIRE LA DETTE ÉCOLOGIQUE AU PASSIF DU BILAN COMPTABLE

Intervention de Siham Moulali-Gaton – Cheffe de projet budgétisation écologique, Métropole de Lyon/CERCES

Siham Moulali-Gaton propose une refonte conceptuelle majeure : aligner les outils de gestion comptable sur les limites planétaires. Ce travail part d'une critique fondamentale. L'économie de l'aménagement ignore la destruction du vivant. Actuellement, la comptabilité standard considère un espace naturel comme une ressource gratuite dont l'artificialisation est source de profit. Pour inverser cette perspective, elle introduit la méthode CARE (comptabilité analytique dans le respect de l'Écologie).

Dans le modèle CARE, le sol, l'eau et l'air ne sont plus des variables d'ajustement ou des externalités, mais des capitaux au même titre que le capital financier.

- Le principe de préservation. Une entreprise ou une collectivité n'est réellement rentable que si elle a les moyens de maintenir l'état écologique de ces capitaux.
- La dette environnementale. Si un projet immobilier dégrade la qualité d'un sol (imperméabilisation, pollution), cela doit être inscrit au passif du bilan comme une dette qu'il faudra rembourser par des actions de restauration ou de compensation.

L'innovation de la méthode CARE réside dans l'inscription comptable du coût nécessaire au maintien des écosystèmes en bon état. Là où la protection de la nature est aujourd'hui traitée comme une variable d'ajustement budgétaire, ce modèle l'érige en charge prioritaire et capitale. La valeur de la nature n'est pas ici une estimation abstraite ou spéculative, calquée sur des marchés de quotas carbone ; elle correspond très concrètement à la somme des coûts réels permettant de pérenniser ses fonctions écologiques. Ce changement de paradigme rend l'étalement urbain structurellement moins attractif, car le coût de remboursement de la dette écologique lié à la dégradation de sols fertiles devient prohibitif face à la stratégie de recyclage d'une friche.

L'EXPÉRIMENTATION DU MODÈLE CARE À LYON

La Métropole de Lyon a testé la méthode CARE sur une zone d'aménagement pour comparer deux scénarios : une urbanisation classique et un projet de sobriété foncière avec renaturation. Le scénario de bétonisation affiche un bénéfice immédiat via la vente des terrains et des droits à construire. Cependant, ce même scénario affiche un déficit abyssal une fois que l'on intègre le coût de remplacement des services rendus par le sol (absorption des eaux de pluie, régulation thermique, stockage carbone).



Grâce à cet outil, la collectivité peut justifier financièrement le choix de la non-construction. La préservation d'un espace vert n'est plus un manque à gagner fiscal, affirme Siham Moulali-Gaton, mais la sauvegarde d'un actif de résilience qui évite des dépenses futures massives (inondations, îlots de chaleur).

Siham Moulali-Gaton conclut que la généralisation de tels outils comptables permettrait de créer une véritable péréquation écologique. Les bénéfices financiers réalisés sur les zones déjà urbanisées serviraient à financer le coût de maintien des zones naturelles, transformant la sobriété immobilière en un modèle économique viable et responsable.



LE FONCIER COMME INFRASTRUCTURE DE RÉSILIENCE

Intervention de Charlotte Girerd – Directrice innovation et RSE,
SNCF immobilier

Charlotte Girerd porte la voix singulière d'un grand propriétaire foncier qui dispose de 12 millions de mètres carrés de bâtiments et de 30000 hectares de terrains. Pour la SNCF, la sobriété immobilière n'est plus une contrainte réglementaire, mais un impératif de survie pour ses infrastructures.

Historiquement, la mission de SNCF Immobilier consistait à vendre les terrains ferroviaires inutiles au prix le plus haut pour financer le réseau. Avec l'urgence climatique, la SNCF réalise que vendre un terrain nu pour y construire des entrepôts ou des logements peut se révéler être un mauvais calcul à long terme.

La SNCF a lancé une cartographie à grande échelle de son patrimoine pour identifier non pas les surfaces constructibles, mais les capacités écosystémiques des sols : zones humides, réservoirs de biodiversité, puits de carbone.

L'innovation majeure réside dans le changement de statut du sol. Le terrain n'est plus un support inerte, c'est une infrastructure de résilience. Une zone naturelle préservée aux abords des voies ferrées n'est pas un manque à gagner, c'est un actif qui protège les rails contre les inondations (éponge naturelle), contre les incendies (coupe-feu biologique) et contre les glissements de terrain. Comme le précise Charlotte Girerd : ce que nous appelions hier friche devient en fait un élément absolument essentiel de résilience pour les activités ferroviaires. L'économie de la sobriété ici se mesure en coûts évités. Préserver un sol nu coûte moins cher que de réparer une ligne de TGV emportée par une crue parce que l'on a trop artificialisé les terrains adjacents.

LE CADASTRE VERT DE SNCF IMMOBILIER

Charlotte Girerd illustre ce changement de regard par l'exemple de Laon (Aisne) où se trouvait un vaste terrain industriel désaffecté de 80 hectares, isolé du réseau ferré et recouvert d'une friche végétale dense. L'approche traditionnelle aurait mené à la vente et au morcellement du site, cédé à des entreprises de logistique. Cependant, SNCF Immobilier a opté pour une toute autre stratégie foncière. Une évaluation détaillée via son cadastre vert a révélé le rôle écologique essentiel de la friche, agissant comme un corridor biologique et un régulateur hydraulique vital pour la commune. La SNCF a pris la décision de conserver une grande partie du site pour en faire un véritable sanctuaire écologique. Le nouveau modèle de création de valeur ne repose donc plus sur la transaction immobilière, mais sur l'intégration de cette infrastructure verte au cœur de la stratégie du groupe. Ce patrimoine foncier contribue désormais directement à l'atteinte des objectifs de neutralité carbone de l'entreprise et à la protection de l'environnement local.

ÉCHANGES AVEC LE PUBLIC

La tenue du débat permet de confronter les visions prospectives des intervenants aux réalités concrètes des financeurs et des gestionnaires publics. Quatre points de rupture sont particulièrement approfondis.

LE SYSTÈME BANCAIRE FACE AU RISQUE DE LA TRANSFORMATION

Plusieurs promoteurs dont Philippe Bertucci (Eiffage Aménagement) interpellent le panel sur l'inertie des banques, dénonçant un système qui ne jure que par le neuf. Le neuf est un produit standardisé, facile à expertiser et à revendre en cas de défaut. La transformation, elle, est perçue comme un nid à imprévus, résume un participant. André Yché (Yché Conseil) souligne que le secteur bancaire est en partie responsable de la bulle actuelle pour avoir vendu des aberrations financières pendant dix ans en survalorisant des actifs obsolètes. Pour lui, la réorientation des flux financiers vers la sobriété ne pourra se faire que si les banques acceptent enfin d'acter la dépréciation des bilans tertiaires. Sans cette destruction de la valeur de papier, les projets de transformation resteront économiquement insolubles face au neuf.

L'ACCEPTABILITÉ SOCIALE PAR LE LEVIER ÉCONOMIQUE (BIMBY)

Interrogé par Jonathan Morice (Rennes Métropole) sur la crainte des élus de voir la densification douce rejetée par les riverains, Benjamin Aubry (IUDO) recentre le débat sur l'intérêt direct du propriétaire. L'acceptabilité ne passe pas par de grands discours sur la densité, mais par la sécurisation du parcours de vie. En transformant un jardin sous-utilisé en un nouveau logement (T2/T3), le propriétaire ne réalise pas seulement une opération immobilière; il génère un complément de retraite ou un espace pour loger un proche. Ce modèle autoporteur transforme l'habitant en acteur de l'aménagement, rendant la sobriété foncière socialement désirable car elle devient un outil de solidarité familiale et financière.

LA FIN DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT COMME MOTEUR DE L'ÉTALEMENT

Arnaud Spet (Communauté de communes de l'Arc mosellan) s'interroge sur la survie budgétaire des communes : comment compenser la perte de la Taxe d'aménagement si l'on ne construit plus de neuf ? Siham Moulali-Gaton (Métropole de Lyon/CERCES) pointe du doigt le piège de la fiscalité actuelle qui « force » les maires à artificialiser pour équilibrer leurs budgets. Elle prône un basculement vers une fiscalité de résilience. Dans le cadre du modèle CARE, la collectivité ne serait plus rémunérée pour la consommation d'un espace, mais pour la préservation des services rendus par le sol (absorption des crues, stockage carbone). L'enjeu est de transformer une taxe sur le flux de béton en une redevance sur le maintien du capital naturel.

Ce débat C a permis de mettre en évidence de nombreuses expériences sur d'autres modalités de faire et de compter. Le foncier entre dans une dimension plus complexe, où l'usage ne peut plus être seulement déterminé par le prix, qui plus est immédiat. Les critères de résilience, y compris dans des projections temporelles moins courtoises, deviennent de nouvelles externalités prises en compte et une autre façon de compter. Ce reposicionnement de l'approche foncière comporte toutefois des enjeux réels et non résolus sur la transformation de nos manières de faire et nos métiers, qu'il s'agisse des aménageurs, des banques ou du reposicionnement des propriétaires.

À l'issue des débats et interventions du parcours 1 portant sur l'utilisation du foncier pour la construction neuve, les participants se sont globalement accordés sur une transformation de nos manières de faire et des équilibres, entre un besoin de logements et des enjeux d'adaptation et d'atténuation face au changement climatique et à la perte de biodiversité. Le logement neuf en extension tend d'une part à diminuer la surface de sols vivants indispensables à notre résilience et notre capacité d'habiter ; d'autre part émet encore bien trop de GES malgré les innovations notamment en termes de matériaux biosourcés. Les débats ont permis de remettre au cœur la dimension éminemment politique des objectifs chiffrés de production de logements à l'échelle nationale, réindiquant à quel point les statistiques sont aussi sources d'interprétations en fonction de leurs usages. Ils ont recentré le débat sur la question du stock, de la remobilisation du bâti existant, avec plusieurs vecteurs ; la vacance,

la sous-occupation, la révélation de gisements fonciers invisibles, etc. Les acteurs s'accordent toutefois à souligner la réelle complexité qu'une remobilisation et transformation de l'existant comporte, à la fois sur le plan financier mais aussi technique, territorial et relevant de l'imaginaire. Le travail sur l'intensification des usages, avec une approche plutôt par m^2 , sur les parcours résidentiels, sur la maintenance et la gestion du bâti ainsi que sur la priorisation des résidences principales sont autant de pistes d'actions expérimentées au quotidien par les acteurs présents. Se pose toutefois la question de l'adaptation de nos modèles, cadres juridiques et normatifs ainsi que nos approches et formations. Les nouvelles façons de compter développées visant à terme le maintien du capital naturel sont ici particulièrement intéressantes.



Vers une compensation plus efficace et mieux calibrée

Rapporteur : Christophe Barbara – Expert en stratégie et ingénierie de projets urbains et environnementaux, directeur, CB² Territoires durables – LIFTI

Débat A

Compensation des projets et planification territoriale, une intégration à renforcer

Débat B

Le développement d'une offre opérationnelle, une nécessité au service de l'efficacité de la compensation ?

Débat C

Une compensation plus pérenne : comment et avec qui ?

La séquence Éviter-Réduire-Compenser (ERC) est un mécanisme juridique et écologique au cœur de l'aménagement durable en cours de mutation. Longtemps perçue comme une variable d'ajustement tardive, la compensation écologique est ici réinterrogée sous l'angle de l'anticipation et de la planification territoriale. L'enjeu est de transformer une contrainte subie en un levier de valorisation des territoires, capable de répondre aux ambitions du ZAN tout en sécurisant la viabilité économique des projets industriels et urbains. Christophe Barbara ouvre la séance en précisant que ces travaux sont le fruit d'une réflexion engagée par le LIFTI depuis plusieurs années. Il souligne d'emblée que l'objectif n'est pas de proposer des corrections marginales, mais de mieux appréhender la complexité du mécanisme ERC afin de formuler collectivement des propositions d'évolutions profondes et efficaces. Le rapporteur partage les problématiques majeures identifiées lors des ateliers portés par le LIFTI. Il déplore d'abord que la compensation soit rarement anticipée et souvent abordée tardivement, ce qui nuit à l'efficacité de la séquence ERC. Il pointe également le coût élevé de ces mesures pour les opérateurs, l'éparpillement de l'ingénierie et le manque de fiabilité des données officielles. Il cite notamment l'état de la base GéoMCE, souvent incomplète faute de moyens au sein des services de l'État.

De même, il relève que l'absence d'une compensation par l'offre structurée et opérationnelle est un frein pour les porteurs de projet dont les stratégies de choix des sites compensatoires sont davantage guidées par des considérations économiques, techniques ou pratiques que par des critères écologiques. L'absence d'outils fonciers ainsi que de consensus sur les méthodes rend également complexe la mise en œuvre de la séquence ERC. Enfin, il rappelle la nécessité de penser le temps long et de renforcer le lien entre les stratégies compensatoires des porteurs de projet et les stratégies territoriales à travers les outils de planification afin de renforcer la lisibilité et l'anticipation dans un cadre global et équilibré.



A

COMPENSATION DES PROJETS ET PLANIFICATION TERRITORIALE, UNE INTÉGRATION À RENFORCER

Animateur : Sébastien Dellinger – Associé dirigeant, écologue et formateur, éoTerra

Pour Sébastien Dellinger, la compensation ne doit pas être une fin en soi. C'est une condition de réalisation du projet lorsqu'elle est nécessaire. Pour qu'elle soit réellement vertueuse, les mécanismes qui la sous-tendent doivent être fonctionnels, efficaces et lisibles pour tous les acteurs. L'approche itérative de la séquence ERC doit être renforcée avec une attention plus forte sur l'opportunité du projet lorsque les mesures compensatoires sont jugées disproportionnées ou non réalisables. Plus les enjeux peuvent être anticipés, plus leurs intégrations dans le projet et la stratégie seront possibles. Il rappelle que l'une des clés de la réussite de cette séquence réside dans le territoire qui reste le dénominateur commun à tous les projets. Pour mémoire, l'article L101-1 du Code de l'urbanisme confie la gestion des espaces aux collectivités publiques. Il préconise une logique de réciprocité entre la planification et le projet. Le document d'urbanisme doit identifier les enjeux et les espaces concernés en amont afin de cibler les zones à moindres impacts, tandis que la mesure compensatoire doit contribuer à la stratégie globale de restauration du territoire pour créer une réelle plus-value. Sébastien Dellinger insiste sur l'importance de rendre l'ingénierie écologique et la compensation réellement opérationnelle pour les porteurs de projets et les collectivités. Il rappelle que la compensation n'est que l'ultime étape du triptyque, soulignant que l'évitement et la réduction sont vitaux pour limiter les impacts et les complications futures pour l'aménageur. Il pose la question centrale du débat : comment la planification peut-elle aujourd'hui permettre de faciliter l'évitement des impacts ? Il appelle à une meilleure visibilité mutuelle des besoins pour dépasser la compensation opportuniste et atteindre une efficacité écologique durable.

Intervenants

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

Catherine de Roincé

Présidente de l'entreprise TerrOïko

ANTICIPATION ET PLANIFICATION : TRANSFORMER LA CONTRAINTE EN LEVIER TERRITORIAL

Intervention de Jean-François Nau
Directeur général délégué, EODD Ingénieurs conseils

Jean-François Nau souligne que la séquence Éviter-Réduire-Compenser (ERC) commence à être intégrée dans les documents de planification. Selon lui, l'objectif fondamental de cette démarche est d'orienter les projets d'aménagement vers des zones à faibles enjeux écologiques, préservant ainsi les milieux naturels et minimisant la compensation. Il souligne l'importance d'une connaissance précise de la valeur écologique des territoires pour un évitement efficace.

LA PROBLÉMATIQUE DU DIAGNOSTIC ET DE LA DONNÉE

Il dresse un constat sévère sur la qualité des diagnostics actuels dans les documents d'urbanisme. Il observe que la planification s'appuie trop souvent sur des données documentaires théoriques plutôt que sur une connaissance fine du terrain. Si les grands espaces remarquables sont généralement bien identifiés et protégés, il existe un réel défaut de qualification pour des zones plus diffuses mais sensibles, telles que les petites zones humides. Il alerte sur le risque d'autoriser des opérations d'aménagement sur des sites dont on ignore la valeur réelle, ce qui entraîne des blocages tardifs et des coûts imprévus. Pour pallier ce manque, il préconise d'envoyer un écologue réaliser au moins un passage printanier sur les zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation, notamment dans le cadre des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Il regrette que de nombreuses données existantes, détenues par des associations, ne soient pas assez capitalisées dans les PLU.

L'ABSENCE DE VISIBILITÉ DES MESURES COMPENSATOIRES ET LA CONCURRENCE FONCIÈRE

Il déplore le manque de visibilité des mesures compensatoires dans les documents de planification. Il cite l'exemple de la base de données GéoMCE, dans laquelle les dossiers qu'il dépose pour ses clients peuvent mettre plus de six mois à apparaître. Ce manque de transparence peut mener à des situations absurdes où un opérateur travaille sur un site sans savoir que celui-ci est déjà utilisé comme zone de compensation pour un voisin. Il décrit une réalité de terrain marquée par une politique foncière qui prend le pas sur l'analyse écologique. La demande de compensation étant supérieure à l'offre, les opérateurs se précipitent sur les premiers sites disponibles. Il illustre cette tension par l'exemple de la digue de Crémieu en région Rhône-Alpes, où son équipe était le dixième porteur de projet à solliciter un même propriétaire foncier.

CIBLER DES SITES DÉGRADÉS POUR LA COMPENSATION

Selon lui, l'identification des futurs sites d'impact doit être stratégique. Il propose d'anticiper la typologie des milieux qui seront détruits (prairies, pelouses sèches, etc.) pour commencer à réfléchir au maintien de la faune et de la flore de ces territoires. Concernant le choix des sites de compensation, il rappelle qu'il s'agit de produire une plus-value écologique. Par conséquent, il est inutile de compenser sur des espaces déjà remarquables puisqu'il n'y a rien à y gagner. Il préconise de cibler des zones dégradées, comme des friches ou des zones humides asséchées, qu'il est possible de restaurer. Enfin, il insiste sur

la notion de connectivité. Une petite zone de deux hectares n'a de sens que si elle s'insère dans un maillage naturel, à proximité d'une ripisylve ou d'un fleuve, plutôt que d'être isolée au milieu de nulle part.

En conclusion de ses interventions, il insiste sur la posture de l'expert face aux élus. Il affirme que l'important n'est pas forcément le rapport de 100 pages mais plutôt la capacité à expliquer les enjeux en cinq minutes. Il considère qu'une fois l'analyse technique

réalisée par l'expert, il appartient aux élus de prendre leurs responsabilités et de trancher sur les choix d'aménagement de leur territoire.

SIMULER LE VIVANT POUR RESTAURER LES RÉSEAUX ÉCOLOGIQUES

Intervention de Catherine de Roincé
présidente de TerrOïko

Catherine de Roincé porte une vision de la planification territoriale transformée par les nouvelles technologies, et plus particulièrement par la modélisation écologique. Son approche consiste à dépasser la cartographie structurelle froide des habitats pour s'intéresser à la vie réelle des espèces et à la viabilité de leurs réseaux écologiques fonctionnels. Pour Catherine de Roincé, la modélisation permet de simuler la présence d'individus ou de populations (cigognes, tritons, etc.) pour évaluer comment un territoire peut les maintenir de manière fonctionnelle. Cette méthodologie s'attaque directement à la fragmentation des habitats, cause principale de l'érosion de la biodiversité. La puissance de l'outil numérique réside dans sa capacité à traiter la fine échelle d'une mare ou d'une haie tout en l'intégrant dans un réseau écologique vaste jusqu'à 800 km². C'est cette vision systémique qui permet de sortir de l'impasse, comme ce fut le cas à Nîmes.

L'EXEMPLE DE NÎMES MÉTROPOLE : DU BLOCAGE À L'EFFICIENCE

En 2018, le territoire nîmois était bloqué par une accumulation de projets de grandes infrastructures (autoroutes, LGV) et une absence de gisements fonciers pour compenser ces nouveaux projets. En appliquant cette modélisation à l'échelle de la planification, les résultats ont été spectaculaires :

- Optimisation écologique. Le besoin de compensation est passé de 800 hectares à 310 hectares.
- Performance financière. Une économie directe de 30 millions d'euros a été réalisée.
- Arbitrage politique. L'étude a permis de démontrer qu'un projet de contournement routier était écologiquement incompensable, conduisant à son abandon définitif au profit de projets plus soutenables.

L'EXEMPLE TOULOUSAIN

Un autre cas pratique évoqué par Catherine de Roincé concerne une étude menée pour Toulouse Métropole. L'enjeu était d'identifier les zones de franchissement prioritaires de la Garonne pour la faune sauvage. Le cabinet a utilisé des outils de modélisation pour classer les sites selon des faisceaux de preuves numériques (connectivité, occupation du sol, probabilité de présence). Par la suite, un bureau d'études écologue a été envoyé sur le terrain pour réaliser des inventaires physiques. Les résultats ont confirmé la pertinence de la modélisation : le classement obtenu par les algorithmes correspondait à la hiérarchisation établie par les experts de terrain. Catherine de Roincé utilise cet exemple pour démontrer que si la donnée numérique ne remplace pas l'écologue, elle permet d'orienter les prospections vers les secteurs à enjeux majeurs, optimisant ainsi les ressources financières des collectivités et accélérant la prise de décision stratégique.

L'ANTICIPATION PAR LA PLANIFICATION : ÉVITER POUR NE PAS BLOQUER

Ces expériences prouvent que la planification de la séquence ERC doit précéder l'échelle du projet. L'évitement géographique doit être validé en amont avec les services de l'État et les élus. Cette concertation permet de sécuriser les futures études d'impact. Si un projet est situé dans une zone identifiée comme à moindre impact par le modèle, son autorisation est facilitée. Elle rejette toutefois une planification à la parcelle, qu'elle juge irréaliste et dangereuse, car elle favorisera la spéculation foncière. Elle préconise plutôt de définir des secteurs favorables, permettant une recherche foncière agile basée sur des faisceaux de preuves (croisement entre modélisation, données satellitaires et expertise de terrain).

Catherine de Roincé défend une compensation intelligente qui ne doit jamais être isolée. Placer une mesure dans une zone déconnectée est, selon elle, un risque majeur d'échec écologique. Elle propose donc d'articuler la compensation avec les usages réels du territoire. Elle suggère d'ancrer systématiquement les mesures compensatoires au cœur des pratiques agroécologiques des agriculteurs ou en liant étroitement les efforts de renaturation aux Projets alimentaires territoriaux (PAT). Cette approche globale s'appuie également sur la mobilisation de nouveaux financements, tels que les crédits biodiversité, afin de transformer la restauration naturelle en un véritable levier d'attractivité économique pour le territoire, garantissant ainsi une cohérence entre impératifs écologiques et activités humaines.



LA RÉGION STRATÈGE : FAIRE DU GISEMENT DES FRICHES UN OUTIL DE RENATURATION

Intervention de Katia Chmielczyk – Cheffe de projet stratégique pour la préfiguration de la démarche Grand Est transitions compensations, Région Grand Est

Katia Chmielczyk pilote la démarche de préfiguration du dispositif nommé Grand Est Transition Compensation au sein de la direction générale des transitions. Son action s'inscrit dans une réponse au triple objectif de neutralité carbone, de sobriété foncière et de préservation de la biodiversité, en lien avec l'introduction du Zéro artificialisation nette (ZAN) par la loi Climat et Résilience. Elle définit le rôle de la Région comme un appui aux collectivités et aux porteurs de projets pour faciliter la mise en œuvre des différentes formes de compensation, qu'elles soient foncières, écologiques ou volontaires.

L'ÉVITEMENT PAR LA CONNAISSANCE DE LA VALEUR DES SOLS

La réussite de la compensation foncière repose avant tout sur l'évitement. Elle soutient que cet évitement est conditionné par une connaissance approfondie des sols. Il est nécessaire d'identifier les valeurs environnementales et climatiques de chaque terrain pour optimiser les usages et les trajectoires foncières à des échelles appropriées. Katia Chmielczyk insiste sur la nécessité de créer un collectif et de coordonner les acteurs pour établir un langage commun, qui sera ensuite traduit dans les documents de planification.

MÉTHODOLOGIE D'IDENTIFICATION DES SITES DE RENATURATION

Elle présente une méthode de filtrage par croisement de données pour identifier les sites favorables à la renaturation préférentielle ou à la compensation :

- L'utilisation des données de la Trame verte et bleue, retravaillées pour intégrer les fonctionnalités et les continuités écologiques.
- La prise en compte des réservoirs de biodiversité tels que les zones Natura 2000 et les ZNIEFF.
- Le couplage de ces données avec la base de données de l'occupation du sol du Grand Est (OCS Grand Est), qui intègre désormais la nomenclature ZAN pour identifier les surfaces artificialisées ou imperméabilisées.
- L'identification de zones tampons à l'intersection des réservoirs de biodiversité et des zones d'extension urbaine pour définir les espaces à protéger en priorité.

LES FRICHES COMME GISEMENT FONCIER DE RENATURATION

Pour Katia Chmielczyk, les friches, très répandues dans le Grand Est, représentent une solution essentielle pour concilier les impératifs de développement avec la nécessité de renaturer les espaces. Elle s'interroge sur les outils juridiques et financiers indispensables pour sécuriser ce foncier, évoquant notamment la possibilité de création d'une foncière pour récupérer ces terrains



et accompagner leur conversion. Son point de vue souligne l'importance de passer d'une approche théorique à une application opérationnelle, par exemple à l'échelle d'un SCoT. Elle souhaite développer des outils d'aide à la décision politique permettant aux élus d'arbitrer entre deux sites en comparant leur valeur écologique réelle et leur potentiel de gain. L'objectif est de constituer des communautés réunissant les acteurs techniques, réglementaires et législatifs pour faire évoluer les pratiques d'aménagement vers une intégration de la renaturation comme une compétence à part entière.

La Région Grand Est utilise le territoire du SCoT de Châlons comme laboratoire pour expérimenter la renaturation du foncier. Katia Chmielczyk signale que ce secteur possède un gisement exceptionnel de plusieurs centaines d'hectares de friches industrielles et militaires. L'objectif est de ne plus considérer ces sites comme des fardeaux, mais comme des leviers de renaturation. L'expérimentation consiste à évaluer le potentiel de gain écologique de chaque friche en croisant les données de la Trame verte et bleue avec les impératifs de désartificialisation. Cette approche permet d'identifier les sites où la nature a déjà repris ses droits et ceux qui peuvent accueillir des mesures compensatoires de manière prioritaire. Pour Katia Chmielczyk, il s'agit de définir concrètement ce que doit être une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dédiée à la renaturation, afin de fournir aux élus des outils d'arbitrage clairs entre développement économique et restauration des milieux.

ÉCHANGES AVEC LE PUBLIC

LE DILEMME ENTRE PRÉSERVATION ÉCOLOGIQUE ET SOUVERAINETÉ AGRICOLE

Les débats avec le public mettent en exergue une tension vive concernant le choix du site idéal pour la compensation. Guillaume Lemoine, écologue (ECT), s'inquiète de voir les terres agricoles devenir l'unique variable d'ajustement de l'aménagement face au durcissement des contraintes réglementaires protégeant les zones humides, les boisements et les habitats d'espèces protégées. Jean-François Nau répond que l'aménagement du territoire est, par définition, une gestion de compromis et de conflits d'usages. Il précise que le rôle de l'ingénierie est de fournir des analyses multicritères robustes permettant de prendre en compte la valeur agronomique des sols au même titre que leur fonctionnalité écologique. Christophe Barbara ajoute que cette technicité doit servir d'outil d'aide à la décision pour les élus, afin que l'arbitrage politique entre sécurité alimentaire et préservation de la biodiversité soit rendu en pleine connaissance de cause, et non par défaut de diagnostic.

LA GESTION DE LA DONNÉE : ENTRE TRANSPARENCE ET RISQUE DE SPÉCULATION

Un autre point d'attention majeur concerne la diffusion des données issues de la modélisation fonctionnelle et des inventaires de friches. Des auditeurs interrogent les experts sur le risque de spéculation foncière. Si les zones à fort potentiel de renaturation sont identifiées et rendues publiques dans les documents de planification, ne risque-t-on pas une envolée des prix du foncier compensatoire ? Catherine de Roincé préconise une approche graduée de la transparence. Elle soutient que si l'information stratégique doit être partagée entre les aménageurs, les collectivités et les services instructeurs pour sécuriser les trajectoires de projets, elle ne doit pas nécessairement faire l'objet d'une diffusion publique indifférenciée au stade

du diagnostic. L'enjeu est d'orienter les opérateurs vers les secteurs à moindre enjeu sans créer d'effets d'aubaine qui renchériraient artificiellement le coût de la séquence ERC. Elle rappelle que la donnée doit rester un levier opérationnel pour l'évitement et non un moteur de l'inflation foncière.

LA MONTÉE EN COMPÉTENCE DES ÉLUS ET DE L'INGÉNIERIE PUBLIQUE

Enfin, les échanges soulignent le besoin de formation pour les décideurs locaux et les services techniques des collectivités. La complexité croissante des dossiers d'autorisation environnementale et les nouvelles exigences du ZAN imposent une expertise que les petites structures ne possèdent pas toujours. Les participants insistent sur le fait que la réussite d'une compensation intégrée à la planification dépend de la capacité des experts à traduire des concepts scientifiques complexes – comme la connectivité fonctionnelle ou l'équivalence écologique – en Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) concrètes. Sébastien Dellinger conclut en affirmant que l'ingénierie écologique doit devenir un partenaire de confiance des élus, capable de transformer une contrainte réglementaire subie en une opportunité de développement durable pour le territoire.

Le débat se clôt sur la nécessité d'intégrer la compensation dès la planification territoriale (SCoT, PLU) pour transformer l'évitement en un levier stratégique fondé sur la valeur réelle des sols. Les participants s'accordent sur le fait que ce passage d'une gestion opportuniste à un pilotage systémique et modélisé sécurise la viabilité des projets tout en garantissant la restauration durable des écosystèmes à l'échelle du paysage.

B

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

Animateur : Manuel Pennaforte – Avocat associé, Cabinet Boivin & associés

Le second volet de ce parcours, introduit par Maître Manuel Pennaforte place au centre des échanges la mutation profonde du marché de la compensation en France. L'enjeu n'est plus de discuter de la légitimité de la séquence Éviter-Réduire-Compenser (ERC), mais d'en garantir l'efficience opérationnelle et la sécurité juridique. Il amorce la réflexion par un exercice de droit comparé, soulignant le contraste saisissant entre le modèle français et le système des *mitigation banks* anglo-saxonnes. Alors que les États-Unis dénombrent plus de 2000 banques de compensation actives, la France n'a jusqu'à présent expérimenté ce mécanisme qu'à travers une poignée de sites pilotes. Il précise que si l'on rapportait le ratio américain à la superficie du territoire national, la France devrait disposer d'environ 127 sites agréés pour répondre de manière fluide aux besoins des aménageurs.

L'animateur insiste sur le fait que le cadre législatif vient de connaître une accélération majeure avec la loi Industrie verte du 23 octobre 2023. En substituant les anciens Sites naturels de compensation (SNC) par les Sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation (SNCRR), le législateur affiche une ambition claire : structurer une offre de gain écologique capable d'anticiper les impacts des grands projets industriels et urbains.

Selon Maître Manuel Pennaforte, le développement de cette offre opérationnelle répond à une triple nécessité :

- Une nécessité écologique, en sortant d'une compensation par saupoudrage pour privilégier des unités foncières de grande envergure, plus résilientes et fonctionnelles.

Intervenants

Camille Barbara

Directrice de projets eau et biodiversité, CB² 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 dépôts

Vincent Zaninotto

Chef de projet évaluation et compensation des atteintes à la biodiversité, OFB

- Une nécessité de simplification/fluidification, en offrant aux maîtres d'ouvrage une solution de plain-pied permettant de transférer la charge de la recherche foncière et de la gestion écologique à des opérateurs spécialisés.
- Une nécessité de planification, en créant un stock de crédits écologiques mobilisables immédiatement, réduisant ainsi les délais d'instruction et les risques de contentieux liés à l'insuffisante qualification des mesures.

En posant ces jalons, Maître Manuel Pennaforte rappelle que la compensation par l'offre ne doit en aucun cas être perçue comme un droit à détruire. Elle constitue au contraire un levier de rationalisation où le coût de la nature est intégré dès l'amont du bilan financier des opérations. Ce débat se propose donc d'analyser si les nouveaux décrets d'application permettront enfin de lever les freins administratifs et économiques qui ont, jusqu'ici, entravé l'émergence d'une filière française structurée du génie écologique.

SNCRR : UN CADRE SIMPLIFIÉ POUR UNE OFFRE ÉCOLOGIQUE « CLÉS EN MAIN »

Intervention de Patrick Deronzier
Directeur de projet financement de la biodiversité,
Commissariat général au Développement durable

Patrick Deronzier détaille la mue des Sites naturels de compensation (SNC) en Sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation (SNCRR) sous l'impulsion de la loi Industrie verte de 2023. Ce cadre élargi dépasse la simple contrainte réglementaire pour intégrer la restauration volontaire et la renaturation anticipée, offrant ainsi aux aménageurs des solutions écologiques territoriales clés en main qui sécurisent leurs projets face aux exigences du Zéro artificialisation nette (ZAN).

La simplification administrative s'appuie sur une déconcentration de l'agrément désormais confié aux préfets de région, assurant une meilleure réactivité des services locaux et une validation scientifique par les conseils régionaux (CSRPN). Le dispositif

repose sur les Unités de compensation, restauration et renaturation (UCRR), une monnaie d'échange dont la vente peut débuter dès l'agrément, bien que l'aménageur ne puisse s'en prévaloir pour purger son obligation que lorsque le gain écologique est scientifiquement sécurisé.

Enfin, l'ouverture du dispositif à la RSE et au mécénat permet de financer des projets de restauration de grande ampleur, tout en respectant un principe strict d'additionnalité. Patrick Deronzier rappelle toutefois que si l'opérateur gère le site sur le long terme, la responsabilité juridique finale du respect des obligations environnementales reste attachée au maître d'ouvrage, nécessitant une sécurisation contractuelle totale face aux aléas biologiques.

L'INGÉNIERIE FONCIÈRE AU SERVICE DE LA COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE

Intervention de Camille Barbara

Directrice de projets eau et biodiversité, CB² Territoires durables

LES PRINCIPES FONDAMENTAUX DE L'OFFRE OPÉRATIONNELLE

Camille Barbara introduit son propos en rappelant les trois piliers qui conditionnent la validité d'une offre de compensation, qu'elle soit à la demande ou par l'offre (SNCRR) : l'équivalence écologique, la proximité fonctionnelle et l'additionnalité. Pour les spécialistes, elle souligne que l'offre opérationnelle ne doit pas être perçue comme une simple transaction commerciale, mais comme une réponse technique rigoureuse à une perte de biodiversité.

Elle explique que l'intérêt majeur des Sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation (SNCRR) réside dans leur capacité à mutualiser ces enjeux sur des surfaces plus importantes, garantissant ainsi une meilleure pérennité des habitats créés. Selon son analyse, l'offre anticipée permet de sortir de la compensation d'opportunité, souvent morcelée et peu fonctionnelle, pour aller vers une planification stratégique du gain écologique.

L'INTÉGRATION NÉCESSAIRE DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

Un point central de l'intervention de Camille Barbara concerne l'articulation entre l'offre de compensation et la planification territoriale. Elle affirme que pour être réellement efficace, l'offre opérationnelle doit être fléchée très tôt dans les documents d'urbanisme, tels que les Schémas de cohérence territoriale (SCoT) et les plans locaux d'urbanisme (PLU). Elle préconise l'utilisation des zones préférentielles de renaturation, introduites par la loi Climat et Résilience, pour sanctuariser les espaces destinés à accueillir des SNCRR. Cette anticipation permet, selon elle, de limiter la spéculation foncière qui survient inévitablement lorsque les besoins de compensation sont identifiés trop tardivement. En intégrant ces sites dans la Trame verte et bleue (TVB) locale, la collectivité s'assure que la compensation contribue directement à la résilience écologique du territoire.

LE DÉFI DE LA RESPONSABILITÉ ET DU TRANSFERT DE RISQUE

Camille Barbara soulève la question juridique de la responsabilité finale du succès écologique. Elle rappelle que, dans le droit français actuel, même si un aménageur achète des unités de compensation auprès d'un opérateur de SNCRR, il reste juridiquement responsable de l'atteinte des résultats vis-à-vis de l'autorité environnementale. Elle analyse cette situation comme un frein potentiel au développement du marché. Elle suggère que l'évolution vers une compensation plus efficace passera par une sécurisation contractuelle accrue entre le maître d'ou-

vrage et l'opérateur. Camille Barbara insiste sur le fait que la pérennité des mesures doit être garantie sur le très long terme (souvent au-delà de trente ans), ce qui nécessite une ingénierie financière et foncière capable de survivre aux éventuelles défaillances des porteurs de projets initiaux.

LA MONTÉE EN PUISSANCE DE L'INGÉNIERIE TERRITORIALE

Enfin, Camille Barbara aborde la question du passage à l'échelle. Elle constate que le déploiement massif de l'offre de compensation exige une professionnalisation accrue des acteurs du génie écologique et de l'ingénierie foncière. Elle souligne que les collectivités territoriales ont un rôle de facilitateur à jouer en mettant en relation les propriétaires fonciers, les aménageurs et les opérateurs de sites.

Elle conclut en affirmant que la compensation ne doit plus être vue comme l'ultime étape d'un dossier administratif, mais comme un véritable outil de recyclage foncier. En transformant des sites dégradés ou des friches en réservoirs de biodiversité, l'offre opérationnelle devient un levier au service de la trajectoire Zéro artificialisation nette (ZAN), permettant de concilier développement industriel et reconquête de la nature.

LE RETOUR D'EXPÉRIENCE DE COSSURE : PREMIER SITE PILOTE FRANÇAIS

Intervention de Matthieu Rivet – Directeur du développement territorial et de la renaturation, Caisse des dépôts

Matthieu Rivet présente l'expérience pionnière de CDC Biodiversité, notamment à travers le site de Cossure dans la plaine de la Crau. Ce projet de 357 hectares, initié dès 2008, constitue le premier Site naturel de compensation (SNC) agréé en France. Ce site a permis de valider la pertinence du modèle de la compensation par l'offre. Au lieu de mesures éparses et peu résilientes, l'opérateur propose une restauration écologique massive, cohérente à l'échelle d'un paysage, et sécurisée sur le très long terme (trente ans renouvelables). Il explique que ce modèle permet de mutualiser les moyens et d'atteindre une taille critique indispensable à la résilience des écosystèmes. Selon lui, en dessous de 40 ou 50 hectares, il est extrêmement difficile pour un opérateur de garantir une viabilité économique tout en assurant une gestion écologique performante et pérenne.

ANTICIPER POUR GARANTIR UNE SÉCURITÉ JURIDIQUE

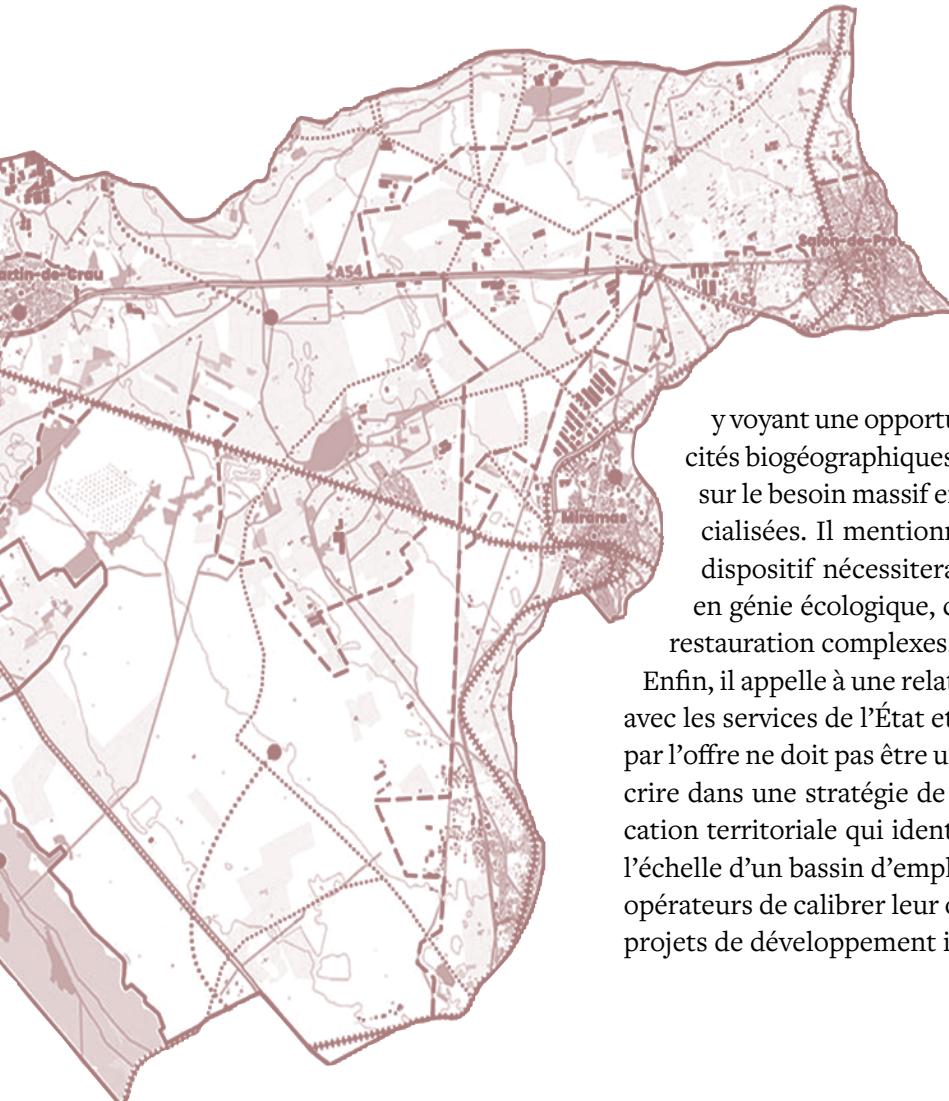
Matthieu Rivet insiste sur la dimension industrielle et financière de la compensation par l'offre. Il rappelle que l'opérateur prend un risque majeur : celui d'investir des fonds propres pour acquérir du foncier et lancer des travaux de restauration sans certitude absolue sur la vente ultérieure des unités de compensation. Il précise que le temps de l'ingénierie est incompressible. Il faut compter au minimum deux à trois ans d'études naturalistes, de diagnostics pédologiques et de procédures administratives avant d'obtenir le premier agrément SNCRR. Il souligne que cette anticipation est la clé de la sécurité juridique pour les aménageurs. En disposant d'unités de compensation déjà prêtées ou en cours de réalisation, le porteur de projet s'affranchit de l'aléa lié à la recherche foncière et peut purger son obligation réglementaire de manière immédiate et transparente, sous réserve de la validation des services instructeurs.

LA COMPENSATION COMME LEVIER FINANCIER DE L'ÉVITEMENT

Un point central de son point de vue concerne le lien entre le coût de la compensation et la hiérarchie de la séquence Éviter-Réduire-Compenser (ERC). Matthieu Rivet affirme que l'offre de compensation structurée, loin d'être un permis de détruire, est au contraire le meilleur levier d'incitation à l'évitement. En fixant un prix de marché pour l'unité de compensation (UCRR) qui intègre l'ensemble des coûts que ce soient l'acquisition foncière, les travaux, la gestion sur trente ans ou le suivi scientifique, l'opérateur rend l'impact sur la biodiversité coûteux et visible pour l'aménageur.

LES DÉFIS DU PASSAGE À L'ÉCHELLE ET DE L'INGÉNIERIE TERRITORIALE

Concernant l'évolution vers les SNCRR introduite par la loi Industrie verte, Matthieu Rivet exprime un optimisme prudent. Il salue la déconcentration de la procédure d'agrément au niveau régional,



y voyant une opportunité de mieux s'adapter aux spécificités biogéographiques des territoires. Cependant, il alerte sur le besoin massif en ingénierie et en compétences spécialisées. Il mentionne qu'une montée en puissance du dispositif nécessitera des milliers de nouveaux experts en génie écologique, capables de piloter des chantiers de restauration complexes.

Enfin, il appelle à une relation de confiance et de travail étroit avec les services de l'État et les élus. Pour lui, la compensation par l'offre ne doit pas être une démarche isolée, mais doit s'inscrire dans une stratégie de territoire. Il préconise une planification territoriale qui identifie les besoins de compensation à l'échelle d'un bassin d'emploi ou d'une région, permettant aux opérateurs de calibrer leur offre de manière synchrone avec les projets de développement industriel et urbain.

POGEIS : CIBLER LES SITES DÉGRADÉS POUR MAXIMISER LE PROGRÈS ÉCOLOGIQUE

**Intervention de Vincent Zaninotto –
Chef de projet évaluation et compensation des atteintes à la biodiversité, OFB**

Vincent Zaninotto présente la plateforme POGEIS (Patrimoine et Offre de gains écologiques, inventaire et suivi) comme le chaînon manquant pour la structuration d'une offre opérationnelle de compensation. Il définit cet outil comme un levier de mise en relation entre le gisement foncier et les besoins de restauration. L'objectif est de recenser, sur l'ensemble du territoire national, les parcelles publiques et privées présentant une marge de progression écologique significative. POGEIS répond à un besoin de visibilité du potentiel en amont, sur le terrain alors que l'outil GéoMCE se concentre sur le suivi des mesures compensatoires déjà engagées et validées. L'inventaire POGEIS vise à identifier les sites qui, par des actions de génie écologique, pourraient contribuer à la résilience des écosystèmes, qu'il s'agisse de compensation réglementaire ou de restauration volontaire.

Il développe une approche pragmatique du choix des sites. Selon lui, les espaces les plus intéressants pour la compensation ne sont pas les zones déjà riches en biodiversité, mais au contraire les sites fortement dégradés. Selon lui, les espaces les plus intéressants pour la compensation ne sont pas les zones déjà riches en biodiversité, mais au contraire les sites fortement dégradés ; friches industrielles, zones humides asséchées ou sols artificialisés. Vincent Zaninotto précise que le gain écologique est une valeur relative : c'est la différence entre l'état initial dégradé et l'état restauré après intervention. En ciblant ces zones à fort potentiel de progrès, on maximise l'efficacité de la dépense environnementale tout en évitant de mobiliser des terres agricoles productives ou des milieux naturels déjà fonctionnels. L'outil POGEIS propose ainsi un diagnostic automatique de ce potentiel de gain pour chaque parcelle inventoriée.

INTERFACE DE MISE EN RELATION ET FACILITATION DU MARCHÉ

Vincent Zaninotto présente POGEIS comme une interface facilitatrice pour tous les acteurs de la séquence ERC. Pour les propriétaires fonciers (communes, agriculteurs, gestionnaires d'infrastructures), la plateforme permet de valoriser un patrimoine foncier inexploité en le rendant visible auprès des opérateurs de compensation. Pour les aménageurs et les bureaux d'études, elle offre un catalogue de gisements potentiels déjà préqualifiés, réduisant ainsi les délais de prospection foncière.

Il souligne que cet outil doit permettre de sortir d'une compensation au coup par coup pour aller vers une planification territoriale de l'offre. En visualisant les sites à potentiel à l'échelle d'un bassin de vie, les services de l'État et les collectivités peuvent orienter les porteurs de projets vers des secteurs dont la restauration renforcera les continuités écologiques majeures (Trames vertes et bleues).

Sur le plan technique, Vincent Zaninotto explique que POGEIS s'appuie sur le croisement de multiples couches de données géographiques : inventaires naturalistes, bases de données sur l'occupation des sols (OCS) et données de pollution. Cette interopérabilité permet de s'assurer que les projets de restauration proposés sont cohérents avec les enjeux locaux et les documents d'urbanisme.

Il conclut son intervention en précisant que la plateforme entrera dans une phase opérationnelle courant 2025. Pour les spécialistes du secteur, POGEIS constitue le socle technologique indispensable pour accompagner la montée en puissance des SNCRR. En apportant de la transparence et de la donnée qualifiée, l'outil vise à sécuriser les investissements des opérateurs de compensation et à garantir la pérennité des gains écologiques sur le long terme.

ÉCHANGES AVEC LE PUBLIC

LA PROBLÉMATIQUE DES RESSOURCES HUMAINES ET DE L'INGÉNIERIE

Un point majeur soulevé par l'auditoire – notamment par les représentants de l'UPDS – concerne la capacité de la filière du génie écologique à répondre à la montée en puissance des Sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation (SNCRR). Plusieurs participants alertent sur la pénurie actuelle de profils spécialisés, tels que les botanistes, les pédologues et les écologues de terrain. Matthieu Rivet confirme ce constat en précisant que l'ambition du Zéro artificialisation nette (ZAN) et le déploiement de la séquence ERC à grande échelle nécessiteront la création de plusieurs dizaines de milliers d'emplois qualifiés dans les dix prochaines années. Le débat met en lumière le besoin urgent de structurer des parcours de formation adaptés pour transformer l'ingénierie écologique en une véritable filière industrielle capable de piloter des projets de restauration complexes.

LE TRANSFERT DE RESPONSABILITÉ ET LE MODÈLE DU TIERS-DEMANDEUR

S'inspirant du droit des sites et sols pollués, des intervenants dans la salle interrogent la possibilité de mettre en place un mécanisme de tiers-demandeur pour la compensation. L'idée serait de permettre un transfert total de l'obligation de résultat du maître d'ouvrage vers l'opérateur de compensation. Patrick Deronzier apporte une réponse nuancée, expliquant que si le contrat privé entre l'aménageur et l'opérateur de SNCRR organise la répartition des missions et des risques, la responsabilité administrative vis-à-vis de l'État reste, en l'état actuel du droit, attachée à l'autorisation environnementale du projet impactant. Maître Jean-Pierre Boivin souligne toutefois que l'évolution vers un statut de tiers-demandeur écologique constituerait une avancée majeure pour fluidifier le marché et rassurer les investisseurs industriels.

LA VIGILANCE SUR L'ADDITIONNALITÉ ET LE RISQUE DE DOUBLE FINANCEMENT

Des échanges nourris portent sur le principe d'additionnalité. Les spécialistes s'interrogent sur le risque que des sites déjà sous contrat agroenvironnemental ou bénéficiant de fonds publics ne soient utilisés pour générer des unités de compensation (UCRR). Vincent Zaninotto précise que l'outil POGEIS et les services de l'État (DREAL) exerceront une surveillance stricte pour s'assurer que les gains écologiques estimés résultent bien d'actions nouvelles et supplémentaires. Il est rappelé que la compensation ne doit pas se substituer aux politiques publiques existantes mais apporter une plus-value écologique qui n'aurait pas vu le jour sans le financement de l'aménageur.

L'ACCEPTABILITÉ SOCIALE ET LA MULTIFONCTIONNALITÉ DES SITES

Enfin, la salle interpelle les experts sur l'insertion territoriale des SNCRR. Des participants soulignent que ces sites, souvent vastes, ne doivent pas être perçus comme des enclaves mises sous cloche. Christophe Barbara insiste sur l'importance de la multifonctionnalité. Un site de compensation peut aussi être un lieu de promenade, de pâturage extensif ou de stockage de carbone en fonction des enjeux compensés.

Le débat se conclut sur l'idée que l'acceptabilité sociale de la compensation dépendra de la capacité des opérateurs à démontrer que ces sites sont des actifs positifs pour le territoire, créateurs de services écosystémiques et de valeur paysagère, et non de simples contraintes foncières figées pour trente ans.

C

UNE COMPENSATION PLUS PÉRENNE : COMMENT ET AVEC QUI ?

Animateur : Joachim Leméri – Directeur, fondateur, Supplément d'âme

Joachim Leméri introduit les échanges en déplaçant le curseur de l'ingénierie de projet vers la gestion à très long terme. Il rappelle que la séquence Éviter-Réduire-Compenser (ERC) ne s'achève pas à la réception des travaux de génie écologique, mais s'inscrit dans une temporalité qui doit, par principe, couvrir toute la durée des impacts générés par l'aménagement, soit souvent plusieurs décennies, voire la perpétuité. L'enjeu central posé par Joachim Leméri est celui de la sécurisation du gain écologique face aux aléas du futur. Il souligne que la pérennité repose sur trois piliers indissociables : la maîtrise foncière, la solidité du gestionnaire et la garantie de financements durables. L'animateur interroge ainsi la capacité du droit et des acteurs du territoire à porter cette responsabilité sur des horizons temporels qui dépassent largement les cycles économiques et politiques classiques.

Selon Joachim Leméri, le débat doit permettre de clarifier le partage des rôles entre le maître d'ouvrage, qui reste le redevable légal de l'obligation, et le gestionnaire final, qui assure l'entretien et le suivi scientifique du site. Il invite les experts à analyser l'efficacité des nouveaux instruments contractuels comme les Obligations réelles environnementales (ORE) et à évaluer la pertinence des différents modèles de portage : la maîtrise foncière publique, le bail emphytéotique ou l'intervention de fondations reconnues d'utilité publique. En posant la question du comment et du avec qui, Joachim Leméri rappelle que la compensation ne peut être un simple actif financier ou une ligne comptable. Elle doit devenir une composante stable du paysage, capable de résister aux changements de propriétaire et aux pressions de l'urbanisation, tout en s'adaptant aux évolutions climatiques qui pourraient modifier la fonctionnalité initiale du site.

Intervenants

Julie Babin

Directrice, Fondation Espaces naturels de France

Bernard Labat

Administrateur du groupe environnement et nature, CESE (Conseil économique, social et environnemental)

Jean-Pierre Boivin

Avocat et vice-président du CSPRT, Cabinet Boivin et associés

Christophe Maillet

Directeur général, Île-de-France Nature

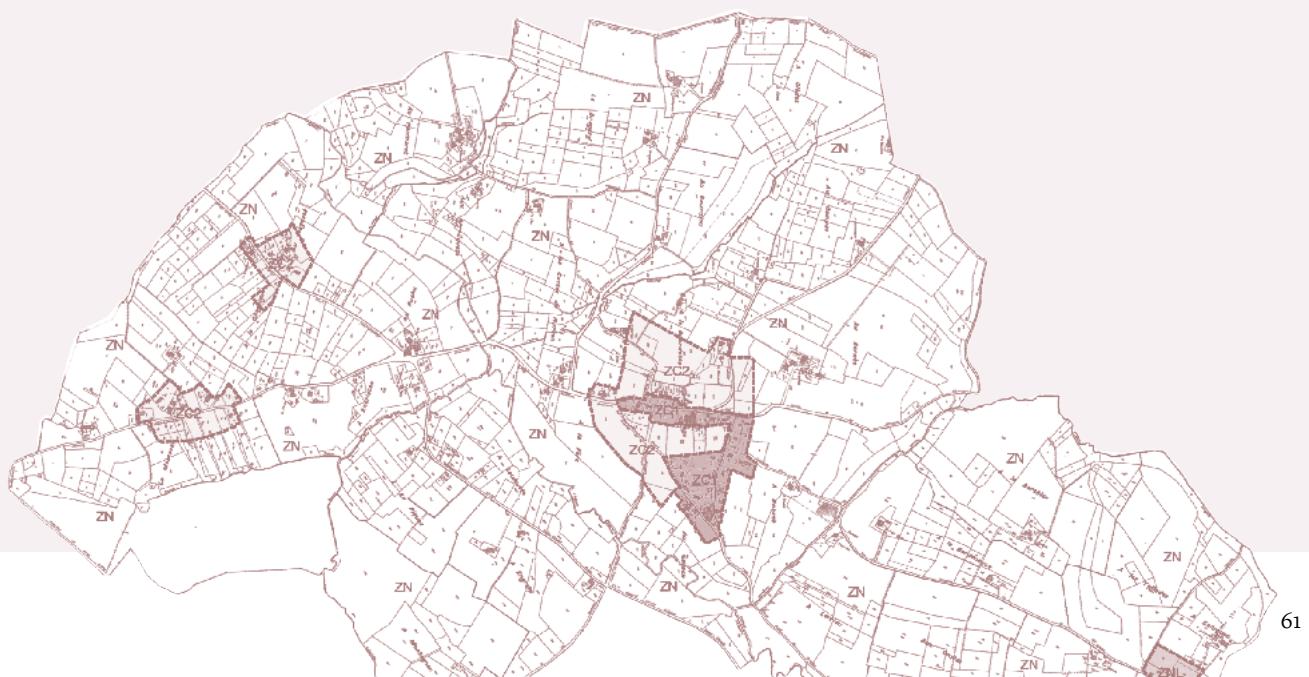
L'ORE : LIER L'ENGAGEMENT ENVIRONNEMENTAL À LA PARCELLE ET NON AU PROPRIÉTAIRE

Intervention de Bernard Labat
Administrateur du groupe environnement et nature, CESE
(Conseil économique, social et environnemental)

Bernard Labat souligne que l'exigence de pérennité posée par la loi Biodiversité de 2016 transforme la compensation en une obligation quasi perpétuelle pour les infrastructures permanentes. Face à l'insuffisance des outils conventionnels attachés aux personnes, comme les baux ruraux qui s'éteignent avec les changements de titulaires, il présente l'Obligation réelle environnementale (ORE) comme le dispositif technique de référence. Ce contrat de droit privé a la particularité exceptionnelle de lier l'engagement écologique directement au foncier et non à son détenteur actuel. Cette sanctuarisation juridique, obligatoirement notariée et publiée au service de la publicité foncière, garantit que les obligations de protection se transmettent à tous les propriétaires successifs sur une durée pouvant atteindre 99 ans. L'expert insiste sur le fait que l'ORE n'est pas un outil de spoliation mais un contrat de gré à gré offrant une souplesse inédite par rapport aux classements réglementaires ou à l'expropriation. Elle favorise l'accep-

tabilité sociale en permettant le maintien d'activités humaines compatibles, à l'image d'une exploitation agricole dont les pratiques, comme la fauche tardive ou le pâturage extensif, sont précisément encadrées pour servir l'habitat de l'espèce protégée. Cette dimension partenariale permet au propriétaire de ne plus se sentir dépossédé mais investi d'une mission de gestion durable.

Le bilan opérationnel dressé par Bernard Labat montre une phase de croissance exponentielle fin 2024, avec plus de 130 ORE recensées en France après une période nécessaire d'acculturation des notaires. Qu'il s'agisse de petits projets photovoltaïques ou de grandes infrastructures linéaires, l'outil s'est imposé comme la clé de voûte de la sécurisation foncière. Il constitue désormais la preuve juridique indispensable du maintien des gains écologiques sur le long terme, condition sans laquelle les conseils scientifiques régionaux ne valident plus les dossiers de demande d'autorisation environnementale.



DROIT ET TEMPORALITÉ : VERS UN MODÈLE DE TIERS-DEMANDEUR ÉCOLOGIQUE

Intervention de Jean-Pierre Boivin

Avocat et vice-président du CSPRT, Cabinet Boivin et associés

L'expertise de Maître Jean-Pierre Boivin se concentre sur la résolution du paradoxe entre la rigueur des obligations environnementales et la réalité économique et juridique des projets industriels. Son analyse s'articule autour de trois piliers majeurs : la gestion de la temporalité, le transfert de responsabilité et l'évolution vers une obligation de moyens. Il souligne une contradiction fondamentale entre le Code de l'environnement, qui impose une compensation durant aussi longtemps que l'impact, soit une quasi-perpétuité pour les infrastructures, et le droit français traditionnellement hostile aux engagements sans fin. Pour sortir de cette impasse, il s'appuie sur la jurisprudence du Conseil d'État concernant les sites pollués : si l'obligation de remise en l'état est perpétuelle entre les mains de l'État, l'obligation de faire pesant sur l'exploitant doit rencontrer une limite raisonnable, souvent fixée à trente ans par analogie avec le Code civil. Sans cette borne temporelle, les entreprises se trouvent dans l'incapacité de provisionner comptablement leurs dettes écologiques, ce qui freine l'investissement et la réalisation des projets.

LE TIERS-DEMANDEUR : UN MODÈLE DE TRANSFERT ÉPROUVÉ

Face au gel des fonciers dégradés, l'avocat plaide pour une transposition du mécanisme de tiers-demandeur, qu'il a lui-même contribué à instaurer pour les sols pollués. Ce système permet à un aménageur de transférer sa responsabilité de remise en l'état à un tiers spécialisé, sous réserve de l'accord du Préfet et de la constitution de garanties financières solides (la dot et la garantie de la dot). Il rappelle que ce dispositif, initialement accueilli avec scepticisme, est devenu le moteur principal de la réhabilitation des friches industrielles en France. Il considère qu'il n'est pas logique de maintenir une responsabilité écologique sur un maître d'ouvrage dont ce n'est pas le métier, alors que des structures dédiées pourraient porter cette dette de manière plus experte et pérenne.

DE LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE À L'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Dans une perspective plus large, Maître Jean-Pierre Boivin explore la notion de *Res Communis*, chose commune, et de domaine inaliénable. Il suggère que les sites de compensation ne devraient pas être perçus comme des contraintes liées à une faute, mais comme des actifs d'intérêt général résultant de choix de planification publique. À ce titre, une fois la mesure mise en place, la gestion devrait pouvoir glisser vers des organismes publics ou des fondations investies d'une mission de service public, à l'image des *National Land Trusts* britanniques. Ce glissement permettrait de dissocier la propriété du foncier de l'obligation de gestion, garantissant que la nature réparée rejoigne le patrimoine commun de la Nation sans être menacée par les vicissitudes financières des entreprises privées.

VERS UNE OBLIGATION DE MOYENS RÉALISTE

Enfin, il salue l'intention d'évolution législative visant à transformer l'obligation de résultat en obligation de moyens. Il estime que le mythe du résultat garanti est intenable lorsqu'on traite avec le vivant et les incertitudes climatiques. Pour lui, exiger un résultat absolu sur cinquante ans relève de la quadrature du cercle et effraie les assureurs comme les investisseurs. Revenir à une obligation de moyens renforcée – où l'on vérifie que l'aménageur a mis en œuvre les meilleures techniques disponibles – est la condition *sine qua non* pour que la compensation devienne un outil opérationnel fluide plutôt qu'un nid à contentieux systématique.

Cycle de vie d'une mesure compensatoire

Durée conventionnelle des mesures compensatoires : 15 à 30 ans

	1 ^{re} phase	2 ^e phase	3 ^e phase	4 ^e phase	5 ^e phase
Projet	Étude pré-opérationnelles – Programmation urbaine	Esquisse / AVP / PRO	Exécution / Chantier / Réception	Exploitation	Poursuite ou cessation d'activité / Réhabilitation / Renouvellement urbain
Compensation	Études de faisabilité et d'opportunité de la compensation (vérification de l'équivalence écologique)	Conception et dimensionnement des mesures compensatoires	Réalisation / Travaux de génie écologique	Plan de gestion / Protocole de suivi / Actions correctives	Pérennisation des mesures compensatoires au-delà de la durée légale

LA MAÎTRISE FONCIÈRE : SÉCURISER L'ACTIF NATUREL PAR LA SANCTUARISATION

Intervention de Julie Babin
Directrice, Fondation Espaces naturels de France

Julie Babin expose la stratégie du réseau des Conservatoires d'Espaces naturels (CEN) pour transformer l'obligation de compensation en un projet de protection durable, en s'appuyant sur des outils juridiques de sanctuarisation.

Pour Julie Babin, la seule véritable garantie de pérennité face à une obligation qui tend vers la perpétuité est la maîtrise foncière totale, en pleine propriété. Contrairement aux simples conventions de gestion – droits personnels – qui s'éteignent avec le changement de propriétaire, le droit de propriété est l'instrument le plus robuste. En devenant propriétaire des sites de compensation, la Fondation assure que la vocation écologique du terrain ne sera jamais remise en cause par les aléas du marché ou les changements de stratégies des aménageurs.

Depuis sa transformation en Fondation reconnue d'utilité publique (FRUP) en novembre 2023, la structure dispose d'un pouvoir de sanctuarisation inédit. Le foncier acquis pour la protection de la nature est protégé par l'objet même de la Fondation. Un commissaire du gouvernement siège au conseil d'administration et dispose d'un droit de veto pour s'assurer que les actifs ne seront jamais détournés de leur mission écologique.

LES ORE, OUTIL D'ENGAGEMENT ÉCOLOGIQUE FACE À LA DURETÉ FONCIÈRE, NOTAMMENT AGRICOLE

Face à la dureté foncière notamment en milieu agricole où l'achat est complexe, Julie Babin utilise l'Obligation réelle environnementale (ORE). Bien que moins puissante que la propriété, l'ORE permet de lier l'engagement écologique au terrain lui-même pour une durée allant jusqu'à 99 ans, comme l'a également rappelé Bernard Labat. Elle souligne toutefois la difficulté de cet outil en zone agricole, où l'accord du preneur à bail, l'agriculteur, est indispensable pour grever le foncier d'obligations comportementales.

Concernant la réalité financière, pour éviter le risque d'insolvabilité d'un maître d'ouvrage sur 30 ou 60 ans, la Fondation exige le versement d'une dotation de gestion dès le début du projet. Enfin, elle rappelle que le réseau des CEN n'accepte de gérer des sites de compensation qu'à une condition : le mieux-disant écologique. La Fondation ne se contente pas de remplir une case réglementaire ; elle exige que le projet apporte une réelle plus-value à la biodiversité territoriale.

LA GESTION PUBLIQUE COMME SOCLE DE PÉRENNITÉ

Intervention de Christophe Maillet
Directeur général, Île-de-France Nature

Christophe Maillet présente Île-de-France Nature comme un acteur singulier du paysage environnemental, agissant à la fois comme gestionnaire de 15 000 hectares et comme ingénierie territoriale. Son intervention souligne que la gestion de la compensation en zone dense, notamment dans la ceinture verte francilienne soumise à une pression foncière extrême, impose de sortir d'une vision purement technique pour embrasser une approche territoriale sur le très long terme. Il défend une vision où la compensation sort de l'isolement du projet d'aménagement pour s'insérer dans une stratégie territoriale plus vaste. Il préconise d'identifier le gestionnaire final le plus tôt possible dans la séquence ERC. Christophe Maillet explique que la compensation doit servir à renforcer des continuités écologiques déjà identifiées par la planification régionale (SRADDET) plutôt que de créer des îlots de nature déconnectés. Il cite l'exemple de la Tégéval où des fonds issus de mesures compensatoires d'infrastructures de transport ont été mobilisés pour cofinancer un corridor écologique de grande envergure. Cette approche permet de mutualiser les moyens et d'atteindre une taille critique qui garantit une meilleure résilience des milieux restaurés.

LA MULTIFONCTIONNALITÉ COMME GAGE D'ACCEPTABILITÉ SOCIALE

Contrairement à une vision de la nature mise sous cloche, il soutient que, dans des zones denses comme l'Île-de-France, la pérennité des sites dépend de leur acceptabilité par les habitants. Il affirme que la nature ne peut être protégée durablement que si elle est aimée et comprise. Il propose donc de concevoir des sites multifonctionnels où la préservation stricte des habitats d'espèces coexiste avec des usages sociaux : cheminements doux, éducation à l'environnement ou pâturage extensif. Cette approche permet de transformer la mesure compensatoire, souvent perçue négativement, en une plus-value territoriale visible et appréciée. Il précise toutefois que cette ouverture doit être finement gérée par des plans de gestion robustes pour ne pas dégrader la fonctionnalité écologique initiale qui justifie la compensation.

LA SÉCURISATION PAR LE DOMAINE PUBLIC

Enfin, Christophe Maillet aborde la sécurité juridique par le statut du foncier. Il explique que lorsque le terrain est intégré au domaine public régional ou départemental, il bénéficie de principes d'inaliénabilité et d'impréscriptibilité très protecteurs. Pour ce public d'experts, il analyse que ce statut est supérieur à n'importe quelle clause contractuelle privée car il interdit toute revente ou tout changement d'usage sans une procédure lourde de déclassement, soumise au contrôle de légalité.

Il conclut en insistant sur le fait que la pérennité n'est pas qu'une question de droit, c'est aussi une question de moyens humains. Il rappelle l'importance de disposer de gardes nature et de techniciens sur le terrain au quotidien pour surveiller les sites, gérer les pressions anthropiques et adapter les modes de gestion aux évolutions climatiques. Pour lui, la gestion publique est le garant d'une compensation qui traverse les siècles.

ÉCHANGES AVEC LE PUBLIC

L'IMPACT DU CHANGEMENT CLIMATIQUE SUR LA PÉRENNITÉ DES SITES

Une question centrale est soulevée par l'auditoire concernant la résilience des mesures compensatoires face au dérèglement climatique. Des participants interrogent les experts sur le devenir d'une zone humide compensatoire qui viendrait à s'assécher de manière irréversible. Julie Babin répond qu'il est désormais impératif d'intégrer des clauses d'adaptabilité dans les plans de gestion initiaux. Elle souligne que la compensation ne doit pas être une photographie figée d'un milieu à un instant T, mais la sécurisation d'une trajectoire écologique. Pour les spécialistes, cela implique de concevoir des sites capables d'évoluer et de maintenir des fonctionnalités même si les cortèges d'espèces changent. Maître Jean-Pierre Boivin complète en précisant que le droit devra sans doute intégrer la notion de force majeure climatique pour éviter de faire peser sur l'aménageur une obligation de résultat devenue physiquement impossible à atteindre sur un site donné.

LE CONTRÔLE ET LA SANCTION : LE RÔLE DE L'ÉTAT APRÈS LA PÉRIODE DE SUIVI

La salle interpelle les intervenants sur la réalité des contrôles une fois que la période de suivi réglementaire (généralement fixée entre 5 et 30 ans) est achevée. Un participant souligne le risque de voir des sites compensatoires retourner à la friche ou être de nouveau artificialisés à long terme faute de surveillance. Bernard Labat rappelle que l'intérêt de l'Obligation réelle environnementale (ORE) est précisément de pallier cette faiblesse. En inscrivant l'obligation au service de la publicité foncière, on permet aux services de l'État ou aux tiers intéres-

sés (associations, voisins) d'agir en justice contre un propriétaire qui ne respecterait plus ses engagements, et ce même cinquante ans après la signature du contrat. Christophe Maillet ajoute que la présence de gardes-nature sur les sites gérés par des organismes publics constitue la meilleure police de l'environnement au quotidien, bien plus efficace que des contrôles administratifs ponctuels.

LA MULTIFONCTIONNALITÉ : ENTRE SANCTUAIRE ET USAGE SOCIAL

Une discussion s'engage sur le degré d'ouverture des sites de compensation. Si certains experts prônent une mise sous cloche pour garantir le succès écologique, une partie de la salle insiste sur le besoin de nature des populations urbaines. Christophe Maillet réaffirme sa posture : en zone dense, une compensation qui exclut l'humain est vouée à l'échec car elle finit par être perçue comme une confiscation de l'espace. Par ailleurs, la pérennité sociale de la compensation dépend aussi de sa capacité à offrir des services écosystémiques visibles, comme le rafraîchissement urbain ou le paysage. Pour les praticiens, l'enjeu est de dimensionner les sites de manière à ce que les zones de tranquillité absolue pour la faune coexistent avec des espaces de découverte pour le public, sans compromettre l'équivalence écologique requise par l'autorisation environnementale.

En conclusion de ce troisième débat, les intervenants s'accordent sur un point fondamental. La pérennité de la compensation ne peut plus se limiter à une gestion technique ou contractuelle de court terme. Elle impose un changement de paradigme, passant d'une photographie figée de la biodiversité à la sécurisation d'une véritable trajectoire écologique dynamique.

La clôture de ce parcours permet de dégager et de synthétiser les enseignements clés des trois débats. Le constat majeur est que la compensation écologique a entamé sa mue : elle n'est plus une simple contrainte de fin de dossier, mais devient un véritable objet de planification territoriale et d'ingénierie foncière de qualité.

Les échanges mettent en lumière trois leviers de réussite pour l'avenir :

- L'anticipation géographique par la donnée fonctionnelle (modélisation) et la nécessité d'une vision systémique et stratégique pour tous les acteurs concernés.
- La structuration d'une offre opérationnelle via les SNCRR pour sécuriser les porteurs de projets.
- La sécurisation du temps long par une gouvernance adaptée, des outils contractuels robustes comme les ORE et des portages fonciers pérennes (fondations, domaine public).

Le parcours s'est conclu sur l'idée que la compensation est le cœur du réacteur de l'autorisation environnementale et qu'elle doit être le moteur d'une alliance renouvelée entre les aménageurs, les écologues et les collectivités territoriales.





PARCOURS 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

Débat B

Redonner une place à la fonctionnalité des sols dans l'approche foncière

Débat C

Renoncer, restaurer, renaturer, compenser...

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 connaissances, de pratiques.

A

LES ENJEUX FONCIERS DE LA DÉCLINAISON DU ZAN

Animateur : Amaury Krid – Responsable du pôle observation foncière et planification, AGURAM

Amaury Krid ouvre ce premier débat en posant une question de gouvernance : comment répartir l'effort de réduction de 50 % de la consommation d'espace imposé par la loi Climat et Résilience pour la période 2021-2031 ? Cette phase de territorialisation constitue le premier test opérationnel du ZAN. Il s'agit de passer d'un objectif national descendant à une déclinaison fine dans les SRADDET (échelon régional), puis dans les SCoT et les PLU/PLUi (échelons locaux). L'enjeu est de déterminer si cette répartition doit être une simple règle de calcul arithmétique ou si elle peut devenir un levier pour soutenir des projets de territoire spécifiques, tout en conciliant des tensions entre des communes consommatrices par nécessité (grands projets) et celles appelées à une sobriété immédiate.

Intervenants

Rémi Delattre

Doctorant, 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
de l'Énergie, de l'Énergie et des
Territoires

COMPLEXITÉS ET RÉALITÉS DE LA TERRITORIALISATION DU ZAN AUX ÉCHELLES RÉGIONALES ET LOCALES

Intervention de Rémi Delattre – Doctorant, Université d'Avignon, UMR Espace

Rémi Delattre, doctorant à l'Université d'Avignon, apporte un éclairage basé sur l'analyse des documents d'urbanisme actualisés depuis 2021 et sur les résultats d'un simulateur de territorialisation qu'il a codéveloppé au sein de la chaire GIF, Geodata Immobilier Foncier.

L'outil permet de simuler des transferts théoriques de quotas d'hectares entre communes, en s'affranchissant des périmètres et contraintes administratives habituels (EPCI, SCoT, Département, Région). Il est également possible via cet outil en ligne de faire varier les versions du texte du ZAN pris en compte (version du texte d'avril 2022 sans la garantie communale par exemple, etc.).

Le simulateur, accessible [en ligne](#), a permis de mettre en évidence l'un des résultats les plus marquants de ses travaux : l'identification d'une hyperconcentration de la consommation foncière. À l'échelle nationale, 1 % des communes françaises sont responsables de 15 % de la consommation d'espace totale sur la décennie précédente de 2011 à 2021. Ce ne sont pas nécessairement les communes les plus peuplées ou les plus urbaines. Ce sont des communes à projets ayant accueilli des infrastructures lourdes (LGV, carrières) ou des zones d'activités d'envergure (usines, centres logistiques ou commerciaux). La territorialisation doit impérativement tenir compte de ces profils atypiques pour ne pas bloquer le développement de pôles stratégiques, tout en demandant un effort de solidarité aux communes disposant de quotas d'hectares non utilisés.

Pour objectiver le débat sur la répartition de la consommation foncière, Rémi Delattre a testé, via le simulateur, la capacité des territoires à absorber l'objectif ZAN par la simple redistribution des droits à construire. Les communes excédentaires cèdent leurs hectares aux communes déficitaires (besoin de développement). Le résultat ? Même dans un scénario

de solidarité parfaite et en faisant fi des contraintes administratives, le mécanisme de territorialisation seul est insuffisant tant qu'il demeure calibré sur des périmètres administratifs peu dynamiques. La géographie ne peut pas tout résoudre. L'atteinte des objectifs du ZAN est conditionnée à une amélioration significative de la densité résidentielle et de l'efficacité de la consommation foncière pour des activités économiques. Sans changement de modèle de construction, la répartition des hectares reste une gestion de la pénurie.

DÉRIVES ET AMBIGUITÉS MÉTRIQUES DANS LA TERRITORIALISATION DU ZAN

L'intervenant analyse la manière dont les Régions métropolitaines intègrent les décrets d'application du ZAN dans leurs documents cadres (SRADDET). Il observe que la démultiplication des critères de territorialisation initiés par ces décrets (besoins démographiques, efforts passés, espaces protégés, etc.) tend à produire un effet de lissage et que les taux d'effort à l'objectif de réduction de la consommation d'espaces entre EPCI sont très variables. Un EPCI performant sur un critère est souvent pénalisé sur un autre. Cette complexité technique risque de mener à une distribution de confettis d'hectares avec des amplitudes de réduction très faibles entre les territoires, empêchant une réelle stratégie de redistribution régionale. Pour autant, il plaide pour ne pas se priver de la possibilité d'évaluer cette trajectoire de sobriété foncière en s'appuyant sur le rôle des Régions.

DE RÉELLES DIVERGENCES DANS LA DÉCLINAISON LOCALE

La seconde partie de son analyse se concentre sur la façon dont les documents locaux anticipent le ZAN depuis 2021. Il pointe en premier lieu une véritable difficulté méthodologique puisque l'accès à une donnée harmonisée à l'échelle nationale via Geoportail souffre d'un véritable décalage dans le temps. Pour contourner ce problème, il s'est appuyé sur les avis émis par l'Autorité environnementale (AE) au moment d'une élaboration ou modification de document. Il a ainsi obtenu 7 000 avis délivrés entre 2021 et 2023 représentant un échantillon de 6 619 communes. Il constate de réelles difficultés d'interprétation et des divergences dans les chiffres.

Divergence de chiffres. Dans l'échantillon de 6 619 communes, l'AE estime la réduction de 27 000 hectares soit 20 % et les PLU affichent une diminution de 36 400 hectares soit 41 %.

Cet écart ne relève pas d'une erreur de calcul mais de l'utilisation de deux métriques avec des conventions de mesure différentes. Cela tient à des différences de projections entre les projets et intentions inscrits dans les documents et la réalité de cette consommation. Par exemple, quelle consommation inscrire dans le cas de STECAL ou d'emplacements réservés ? Quelle réalité de consommation dans les zones à urbaniser ?

Il souligne par ailleurs l'existence de différences de doctrines selon les missions régionales d'autorité environnementale.

Il pointe également de forts écarts entre les données formalisées à l'échelle locale et celles proposées par le CEREMA via l'Observatoire de l'artificialisation qui nécessitent parfois de réelles corrections. Les écarts viennent parfois également de décalage dans les périodes de référence malgré des indications législatives.

Le débat de l'enveloppe urbaine. Rémi Delattre met en lumière un paradoxe majeur : selon l'interprétation de l'enveloppe urbaine, le traitement des dents creuses peut représenter jusqu'à deux tiers de la prévision de consommation d'un document d'urbanisme. Ce constat technique rejoue l'alerte lancée par Timothée Hubscher : la loi laisse une telle part d'interprétation sur la définition de la consommation que le ZAN devient autant un défi de projet qu'un casse-tête juridique.

L'inertie du plan face à la dynamique de la mesure. Le ZAN impose un suivi dynamique basé d'abord sur la consommation d'ENAF puis sur l'artificialisation. L'élaboration et l'évolution des documents d'urbanisme connaissent une réelle inertie. Ces temporalités font que les documents s'appuient parfois sur des données obsolètes, interrogeant les documents à porter cette réforme.



LE MODÈLE BRETON : TRANSFORMER LA CONTRAINTE MATHÉMATIQUE EN PROJET POLITIQUE PARTAGÉ

Intervention de Laurence Fortin – Vice-Présidente en charge des territoires, de l'économie et de l'habitat, Région Bretagne

Laurence Fortin défend une approche ascendante de la planification. Pour elle, la réussite du SRADDET breton à horizon 2040, initié depuis 2015, ne tient pas à une formule mathématique, mais à un processus politique intense. La Bretagne est la seule région française intégralement couverte par 27 Schémas de cohérence territoriale (SCoT), ce qui a facilité une approche négociée du ZAN, au-delà de la composition théorique proposée pour les conférences régionales de gouvernance. La Région a organisé douze journées de travail intensives avec les élus locaux. Au lieu d'imposer un taux de réduction arbitraire dans cette région « plutôt droguée à la consommation foncière », elle a intégré les projets de territoire dans le calcul de la répartition. Cette méthode a permis de transformer un texte de loi perçu comme une contrainte en un projet collectif. Résultat : un document approuvé sans aucun avis défavorable, prouvant que le consensus est possible lorsque l'on respecte la connaissance du terrain, des enjeux de rééquilibrage territoriaux (Est/Ouest, métropoles, villes moyennes, centre Bretagne, littoral, îles bretonnes, etc.)

L'un des leviers techniques majeurs a été de s'affranchir des données génériques du CEREMA, souvent jugées imprécises par les élus locaux. La Région s'est dotée de son propre outil, un Mode d'occupation des sols (MOS), permettant de parler un langage commun et incontestable. Pour Laurence Fortin, cette base de données partagée est indispensable pour objectiver, via des indicateurs, les efforts de sobriété passés et les besoins futurs, évitant ainsi que le débat ne s'enlise dans des querelles de clocher sur la validité des chiffres.

DU MAIRE BÂTISSEUR AU MAIRE PROTECTEUR

Elle revendique une application stricte de la subsidiarité : la Région fixe le cadre avec les SCoT, mais refuse de s'immiscer à l'échelle communale dans les PLU. Cette confiance accordée aux élus locaux est, selon elle, le seul moyen d'engager le changement de logiciel nécessaire : passer du maire bâtisseur au maire protecteur. Ce dernier n'est plus celui qui octroie des terrains à bâtir sans considération réelle des besoins résidentiels, mais celui qui garantit la valeur environnementale et la qualité de vie de sa commune sur le long terme.

ALIGNER LES OUTILS FINANCIERS ET FISCAUX SUR LA STRATÉGIE ZAN

Enfin, elle plaide pour une mise en cohérence impérative des leviers financiers avec les discours écologiques. Elle cite l'exemple du Pinel Breton, un dispositif unique en France car exclusivement fléché vers le renouvellement urbain. Pour elle, la sobriété foncière se heurte à un paradoxe budgétaire : celui de l'État qui continue, via la DETR ou la DSIL, de subventionner des équipements en zone d'extension. S'appuyant sur la stratégie de la Région Bretagne – qui conditionne désormais ses aides à l'implantation au sein de l'enveloppe urbaine –, elle appelle à ce que l'argent public ne soit plus un moteur de l'étalement, mais le levier prioritaire de la revitalisation des coeurs de ville.

La Bretagne a obtenu de l'État la mise en place d'un dispositif fiscal dérogatoire pour aligner les incitations financières sur les objectifs de sobriété foncière.

- **Le mécanisme.** Contrairement au dispositif national qui favorisait souvent l'étalement urbain par la construction de maisons individuelles en périphérie, le Pinel Breton a été réservé exclusivement aux projets de renouvellement urbain.
- **La stratégie.** Le droit à la défiscalisation n'a pas été concentré sur les seules métropoles (Rennes/Brest), mais réparti sur l'ensemble du territoire régional, à condition d'intervenir sur des dents creuses ou des friches.
- **Bilan.** Le rapport de la Cour des comptes a validé l'efficacité de cette mesure, démontrant qu'un levier fiscal piloté régionalement peut orienter le marché immobilier vers la densification sans coût supplémentaire pour les finances publiques.

Laurence Fortin conclut son propos en indiquant que les évolutions législatives actuelles, notamment la garantie communale (1 ha par commune), ne correspondent pas aux besoins réels des territoires et outrepassent les équilibres entre échelons territoriaux. La réussite bretonne réside dans la coordination assurée par la Région et, en même temps au fait qu'ensuite, la Région fait confiance aux élus locaux pour porter leurs projets sur lesquels elle n'a pas de droit de regard. Elle insiste sur l'importance de ces postures.



SORTIR D'UNE DIMENSION ARITHMÉTIQUE AU PROFIT D'UN PROJET DE TERRITOIRE SOBRE

Intervention de Timothée Hubscher – Directeur planification & résilience des territoires, CITADIA

Pour Timothée Hubscher, le ZAN s'est enfermé dans une dérive : celle de ne plus parler que de chiffres. Les élus et les services de l'État (DDT/DREAL) s'épuisent dans des débats techniques sur l'interprétation de ce qui est considéré comme une consommation foncière, avec en plus des territoires qui ne bénéficient pas toujours de la même interprétation par les services déconcentrés de l'État. Ces débats font oublier l'essence même de ce qui guide l'aménagement, le projet de territoire. Il qualifie la garantie communale (le droit à 1 hectare) de philosophie du confetti : un saupoudrage qui ne répond à aucune trajectoire réfléchie et qui décrédibilise l'effort de sobriété globale. D'autant plus que Timothée Hubscher souligne que l'une des erreurs de la loi Climat et Résilience de 2021 réside dans l'enfermement de la sobriété foncière dans un débat de techniciens, alors même que ce changement de paradigme nécessitait des échanges avec les habitants afin qu'il soit accepté comme un véritable projet de société à l'échelle des territoires. Il pointe l'angle mort de l'incapacité technique et culturelle des acteurs à changer de modèle. S'appuyant sur les enseignements du Livre blanc sur l'objectif ZAN publié par CITADIA, seuls 23 % des acteurs territoriaux s'estiment aujourd'hui compétents pour bâtir autrement (surélévation, réhabilitation de friches complexes). Cette stagnation, avec seulement +1 % en un an, montre que la culture de l'extension reste la norme par défaut. Sans un plan massif de formation, l'objectif ZAN restera une incantation.

LA FISCALITÉ, LE GRAND LEVIER OUBLIÉ

Il remarque que nous en sommes au troisième ajustement législatif du ZAN et que la fiscalité est à peine abordée. Il esquisse plusieurs pistes :



- Cesser la défiscalisation en extension (Pinel classique, etc.).
- Taxer plus fortement l'extension par exemple en majorant la Taxe d'aménagement.
- Réinvestir l'immobilier vacant et financer les curetages d'îlot. Les m² détruits ne doivent pas être ici considérés comme une perte de valeur mais comme une possibilité de créer des externalités positives (lumières, jardins, etc.)..

L'OBSOLESCENCE DES OUTILS DE PLANIFICATION

Enfin, Timothée Hubscher souligne le décalage croissant entre la temporalité administrative et l'urgence opérationnelle. Certains SRADDET n'ont pas encore décliné le ZAN alors que des PLU sont en révision ou en élaboration depuis des années et que les maires ne peuvent attendre les prochaines élections pour les adopter. Il pointe notamment l'inertie inhérente au couple SCoT/PLU : le temps long nécessaire à l'élaboration et à la validation d'un PLUi – souvent plusieurs années – entre en collision avec la rapidité des changements climatiques et des besoins territoriaux. Plus qu'une critique des intentions, c'est la structure même de ces documents qu'il interroge. Leur densité réglementaire finit par masquer la vision politique initiale. Il plaide ainsi pour un réalignement stratégique. Plutôt que de multiplier les rapports de conformité complexes entre documents, l'urbanisme doit se reconnecter aux capacités réelles d'investissement des collectivités et à une stratégie foncière agile, faisant du document d'urbanisme un véritable outil de pilotage et non plus une simple contrainte de zonage.

CHANGER DE PARADIGME VERS LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

Intervention d'Hugo Thierry – Chef du bureau connaissance et politiques foncières, ministère de l'Énergie et des Territoires

Hugo Thierry rappelle que la loi SRU du 13 décembre 2000 inscrivait déjà une priorisation du renouvellement urbain, de la densification et un cadre de sobriété foncière. Vingt-cinq ans plus tard, on peut constater que les trajectoires de sobriété ne sont pas assez rapides. Dans ce contexte, la loi Climat et Résilience a eu pour objectif de rectifier cela. Il rappelle qu'il n'existe aucune corrélation statistique entre l'extension urbaine et la création d'emplois ou l'augmentation de la population. Dans un contexte de décentralisation, il réaffirme que le rôle de l'État est de poser le cadre général, le principe du ZAN, en garantissant la non-concurrence entre les territoires. À charge ensuite pour les élus de replacer leur projet de territoire au cœur des décisions.

À ce titre, il défend le principe de la territorialisation en cascade instaurée par la loi Climat et Résilience. Selon lui, sans un cadre général fixé par la Région, les territoires entreraient dans une concurrence néfaste du moins-disant. C'est cette structure en cascade qui oblige les acteurs à s'asseoir autour de la table pour trouver un consensus. Sans ce signal fort et cette hiérarchie des normes, la préservation des sols resterait une variable d'ajustement face aux intérêts locaux immédiats.

Hugo Thierry exprime son inquiétude face aux évolutions législatives récentes, notamment la proposition de loi TRACE qui remet en cause ce système de territorialisation en cascade. En proposant de permettre aux territoires de s'imposer contre la norme supérieure qu'est la Région, cette loi risque d'inverser profondément les équilibres et objectifs de la territorialisation du ZAN. Il y voit un retour vers un système concurrentiel où la norme supérieure pourrait être ignorée, ce qui remettrait en cause la capacité du territoire national à atteindre ses objectifs environnementaux globaux, bien au-delà de la seule question foncière.

Il justifie la souplesse des définitions (ENAF) et de la nomenclature. Contrairement à une idée reçue, l'État n'impose pas une méthodologie unique ou des chiffres incontestables. La définition de la consommation d'espace reste volontairement flexible pour permettre aux élus de l'adapter à leurs spécificités locales. Les données fournies par l'État (CEREMA) sont des outils de transparence et d'appui, mais ne doivent pas remplacer le débat politique.

Il rappelle par ailleurs que les questions du financement et de la fiscalité constituent des enjeux cruciaux. La fiscalité est globalement un héritage de l'après-guerre, il est donc extrêmement difficile de changer quelque chose d'aussi installé et global. Par exemple, les abattements en fonction de la durée de détention de la taxe sur les plus-values des résidences principales gèlent le marché mais sont très fortement ancrés dans l'inconscient collectif. Concernant le financement, il indique que, malgré un contexte budgétaire restreint, l'État a développé de multiples financements vers les territoires comme le Fonds vert, et que des institutions telles que les EPF d'État ou encore les agences d'urbanisme sont en capacité d'accompagner les collectivités en matière d'ingénierie sur le sujet de la sobriété foncière.

ÉCHANGES AVEC LE PUBLIC

FACE AU TERRAIN

Philippe Schmit (Urba DEMAIN) ouvre le débat en soulignant le profond sentiment de dépossession ressenti par de nombreux maires par rapport à ce sujet culturel. Si le ZAN est un concept intellectuel séduisant, sa mise en œuvre se heurte à la vraie vie des élus : les conflits de voisinage, les problèmes d'indivision sur des dents creuses ou la pression des administrés. Le risque identifié est celui d'une rupture de dialogue entre des services de l'État perçus comme des « ayatollahs qui viennent avec leurs chiffres » et des élus locaux qui ont le sentiment qu'on leur retire leur pouvoir d'agir sur leur propre territoire. Ce constat est prolongé par l'analyse de Christelle Oghia (fondatrice du cabinet VE2A). Elle pointe la rigidité de la hiérarchie des normes qui, depuis 2021, enferme parfois les élus dans une comptabilité de chiffres au détriment de l'intelligence du projet. Pour elle, la justesse technique ne doit pas occulter la nécessité d'un urbanisme de projet, capable de s'adapter aux réalités locales plutôt que de subir une application descendante et arithmétique de la loi.

L'EAU, UNE AUTRE LIMITÉ PLANÉTAIRE

Les échanges mettent en exergue un angle mort fréquent : la corrélation entre sobriété foncière et ressources en eau. Marie Pettenati (ANTEA Group) et Dominique Renaudet (Néoclide) ont ainsi rappelé que le ZAN doit impérativement s'articuler avec les enjeux hydrologiques. Au-delà des chiffres d'artificialisation, c'est la capacité des territoires à s'approvisionner en eau et à gérer les risques (inondations, sécheresses) qui dicte désormais le permis de construire. La planification doit donc devenir croisée, intégrant la préservation des cycles de l'eau comme un préalable à toute stratégie urbaine.

LE PARADOXE DU LOGEMENT SOCIAL ET DU ZAN

Jean-Yves Huet, maire de Montauroux et vice-président de la Communauté de communes du Pays de Fayence (Var) soulève l'antagonisme entre les injonctions de l'État. Comment respecter les obligations de construction de logement social (loi SRU) tout en appliquant la sobriété foncière du ZAN ? Il pose la question du projet politique et de sa transformation ; de la construction à la protection des espaces. Laurence Fortin répond à cette inquiétude en proposant de changer de logiciel : le besoin réel des territoires n'est plus forcément le lotissement pavillonnaire, mais de petits logements (T1, T2) pour répondre au vieillissement de la population et à la décohabitation. Le projet politique doit passer de l'acte de bâtir à celui de protéger le cadre de vie.

L'INCOHÉRENCE FISCALE : QUAND LA TAXE ENCOURAGE L'ÉTALEMENT

Stéphane Sanchez (Cabinet Écofinance) apporte un éclairage technique sur la fiscalité locale fondé sur sa double expertise de consultant et de premier adjoint aux finances et à l'urbanisme d'une commune bretonne. Il dénonce des mécanismes absurdes. Par exemple, dans certains départements, les parkings de centres commerciaux sont taxés 80 % moins cher que les surfaces bâties. Ce système incite les promoteurs à consommer d'immenses surfaces d'enrobé plutôt qu'à investir dans des parkings en silo ou mutualisés. Il plaide pour un schéma de cohérence fiscale qui viendrait soutenir les objectifs d'urbanisme.

LA VALEUR DES SOLS ET LES MODÈLES EUROPÉENS : VERS UNE MARCHANDISATION DES SOLS NATURELS ?

Rémi Delattre complète ces échanges en évoquant l'expérience allemande des certificats de droits à construire échangeables. Dans ce modèle, une commune qui renonce à urbaniser peut vendre ses droits à une autre collectivité, utilisant le produit de la vente pour financer la renaturation ou la réhabilitation de son centre bourg. Bien que complexe à transposer en France en raison du droit de propriété et des questionnements sur la marchandisation de la Nature, cette piste souligne la nécessité de trouver des mécanismes financiers pour récompenser les territoires protecteurs.

LA DISSONANCE COGNITIVE DES CITOYENS ET DES EXPERTS

Hugo Thierry (ministère de l'Énergie, de l'Énergie et des Territoires) rappelle un paradoxe sociologique : si 81 % des Français se disent en faveur de la densification et de la protection des espaces naturels (sondage *Opinion Way*), ils sont les premiers à s'opposer aux projets de densification à côté de chez eux. Pour les experts, la réussite du ZAN dépendra de la capacité des élus à rendre la ville dense désirable, en y intégrant massivement la nature pour lutter contre les îlots de chaleur, au-delà d'une approche par la contrainte.

Le débat conclut que la réussite du ZAN repose sur le passage d'une répartition arithmétique rigide à une planification par projet qui priviliege la solidarité entre les territoires – tout en conservant un horizon temporel national ambitieux. Les participants s'accordent sur la nécessité d'activer des leviers fiscaux incitatifs pour accompagner la mutation des élus vers une nouvelle posture de protecteurs de la ressource foncière et du cadre de vie.



B

REDONNER UNE PLACE À LA FONCTIONNALITÉ DES SOLS DANS L'APPROCHE FONCIÈRE

Animatrice : Emmanuelle Quiniou – Responsable du service Aménagement, Foncier, Habitat, Région Bretagne

Emmanuelle Quiniou ouvre ce second débat en citant un extrait de l'avant-propos de l'ouvrage *Terre, terrain, territoire : discussion autour des sols* (ANMA, 2023) : « Le paradoxe du sol : Socle indissociable de nos existences, nous avons largement dénigré sa propre destinée. Et si cette matière a passionné des générations d'agronomes et d'historiens, si ni Fernand Braudel ni même Carlo Ginzburg ne l'ont négligé, c'est un mouvement relativement récent qui amène les professionnels du milieu de l'aménagement à se la réapproprier dans leur pratique. Nous avons compris à quel point, en assujettissant les terres à notre mécanique conquérante, nous avons réduit leur spectre d'action et, au fond, neutralisé leur caractère fertile. »

Emmanuelle Quiniou rappelle ensuite que le changement de paradigme imposé par l'urgence climatique et la trajectoire du ZAN nous oblige aujourd'hui à changer de focale : il ne s'agit plus de regarder le terrain comme un socle inerte, mais de s'intéresser à son épaisseur (3D) et à sa vitalité. Les enjeux posés par cette session sont clairs.

- Questionner la chaîne de valeur. En faisant entrer les services et les fonctions des sols dans l'équation de l'aménagement, comment transforme-t-on la chaîne de la valeur ajoutée ?
- Équilibrer l'empreinte urbaine. Comment passer d'une logique de consommation foncière à une gestion qualitative des sols, y compris au sein des enveloppes urbaines déjà bâties ?
- Opérationnaliser la connaissance. Quels sont les retours d'expérience de celles et ceux qui intègrent déjà ces services ? Pour quelles réussites, limites, révolutions à initier ?

Intervenants

Catherine Bardy

Directrice générale, EPF Hauts-de-France

Vincent Roth

Géomètre-expert, président, expert judiciaire, Ordre des géomètres experts

Anne Blanchart

Docteure en aménagement et en science du sol, directrice d'affaires, directrice d'agence de Nancy, EODD ingénieurs conseils

LE BESOIN D'ADAPTER L'USAGE AU SOL

Intervention d'Anne Blanchart

Docteure en aménagement et en science du sol, directrice d'affaires, directrice d'agence de Nancy, EODD ingénieurs conseils

Anne Blanchart propose une rupture avec la vision traditionnelle du sol considéré comme un simple terrain-support. Comme le rappelle l'urbaniste et docteure en sciences du sol, le sol est un écosystème tridimensionnel (3D) issu d'un processus millénaire, la pédogenèse. Ce qui se trouve sous nos pieds est une superposition complexe d'horizons (couches), de différentes profondeurs nées de l'érosion de la roche-mère sous l'effet du climat de la végétation et de la topographie. Le sol est donc ce qui se situe entre la surface et la roche mère. Les sols sont alors très hétérogènes, avec différentes profondeurs, des caractéristiques variées et des propriétés chimiques, biologiques et physiques très différentes. Ignorer cette épaisseur lors de l'acte de bâtir – par le décapage, le remblaiement ou le compactage – revient à détruire une infrastructure naturelle irremplaçable.

Au-delà des études géotechniques classiques (portance) ou de pollution (chimie), elle prône la généralisation du diagnostic agropédologique. Ce dernier intègre une dimension trop souvent occultée : la biologie. Un sol de qualité est un sol vivant, peuplé de micro-organismes et de macrofaune (vers de terre, etc.) qui garantissent sa santé. En évaluant les propriétés physiques et chimiques du sol, ce diagnostic permet d'établir un état de santé objectif du milieu avant toute intervention, transformant ainsi la donnée scientifique en un levier de négociation pour le projet urbain.

PASSER DE LA FONCTION AU SERVICE RENDU

Son intervention a permis de clarifier auprès de l'audience les concepts de fonctions et de services écosystémiques. Un sol possède des fonctions naturelles (ex. : infiltration de l'eau) qui, lorsqu'elles profitent aux sociétés humaines, deviennent des services (ex. : régulation des inondations). Elle identifie des services clés pour la transition écologique : la régu-

lation thermique (îlots de chaleur), le stockage de carbone (atténuation climatique) et la fonction nourricière. Sa doctrine est claire : il n'y a pas de mauvais sol, mais des potentiels spécifiques qu'il convient de révéler pour adapter l'usage à la réalité du sol.

L'INDICE DE MULTIFONCTIONNALITÉ DES SOLS : UNE AIDE À LA DÉCISION POUR INTÉGRER LA QUALITÉ DES SOLS À UNE STRATÉGIE FONCIÈRE TERRITORIALE

Anne Blanchart rappelle l'existence d'une base nationale, le Réseau de mesure de la qualité des sols (RMQS), qui est une base de connaissance des sols plutôt agricoles et forestiers. C'est surtout dans les contextes urbains, largement remodelés, que les connaissances sont partielles. Face à l'hétérogénéité des sols urbains, Anne Blanchart promeut l'usage de l'indice de multifonctionnalité, qui peut être une aide pour identifier des sites potentiels de renaturation. À l'échelle d'un quartier ou d'un territoire, cet outil cartographique permet de superposer les capacités d'un sol à rendre plusieurs services simultanément. Elle cite les travaux de recherche MUSE portés par le CEREMA et Clé de Sol qui visent à combler les zones blanches des cartes pédologiques en ville. Ces modèles prédictifs peuvent aussi être complétés par des sondages de sol. En identifiant les zones les plus multifonctionnelles, les élus disposent d'un argument scientifique solide pour arbitrer : préserver les sols à haute valeur écologique et orienter l'urbanisation vers les sols les plus dégradés.

QUALIFIER LES SOLS ET FAIRE ÉVOLUER LES PRATIQUES DES EPF

Intervention de Catherine Bardy – Directrice générale, EPF Hauts-de-France

Traditionnellement, l'action d'un Établissement public foncier (EPF) se concentre sur la maîtrise foncière, la déconstruction et la dépollution. Pour Catherine Bardy, l'intégration de la fonctionnalité des sols marque un tournant. Il ne s'agit plus de livrer simplement un terrain nu, mais de qualifier ce qu'on restitue à la collectivité. L'EPF Hauts-de-France a ainsi initié une démarche expérimentale pour évaluer l'état de santé des sols après des travaux de protoaménagement. Il s'agit également d'évaluer et faire évoluer les pratiques de l'EPF qui ont un impact sur la qualité du sol. L'objectif est de dépasser le stade de la simple dépollution chimique pour s'intéresser à la capacité du sol à revivre et à remplir à nouveau ses fonctions naturelles.

UNE GRILLE D'ÉVALUATION EXPÉRIMENTALE : GÉNÉRER DES RÉFÉRENCES ET TIRER DES ENSEIGNEMENTS SUR D'ANCIENNES OPÉRATIONS.

L'EPF Hauts-de-France a développé, en collaboration avec le bureau d'études Montachet Expertise et Conseil, un outil d'évaluation opérationnel pour qualifier les terrains après travaux de dépollution ou de déconstruction. Testée sur 6 sites (friches industrielles, terrils, prairies dégradées), cette méthode permet de dire à la collectivité : voici l'état fonctionnel du sol que nous vous restituons. Le diagnostic révèle que les pratiques de travaux, comme le compactage par les engins, ont un impact direct sur la future santé du sol.

Cette grille s'articule autour de quatre fonctionnalités majeures :

- Fonction hydrique : capacité d'infiltration et de gestion des eaux pluviales.
- Fonction agronomique : aptitude du sol à supporter une production végétale.
- Fonction biologique : présence et activité de la faune et des micro-organismes.
- Fonction climatique : potentiel de stockage du carbone organique.

L'enseignement majeur de ces tests est la variabilité extrême des résultats : il n'existe pas de sol idéal, car la valeur d'un sol dépend avant tout de l'objectif final du projet urbain (parc, logement ou conservation pure) et des fonctions priorisées. Par ailleurs, Catherine Bardy souligne qu'aujourd'hui la généralisation de ce type d'analyse se heurte également au manque de laboratoires pouvant analyser ces prélèvements ainsi qu'à la diversité des protocoles d'analyses mis en œuvre. Elle indique un besoin de formatage.

COMPLEXITÉ TECHNIQUE ET IMPÉRATIF DU TEMPS LONG

Catherine Bardy souligne la complexité de la renaturation sur des sites lourdement transformés par l'homme. Parfois, la meilleure stratégie n'est pas de tout enlever, mais de composer avec l'existant. Elle cite l'exemple des dalles béton. Faut-il les fendre pour retrouver de la perméabilité ou les conserver pour confiner une pollution résiduelle ? L'EPF utilise désormais la donnée sur la fonctionnalité pour arbitrer ces choix. La principale difficulté opérationnelle reste la posture des collectivités locales. Pour beaucoup d'élus, la renaturation est perçue comme un joker par défaut lorsqu'un projet immobilier échoue, ou comme une simple variable d'ajustement comptable pour les objectifs du ZAN. Catherine Bardy milite pour que la connaissance du sol intervienne avant le projet et que l'EPF puisse à terme res-

tituer à la collectivité locale un DCE comprenant des informations sur tous les travaux de dépollution et visant à l'amélioration de la fonctionnalité des sols. En révélant les potentialités réelles d'un site comme une zone humide ignorée ou un sol exceptionnellement fertile, l'EPF permet d'éviter des impasses coûteuses. Cependant, elle constate que tant que l'État n'a pas inclus d'objectifs en matière de protection des sols et de leur fonctionnalité, dans les orientations stratégiques adressées aux EPF (programme pluriannuel d'intervention), ce sujet restera une démarche volontaire d'experts plutôt qu'un standard de l'aménagement.

LA RESTAURATION DE LA PRAIRIE DE CONDETTE

Ce cas cité par Catherine Bardy illustre la patience nécessaire pour retrouver un sol vivant sur un ancien terrain industriel/agricole dégradé sur lequel l'EPF a mené une opération de renaturation (par la recréation d'une prairie naturelle). Ce n'est qu'après 15 à 20 ans de gestion écologique que les diagnostics montrent aujourd'hui une amélioration réelle de toutes les fonctionnalités hydrique et biologique. La renaturation ne se décrète pas par un simple aménagement paysager; elle nécessite une trajectoire temporelle qui dépasse largement le temps d'un mandat politique ou d'un projet immobilier.



CRÉER UN CADRE LÉGAL DE PROTECTION DES SOLS

Intervention de Vincent Roth, Géomètre-expert, président, expert judiciaire,
Ordre des géomètres experts

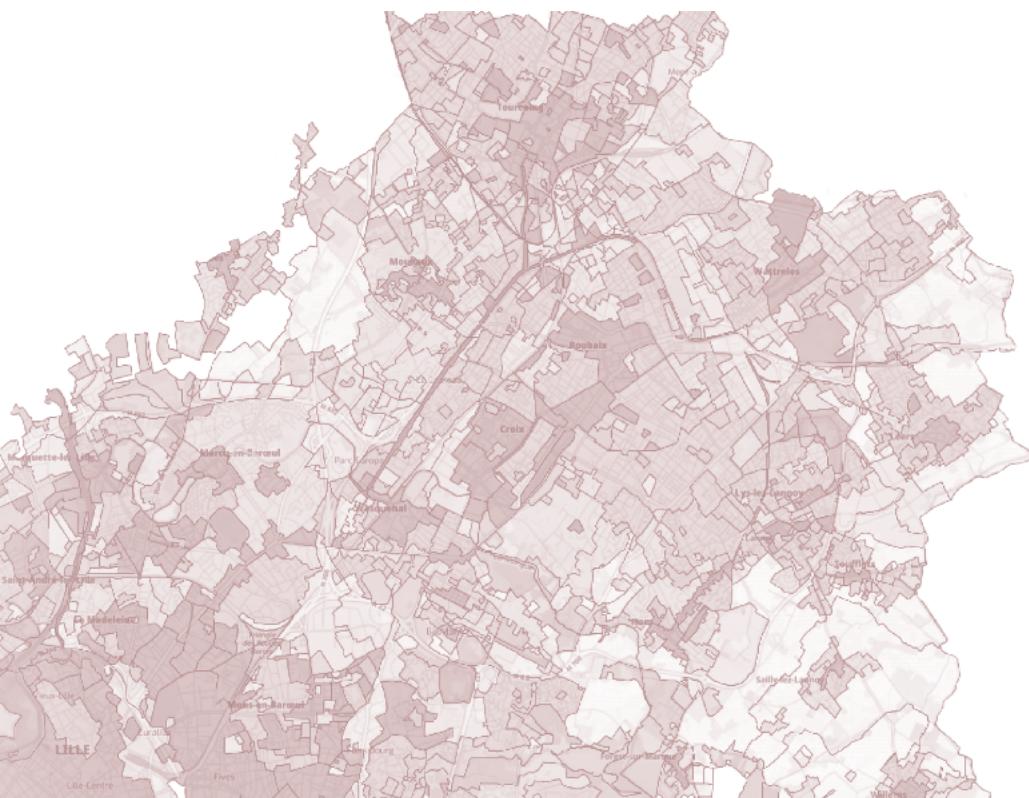
L'HÉRITAGE DE L'AMÉNAGEMENT RURAL

Vincent Roth rappelle que la prise en compte du sol n'est pas une nouveauté pour les géomètres-experts, particulièrement en milieu rural – même s'il souligne une méconnaissance globale de certains prescripteurs sur la question des sols (aménageurs, promoteurs). Dans le cadre des Aménagements fonciers, agricoles et forestiers (AFAF), la valeur de productivité du sous-sol est le pivot des échanges : chaque exploitant doit retrouver une productivité équivalente après remembrement. Cette pratique historique s'appuie de plus en plus sur des sondages pédologiques précis pour identifier les terres les plus fertiles. Pour Vincent Roth, cette culture du sol-ressource doit désormais infuser dans l'aménagement urbain, où le sol a trop longtemps été réduit à une simple emprise géométrique sans épaisseur.

LE DIAGNOSTIC URBAIN

En ville, Vincent Roth constate que l'on n'interroge le sol que sous la contrainte de trois facteurs spécifiques, souvent déconnectés d'une vision globale du vivant.

- La portance physique : études géotechniques indispensables pour dimensionner les voiries et les fondations.
- L'infiltration hydrique : avec la fin de la politique du tout-à-l'égout, le coefficient d'infiltration



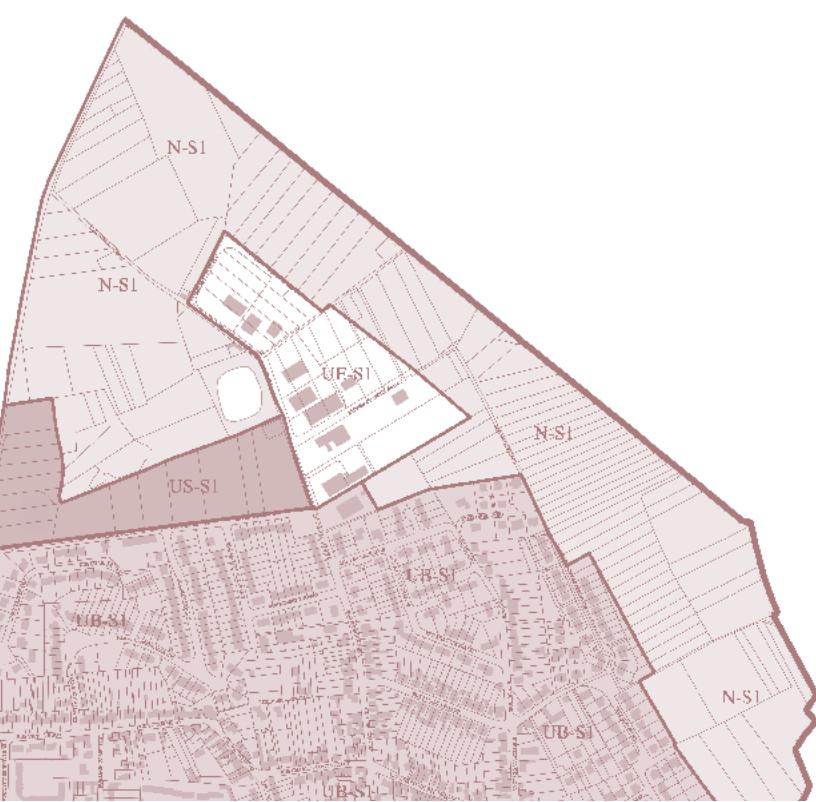
devient essentiel pour gérer les eaux pluviales à la parcelle.

- La détection des zones humides : un enjeu de sécurité juridique majeur, car découvrir une zone humide sur un terrain classé constructible (Zone U) peut paralyser un projet et déprécier brutalement la valeur foncière. L'expert regrette que la fonction nourricière ou biologique reste le parent pauvre de ces diagnostics, limités à quelques projets de jardins partagés.

S'appuyant sur les conclusions des Assises nationales de la sobriété foncière portées par l'Ordre des géomètres experts, Vincent Roth défend une évolution législative. Il déplore l'absence de définition juridique du sol et de ses fonctions dans le Code de l'urbanisme, ce qui empêche de sanctuariser ses fonctions écosystémiques. L'une des 17 propositions de l'Ordre est de créer un cadre légal clair qui protégerait le sol en tant que tel, au même titre que l'air ou l'eau. Pour lui, l'acculturation des acteurs est nécessaire, mais elle restera insuffisante si elle n'est pas soutenue par une doctrine nationale forte et contraignante.

ANTICIPER LA CONNAISSANCE : INTÉGRER LE DIAGNOSTIC SOL DÈS L'AMONT

La connaissance du sol doit impérativement être intégrée lors de la phase de planification (SCoT et PLU). Il est, selon lui, inimaginable de classer des zones à urbaniser sans avoir réalisé au préalable une évaluation environnementale intégrant la qualité des sols. Il appelle à un soutien financier de l'État pour aider les collectivités à financer ces diagnostics agropédologiques, indispensables à une urbanisation réellement sobre et durable, et surtout à une acculturation des acteurs de l'urbanisme.



ÉCHANGES AVEC LE PUBLIC

Les débats avec le public mettent en lumière plusieurs tensions fondamentales.

LA BATAILLE DE LA DONNÉE : DU CHAMP À LA VILLE

Un enjeu majeur de capitalisation est soulevé. Si le milieu urbain bénéficie de diagnostics liés aux projets, le milieu rural dispose d'un gisement de connaissances, notamment chez les exploitants agricoles, encore trop peu valorisé. Les participants plaident pour le renforcement de réseaux comme le RMQS et le développement des sciences participatives. Ces outils sont indispensables pour capitaliser sur des données aujourd'hui dispersées et construire une connaissance fine de la santé des sols à toutes les échelles.

ACCULTURATION ET COORDINATION DES MÉTHODES

Le changement de paradigme passera par la formation et l'harmonisation des outils. Maylis Desroussaux souligne l'évolution de l'offre universitaire, notamment à l'École d'urbanisme de Paris, qui prépare désormais les futurs urbanistes aux stratégies foncières liées à la santé des sols. Sur le terrain, Anne Lefranc (ADEME) appelle à une mise en cohérence des outils : il est nécessaire de coordonner les méthodes développées par les EPF avec les dispositifs nationaux comme MUSE. L'enjeu est de garantir une lisibilité des diagnostics, que l'on travaille à l'échelle d'une parcelle ou d'une métropole, pour rendre les données comparables et actionnables.

L'ARTIFICIALISATION PAR LES PRATIQUES AGRICOLES

L'artificialisation, bien que centrale dans les débats actuels, n'est que la partie émergée des menaces pesant sur les sols. Les experts rappellent que la dégradation des fonctionnalités ne résulte pas uniquement de l'acte de construire, mais aussi de certaines pratiques, notamment agricoles, qui peuvent altérer durablement la santé du milieu. Les pollutions diffuses, le compactage lié au machinisme ou l'épuisement biologique des terres arables transforment des espaces perçus comme verts en écosystèmes parfois aussi inertes que des sols artificialisés. Cette réalité impose une nouvelle lecture : la simple absence de bâti ne garantit plus la fonctionnalité réelle d'un sol.

LE DILEMME DE LA MONÉTARISATION : UN PRIX OU UNE VALEUR ?

Un échange particulièrement vif oppose deux visions de l'aménagement concernant la monétarisation des services écosystémiques. D'un côté, une approche pragmatique, portée notamment par Thomas Gleize (GSE), propose de chiffrer la perte de fonctionnalité (estimée à environ 100000 € par hectare, soit 10 €/m²) pour inciter les industriels à privilégier les friches plutôt que les terres naturelles. De l'autre côté, Catherine Bardy exprime une opposition ferme à cette vision marchande. Pour elle, donner un prix au vivant comporte un risque majeur : celui de permettre aux opérateurs de s'acheter un droit de détruire. Elle plaide plutôt pour que la préservation repose sur la connaissance scientifique et l'arbitrage politique, affirmant que la valeur d'un bien commun ne peut se résumer à une ligne budgétaire.

En conclusion de ces échanges, Anne Blanchart rappelle une réalité biologique fondamentale : il est physiquement impossible de reconstruire un sol à l'identique une fois qu'il a été dégradé ou décapé. La pédogenèse est un processus millénaire que l'ingénierie humaine ne peut mimer que de manière très partielle et coûteuse. La restauration écologique, bien qu'utile, nécessite des décennies avant de retrouver une multifonctionnalité réelle. Cette inertie du vivant impose une doctrine de prudence absolue où la séquence Éviter-Réduire-Compenser doit retrouver son sens originel. Prévenir la dégradation reste la seule stratégie viable, car la guérison par la technologie reste un pis-aller face à la complexité d'un sol structuré par le temps.



C

RENONCER, RESTAURER, RENATURER, COMPENSER...

Animatrice : Margot Holvoet – Directrice générale, L’Institut de la transition foncière

Pour Margot Holvoet, il est impératif de sortir le Zéro artificiation nette (ZAN) de sa seule dimension comptable pour le replacer dans l’enjeu global du changement climatique. Le sol ne doit plus être vu comme une contrainte, mais comme le pivot de la résilience des territoires. Elle rappelle que le sol vivant assure quatre fonctions vitales : l’atténuation (stockage carbone), l’adaptation (gestion des eaux), la préservation de la biodiversité et l’autonomie alimentaire. La scansion de verbes proposée par ce débat – Renoncer, Restaurer, Renaturer, Compenser – invite à une réflexion sur les choix politiques. Margot Holvoet pose trois défis : clarifier une sémantique encore floue, assumer l’acte de renoncer au-delà du simple évitement technique, et identifier les leviers financiers et opérationnels pour réparer les écosystèmes.

Intervenants

Maylis Desrousseaux

Maîtresse de conférences, École d’urbanisme de Paris – Lab’urba

Gilles Gal

Directeur, EPF Normandie

Céline Lains

Expertise en sobriété foncière et aménagement durable, Banque des Territoires

Stella GASS

Directrice, Fédération nationale des SCoT

TRANSFORMER L'APPROCHE FONCIÈRE DE L'AMÉNAGEMENT : VERS UNE VALEUR SOCIÉTALE DU SOL

Intervention de Maylis Desrousseaux – Maîtresse de conférences,
École d'urbanisme de Paris, Lab'urba

Maylis Desrousseaux souligne d'emblée un paradoxe. L'aménagement est, par essence, une discipline de l'action et de la construction. Le concept de renoncement y est historiquement marginal. Dans l'esprit des aménageurs, on cherche toujours à agencer, adapter ou déplacer, mais rarement à ne pas faire. Le renoncement ne doit pas être perçu comme une simple contrainte administrative subie, mais comme une décision politique assumée. Ce choix survient lorsque les effets négatifs d'un projet sur le milieu sont jugés inacceptables pour la société. Cependant, elle note une difficulté majeure : il est aisément de renoncer pour protéger un patrimoine visible (un monument historique) ou un paysage emblématique, mais beaucoup plus complexe de le justifier pour le sol, dont la valeur écosystémique reste largement invisible aux yeux du grand public.

Concernant la loi Climat et Résilience, elle explique que cette loi a opéré un basculement ontologique. Le droit a créé la rareté.

Jusqu'ici, l'aménageur travaillait sur un postulat de disponibilité foncière illimitée. En contingentant l'espace via le ZAN, le législateur a transformé le sol en une ressource finie. Cette rareté nouvelle pousse les acteurs vers la compensation, qu'elle invite à manipuler avec une extrême précaution.

RENATURER N'EST PAS RESTAURER

Maylis Desrousseaux alerte sur le flou terminologique qui règne dans le Code de l'urbanisme, où les termes renaturation, restauration et désartificialisation sont souvent employés comme des synonymes, alors qu'ils recouvrent des réalités techniques et temporelles très différentes.

- **La renaturation :** Terme issu du droit de l'eau et de la dynamique des trames bleues (renaturation des berges). Il s'agit de redonner un aspect naturel à un site, sans garantie de retrouver toutes les fonctions biologiques initiales.
- **La restauration écologique :** Concept scientifique rigoureux visant à remettre un écosystème dans son état de référence. Maylis Desrousseaux rappelle que l'échelle de temps est ici de 50 ans. Ce temps long est incompatible avec l'immédiateté des documents de planification (SCoT/PLU).
- **La désartificialisation :** C'est la catégorie juridique du ZAN. Elle prévoit que sans mesures de protection environnementales pérennes type réserve ou arrêté de protection, un sol désartificialisé n'est qu'un terrain en attente, dont la fonctionnalité peut être de nouveau menacée.

Pour illustrer la complexité de ces opérations, Maylis Desrousseaux cite la renaturation d'un quartier inondable à Blois. Ce projet, mené pour répondre aux risques de crues, démontre que la renaturation dépasse le cadre écologique pour devenir un défi de justice environnementale. Déplacer des populations pour rendre la place à l'eau et créer un parc résilient qui profite réellement à la cité exige une concertation fine afin d'éviter les traumatismes et oppositions.

LE SOL COMME COMMUN FACE AU DROIT DE PROPRIÉTÉ

Pour sortir de l'impasse, Maylis Desrousseaux mobilise deux théories juridiques majeures pour redéfinir le droit de propriété :

La Transpropriation (François Ost) : À l'image du propriétaire d'un tableau de maître ou d'un château classé, le propriétaire d'un terrain deviendrait le gardien de sa qualité. Il possède le bien, mais il est

responsable devant la nation de la préservation de ses fonctionnalités (stockage carbone, biodiversité).

La Fonction sociale de la propriété (Léon Duguit) : Le droit de propriété n'est plus un droit absolu d'user et d'abuser, mais une fonction sociale. Le propriétaire a l'obligation de maintenir son sol en santé pour le bien de la collectivité.

Maylis Desrousseaux conclut sur une métaphore : le sol est comme un tableau de Van Gogh retrouvé dans un grenier. Longtemps ignoré, recouvert par la poussière de l'urbanisation, il acquiert soudainement une valeur inestimable parce que l'on prend conscience de sa rareté et de sa nécessité. Elle indique que nous assistons aux prémisses de la construction d'une valeur sociétale de l'objet sol. Patrimonialiser le sol, c'est reconnaître qu'il est le nexus de notre survie commune, exigeant un droit qui ne se contente plus de gérer des surfaces, mais qui protège l'épaisseur du vivant.

VERS UNE STRATÉGIE ÉCOLOGIQUE TERRITORIALE (SET)

Intervention de Stella Gass – Directrice, Fédération nationale des SCoT

Pour Stella Gass, il ne faut pas voir la loi Climat et Résilience comme un simple fardeau administratif. Les élus doivent cesser de se concentrer sur les tableaux Excel pour se focaliser sur l'objectif final : s'adapter au dérèglement climatique. Le renoncement, dans le cadre d'un SCoT, n'est pas un abandon, mais une hiérarchisation des priorités. Puisque le foncier est rare, l'élu doit arbitrer entre ses besoins, plusieurs politiques publiques (logement, santé, économie) et ses impératifs écologiques. Stella Gass en appelle à inventer de nouveaux modèles d'aménagement sur la base de différentes études menées ces dernières années par la Fédération nationale des SCoT : peut-on densifier les usages plutôt que le bâti ? Peut-on transformer l'ADN d'un territoire en s'appuyant sur son patrimoine plutôt que sur son extension ?

REVISITER LA VALEUR : L'ATTRACTIVITÉ PAR LA NATURE LA PRÉSERVATION COMME PROJET POLITIQUE LOCAL

Stella Gass observe un basculement des mentalités, y compris chez les acteurs économiques. Le modèle fondé sur l'accueil massif de nouveaux habitants et l'attractivité, lié à la fiscalité et à la Dotation globale de fonctionnement (DGF), s'essouffle. Elle cite des échanges avec le MEDEF où les chefs d'entreprise réclament désormais de la biodiversité, de l'eau et des paysages de qualité pour attirer des salariés.

De même, Stella Gass indique la fin du modèle des zones commerciales avec de petits carrés de pelouse tondu. Elle prône une vision mutualisée de la biodiversité au sein des zones économiques, où les continuités écologiques gèrent aussi bien les eaux pluviales que les déplacements doux.



LA FIN DE LA CARTE BLANCHE SUR LES 90 % DU TERRITOIRE

Le ZAN ne concerne que les 10 % du territoire français déjà artificialisé. Mais qu'adviert-il des 90 % d'Espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) ? Jusqu'ici, les documents d'urbanisme laissaient ces espaces en blanc sur les cartes, comme s'ils n'avaient pas de vocation propre. Stella Gass propose que le SCoT donne une véritable mission politique à ces terres : stockage carbone, zone de rétention d'eau, ou encore ceinture nourricière. Elle plaide pour que 20 % de la production agricole soit consommée localement, créant ainsi des boucles vertueuses dans les territoires, en liant la préservation d'espaces avec d'autres politiques sectorielles.

LA BOÎTE À OUTILS DE LA SET : UNE NOUVELLE GRAMMAIRE DE L'AMÉNAGEMENT

La Fédération des SCoT propose d'intégrer une stratégie écologique territoriale au cœur des documents de planification. Celle-ci repose sur plusieurs piliers :

- L'évitement stratégique : ne plus seulement éviter une zone humide par projet, mais définir des zones de préservation à l'échelle du bassin de vie.
- La renaturation prioritaire : identifier les secteurs où la reconquête de la fonctionnalité des sols est essentielle (berges, espaces urbains fortement minéralisés ou imperméabilisés).
- L'urbanisme de contrepartie : si l'on densifie un quartier, on doit, en contrepartie, y intensifier la végétation pour garantir le rafraîchissement urbain.

Malgré les résistances politiques, Stella Gass témoigne d'une réalité de terrain dynamique. Des territoires ruraux (Gascogne, Centre-Ardèche) aux métropoles (Lyon, Metz), des élus s'approprient déjà ces nouveaux logiciels. Le passage du maire bâtisseur au maire protecteur est une réalité en marche, où l'aménagement devient un acte de ménagement du vivant.

L'EPF COMME OPÉRATEUR DE LA RÉPARATION ÉCOLOGIQUE

Intervention de Gilles Gal – Directeur, EPF Normandie

Gilles Gal précise le positionnement de l'EPF Normandie par rapport à d'autres acteurs publics. Contrairement au Conservatoire du Littoral qui acquiert pour préserver, ou à la Safer qui protège la vocation agricole, l'EPF est l'opérateur de la reconstruction de la ville sur la ville. Son métier est celui de la réparation : reprendre des friches ou des sites dégradés par exemple pour rétablir leurs fonctionnalités naturelles. Cette posture apporte une nuance capitale au concept de renoncement. L'EPF ne renonce pas en cours de route, il évite d'emblée d'intervenir sur des fonciers agricoles ou naturels précieux, renvoyant ainsi la collectivité à ses propres responsabilités politiques. Enfin, en se concentrant sur des sols déjà dégradés, l'EPF n'a pas vocation à assurer la compensation directe, mais s'attache plutôt à préparer le terrain pour que d'autres acteurs puissent, à leur tour, s'en charger.

LES DÉFIS OPÉRATIONNELS DE LA RENATURATION DES SOLS

La Normandie est une région aux avant-postes du changement climatique, notamment sur son littoral. Gilles Gal souligne que la renaturation y constitue une réponse structurelle aux risques d'érosion. Le projet de Quiberville en Seine-Maritime illustre la gestion par l'EPF du déplacement d'un camping menacé par l'érosion littorale. En assurant la maîtrise foncière et la remise à nu du terrain, l'Établissement a préparé la pré-renaturation du site avant de passer le relais au Conservatoire du Littoral. Ce cas démontre que la renaturation peut devenir une stratégie de résilience vitale, consistant à accepter de rendre au cycle naturel des espaces devenus vulnérables.

L'EPF Normandie déploie une ingénierie écologique de pointe pour réhabiliter des sites complexes, comme l'illustre la transformation de l'ancienne tannerie de Saint-Martin-d'Aubigny. Ce projet ambitieux vise à convertir 7000 m² de friches industrielles et de prairies dégradées en un espace naturel à vocation touristique. Si le coût de l'opération dépasse le million d'euros, le directeur de l'EPF souligne que la viabilité de tels chantiers repose sur le soutien massif des Agences de l'eau, mobilisées dès lors que le projet restaure les fonctionnalités des zones humides et préserve le grand cycle de l'eau.

LES ENJEUX DE DEMAIN : ESPÈCES INVASIVES ET GESTION BASSE INTENSITÉ

Pour que la renaturation soit pérenne, Gilles Gal identifie des verrous techniques majeurs.

- Le combat contre les plantes invasives. C'est un point critique pour retrouver la fertilité des sols. L'EPF Normandie réclame davantage de recherche expérimentale pour traiter ce flou technique sur les friches, en cohérence avec les objectifs de renaturation.
 - L'adaptation climatique (GIEC Normand). On ne peut plus renaturer avec les essences d'hier. L'EPF travaille avec des botanistes pour identifier les espèces qui résisteront au climat de 2050.
 - La gestion ultérieure. Gilles Gal alerte sur le fait qu'un site renaturé doit être conçu pour une gestion à faible coût. Si le site nécessite un entretien humain permanent et coûteux, la collectivité finira par l'abandonner. La réussite réside dans la capacité de la nature à s'autogérer.
- Enfin, l'EPF Normandie explore la création de sites de compensation mutualisés à l'échelle

de territoires industriels (Vallée de la Seine, Cotentin). L'idée est d'anticiper les besoins des industriels en préparant des réserves de biodiversité en amont, évitant ainsi que chaque projet ne se heurte, trop tard, sur l'impossibilité de compenser localement.



VERS LE FINANCEMENT DE STRATÉGIES DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE RÉSILIENTES

Intervention de Céline Lains –Experte en sobriété foncière et aménagement durable, Banque des Territoires

L'intervention de Céline Lains apporte un éclairage sur la dimension financière et opérationnelle. Son analyse se structure autour d'un changement de paradigme profond : le passage d'une logique de financement de projets isolés à l'accompagnement de stratégies territoriales de long terme dictées par l'urgence climatique et les objectifs du ZAN.

Elle souligne d'abord le paradoxe inhérent au métier de banquier face au concept de renoncement. Si l'institution est habituée à refuser des financements faute d'équilibre économique, ce renoncement devient frustrant lorsque la qualité écologique et l'intérêt général d'un projet sont manifestes mais se heurtent à une rentabilité insuffisante. Avant la loi Climat et Résilience, la biodiversité n'était souvent perçue que comme un levier technique ou une contrainte de compensation pour faire aboutir des projets d'aménagement classiques. Désormais, Céline Lains observe une montée en puissance de la biodiversité comme porte d'entrée des projets, ce qui impose un changement d'échelle et un besoin massif de formation en interne de la Banque des Territoires elle-même. Elle souligne ainsi la nécessité, pour l'institution financière, de stabiliser les définitions entre les notions de restauration et de compensation écologique afin de sécuriser l'accompagnement des collectivités.

L'un des points clés de son intervention concerne la raréfaction du foncier. La loi ayant instauré une forme de contingentement de la ressource sol, on assiste à un phénomène d'accaparement par les acteurs publics et privés. Dans ce contexte, la maîtrise foncière devient le verrou stratégique. Pour y répondre, la Banque des Territoires a dû faire évoluer sa doctrine d'investisseur et ses outils financiers, car les cycles traditionnels de l'immobilier (25 à 30 ans) sont inadaptés à la préservation écologique. Elle évoque notamment l'adaptation du prêt Gaïa, depuis 2023, permettant désormais des maturités allant jusqu'à 80 ans. Ce lissage exceptionnel dans le temps vise à aider les collectivités à acquérir et sanctuariser des sols sans exigence de revente ou de valorisation immédiate, sortant ainsi le foncier naturel de la spéculation marchande.

Enfin, Céline Lains dessine les contours de solutions expérimentales pour lever les freins économiques persistants. Elle appelle de ses voeux la création de modèles de péréquation financière au sein de structures de portage foncier, capables de compenser les charges liées aux espaces naturels par les bénéfices générés sur les secteurs artificialisés. Une autre piste prometteuse réside dans le regroupement de plusieurs maîtres d'ouvrage sur un même site, permettant de mutualiser les financements en croisant diverses obligations réglementaires (ICPE, loi Biodiversité). Cette approche partenariale et multidimensionnelle semble être, selon elle, la condition nécessaire pour transformer la sobriété foncière d'une contrainte budgétaire en un levier de résilience territoriale.

ÉCHANGES AVEC LE PUBLIC

LE REGARD DU BANQUIER : DU TRI AU RISQUE D'ACTIFS ÉCHOUÉS

Interrogée sur les critères de sélection des projets, Céline Lains précise que l'analyse ne se limite plus à la simple rentabilité financière. Pour les prêts classiques, la Banque examine la solidité budgétaire des collectivités. Pour les prises de participation, si le Taux de rentabilité interne (TRI) reste un indicateur, il est désormais pondéré par le risque d'actifs échoués. La Banque refuse désormais d'investir sur le long terme dans des actifs condamnés par le changement climatique (ex. : immobilier sur un trait de côte menacé), même si le projet paraît rentable à court terme.

OÙ RENATURER ? JUSTICE ENVIRONNEMENTALE ET PROXIMITÉ

La question du choix des sites soulève un débat sur la localisation de la compensation. Maylis Desrousseaux insiste sur un point souvent absent des débats sur le ZAN : la proximité. Pour l'experte, la population qui subit les conséquences d'une artificialisation doit être celle qui bénéficie de la mesure de renaturation. Compenser à 50 km crée un préjudice social pour les habitants locaux. Gilles Gal tempère l'enthousiasme en rappelant une réalité de terrain. Aujourd'hui, on choisit souvent de renaturer une friche parce qu'elle n'a aucune autre issue économique (zone détendue, pollution trop complexe). La renaturation est encore, trop souvent, un choix par défaut plutôt qu'une stratégie offensive.

LES SOLS DANS LE VISEUR DE L'EUROPE : LA DIRECTIVE SOIL MONITORING

Marie Pettenati (Antea Group) interroge les intervenants sur l'articulation entre les politiques locales et la future directive européenne. Maylis Desroussseaux précise que la proposition actuelle s'est transformée en une loi de surveillance (*Soil Monitoring Law¹*) plutôt que de santé. L'Europe impose d'abord de connaître l'état des sols avant d'imposer leur réparation. L'enjeu sera de définir l'échelle de cette surveillance. Si le bassin versant est l'unité de l'eau, l'échelle du sol reste à inventer, oscillant entre le département et l'intercommunalité.

LE SOL FACE AU DROIT DE PROPRIÉTÉ : VERS UN PATRIMOINE COMMUN

La question du statut du sol suscite des interrogations majeures sur l'évolution de notre cadre juridique. Envisager le sol comme un bien commun ou un patrimoine commun de la Nation, à l'instar de l'eau ou de l'air, constituerait un levier puissant pour sa protection. Cependant, cette vision se heurte frontalement à une conception traditionnelle et absolue du droit de propriété. Si certains participants voient dans cette reconnaissance un moyen de sanctuariser une ressource non renouvelable à l'échelle humaine, d'autres craignent un bouleversement social. L'enjeu est de définir si le propriétaire d'un terrain est aussi le propriétaire de ses fonctions écologiques, ou s'il n'en est que le gardien temporaire responsable devant la collectivité.

1. Initialement ambitieuse sur les objectifs de santé des sols, la directive européenne, renommée loi sur la surveillance des sols (*Soil Monitoring Law*), a été officiellement adoptée en octobre 2025. Ce texte marque une étape historique : c'est le premier cadre juridique européen dédié spécifiquement à la ressource sol.

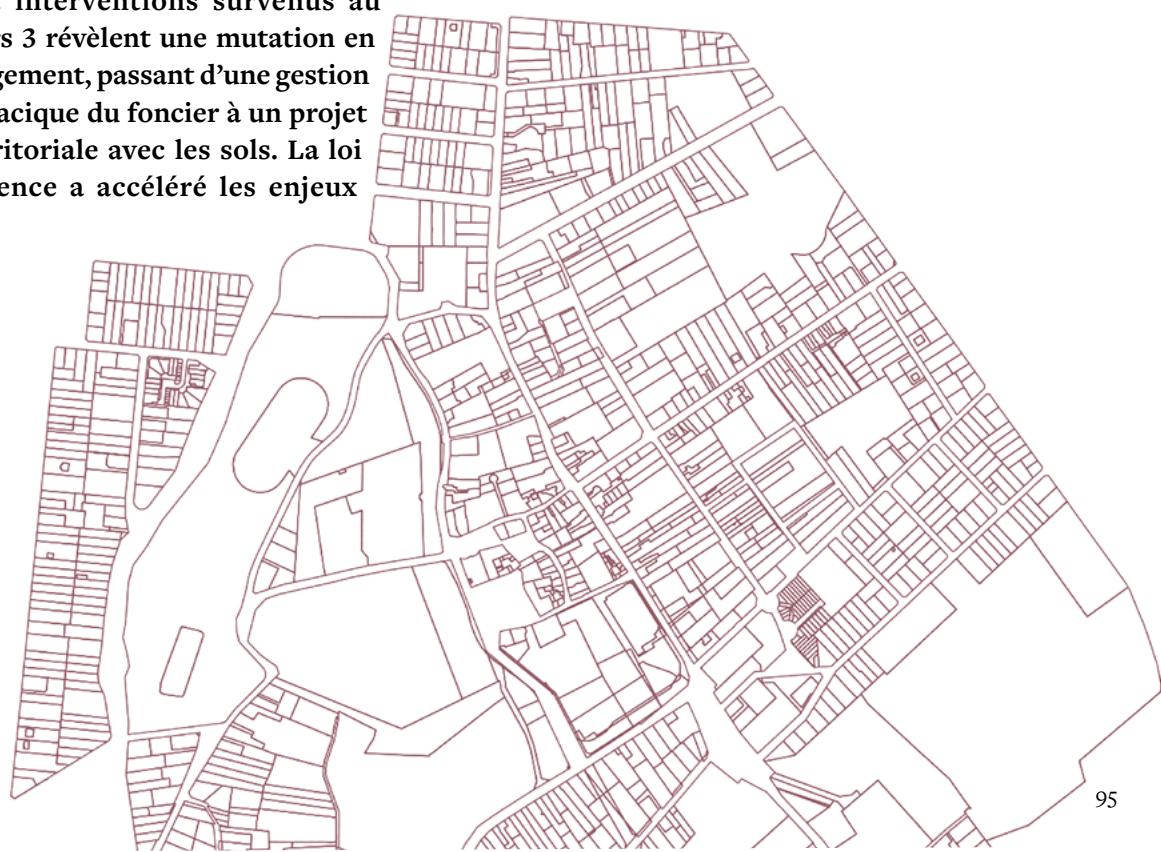
ASSURER LA PÉRENNITÉ : LA GESTION APRÈS LE PROJET

Enfin, Alexandre Dupuis (Conservatoire du Littoral) rappelle qu'une renaturation réussie ne s'arrête pas à la fin des travaux. Une fois le sol réparé, il faut des organismes (conservatoires, associations) capables d'en assurer la gestion écologique sur 30 ou 50 ans. Sans gestionnaire identifié dès le départ, la friche renaturée risque de redevenir un dépotoir ou d'être recolonisée par des espèces invasives, perdant ainsi tout le bénéfice de l'investissement initial.

Le dernier débat de ce parcours acte un changement de paradigme : la transition foncière ne s'arrête plus à la livraison d'un projet, elle s'étend désormais à la gestion pérenne des espaces restaurés. Comme l'a souligné l'animatrice Margot Holvoet, l'urgence est aujourd'hui à la réforme des outils et du modèle économique de l'aménagement. Pour transformer l'essai de la résilience, il est impératif d'inventer un nouveau bilan d'opération capable d'intégrer le portage foncier sur le temps long et les coûts d'entretien de la Nature.

Les échanges et interventions survenus au cours du parcours 3 révèlent une mutation en cours de l'aménagement, passant d'une gestion technique et surfacique du foncier à un projet de résilience territoriale avec les sols. La loi Climat et Résilience a accéléré les enjeux

de sobriété foncière en renforçant la rareté du foncier nu constructible. Le ZAN, en dehors de ses considérations chiffrées parfois complexes et épineuses, peut aussi ne plus être un simple calcul, mais un projet politique de solidarité, équilibrant développement et sobriété foncière. Cette évolution passe par un besoin de connaissances, qu'il s'agisse des sols urbains qui manquent encore de données constituées ou harmonisées, à la question des pratiques en dehors de l'acte de construire : gestion des dépollutions, tassemement par engins, pratiques agricoles, etc. Cela passe également par un transfert de connaissances des experts des sols vers ceux de l'aménagement, dans un processus de formation et d'acculturation indispensable, à tous les maillons de la chaîne, y compris au sein des laboratoires d'analyse. De là, une nouvelle posture professionnelle émerge : l'acte de ménager où la non-construction peut être un projet où la dimension de gestion (de l'existant, des espaces naturels, etc.) devient tout aussi importante. Dès lors se pose un grand nombre de questions relatives notamment au droit de propriété.





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

Débat B

Captation de la valeur : une autre rente foncière

Débat C

Au-delà de la propriété foncière ?

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 du droit de propriété privée. L'action publique est aussi créatrice de valeur, notamment foncière, et les nouveaux modèles interrogent sa répartition jusqu'à parfois se poser la question d'une modification des contours du droit de propriété actuel.

A

L'ACTION FONCIÈRE AVEC OU FACE AUX PROPRIÉTAIRES PRIVÉS

Animateur : Romain Thomé – Avocat associé, TH Avvocats

Maître Romain Thomé ouvre cette première table ronde en ciblant la problématique complexe de l'intégration du propriétaire privé dans la démarche d'action foncière. L'animateur pose un cadre de réflexion ancré dans l'actualité institutionnelle récente. Il rappelle notamment que les travaux du Conseil national de la refondation consacré au logement en 2023 ont conclu à la nécessité impérieuse de redonner du pouvoir aux élus en matière de politique de l'habitat. Cette volonté s'accompagne d'un impératif de production de logements abordables et d'un encadrement des prix du foncier dans les zones dites tendues. Maître Romain Thomé interroge alors la maturité du système français pour faire évoluer les pratiques des propriétaires vers une convergence avec l'action publique, évoquant l'émergence d'une nouvelle utopie foncière.

Le débat est structuré autour de trois interrogations majeures formulées par l'animateur. La première concerne la nature de l'association du propriétaire à l'action publique : l'acquisition est-elle menée à l'amiable ou de manière contrainte, et comment ces deux modalités s'alimentent-elles mutuellement ? La deuxième interrogation porte sur la valeur des biens. Maître Romain Thomé soulève une question fondamentale de l'action foncière publique : la valeur est-elle une donnée d'entrée subie ou est-elle la résultante des politiques publiques menées sur le territoire ? Enfin, l'animateur invite les intervenants à explorer les pistes d'amélioration et l'optimisation des outils juridiques existants. Fidèle à l'ADN du LIFTI, il rappelle que les règles sont faites pour évoluer et suivre les transformations de la société afin de trouver un point d'équilibre entre le respect du droit de propriété et la réalisation des projets d'intérêt général.

Intervenants

Lionel Bridier

Directeur, EPA Euroméditerranée

Frédéric Lévy

Avocat associé, DS Avocats

Fabrice Mathoulin

Cadre opérationnel renouvellement urbain, Territoires Publics

Guillemette Rolland

Directrice de l'action foncière et des systèmes d'information, Conservatoire du Littoral

DÉFINITION ET OUTILS DE L'ACTION FONCIÈRE

Intervention de Frédéric Lévy – Avocat associé, DS Avocats

Maître Frédéric Lévy commence par souligner la difficulté de définir juridiquement l'action foncière, car le terme n'apparaît pas explicitement dans les textes de loi. Pour comprendre cette notion, il faut partir du fondement constitutionnel de la propriété privée : un droit inviolable et sacré, auquel on ne peut porter atteinte que pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité. Il explique que l'action foncière doit être perçue comme un régime exorbitant du droit commun. Elle n'est acceptable que par son caractère exceptionnel et sa finalité d'intérêt général. Selon lui, l'action foncière se décline en trois composantes majeures : les outils d'acquisition, les mécanismes de maîtrise et les opérateurs dédiés.

LES OUTILS D'ACQUISITION FORCÉE OU CONTRAINTE

Il détaille les instruments permettant aux acteurs publics de s'approprier le foncier nécessaire à leurs projets :

- L'expropriation. C'est l'outil le plus impactant car il permet un transfert de propriété sans le consentement du propriétaire. Il s'accompagne de règles spécifiques pour la fixation des indemnités.
- Le droit de préemption. C'est un outil moins brutal en apparence car il s'inscrit dans un cadre amiable, mais qui permet à la personne publique de se substituer à l'acquéreur pressenti. Maître Frédéric Lévy précise que la violence réside ici dans la capacité de la puissance publique à interférer dans une transaction entre personnes privées.
- Le droit de délaissement. Il s'agit de la contrepartie de la contrainte d'urbanisme. Le propriétaire met en demeure la collectivité d'acquérir son bien. L'expert note que cet outil est de plus en plus mobilisé en période de crise immobilière, ce qui peut fragiliser les budgets des opérateurs publics.

- Le droit de priorité. Il régit les transactions entre personnes publiques (État, sociétés à capitaux publics) sous le contrôle du juge de l'expropriation en cas de désaccord sur la valeur.

LES OUTILS DE MAÎTRISE ET DE RÉGULATION DES PRIX

Au-delà de l'acquisition, l'action foncière est un observatoire des prix et contribue à prévenir la spéculation. Il identifie plusieurs leviers.

- La protection contre les projets individuels incompatibles avec l'intérêt général. La collectivité peut utiliser le sursis à statuer ou interdire des constructions dans des périmètres identifiés pour éviter que des initiatives privées ne contrarient un futur projet d'intérêt général.
- Le gel de la valeur foncière. Grâce au mécanisme de la date de référence, la puissance publique peut faire rétroagir la valeur d'un bien à une date antérieure. Cela permet de maîtriser l'évolution des prix et d'éviter que la collectivité ne paie une plus-value générée par un projet public ou la perspective d'évolution des règles d'urbanisme.
- Les périmètres dédiés. Il cite la réserve foncière utile pour les projets en périphérie, les emplacements réservés, les Zones d'aménagement différé (ZAD) et les servitudes de projets d'aménagement, particulièrement adaptées au milieu urbain dense.

LES OPÉRATEURS DE L'ACTION FONCIÈRE

Enfin, l'action foncière repose sur des structures dotées d'une ingénierie spécifique. Maître Frédéric Lévy évoque les Établissements publics fonciers (EPF), les Établissements publics d'aménagement (EPA), ainsi que les sociétés d'économie mixte (SEM) et les sociétés publiques locales (SPL). Il conclut sur le fait que les opérateurs purement privés peuvent également être en charge d'opérations d'utilité publique. Bien que cela soit complexe car ces acteurs ne possèdent pas toujours l'ADN de l'action foncière, certains promoteurs commencent à s'inscrire dans cette logique de projets d'intérêt général.

LA PROTECTION FONCIÈRE DU LITTORAL

Intervention de Guillemette Rolland – Directrice de l'action foncière et des systèmes d'information, Conservatoire du Littoral

Guillemette Rolland précise d'emblée que le Conservatoire du Littoral, créé en 1975, n'exerce pas seulement une action foncière classique mais une véritable protection foncière. La finalité de l'Établissement est de transformer le domaine privé en domaine public inaliénable et accessible à tous. Contrairement à d'autres opérateurs, le Conservatoire ne cherche pas à dégager une valeur marchande immédiate, mais à préserver un bien commun de la Nation. La stratégie de l'Établissement repose sur une vision à très long terme, actuellement projetée jusqu'en 2050. Cette planification se matérialise par un atlas cartographique définissant des périmètres d'intervention. Guillemette Rolland souligne un point crucial de la gouvernance. Chaque zonage doit être approuvé par la collectivité concernée, ce qui garantit une légitimité démocratique locale et une information préalable des propriétaires.

LE PRIMAT DE LA NÉGOCIATION AMIABLE

L'intervenante note un basculement culturel important. Après cinquante ans d'existence, ce sont désormais souvent les propriétaires qui sollicitent le Conservatoire. Elle identifie deux motivations principales :

- La transmission patrimoniale. De nombreux propriétaires souhaitent laisser une trace et s'assurer que leur terrain ne sera pas dénaturé, préférant le remettre à un Établissement public plutôt qu'à des héritiers parfois moins investis.
- L'absence d'alternatives. Sur le littoral, l'application de la loi Littoral rend de nombreuses parcelles inconstructibles. Le Conservatoire devient alors le seul acquéreur possible.

L'Établissement réalise environ 500 opérations foncières par an, dont 90 % sont conclues à l'amiable. Environ 5000 dossiers sont gérés simultanément en phase de négociation.

LES OUTILS COERCITIFS COMME LEVIERS RELATIONNELS

Concernant l'expropriation et la préemption, Guillemette Rolland souligne que ces outils sont avant tout des moyens de rentrer en relation avec les propriétaires. Elle s'inscrit en faux contre l'idée d'une action systématiquement menée contre le propriétaire privé. Selon elle, dans une société de plus en plus numérisée, la procédure juridique oblige à un contact humain et direct que les équipes du Conservatoire du Littoral s'attachent à professionnaliser. Cependant, elle alerte sur la fragilité actuelle des piliers de l'action foncière. Les pôles d'évaluation domaniaux souffrent d'un manque de ressources humaines, rendant les délais d'estimation de plus en plus longs. De plus, la mobilité des juges de l'expropriation, qui changent parfois tous les neuf mois, nuit à la continuité et à l'expertise technique nécessaire pour traiter ces dossiers complexes.

DE LA PROPRIÉTÉ À L'USAGE : LES NOUVEAUX DÉFIS

Pour Guillemette Rolland, le curseur se déplace de la propriété vers l'usage. Sur le littoral, les tensions ne se cristallisent plus sur l'acquisition, mais sur la gestion des occupations. Il s'agit d'arbitrer entre des usages productifs en crise (agriculteurs) et des pressions anthropiques non régulées (occupations illégales, squats), transformant le gestionnaire foncier en un véritable médiateur de territoire. Enfin, elle aborde la question du changement climatique et du retrait du trait de côte. Sa posture est pragmatique : sur un espace naturel, il n'y a pas de perte de foncier mais une mutation de milieu. Le passage d'un marais à une zone submergée est une évolution fonctionnelle qu'il faut accepter. La protection foncière inaliénable permet justement de laisser ces écosystèmes évoluer sans la pression de la rentabilité économique ou de l'indemnisation des biens bâtis.



OPÉRATIONS D'INTÉRÊT NATIONAL : L'UTILITÉ SOCIALE COMME GAGE DE CRÉDIBILITÉ DE L'AMÉNAGEUR

Intervention de Lionel Bridier – Directeur, EPA Euroméditerranée

Lionel Bridier présente Euroméditerranée comme une Opération d'intérêt national (OIN) née en 1995 d'une volonté conjointe de l'État et des collectivités de sortir Marseille d'un état de paupérisation. Le projet s'étend aujourd'hui sur 500 hectares et représente un investissement global de 7 milliards d'euros, dont 5,3 milliards proviennent du secteur privé. L'objectif final est colossal : 19000 logements créés et un million de mètres carrés de bureaux. L'intervenant souligne que la crédibilité de l'aménageur s'est bâtie sur la réalisation rapide d'équipements publics structurants, comme le réaménagement de la gare Saint-Charles. Selon lui, cette efficacité a permis d'obtenir une acceptation quasi totale du projet dans ses premières années. Cependant, il note un point de rupture lors de l'opération rue de la République portée par la Ville : il s'agissait de logements dans des bâtiments historiques mais cela a été largement perçu comme une opération de gentrification. Cela a obligé l'EPA à ferrailler pour justifier son action en démontrant son utilité sociale, notamment par la production massive de logements sociaux (30 % des programmes) et d'équipements publics (écoles, parcs, musées, etc.). Pour Lionel Bridier, le chiffre est éloquent. 20 % de

la production totale de logements à Marseille se fait sur les 500 hectares d'Euroméditerranée, ce qui prouve l'importance vitale de l'aménageur public pour sortir du secteur tendu.

L'ÉQUILIBRE ENTRE MAÎTRISE PUBLIQUE ET INITIATIVE PRIVÉE

Lionel Bridier explicite la répartition de l'effort foncier dans l'OIN. Il précise que l'EPA Euroméditerranée n'achète pas tout le foncier de manière systématique. 75 % de la production de mètres carrés se fait sous maîtrise foncière directe de l'EPA (cession de charges foncières); 25 % de la production est laissée à l'initiative privée, via des participations. Il explique ce choix par une forme de pragmatisme : il est parfois préférable de laisser un propriétaire occupant valoriser son propre foncier s'il suit le plan d'aménagement et le cahier des charges de la Zone d'aménagement concerté (ZAC).

LA CONFRONTATION AVEC LA RÉALITÉ DU MARCHÉ ET DU DROIT

Sur la question du rapport aux propriétaires, Lionel Bridier livre un constat lucide : 60 % des acquisitions foncières se font par voie de contentieux judiciaire, contre 40 % à l'amiable. Il affirme qu'une telle opération ne pourrait pas exister en 100 % amiable. L'écart entre les attentes financières des propriétaires, souvent dopées par des promesses de promoteurs irréalistes, et la réalité du marché de l'aménagement rend l'outil de l'expropriation indispensable.

Enfin, il rejoint le constat de Guillemette Rolland sur la dégradation du système d'évaluation et de jugement. Il déplore l'apparition d'une approche morale inédite de la part de magistrats judiciaires qui questionnent l'intérêt général alors que celui-ci a déjà été légalement consacré et relève du contrôle des juridictions administratives. Lionel Bridier note également que France Domaine, faute de moyens et de personnel, ne se déplace plus systématiquement sur le terrain, ce qui conduit à des envolées de prix stratosphériques lors des fixations judiciaires, déconnectées des références réelles de l'aménageur.

LA RÉHABILITATION DU CENTRE ANCIEN DE RENNES

Intervention de Fabrice Mathoulin – Cadre opérationnel renouvellement urbain, Territoires publics

Fabrice Mathoulin explique que la Ville de Rennes a pris conscience de la dégradation de son centre historique au milieu des années 2000. Deux facteurs majeurs ont précipité cette prise de conscience : d'une part, le traumatisme historique de l'incendie de 1720, ravivé par plusieurs sinistres mortels en 2005, 2007 et 2010 ; d'autre part, la multiplication des arrêtés de péril et d'insalubrité. L'intervenant analyse ce phénomène par une spécialisation locative du centre-ville dans les années 1980 et 1990. Le départ des propriétaires occupants vers la périphérie a laissé place à des propriétaires bailleurs investissant dans la location étudiante, c'est-à-dire un public souvent moins regardant sur la qualité du bâti. Ce morcellement de la propriété, avec plus de 80 % des immeubles sous le statut de la copropriété, a conduit à un défaut généralisé d'entretien des structures cachées derrière des façades parfois trompeuses.

DU MODÈLE INCITATIF AU MODÈLE COERCITIF : LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

Face au constat d'un expert identifiant 330 immeubles très dégradés, la Ville a d'abord misé sur des outils incitatifs comme l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), offrant des subventions aux particuliers via l'ANAH. Fabrice Mathoulin souligne que ce système a montré ses limites face à la passivité de certains propriétaires. En 2010, la Ville a donc changé de braquet en confiant une concession d'aménagement à la SPL Territoires publics. Cette concession permet d'articuler des aides financières avec des outils coercitifs. L'objectif unique de l'opérateur est la rénovation du bâti privé. L'aménageur récupère les biens acquis par la Ville et engage des procédures de Déclaration d'utilité publique (DUP) de travaux dans le cadre d'Opérations de restauration immobilière (ORI). Fabrice Mathoulin insiste sur le fait que le but premier de l'ORI n'est pas d'exproprier, mais de faire réaliser des travaux. L'expropriation n'intervient que si les propriétaires refusent d'assumer leurs obligations de remise en état, il s'agit de pallier leur carence.

LE DÉFI DE LA VALEUR ET DE L'ACCEPTABILITÉ SOCIALE

L'un des enjeux majeurs décrits par l'intervenant est la bataille pour une juste évaluation des biens dégradés. Il rapporte un travail de pédagogie constant auprès des services des Domaines et des juges pour démontrer qu'un logement en centre-ville, même s'il paraît propre en surface, perd de sa valeur si sa structure est compromise. Il défend une approche où le coût prévisionnel des travaux (parfois entre 3 000 et 5 000 euros par mètre carré) doit être déduit de la valeur théorique, ce qui peut mener à des valeurs foncières très basses. Mais il indique que c'est là un point récurrent de débats avec les juges. Il observe d'ailleurs que le nouveau magistrat arrivé depuis peu a une doctrine plus favorable aux propriétaires que ces prédécesseurs, n'allant pas en deçà des 1 500 euros/m², alors que la SPL est plutôt dans des négociations s'élevant à 1 000 €/m².

Enfin, Fabrice Mathoulin aborde la question de l'adhésion de la population. Pour éviter les critiques de gentrification ou de boboïsation, l'aménageur organise des campagnes de communication massives, incluant des visites d'immeubles avant et après travaux. Cette transparence permet de démontrer l'utilité publique de l'action et de prouver que l'opération permet aussi de maintenir du logement social et conventionné au cœur du centre historique, là où le marché privé ne le permettrait plus.



ÉCHANGES AVEC LE PUBLIC

LA DIMENSION HUMAINE DE L'EXPROPRIATION

Charlotte Judas, de la Métropole européenne de Lille, apporte un témoignage sur la perception de la contrainte foncière. Elle souligne que, paradoxalement, le droit de préemption peut être vécu comme plus sauvage que l'expropriation, car il évincé des acquéreurs qui s'étaient déjà projetés. À l'inverse, l'expropriation permet souvent de remettre de l'humain dans des dossiers complexes. Maître Romain Thomé complète ce point en rappelant que l'expropriation offre des avantages fiscaux non négligeables, comme l'exonération d'imposition sur les plus-values. Fabrice Mathoulin illustre cette dimension sociale par l'exemple d'une propriétaire en situation de grande précarité. L'intervention publique a permis de la sortir d'une impasse financière liée à un bâti dégradé en l'accompagnant vers l'achat d'un nouveau bien. Ces témoignages montrent que l'action foncière, lorsqu'elle est accompagnée, peut être un outil de déblocage social autant que technique.

FAIRE FACE AU BASHING ET À LA CRISE DÉMOCRATIQUE

Catherine Minot, directrice de l'EPF de Haute-Savoie, interroge les intervenants sur la gestion de la communication à l'ère des réseaux sociaux, notamment pour des projets sensibles comme l'implantation d'un abattoir sur des terres agricoles. Guillemette Rolland répond que le *bashing* est inévitable. Elle préconise un effort constant d'information pour montrer que la puissance publique n'agit pas par pure force mais selon un mode projet réfléchi. Lionel Bridier insiste sur la nécessité de ne pas nier les conflits et d'assurer une présence maximale sur le terrain pour expliquer les opérations aux Comités d'intérêt de quartier (CIQ). Pour lui, la majorité silencieuse finit souvent par adhérer au projet si la pédagogie est au rendez-vous. Frédéric Lévy ajoute qu'associer les propriétaires

en amont est la meilleure défense : l'adhésion du propriétaire concerné sert d'étandard face aux critiques extérieures.

LE DÉFI DES TERRITOIRES SPÉCIFIQUES ET DE LA VALEUR DE MARCHÉ

Papa Macire DIOP (Directeur foncier, EPFAG) expose les difficultés particulières des territoires d'outre-mer, marqués par une défiance politique vis-à-vis de l'État et une pénurie de personnel dans les services d'évaluation. En Guyane, l'absence de références de vente fiables conduit souvent le commissaire du gouvernement à multiplier les prix par trois ou quatre par rapport aux estimations initiales. Ce constat de fragilité technique des Domaines se retrouve également à Mayotte. Enfin, Céline Jallat, de la Métropole de Grenoble, cite un contre-exemple de propriétaires ayant « joué la montre » en espérant une meilleure fixation judiciaire. En raison de la dégradation du bâti et du retournement du marché immobilier, les prix sont passés de 1 200 € à 600 € le mètre carré entre l'estimation initiale et l'enquête. Maître Romain Thomé conclut sur la nécessité pour les élus d'être prudents avec les estimations globales et de s'appuyer sur des évaluations individuelles rigoureuses pour éviter de rompre le lien de confiance avec les futurs expropriés.

Maître Romain Thomé clôt la session en rappelant que le caractère inviolable et sacré de la propriété ne fait pas obstacle à l'utilité publique légalement constatée. Il souligne que la valeur foncière n'est pas qu'une donnée subie, mais la résultante des politiques publiques. La responsabilité des acteurs publics est donc lourde : ils doivent porter des projets ambitieux, malgré une instabilité des normes et des juridictions. L'enjeu final est de permettre au courage politique de s'exprimer dans un cadre juridique maîtrisé.

B

CAPTATION DE LA VALEUR : UNE AUTRE RENTE FONCIÈRE

Animatrice : Florence Menez – Directrice territoriale Loire, EPORA

Florence Menez ouvre ce second volet du parcours 4 en rappelant que la question de la captation de la valeur foncière s'inscrit dans le prolongement direct des réflexions menées auparavant sur l'action foncière et l'expropriation. Elle souligne d'emblée que cette problématique n'est pas nouvelle. L'idée de récupérer une part de la plus-value générée par les investissements publics est au cœur des politiques d'aménagement depuis l'après-guerre. L'animatrice rappelle que ce sujet était déjà central lors des débats sur la loi d'orientation foncière (LOF) de 1967. Le principe repose sur un constat simple : lorsqu'une collectivité investit dans des infrastructures ou améliore l'attractivité d'un territoire, elle génère une hausse de la valeur des biens privés alentour. Dès lors, la question est de savoir comment capter une partie de cette inflation foncière pour contribuer au financement des projets publics et notamment ceux des transports.

Intervenants

Grégoire Ferrer

Responsable des études prospectives et opérationnelles, Bordeaux Métropole

Sonia Guelton

Présidente, professeur émérite école d'urbanisme de Paris, Fonciers en débat, Université Paris Est Créteil – Lab'urba

Benjamin Taveau

Manager en programmation urbaine et immobilière, Systra

PANORAMA DE LA FISCALITÉ FONCIÈRE EN FRANCE

Intervention de Sonia Guelton, Présidente, professeur émérite, École d'urbanisme de Paris,
Fonciers en débat, Université Paris Est Créteil, Lab'urba

Sonia Guelton introduit son propos en discutant le terme même de captation de valeur, traduction de l'anglo-saxon *land value capture*. Elle juge cette expression un peu violente en français et préfère parler de récupération par la puissance publique de la valeur qu'elle a contribué à générer. Le principe est simple : les infrastructures et aménités payées par la collectivité font monter les prix des terrains privés; il est donc juste qu'une partie de cette hausse revienne à celui qui a financé l'investissement. Elle rappelle que ces pratiques sont anciennes, citant l'aménagement de la gare Montparnasse en 1950 où la SNCF avait déjà récupéré des valeurs foncières pour financer l'infrastructure. En France, au-delà de l'expropriation ou de la vente de terrains publics, le levier privilégié reste la fiscalité.

L'experte détaille d'abord la fiscalité annuelle, dont la manne la plus importante est constituée par les taxes foncières sur les propriétés bâties et non bâties. En 2023, ces taxes ont rapporté environ 50 milliards d'euros, représentant plus de la moitié des impôts locaux. Cependant, elle s'interroge sur leur nature : s'agit-il de captation de valeur ou d'une contribution aux services publics ? Elle penche pour la seconde option, car ces recettes financent le fonctionnement global des communes plutôt que des projets spécifiques. Elle mentionne également les Taxes spéciales d'équipement (TSE) qui alimentent les Établissements publics fonciers (EPF) et la Société des grands projets (SGP). Pour la SGP, la taxe sur les bureaux en Île-de-France est particulièrement rémunératrice, rapportant 664 millions d'euros par an, soit 56 % de ses recettes totales.

La France priviliege également la fiscalité lors des ventes, un système souvent perçu comme indolore car intégré au prix de la transaction. L'outil le plus emblématique est l'impôt sur les plus-values immobilières. Bien qu'il rapporte 1,3 milliard d'euros à

l'État, Sonia Guelton note un décalage : c'est l'État qui perçoit la taxe alors que ce sont souvent les collectivités locales qui créent la valeur par leurs investissements. Quant aux droits d'enregistrement, elle doute de leur qualification en tant qu'outil de captation, les considérant plutôt comme des recettes destinées au fonctionnement social des départements.

Le véritable levier de captation lié au projet urbain est, selon elle, la Taxe d'aménagement. Payée lors de la délivrance des permis de construire, elle crée un lien direct entre l'investissement communal et la hausse de valeur. Si elle ne représente que 1,9 milliard, soit 3 % des recettes fiscales totales des communes au niveau national, son impact change complètement lorsqu'on l'analyse à l'échelle d'une opération. Elle cite l'exemple du projet Brazza à Bordeaux : alors que la Taxe d'aménagement ne représente presque rien dans le budget global de la Métropole, elle permet de couvrir 46 % des investissements publics sur le périmètre spécifique du projet. Cette analyse démontre que la fiscalité est plus efficace lorsqu'elle est ciblée et sectorisée.

En conclusion, Sonia Guelton souligne que la récupération de la valeur ne doit pas seulement servir à financer des tuyaux ou des rails, mais peut aussi financer le logement social ou la qualité de l'air. Faire du logement social est, en soi, une forme de récupération de valeur foncière puisque l'on oblige un opérateur privé à rebasculer une partie de sa charge foncière vers un usage social. Elle appelle à une réflexion sur la redistribution de la plus-value, notamment pour financer les ouvrages liés aux risques climatiques, comme les digues, qui permettent de maintenir la valeur des biens menacés.

LA VALEUR FONCIÈRE AU DÉFI DE LA MOBILITÉ : REPENSER LES MODÈLES DE FINANCEMENT ET D'ÉVALUATION EN RENOUVELLEMENT URBAIN

Intervention de Benjamin Taveau – Manager en programmation urbaine et immobilière, Systra

L'intervention de Benjamin Taveau, représentant l'expertise de Systra, déconstruit d'abord le mythe d'une création de valeur systématique et uniforme liée aux infrastructures de mobilité. Il démontre, par une analyse comparative internationale, que l'efficacité de la captation de valeur dépend directement de la capacité d'absorption et de densification du tissu urbain environnant. À travers les exemples d'Helsinki ou de Londres, il illustre comment l'arrivée d'un mode de transport lourd dans des zones peu denses ou en friche peut générer des bonds de valeur spectaculaires, de l'ordre de 10 à 30 % dans les cinq années suivant la mise en exploitation. À l'inverse, il cite le cas du tramway T3 à Paris pour prouver que dans une ville déjà finie, où la capacité constructible est saturée, l'investissement public massif n'entraîne aucune plus-value foncière démontrable, se traduisant uniquement par un confort d'usage accru pour les résidents.

Pour financer les futurs réseaux de transport métropolitains (SERM), Benjamin Taveau propose de s'inspirer de modèles étrangers qui rompent avec la tradition fiscale française. Il met particulièrement en avant le modèle de Copenhague, considéré comme l'un des plus aboutis au monde. En transférant des terrains publics à une entité indépendante pour les viabiliser et les valoriser avant revente, la ville a réussi à couvrir 60 % du besoin de financement de ses infrastructures de métro. Il évoque également les approches de Dublin ou de San Francisco, qui privilégient des taxes proportionnelles à l'augmentation des ressources foncières ou des redevances spécifiques sur les zones commerciales et résidentielles.

Transposant ces réflexions au contexte national, il dessine deux voies possibles pour les autorités organisatrices de la mobilité. La première repose sur une maîtrise foncière publique proactive. L'autorité ne vend pas le terrain mais constitue une foncière pour céder des droits via un bail à construction. Ce modèle permet de capter la survaleur sur le très long terme à travers une redevance et de récupérer l'intégralité de la valeur bâtie à l'issue du bail, tout en évitant la spéculation immédiate. La seconde voie consiste en une fiscalité additionnelle appliquée *a posteriori* sur les transactions ou les recettes locatives, à l'image de ce qui a été esquissé pour le Grand Paris Express.

Enfin, il insiste sur la complexité technique de ces mécanismes, notamment la difficulté de définir un périmètre d'influence géographique juste et d'isoler la part de valeur réellement imputable au transport par rapport aux autres dynamiques du marché. Il préconise ainsi la fixation de dates de référence très précoces, bien avant l'annonce officielle des projets, pour geler les valeurs et réduire les coûts d'acquisition pour la puissance publique, tout en intégrant la valeur négative des contraintes de dépollution et de recyclage urbain dans les méthodes d'évaluation des Domaines.

L'EXPÉRIENCE BORDELAISE

Intervention de Grégoire Ferrer – Responsable des études prospectives et opérationnelles, Bordeaux Métropole

Grégoire Ferrer apporte un témoignage sur l'évolution du territoire bordelais, précisant d'emblée que la Métropole n'est pas la plus exemplaire en matière de captation de la valeur et de régulation. Il observe que les valeurs foncières ont été multipliées quasiment par trois depuis les années 2005-2010. Selon lui, ce phénomène a été exacerbé à Bordeaux par une attractivité rapide et des investissements massifs qui ont créé un marché spéculatif. Il rejoint le constat de Sonia Guelton sur l'absence d'outils fiscaux aux mains des collectivités qui aménagent réellement. Il rappelle que ce sont les EPCI qui portent les politiques foncières et les PLU, alors que les recettes fiscales comme la taxe foncière sur le bâti reviennent aux communes, et la taxe sur les plus-values immobilières à l'État. Pour l'aménageur, cette déconnexion entre celui qui crée la valeur et celui qui perçoit la taxe est une difficulté majeure.

LA HAUSSE DES PRIX COMME MOTEUR DU RENOUVELLEMENT URBAIN

Grégoire Ferrer analyse l'augmentation de la valeur foncière comme l'un des moteurs principaux de la production immobilière locale. Faute de recourir systématiquement à l'expropriation, les collectivités ont joué sur cette attractivité pour susciter un intérêt à la mutation chez les propriétaires privés. Cette stratégie a permis des résultats quantitatifs importants, avec la production de près de 100 000 logements sur le territoire métropolitain depuis le début des années 2000, dont plus de 30 000 logements sociaux. Cette croissance a fait tourner l'économie locale et a permis de répondre aux demandes de l'État en matière de construction.

LES CONSÉQUENCES D'UNE DÉRÉGULATION SUBIE

Toutefois, Grégoire Ferrer souligne les effets délétères de cette absence de régulation à long terme. Il observe aujourd'hui une déconnexion totale entre les valeurs foncières et les besoins réels du territoire ou la capacité financière des ménages. Une grande partie de la production a été alimentée par l'investissement locatif défiscalisé, dont il questionne la pertinence par rapport aux besoins des populations locales. Il alerte également sur le coût de la fabrication de la ville dans le tissu existant. Selon lui, il est inacceptable de continuer à évaluer des terrains à des millions d'euros, étant donné que les opérations d'aménagement réalisées sur ces mêmes fonciers génèrent systématiquement un déficit pour la collectivité. À Brazza, par exemple, malgré une Taxe d'aménagement majorée, le reste à charge pour le contribuable s'élève à 38 millions d'euros. Il appelle donc à une réécriture complète des méthodes d'estimation, qui datent de l'époque de l'extension urbaine et ne sont plus adaptées aux enjeux actuels.

ÉCHANGES AVEC LE PUBLIC

LA PÉRÉQUATION TERRITORIALE : SORTIR DU QUARTIER-GARE

Sonia Guelton propose une rupture avec le modèle classique du périmètre restreint autour des gares. Elle observe que si l'on se focalise sur un rayon de 400 à 800 mètres, on risque de subir des effets de frange où le développement se déporte juste au-delà de la frontière fiscale. Pour elle, le réseau de transport bénéficie à l'ensemble d'un bassin de vie : lorsqu'une gare est créée en centre-ville, c'est souvent la périphérie qui en profite par une meilleure connexion. Elle suggère donc de réfléchir à une péréquation à l'échelle métropolitaine. L'idée serait de mettre en place une fiscalité sur l'ensemble du territoire métropolitain, avec des taux différenciés, pour que les espaces déjà valorisés aident au développement des secteurs en devenir. Cette mutualisation permettrait de financer des projets dans des zones aujourd'hui dégradées, en s'appuyant sur la dynamique globale du réseau. Cependant, elle reconnaît que cette approche se heurte à une grande complexité technique : comment prouver scientifiquement qu'une hausse de prix à 10 kilomètres d'une gare est bien due à cette infrastructure ?

REPENSER LA CAPTATION DE LA VALEUR PAR LE LOGEMENT SOCIAL ET L'ÉVITEMENT DE L'EFFONDREMENT DES PRIX (RECUL TRAIT DE CÔTE)

Le débat redéfinit la notion de captation de valeur. Guillaume Hequet (Vilogia) souligne que le logement social est une forme de récupération de valeur foncière en nature. En imposant de la mixité, la collectivité oblige les opérateurs à réinjecter une part de la rente foncière privée dans l'utilité sociale. Sonia Guelton élargit cette vision aux enjeux environnementaux. Elle introduit le concept de maintien de valeur. Face au recul du trait de côte ou aux risques d'inondation, une maison peut perdre toute valeur. Si la puissance publique finance une digue ou un ouvrage de protection, elle maintient

la valeur du bien privé. Il serait donc légitime de demander une contribution aux propriétaires pour financer ces infrastructures de résilience. La captation ne porterait plus seulement sur la hausse des prix, mais sur l'évitement de leur effondrement.

LES OBSTACLES DE LA PLEINE PROPRIÉTÉ

Grégoire Ferrer et Florence Menez rappellent que l'intervention en tissu urbain existant est la double peine pour les collectivités. Contrairement à l'extension urbaine, le renouvellement sur la ville déjà là coûte cher en dépollution et en évictions, alors que les capacités de densification y sont souvent limitées. Le débat se conclut sur le poids du modèle culturel français. L'exonération de l'impôt sur les plus-values pour la résidence principale reste un tabou politique majeur, alors qu'elle constitue une fuite de valeur considérable. De même, le rapport viscéral à la pleine propriété freine le déploiement de modèles comme la dissociation foncier-bâti pour les entreprises. Un industriel souligne ainsi que pour une société, le lien au foncier est souvent le gage de la pérennité de l'outil de production et de l'emploi, rendant l'acceptation des baux à construction plus complexe que dans le secteur résidentiel.



Le débat démontre les difficultés à mesurer et capter les valeurs monétaires créées par la puissance publique, au bon échelon et dans un contexte de renouvellement urbain. Cette captation est d'autant plus indispensable que les magistrats, parfois peu au fait de ces enjeux, n'entendent pas toujours l'importance d'une évaluation moins court-termiste et prenant en compte les travaux.

La redistribution de la plus-value peut par ailleurs financer une amélioration plus globale des politiques publiques sectorielles comme l'air ou l'eau. Toutefois le paradoxe, souligné notamment par Bordeaux Métropole, est que l'augmentation de la valeur des prix du foncier et de l'immobilier peut être une politique de construction à court terme mais déconnectée des besoins du territoire à long terme. Cela pose la question des limites de la propriété et de l'imaginaire collectif qui y attache une valorisation systématique.

C

AU-DELÀ DE LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE ?

Animatrice : Isabelle Rey Lefebvre – Journaliste indépendante spécialiste du logement et auteure

Cette table ronde explore des modes de gestion et de déten-
tion foncière alternatifs à la propriété individuelle classique.
La réflexion s'articule autour de deux échelles territoriales dis-
tinctes. Le premier volet analyse la persistance et la modernité
des communs ruraux et montagnards. Ces formes de propriété
collective ancestrales, loin d'être disparues, offrent des modèles
de gestion partagée, comme en témoignent certaines expérimen-
tations. Isabelle Rey Lefebvre souligne l'importance de ce retour
aux sources : « On redécouvre aujourd'hui que la propriété n'est
pas forcément ce bloc monolithique hérité du Code civil, mais
qu'elle peut se partager pour répondre à des enjeux de préserva-
tion des ressources. » La seconde partie traite de l'habitat urbain
sous l'angle du logement non spéculatif. Pour répondre à une infla-
tion immobilière déconnectée de l'évolution des revenus, l'analyse
se porte sur les nouveaux statuts hybrides issus de la loi Alur :
Organismes fonciers solidaires (OFS), Bail réel solidaire (BRS) et
coopératives d'habitants. Pour l'animatrice, ces outils marquent
une rupture majeure : « Le BRS est une petite révolution car il
vient briser le lien sacré entre le sol et le bâti, permettant enfin de
solvabiliser les ménages là où le marché est devenu fou. ». L'enjeu
est de sanctuariser le foncier en tant que bien commun tout en
garantissant une sécurité d'usage pérenne aux occupants. Isabelle
Rey-Lefebvre rappelle toutefois qu'un point de vigilance demeure :
« Le défi de ces modèles n'est pas seulement de construire moins
cher, mais d'assurer l'entretien et la rénovation du patrimoine
sur le très long terme pour que le solidaire ne devienne pas, dans
cinquante ans, un habitat dégradé. »

Intervenants

Louise Haran

Responsable des opérations,
La Vigotte Lab

Audrey Linkenheld

Sénatrice du Nord et rapporteure
de la loi Alur

Jean-François Joye

Professeur, fondateur, Université de
Savoie Mont Blanc, Chaire VALCOM

Jonathan Morice

Directeur de l'aménagement urbain et
de l'habitat, Rennes Métropole

LE RETOUR DES COMMUNS

Intervention de Jean-François Joye –Professeur, fondateur, Université de Savoie Mont Blanc, Chaire VALCOM

Jean-François Joye présente les résultats d'un programme de recherche de cinq ans consacré à la réhabilitation de systèmes fonciers ancestraux : les communaux. Selon les régions, ces structures prennent des noms variés tels que bourgeoisies, sections de communes en France, en particulier dans le Massif central, consortages ou encore carreyres. L'intervenant souligne que ces systèmes, bien que souvent perçus comme moyenâgeux ou désuets par l'administration, représentent la matrice foncière et sociale historique de la France et de nombreux pays européens. Il explique que ces communs servaient initialement à la survie des populations rurales, qui négociaient avec les seigneurs l'accès aux ressources par l'usage. Loin d'avoir disparu, ce patrimoine est immense. Jean-François Joye cite l'existence de plus de 30000 sections de communes en France, allant de micro-parcelles autour d'un four banal, du lavoir, du réseau d'irrigation à de vastes domaines forestiers de plus de 1000 hectares.

Pour définir ces communs, il s'appuie sur les travaux d'Elinor Ostrom et identifie trois composantes indissociables : une ressource naturelle, une gouvernance démocratique par une communauté et des droits d'usage collectif. Contrairement à la propriété individuelle exclusive, ces droits sont attribués à un collectif d'habitants et non à des individus. Cette structure assure une grande robustesse au système : puisque l'individu n'est que de passage, l'intérêt de la communauté est de garantir la pérennité du bien pour les générations futures à la fois parce que les droits sont alors intemporels et le foncier hors marché, impartageable.

Un point important soulevé par Jean-François Joye est l'équilibre entre droits et devoirs. À côté du droit de couper du bois (affouage) ou de mener paître les animaux, les membres de la communauté ont le devoir d'entretenir le territoire. C'est ce qu'il appelle la « corvée », un terme qu'il souhaite réhabiliter car il fonde la responsabilité collective et crée du lien social lors de journées de travail partagé.

UNE RÉPONSE MODERNE AUX DÉFIS CONTEMPORAINS

Jean-François Joye affirme que ces modèles sont d'une brûlante modernité face aux crises actuelles. Ils permettent une gestion prudente des ressources naturelles et renforcent la cohésion sociale en prenant soin de ce qui est autour de nous. Il plaide pour une meilleure reconnaissance juridique de ces systèmes, notant un paradoxe : l'État français reconnaît ces propriétés collectives en Guyane – les zones d'usage collectif – mais les nie ou les marginalise en Métropole.

En clin d'œil aux débats sur l'intercommunalité, il invite les élus et les aménageurs à repenser la coopération intracommunale pour gérer aussi la proximité et le quotidien. Selon lui, ces communs offrent un gisement d'initiatives locales qui permettent de responsabiliser les citoyens et de soulager l'administration publique de certaines tâches d'entretien. Il s'agit de passer d'une société qui protège uniquement le pré carré individuel à une société qui valorise le patrimoine de ceux qui n'en ont pas.

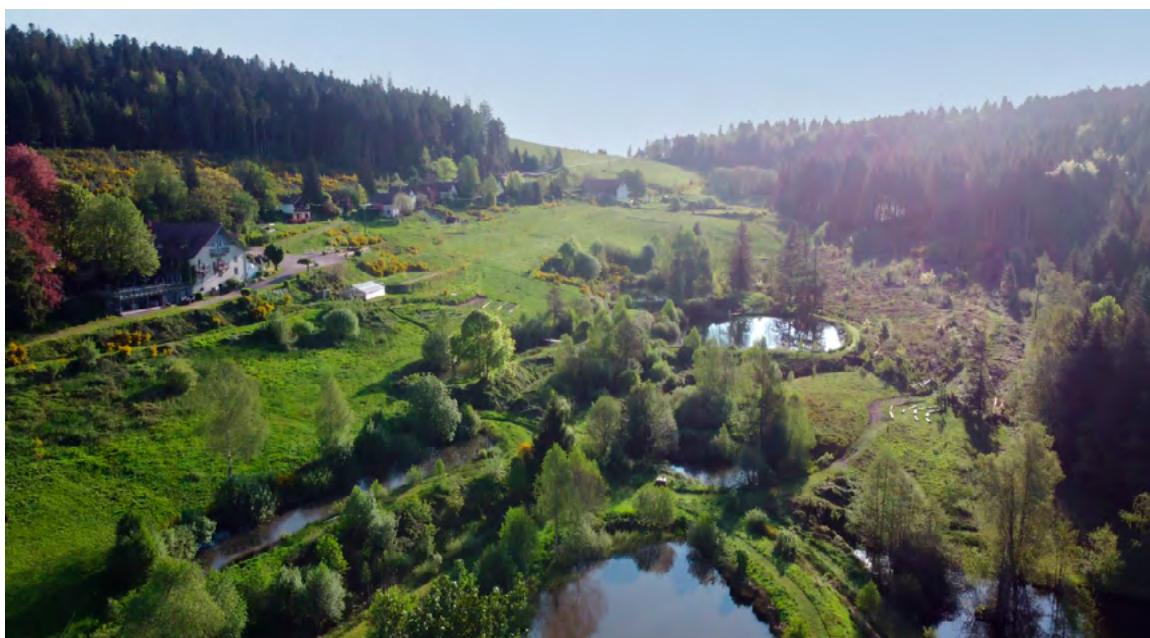
UN AUTRE SYSTÈME DE GOUVERNANCE ET DE GESTION TERRITORIALE RÉSILIENTE : LA VIGOTTE LAB

Intervention de Louise Haran – Responsable des opérations, La Vigotte Lab

Louise Haran présente La Vigotte Lab, une association créée en 2021 agissant sur un territoire de 30 hectares situé dans le sud des Vosges. Ce site, composé de forêts, de ruisseaux, d'étangs, de prairies et d'un hameau habité, a servi de socle à une expérience territoriale de gouvernance et de gestion en termes d'environnement et d'économie.

La crise du scolyte, un insecte ravageur qui a décimé un tiers de la forêt, a constitué le point de départ du projet. Cet épisode a révélé une incapacité collective à gérer la forêt et à valoriser le bois, dont le prix s'était effondré passant de 50 €/m³ à 5 €/m³. Louise Haran explique que ce constat a poussé les habitants et les propriétaires à réfléchir à d'autres façons d'habiter le territoire. L'idée était de transformer ce hameau en un laboratoire pour expérimenter une gestion durable des ressources naturelles à une échelle de proximité, gestion souvent considérée comme un angle mort des politiques publiques.

L'un des enseignements majeurs partagés par Louise Haran est la tension entre le découpage parcellaire et la réalité des écosystèmes. Bien que la vallée présente une grande cohérence paysagère, elle est fragmentée en plus de 70 micro-parcelles réparties entre cinq propriétaires. Cette division rend la gestion des ressources naturelles, comme l'eau ou la forêt, extrêmement complexe. Elle cite l'exemple du ruisseau qui coule au fond de la vallée. Segmenté une dizaine de fois sur son premier kilomètre, il subit les interventions contradictoires de chaque propriétaire : renaturation d'un



côté, curage de l'autre. Louise Haran soutient que la propriété foncière, lorsqu'elle ne considère que le droit de jouissance et non les devoirs associés comme la gestion de l'eau en aval, devient une entrave aux fonctionnalités écosystémiques. L'enjeu est donc de retrouver une cohérence fonctionnelle au-delà des limites cadastrales.

Pour pallier ce morcellement, La Vigotte Lab met en place des outils de gouvernance transversaux. L'un des piliers est l'élaboration d'un plan de gestion partagé pour la forêt, associant propriétaires, usagers (chasseurs, promeneurs) et chercheurs (INRAE). Louise Haran rappelle d'ailleurs que la forêt française est à 70 % détenue par des personnes privées. Cette démarche s'appuie sur des diagnostics sensibles et techniques pour décider collectivement de l'avenir de la forêt dans un contexte de changement climatique.

Sur le plan économique, le laboratoire favorise la valorisation locale des ressources. Grâce à une micro-scierie, le bois de la forêt est transformé sur place en bardage pour la rénovation des bâtiments, réduisant ainsi les coûts et l'empreinte carbone. Louise Haran évoque également des programmes de recherche avec l'ADEME pour structurer une filière locale de biomasse et de matériaux isolants. L'objectif final est de créer un modèle répliable de coopération territoriale où le collectif prime sur l'intérêt individuel pour assurer la survie économique et écologique du hameau.



LA NOUVELLE UTOPIE FONCIÈRE DE RENNES MÉTROPOLE

Intervention de Jonathan Morice – Directeur de l'aménagement urbain et de l'habitat de Rennes Métropole.

Jonathan Morice resitue l'action de Rennes Métropole dans son contexte géographique : une intercommunalité de 43 communes où quatre cinquièmes du territoire sont classés en zones agricoles ou naturelles. Ce modèle, baptisé ville archipel, repose sur la préservation de ceintures vertes autour de chaque bourg. Pour l'intervenant, ce patrimoine naturel constitue le premier bien commun du territoire, assurant la qualité de vie et l'adaptation au changement climatique. Cette organisation spatiale est soutenue par une tradition historique de maîtrise foncière publique. Jonathan Morice rappelle que les maires de Rennes ont acheté massivement du foncier dès les années 1970 et 1980. Aujourd'hui, la Métropole continue d'investir environ 30 millions d'euros par an pour maintenir cette capacité d'action, malgré l'envolée des prix du foncier urbain.

S'inspirant des travaux d'Edgard Pisani sur l'utopie foncière, Jonathan Morice défend l'idée que le droit de l'urbanisme ne suffit plus à réguler les prix et à garantir la mixité. Il prône une intervention publique qui s'immisce au cœur des usages, où la maîtrise foncière publique est un levier fondamental.



Dans le domaine économique, Rennes Métropole a voté en 2024 la fin de la vente de ses terrains d'activité. Désormais, le bail à construction devient la règle. L'objectif est d'éviter que les artisans et industriels ne fassent de la spéculation sur la valeur du bâti et de garantir que, dans trente ou quarante ans, la collectivité dispose toujours de foncier pour accueillir des activités productives. Concernant le logement, la Métropole déploie massivement le Bail réel solidaire (BRS). Jonathan Morice annonce une cible ambitieuse de 1 700 logements en BRS par an, soit plus de la moitié de la production totale avec le logement locatif social.

Pour répondre à l'exclusion des classes moyennes, Rennes a créé une hiérarchie de produits :

- Le BRS 1 (social) plafonné à 2 800 € par mètre carré.
- Les BRS 2 et 3 (intermédiaires) : entre 3 200 et 3 800 € par mètre carré.
- Le BRS 4 : pouvant aller jusqu'à 4 200 € pour réguler le marché libre.

Face aux critiques sur une propriété au rabais, l'intervenant souligne que le BRS permet aux ménages d'accéder à la propriété pour le prix d'un loyer, tout en restant au cœur de la ville. Il affirme que l'attachement au droit de bien se loger prime désormais sur l'attachement dogmatique à la pleine propriété.

Enfin, Jonathan Morice insiste sur la qualité des constructions. Le passage par un Organisme foncier solidaire (OFS) permet d'imposer des référentiels environnementaux et architecturaux supérieurs aux normes en vigueur. Pour lui, la dissociation foncier-bâti n'est pas seulement un outil financier, c'est le levier d'une ville plus durable et plus juste, où la collectivité reprend la main sur le temps long de l'aménagement.



OFS ET BRS : EXTRAIRE LE LOGEMENT DES SEULS ALÉAS DU MARCHÉ SPÉCULATIF

Intervention d'Audrey Linkenheld – Sénatrice du Nord et rapporteure de la loi Alur (2014)

Audrey Linkenheld a fortement œuvré aux réflexions ayant mené à la création des Organismes fonciers solidaires (OFS) et du Bail réel solidaire (BRS) qui ont débuté vers 2010. Sa conviction première repose sur l'idée que la diversité et la mixité sociale font la richesse des villes. Pour garantir cette mixité, il est impératif de maintenir des logements abordables pour les revenus faibles et moyens. Membre du Parti socialiste, elle ne fait pas du statut de propriétaire un impératif pour tous les Français. Elle admet cependant que la propriété est un facteur clé d'appropriation du territoire et qu'elle apporte une sécurité indispensable, surtout aux ménages les moins aisés. L'enjeu était donc de créer un outil d'accès abordable là où le marché ne le permettait plus, sans dépendre uniquement de subventions publiques qui s'évaporent lors de la revente.

L'idée de dissocier le foncier du bâti est venue de l'observation des *Community Land Trusts* nés aux États-Unis dans les années 1960. Ces structures, gérées par des communautés, visent à préserver les terres agricoles puis urbaines pour garantir un habitat abordable sur le long terme. La sénatrice explique que le législateur français s'en est inspiré tout en adaptant le modèle à un pays déjà fortement régulé par le droit de l'urbanisme. Comme le droit existant (bail emphytéotique) ne suffisait pas, il a fallu inventer un dispositif nouveau par voie législative : l'organisme foncier solidaire pour porter le foncier, et le Bail réel solidaire pour organiser les droits de l'occupant. Audrey Linkenheld partage sa surprise face au déploiement rapide de ces outils. Initialement pensé pour les grandes métropoles en tension, le BRS a été massivement adopté par les territoires littoraux et ruraux confrontés à la pression des résidences secondaires. Dans ces zones, l'outil permet de maintenir des populations actives locales qui seraient autrement chassées par les prix du marché.

Cependant, elle émet des réserves sur certaines évolutions récentes. Elle craint qu'en ouvrant le BRS aux plus hauts revenus, on ne finisse par délaisser les catégories les plus modestes initialement visées. Elle s'oppose à l'intégration du BRS comme substitut au logement locatif social dans le décompte légal de la loi SRU, plaidant pour que ce dispositif demeure un outil complémentaire et non une alternative comptable au parc locatif.

En conclusion, Audrey Linkenheld soutient que la dissociation foncier-bâti est la preuve que le foncier ne peut plus être traité comme un bien 100 % privé soumis aux seuls aléas du marché. Selon elle, l'avenir réside dans une redistribution de la plus-value foncière. Elle rappelle que la richesse d'un terrain est souvent due aux aménagements publics environnants. Dès lors, une régulation est nécessaire pour éviter que la rente foncière n'exclue une partie de la population. Elle plaide pour que l'encadrement des prix de revente devienne une norme acceptée, afin de garantir le droit de bien se loger pour tous.

ÉCHANGES AVEC LE PUBLIC

L'EXEMPLE DES ZONES D'USAGE COLLECTIF EN GUYANE

Papa Macire DIOP, directeur du pôle foncier de l'EPFA de Guyane, apporte un éclairage sur les formes de propriété collective outre-mer. Il explique qu'en Guyane, 8 % du territoire est classé en Zones d'usage collectif (ZDUC). Dans ces périmètres, l'État octroie des droits à des populations amérindiennes pour chasser, pêcher et habiter sans propriété individuelle. La gouvernance est assurée par un capitaine dont l'aval est indispensable pour toute installation. Jean-François Joye note le paradoxe de l'État qui reconnaît ces systèmes en Guyane tout en les ignorant en Métropole, soulignant un besoin de reconnaissance pour les populations rurales métropolitaines.

LE DÉFI DU FINANCEMENT BANCAIRE ET DE LA SOLVABILITÉ

Jean-Baptiste Soulard, de Plaine Commune, soulève une difficulté opérationnelle majeure pour le Bail réel solidaire (BRS) : l'accès au crédit. Dans un territoire marqué par une forte dichotomie sociale, les offres de prêt tombent souvent, empêchant la finalisation des ventes. Il interroge la pertinence de la SCI App (Société civile immobilière d'accession progressive à la propriété) comme outil complémentaire. Cécile Hagmann, directrice générale de la Coop Foncière, précise que si ce modèle permet d'entrer dans la propriété sans apport massif, il reste complexe et ne règle pas le problème de la déconnexion entre les coûts de construction et les revenus des ménages. Sébastien Descours (expert stratégie et financement de la transition – rénovation de l'habitat, FILAO LABS) impliqué dans des projets de rénovation énergétique, apporte un bémol sur la frilosité supposée des banques. Il explique que les établissements sont désormais guidés par le *Green asset ratio* de la taxonomie européenne, privilégiant les projets favorables à la transition.

Il rappelle également les contraintes strictes du Haut Conseil à la stabilité financière (HCSF) qui plafonne le taux d'endettement à 35 %. Pour lui, la solution réside dans des approches de microcrédit basées sur le reste à vivre plutôt que sur le seul ratio d'endettement.

LA QUESTION DE LA QUALITÉ ET DE LA PÉRENNITÉ DU BÂTI

Simon Goudière, directeur de l'OFS des Yvelines, lance un débat sur la qualité des logements produits en BRS. Il s'interroge sur la viabilité à long terme de bâtiments vendus à 2 800 € par mètre carré, comme à Rennes. Si la qualité est médiocre, les coûts d'entretien futurs pèsent lourdement sur des ménages déjà fragiles ou sur l'OFS lui-même, qui assume la garantie de rachat. Jonathan Morice répond que Rennes Métropole ne transige pas sur la qualité. Les logements en BRS sont intégrés dans des opérations mixtes et répondent aux mêmes labels exigeants (NF Habitat, HQE) que le logement libre. Selon lui, le prix bas est permis par des charges foncières administrées et des aides publiques, et non par une baisse de la qualité architecturale. Audrey Linkenheld confirme que l'argent public sert précisément à maintenir ce haut niveau d'exigence tout en garantissant l'abordabilité.

CONDITIONS DE RÉPLICABILITÉ DES MODÈLES ALTERNATIFS

Interrogée par Léonie Lefebvre de l'EPF Normandie sur la réplicabilité de La Vigotte Lab, Louise Haran insiste sur la coopération territoriale. Pour elle, le succès ne dépend pas du statut juridique initial mais de la capacité à créer des espaces de discussion et de décision collective autour des ressources. Jean-François Joye conclut en appelant à repenser la coopération intracommunale pour redonner du pouvoir d'agir aux citoyens à l'échelle micro-locale.

Les interventions et échanges du parcours 4 ont visé à interroger le rapport à la propriété privée et à la rente foncière. Face aux enjeux de l'utilité publique, la mobilisation des outils fonciers est indispensable. Bien sûr, le recours à ses prérogatives impose un dialogue continu, pour si ce n'est obtenir une adhésion, au moins une acceptabilité de la part des propriétaires. Mais l'action foncière doit aussi être un outil de lutte contre la spéculation foncière, parce que cette régulation revêt elle-même une utilité publique. Dès lors se pose la question des moyens pour pérenniser son usage, voire même partager son usage. La dissociation foncière, comme le BRS, mais aussi d'autres formes de gouvernance et de gestion s'appuyant sur les communs, ont ainsi été exposées. De manière transversale, ces différents sujets se heurtent à des manières de faire parfois à contre-courant. Ont été régulièrement mentionnée la sous-dotation des Domaines et certains partis-pris méthodologiques menant à des survalorisations de foncier à remobiliser, ainsi que des arbitrages de la part de magistrats parfois moins au fait des complexités du foncier en renouvellement urbain.





PARCOURS 5

Faire face à la dévalorisation des patrimoines

Rapporteure : Sophie Buhnik – Docteure en géographie et aménagement, enseignante-rechercheuse, ESPI

Débat A

Quand le cadre législatif sort les passoires énergétiques du marché ?

Débat B

Submersion et recul du trait de côte, quelle vulnérabilité des marchés et stratégies à venir ?

Débat C

Dévalorisation et revalorisation des patrimoines dans les territoires décroissants

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, susceptibles de les faire sortir 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.

A

QUAND LE CADRE LÉGISLATIF SORT LES PASSOIRES ÉNERGÉTIQUES DU MARCHÉ ?

Animatrice : Isabelle Chesneau – Maîtresse de conférences HDR, ENSA Malaquais

Isabelle Chesneau ouvre cette table ronde en plaçant la réflexion sous l'angle de la dévalorisation des patrimoines provoquée par les nouvelles contraintes législatives. Elle rappelle que la loi Climat et Résilience a initié une phase décisive : depuis le 1^{er} janvier, les logements classés G sont interdits à la location pour tous les nouveaux baux. L'animatrice souligne le caractère évolutif et graduel de cette politique, dont l'objectif final est la neutralité carbone en 2050, conformément à l'Accord de Paris. Le calendrier prévoit ainsi des paliers de plus en plus restrictifs : après les étiquettes G, l'interdiction de louer concernera les logements classés F en 2028, puis les logements E en 2034.

Le débat proposé s'articule autour de trois axes principaux :

- Une clarification nécessaire de cette politique publique, jugée complexe en raison de sa technicité et de son instabilité politique.
- L'analyse de l'impact sur la valeur immobilière : la France se dirige-t-elle vers une dévalorisation massive d'une partie de son parc de logements ?
- La question de la qualité architecturale : comment ces rénovations énergétiques massives transforment-elles le paysage de nos villes et de nos campagnes ?

Intervenants

Jessica Brouard-Masson

Directrice de l'expertise et des politiques publiques, ANAH

Coralie Robert

Docteure en sociologie, urbaniste

Sébastien Descours

Expert stratégie et financement de la transition – rénovation de l'habitat, FILAO LABS

UNE DÉVALORISATION GÉNÉRALE À NUANCER EN FONCTION DES BIENS, TERRITOIRES ET TYPES DE PROPRIÉTAIRES

Intervention de Coralie Robert
Docteure en sociologie et urbaniste

Coralie Robert entame son propos en déconstruisant l'image d'Épinal du petit propriétaire qui ne posséderait qu'un ou deux biens. Selon les données de l'INSEE de 2021, 50 % du parc locatif privé est désormais détenu par seulement 3,5 % des ménages. Cette concentration foncière est un élément déterminant pour comprendre les capacités d'investissement et les stratégies de rénovation, car les leviers financiers et les motivations ne sont pas les mêmes pour un grand investisseur que pour un ménage possédant un patrimoine limité.

L'intervenante souligne que le parc locatif privé regroupe une part importante de passoires énergétiques et de locataires en situation de précarité. L'enjeu de la loi Climat et Résilience est donc à la fois environnemental et social. Elle rappelle que la réglementation prévoit non seulement l'interdiction progressive de louer les passoires, mais aussi le gel des loyers pour ces logements. Cette mesure est destinée à protéger le pouvoir d'achat des occupants, bien qu'elle soit parfois difficile à contrôler concrètement sans une démarche active du locataire.

Coralie Robert explique que le DPE a connu une évolution structurelle. Il est désormais fondé sur les caractéristiques physiques du bâti (isolation, système de chauffage, menuiseries) et non plus sur les factures de consommation, qui dépendaient trop de l'usage des habitants. Devenu opposable en 2021, le DPE engage désormais la responsabilité juridique du diagnostiqueur, du vendeur ou du notaire. Cette mesure vise à sécuriser le marché et à éradiquer les notes de complaisance – ces évaluations biaisées visant à masquer la réalité thermique d'un bien – qui fragilisaient la confiance des acquéreurs.

Plusieurs points d'alerte sont soulevés par la chercheuse concernant l'impact de ces nouvelles contraintes.

- Le risque de « rénoviction ». Certains locataires pourraient être exclus des logements rénovés suite à une augmentation des loyers visant à compenser l'investissement, ou à un changement de profil de locataire souhaité par le bailleur.
- La vacance locative. Dans certains territoires, les propriétaires – et singulièrement les petits multi-propriétaires possédant jusqu'à deux biens hors résidence principale – préfèrent retirer leurs biens du marché locatif, faute de moyens ou de volonté pour engager des travaux de rénovation complexes et coûteux.
- Le développement d'un marché informel. La location sans bail ou le non-respect des critères de décence thermique pourraient s'accentuer, privant les locataires de toute protection juridique et de l'accès aux aides au logement (APL).

La rentabilité des travaux varie fortement selon le contexte local. Dans les zones tendues, l'amélioration de la note énergétique génère une valeur verte qui se traduit par une plus-value à la revente et une plus grande facilité de relocation. En revanche, dans les zones détendues, le coût d'une rénovation globale peut s'avérer supérieur à la valeur vénale du bien immobilier, ce qui rend le modèle économique de la rénovation particulièrement fragile pour les propriétaires privés.

Coralie Robert nuance donc l'idée d'une dévalorisation globale de ces biens, recontextualisant la complexité et diversité des trajectoires en fonction de la typologie des biens, des territoires et du profil des propriétaires.

L'ANAH : UN SOUTIEN MAJEUR AUX PARTICULIERS POUR UNE RÉNOVATION GLOBALE

Intervention de Jessica Brouard-Masson
Directrice de l'expertise et des politiques publiques, ANAH

Jessica Brouard-Masson tient à rectifier d'emblée une idée reçue sur la baisse des financements publics. Elle précise que les aides allouées par l'ANAH à la rénovation énergétique n'ont cessé de progresser. En 2017, le budget consacré au programme Habiter mieux s'élevait à 500 millions d'euros. Avec la création et l'ouverture successive de MaPrimeRénov' à toutes les catégories de revenus et aux copropriétés, ce budget a atteint environ 3,3 milliards d'euros en 2024. Elle explique que ces ressources ne proviennent pas seulement du budget de l'État, mais aussi des bénéfices de la taxe carbone et de la valorisation des certificats d'économie d'énergie (CEE). Cette diversification permet à l'ANAH de proposer un guichet unique simplifié pour les ménages. Concernant 2025, elle confirme que le soutien politique du gouvernement est réaffirmé avec un budget stabilisé au même niveau que celui de 2024.

Au-delà de ces leviers financiers, le débat a révélé que le frein principal à la massification reste profondément humain. La rénovation est une intrusion dans l'intimité, ce qui impose de gérer le facteur émotionnel du chantier en milieu occupé (logistique, animaux, mémoire des lieux). Par ailleurs, la réussite de la transition architecturale impose un dialogue plus fluide avec les Architectes des Bâtiments de France et une mutation nécessaire du métier d'architecte vers une ingénierie de la maintenance et de la réparation, valorisée au temps passé plutôt qu'au pourcentage de travaux.

Diversité du parc bâti
et enjeu de rénova-
tion énergétique
© ANAH

AVANT 1945

1946



ÉVOLUTIONS
ARCHITECTURALES

UTILISATION DE MATERIAUX TRADITIONNELS

MAISON À PAN DE BOIS

CONSTRUCTION EN PIERRE DE TAILLE

HAUSSMANN

CONSTRUCTION INDUSTRIELLE

CENTRE ANCIEN VERNACULAIRE

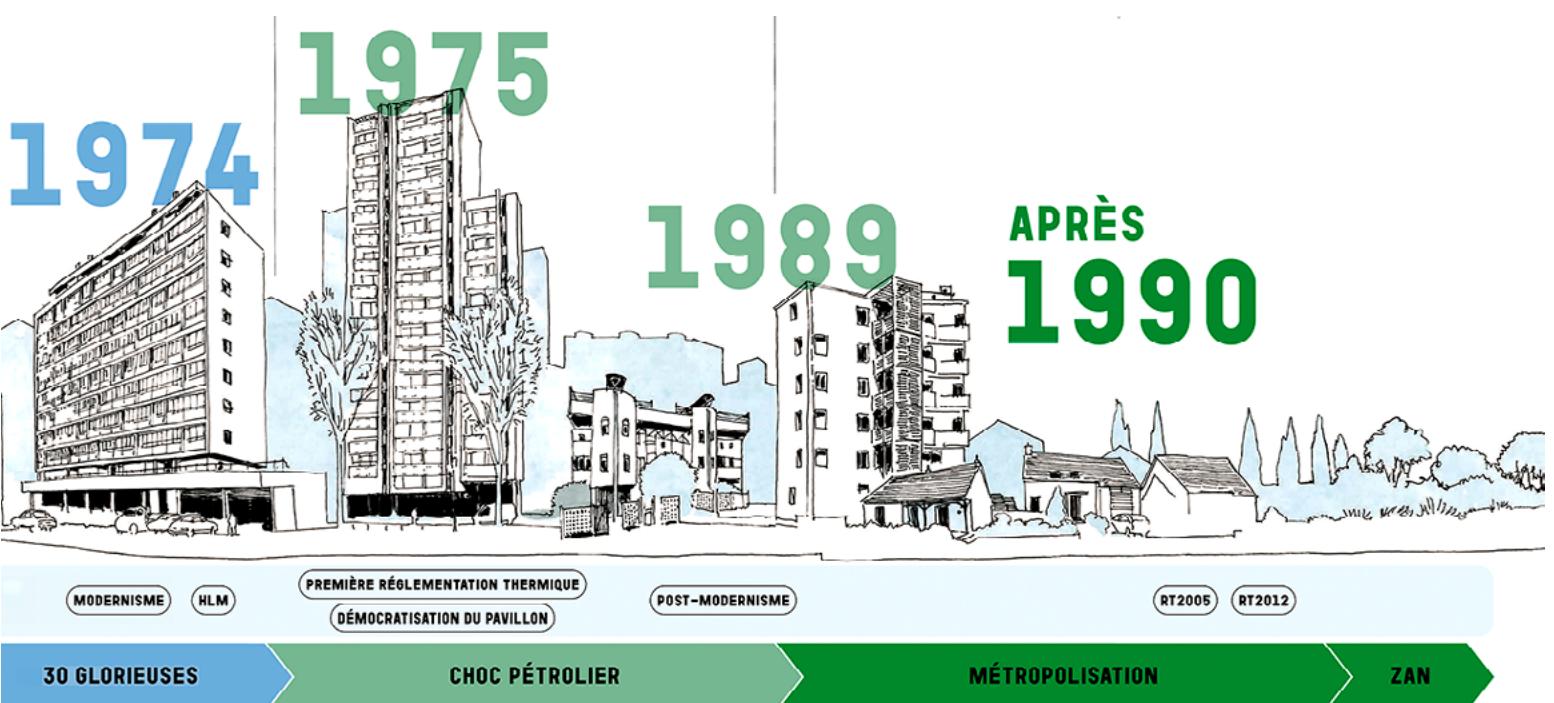
XIX^E SIÈCLE

EXTENSION URBAINE

L'intervenante souligne un changement de stratégie majeur dans la politique publique : la bascule des gestes isolés, comme le simple changement de chaudière, vers les rénovations d'ampleur. En 2024, environ 91 000 logements ont bénéficié de ce type d'accompagnement pour des travaux globaux. Cette évolution est jugée nécessaire pour atteindre une performance énergétique réelle. Elle s'accompagne d'une diminution progressive du nombre de gestes aidés, signe que le marché arrive à maturité sur l'équipement de base et se tourne désormais vers l'isolation et le traitement complet du bâti.

Au-delà des financements, Jessica Brouard-Masson identifie la capacité de l'écosystème d'entreprises comme le principal défi. La demande est forte, mais il faut que les professionnels du bâtiment puissent suivre cette cadence et monter en compétence sur la rénovation globale.

Elle rappelle que le modèle de l'ANAH est un modèle accompagné. Un propriétaire particulier ne peut que rarement se lancer seul dans une rénovation d'ampleur, par peur de la technicité des travaux en milieu occupé ou de la complexité administrative. Le rôle des conseillers France Rénov' et des accompagnateurs agréés est donc déterminant pour sécuriser le parcours des ménages, optimiser les choix techniques et veiller à ce que la rénovation traite aussi, si besoin, les questions d'indignité du logement ou d'adaptation au vieillissement.



UNE APPROCHE PLUS GLOBALE ET UN ACCÈS PLUS MASSIF À LA RÉNOVATION

Intervention de Sébastien Descours – Expert en stratégie et financement de la transition – rénovation de l'habitat Filao Labs

Sébastien Descours porte un regard critique sur les trente dernières années du marché immobilier français. Il explique que la baisse continue des taux d'intérêt a créé une situation de jackpot où les investisseurs gagnaient de l'argent sans avoir besoin d'entretenir ou de rénover leurs biens. Pour lui, l'introduction du DPE et des contraintes de location marque un retour salutaire à la normale. La propriété doit redevenir une responsabilité. L'expert salue l'électrochoc provoqué par le DPE, qui a remis de la logique dans l'échelle des valeurs. Un bien correctement placé, entretenu et économie doit intrinsèquement valoir plus cher qu'un logement énergivore situé en fond de cour.

LE DÉFI DU FINANCEMENT POUR LES MÉNAGES EXCLUS DU CRÉDIT

Il insiste sur l'accès au financement ; il indique qu'environ deux tiers des propriétaires occupants de passoires énergétiques (étiquettes F et G) n'ont pas accès au crédit bancaire classique. Ces ménages sont souvent trop âgés, trop modestes, déjà endettés ou en situation de santé fragile. Pour lever ce verrou, il prône des méthodes de financement alternatives basées sur le microcrédit et l'analyse du reste à vivre. Cette approche prend en compte les économies d'énergie futures générées par les travaux pour solvabiliser le projet. Il présente le projet Fideo, une banque de la rénovation énergétique, qui vise à fluidifier ce marché en s'adressant précisément à ces publics délaissés par les circuits bancaires traditionnels.



LE BESOIN DE FORMATION ET D'ÉVOLUTION DES PROFESSIONNELS DU BÂTIMENT

Il rejoint les propos de Jessica Brouard-Masson et souligne l'existence d'un déficit de 250 000 professionnels, un chiffre qui pourrait doubler d'ici 2030. Il critique l'immobilisme de certaines fédérations professionnelles et de grands industriels qui, selon lui, protègent leur rente sur des matériaux classiques comme la laine de verre au détriment de l'innovation dans les biomatériaux comme le chanvre ou la paille). Il propose de sortir des circuits de formation initiale, qui ne fonctionnent plus, pour privilégier la reconversion d'adultes. Il cite l'exemple de l'auto-rénovation accompagnée (ARA) : des artisans en fin de carrière transmettent leur savoir-faire à des propriétaires qui réalisent eux-mêmes une partie des travaux. Ce modèle permet de réduire les coûts, d'assurer le droit aux assurances et aux subventions, tout en créant un lien fort entre l'habitant et son logement.

LES CO-BÉNÉFICES SOCIAUX DE LA RÉNOVATION

Enfin, il insiste sur le fait que la rénovation est un acte de raccommodage du tissu social. Au-delà des économies de kilowattheures, elle génère des bénéfices massifs pour la société.

- Santé publique. Le maintien à domicile des personnes âgées dans un logement décent coûte moins cher à l'État qu'un placement en EHPAD.
- Éducation. Un logement sain et correctement chauffé réduit la déscolarisation des enfants issus de milieux précaires.
- Géopolitique. Chaque kilowattheure économisé réduit la dépendance de la France aux énergies fossiles importées et diminue le déficit commercial.

ÉCHANGES AVEC LE PUBLIC

LA COMPLEXITÉ DE LA DÉCISION EN COPROPRIÉTÉ

Zoé Chaloin, de l’Établissement public foncier d’Île-de-France, interroge les intervenants sur le blocage spécifique des copropriétés. Même si un bailleur individuel souhaite rénover son bien, il dépend d’un vote collectif pour isoler la structure du bâtiment. Jessica Brouard-Masson répond que si la décision est complexe, le cadre législatif a été ajusté pour faciliter les votes. Elle note cependant que l’équilibre entre propriétaires occupants et bailleurs, ainsi que l’âge des résidents, pèsent lourdement. Coralie Robert précise une nuance juridique importante : un propriétaire bailleur est exempté de l’interdiction de louer s’il peut prouver qu’il a voté en faveur des travaux lors de l’assemblée générale, même si la copropriété a refusé de les engager.

LE CAS PARTICULIER DES CENTRES ANCIENS ET DU PATRIMOINE

Isabelle Maquin, de l’agence d’urbanisme de Besançon, souligne le dilemme des centres historiques. L’isolation par l’extérieur y est interdite par les architectes des bâtiments de France (ABF), tandis que l’isolation par l’intérieur réduit des surfaces déjà exiguës, rendant les logements peu attractifs. Jessica Brouard-Masson explique que l’ANAH travaille étroitement avec l’association nationale des ABF pour sensibiliser ces derniers. Des exemples comme Cahors ou Bayonne montrent que des solutions respectueuses du patrimoine existent dès lors que l’ABF est associé en amont. Sébastien Descours ajoute que ce marché manque cruellement d’architectes, qui délaisSENT souvent la rénovation au profit de la construction neuve, alors qu’il s’agit d’un véritable terrain d’expérimentation créative.

LES TERRITOIRES EN DÉPRISE ET LA DÉVALORISATION IMMOBILIÈRE

Cécile Bonnet-Moreau (vice-présidente de la Communauté d’Agglomération du Val-de-Fensch) témoigne des difficultés des anciens territoires industriels de Lorraine. Avec un patrimoine en moellons empêchant l’isolation par l’extérieur et des copropriétés sans budget, le risque est de voir les logements basculer dans la vacance ou l’illégibilité. Sébastien Descours estime qu’un changement de marché est en cours. Les propriétaires n’ayant pas investi depuis trente ans vendent leurs biens, souvent rachetés par des entrepreneurs qui rénovent et revendent. Il voit là une forme de justice naturelle du marché. Coralie Robert nuance ce propos en expliquant que dans les territoires très détendus, le coût des matériaux et des travaux peut être supérieur au prix de revente final, condamnant certains immeubles à l’abandon pur et simple.

FORMATION ET NOUVEAUX MODÈLES DE TRAVAIL

La question du manque de main-d’œuvre est à nouveau soulevée par les auditeurs. Jessica Brouard-Masson rappelle l’existence de programmes de formation spécifiques et d’échanges avec les fédérations du bâtiment. Sébastien Descours préconise de privilégier la reconversion d’adultes plutôt que la formation initiale. Il cite les coopératives d’artisans et l’auto-rénovation accompagnée comme des pistes fertiles. Selon lui, le propriétaire devient l’apprenti de l’artisan, ce qui réduit les coûts tout en garantissant la qualité technique et l’accès aux subventions.

LE DÉFI HUMAIN DU CHANTIER EN MILIEU OCCUPÉ

Enfin, les échanges abordent la logistique des travaux dans des logements habités. Sébastien Descours souligne que l'habitant est la clé de la réussite. Il illustre son propos par des anecdotes montrant que les aspects émotionnels, comme la gestion des animaux domestiques ou de l'intimité, sont souvent plus bloquants que les aspects techniques. Des solutions innovantes comme l'installation temporaire de *tiny houses* ou de roulettes dans la rue durant le chantier permettent parfois de lever ces freins psychologiques et de rendre la rénovation désirable pour les familles.

Ce débat a marqué la fin du dogme de la pierre comme rente passive : la propriété redevient une responsabilité. Sous l'impulsion du DPE, le marché immobilier opère un retour au réel où la valeur d'un bien est désormais dictée par sa performance thermique et sa capacité à offrir un confort durable. L'enjeu dépasse la simple technique ; il est éminemment social. Si l'ANAH confirme un soutien budgétaire massif pour les rénovations d'ampleur, le succès de cette transition repose sur l'humain. Il s'agit d'accompagner les propriétaires précaires et de former 250000 artisans pour éviter que la lutte contre les passoires énergétiques ne se transforme en vecteur d'exclusion. En accompagnant autant l'habitant que la rénovation de l'enveloppe, la rénovation devient un vecteur de santé publique et de cohésion sociale.



B

SUBMERSION ET RECOL DU TRAIT DE CÔTE, QUELLE VULNÉRABILITÉ DES MARCHÉS ET STRATÉGIES À VENIR ?

Animateur : Thomas Welsch – Directeur général, EPF Vendée

Thomas Welsch ouvre ce second débat consacré aux risques littoraux par une précision : l'imbrication des questions d'aménagement et de foncier avec celles, centrales, d'évaluations des biens. Comprendre la valeur de ce patrimoine exposé est en effet un préalable indispensable pour envisager la transformation ou le devenir de ces espaces menacés par la montée des eaux et l'érosion.

Pour poser le cadre de la discussion, l'animateur s'appuie sur les travaux du CEREMA et de l'Observatoire régional des risques côtiers. Les chiffres sont éloquents : rien qu'en Vendée, environ 320 logements seront directement concernés d'ici vingt-cinq ans, représentant une valeur vénale estimée à 50 millions d'euros. À l'horizon 2100, ces projections grimpent à 40 000 logements pour des milliards d'euros de valorisation patrimoniale. Thomas Welsch illustre ce phénomène par l'exemple de Saint-Hilaire-de-Riez, où des immeubles entiers sont condamnés par les modélisations numériques, qu'il y ait ou non maintien des ouvrages de protection. Le cadre législatif, et particulièrement la loi Climat et Résilience de 2021, apporte désormais des outils pour gérer cette transition : cartographie du recul à 30 et 100 ans, droit de préemption spécifique et création du Bail réel d'adaptation à l'érosion côtière (BRAEC). L'enjeu est de préparer aujourd'hui la recomposition spatiale des littoraux face à un marché immobilier qui, paradoxalement, n'a jamais été aussi élevé sur les côtes.

Intervenants

Clara Perez

Expertise en évaluation immobilière certifiée CEIF, CABINET IPFEC

Frédéric Laurent

Responsable du pôle évaluations, DNID France Domaine

LE CALCUL DE LA VALEUR VÉNALE EN TENANT COMPTE DU RISQUE

Intervention de Frédéric Laurent
Responsable du pôle évaluations, DNID France Domaine

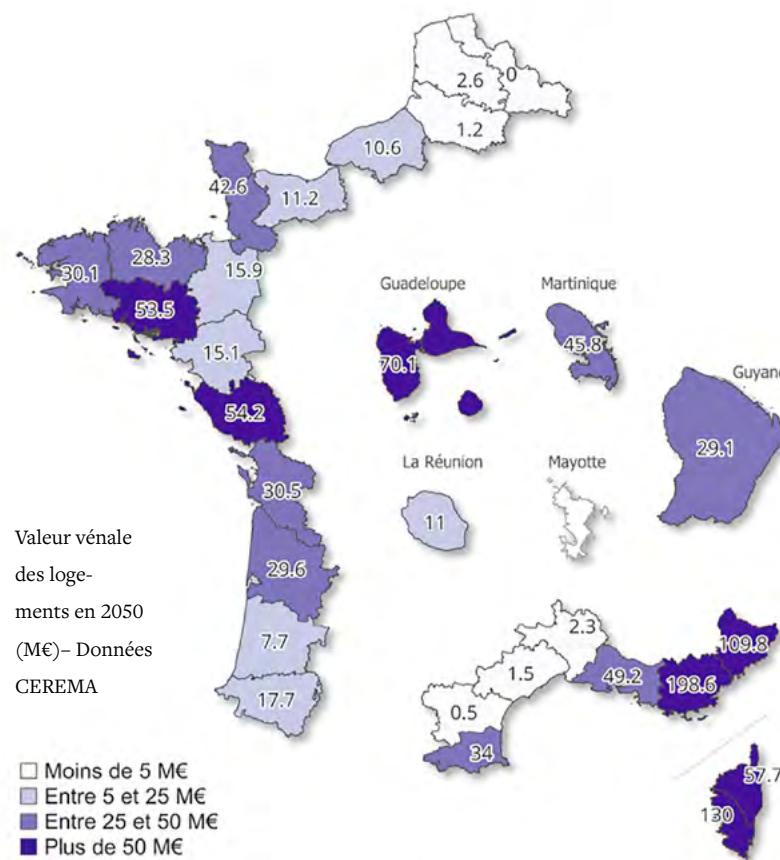
Frédéric Laurent débute son analyse par un constat paradoxal. Malgré la connaissance de plus en plus fine des risques de submersion et d'érosion, les prix de l'immobilier sur le littoral ne baissent pas. Il explique ce phénomène par une pression démographique constante – notamment celle des futurs retraités – et par le profil des acquéreurs sur ces secteurs. Ces derniers sont souvent peu sensibles aux taux d'intérêt et achètent en toute connaissance de cause pour profiter du bien sur une durée limitée, par exemple quinze ou vingt ans. Il souligne également un biais psychologique et historique lié à l'assurance. Les propriétaires français ont été habitués à l'idée que l'État assurerait leurs arrières, comme ce fut le cas lors des catastrophes naturelles via le Fonds Barnier. Or, il rappelle une distinction juridique fondamentale : l'érosion côtière sur les côtes sableuses est exclue du régime des catastrophes naturelles et du Fonds Barnier. Cette différence de régime crée une insécurité financière que le marché n'a pas encore totalement intégrée.

Frédéric Laurent apporte des indications concernant la méthode d'évaluation des biens situés dans la zone de recul du trait de côte (0-30 ans). Il précise d'emblée que le service des Domaines n'a pas inventé une nouvelle valeur, mais a adapté les outils existants pour imposer au juge de tenir compte du risque. La méthode préconisée est celle de l'évaluation par comparaison, mais avec une adaptation spécifique. Si des transactions comparables existent dans la même zone de risque, ils les utilisent directement. Si le marché est trop atone ou ne reflète pas le risque, ils se basent sur des biens hors zone de risque auxquels on applique un abattement linéaire.

Cet abattement, qu'il qualifie de 30^e par an, consiste à réduire la valeur du bien proportionnellement à son espérance de vie résiduelle. Frédéric Laurent admet les limites de cette approche. Le Conseil d'État a lon-

guement hésité car évaluer un bien à 30 ans revient à travailler sur l'incertain. Il précise que l'abattement ne sera pas forcément de zéro au bout de 30 ans si la mer n'est pas encore là, car le juge reste libre de son interprétation. Toutefois, au-delà de ces outils juridiques, le véritable basculement du marché ne viendra probablement pas des documents d'urbanisme, mais des assureurs. Le jour où les compagnies augmenteront massivement les primes ou refuseront de couvrir les biens en première ligne, le marché connaîtra un retournement brutal, faisant basculer la valeur immobilière du fantasme balnéaire vers la réalité du risque climatique.

Frédéric Laurent insiste sur une clarification indispensable. La valeur vénale fixée par les Domaines ou le juge n'est pas une indemnisation. Le rôle du service des Domaines est d'observer le marché, pas de compenser un préjudice social ou politique. Il prend l'exemple de l'immeuble Le Signal à Soulac-sur-Mer, où la pression politique a mené à une indemnisation à hauteur de 70 % de la valeur, mais il rappelle que ce cas ne doit pas faire jurisprudence. Selon lui, la loi Climat et Résilience a précisément été créée pour encadrer les dérives financières et éviter que l'État ne doive indemniser systématiquement les résidences secondaires ou les biens achetés après la publication des cartographies de risques. On peut donc estimer qu'une partie des biens littoraux pourraient subir de réelles dévalorisations dans les prochaines décennies, en lien avec un repositionnement de certains acteurs majeurs.



UN NOUVEAU RAPPORT À LA PROPRIÉTÉ – LE DROIT D'USAGE TEMPORAIRE

Intervention de Clara Perez

Expertise en évaluation immobilière certifiée CEIF, Cabinet IPFEC

Clara Perez soutient qu'à l'heure du changement climatique, il est nécessaire de transformer notre rapport à la propriété immobilière, particulièrement sur les littoraux. Elle propose de substituer le droit de propriété, traditionnellement perçu comme immuable en France, par un droit d'usage temporaire. Le BRAEC est l'outil juridique conçu pour cette transition. Il s'agit d'un droit réel, accessible et transmissible, mais dont la finitude est inscrite dès le départ en fonction de l'avancée de la mer. Elle précise que ce bail intervient après que la collectivité a acquis le bien, par exemple via le droit de préemption. Au lieu de vider immédiatement les lieux, la collectivité permet à l'occupant (ancien propriétaire ou nouvel exploitant) de rester dans les murs pour une durée déterminée, comprise entre 12 et 99 ans.

Clara Perez détaille les modalités de calcul de la redevance que doit payer le preneur du bail. Cette redevance n'est pas un simple loyer; elle doit couvrir plusieurs postes de dépenses pour la collectivité afin que l'opération soit soutenable financièrement :

1. Le prix d'acquisition initial du bien par la collectivité.

2. Le coût de la démolition future et de la renaturation du site. Ces coûts sont actualisés sur la durée du bail car les montants mis sur la table aujourd’hui n’auront pas la même valeur dans vingt ou trente ans.
3. Les frais de gestion du contrat.
4. Un éventuel taux de rendement ou de remboursement pour la collectivité, bien que ce dernier puisse être modulé selon des choix politiques.

Elle illustre son propos par un exemple théorique. Pour un bien acquis au prix de 200 000 € avec une durée de vie résiduelle de 25 ans, la redevance annuelle pourrait s’élèver à environ 13 600 €. Ce montant permet à la collectivité de ne pas porter seule le coût de l’érosion tout en offrant à l’occupant une solution de maintien dans les lieux.

Clara Perez présente deux approches pour fixer cette redevance, selon la nature du bien :

- La méthode de l’apport ou part nette. Elle est utilisée pour les résidences. On part de la valeur capitale du bien augmentée des frais annexes, que l’on divise par la durée du bail pour obtenir une annuité.
- La méthode des flux financiers ou *Cash Flow*. Elle est privilégiée pour les biens fructifères comme les commerces ou les restaurants de plage. On calcule la différence actualisée entre les recettes et les dépenses prévisionnelles sur la durée du bail. Cette méthode est particulièrement pertinente pour les activités touristiques qui souhaitent rester en bord de mer tant que l’exploitation est possible, malgré le péril à venir.

Clara Perez souligne que le BRAEC est un outil sous tension. Il faut trouver un équilibre entre la justesse du prix pour ne pas spolier le propriétaire et l’urgence climatique pour ne pas ruiner la collectivité. Elle note que si la redevance calculée est supérieure aux prix du marché locatif local, le dispositif risque de ne pas trouver de preneur. Elle conclut en insistant sur le fait que le BRAEC offre une certitude juridique là où le propriétaire ne voyait qu’une inconnue géographique. En fixant une date de fin et un coût clair, le législateur permet une déconstruction ordonnée et planifiée, évitant ainsi les situations de crise aiguë où les gens se retrouvent tout d’un coup face à une interdiction d’habiter sans aucune solution financière.



Le coût du foncier pèse lourd dans la gestion des zones exposées. Exemple : Réaménagement du quartier de la Parée – Brétignolles sur Mer
3 ha de maîtrise foncière ; 53 parcelles ; 200 m de front de mer ; Engagement financier EPF de 10 M€ Projet de ZAC de 15 M€ d’engagements. 10 M€ de subvention d’équilibre

ÉCHANGES AVEC LE PUBLIC

LE DÉNI DU MARCHÉ ET LE RÔLE PIVOT DES ASSUREURS

Valérie Nouvel, vice-présidente du département de la Manche partage ses observations sur le comportement des acquéreurs. Elle cite l'exemple de Saint-Malo où, malgré des vidéos de drones montrant les vagues passer par-dessus les toits et des documents d'urbanisme explicites, les biens se vendent toujours aussi cher et les locations Airbnb sont prises d'assaut les jours de grande marée. Selon elle, la prise de conscience ne viendra pas de la pédagogie des élus, mais des assureurs. Céline Lains, de la Banque des Territoires, confirme que les investisseurs institutionnels commencent à projeter les risques sur leurs portefeuilles à long terme, mais note l'absence actuelle de dialogue structuré entre l'État et les compagnies d'assurance sur ces projections.

ARBITRER FINANCIÈREMENT ENTRE LA DÉFENSE CONTRE LA MER ET LA RELOCALISATION

Valérie Nouvel souligne que la taxe Gemapi¹ ne permet pas de financer l'ensemble des besoins. Pour les élus, l'évaluation du bien doit être mise en regard du coût d'entretien des ouvrages de protection. Elle explique qu'il est parfois plus rationnel pour une collectivité de racheter une maison plutôt que de dépenser deux millions d'euros par an pour reformer une digue. Elle regrette également que les ASA (Associations syndicales autorisées), qui sont souvent le bras armé de la défense littorale sur le terrain, soient les grandes oubliées du cadre législatif de la Gemapi.

PRÉCISIONS JURIDIQUES SUR LE DROIT DE PRÉEMPTION ET LE BRAEC

Nicolas Olszak, avocat, interroge la nature du droit de préemption. Contrairement au droit de préemption urbain classique, il ne s'agit pas ici de réaliser un équipement public immédiat, mais de gérer une zone de danger. Frédéric Laurent précise que le droit de délaissement est la contrepartie nécessaire de ce droit de préemption : un propriétaire peut mettre en demeure la collectivité d'acquérir son bien dès lors qu'il est situé dans la zone de recul. Concernant le BRAEC, Léonie Lefebvre (EPF Normandie) pose la question de la durée. Si le bien résiste finalement plus longtemps que prévu, une prolongation du bail est possible via un avenant, mais la redevance doit alors être recalculée selon les conditions du marché de l'époque.

L'URGENCE SPÉCIFIQUE DES TERRITOIRES D'OUTRE-MER

Audrey Pastel, géographe, rappelle que les territoires ultramarins font face à des défis démultipliés par la pauvreté et l'informalité des titres de propriété. Dans ces zones, une grande partie de la population vit sur des terrains qui ne lui appartiennent pas juridiquement, ce qui rend les outils classiques de préemption ou de bail réel inopérants. Valérie Nouvel insiste sur la nécessité de la solidarité nationale, rappelant que 90 % de la biodiversité française se situe en outre-mer. Elle plaide pour que les friches de submersion soient intégrées aux dispositifs de financement nationaux comme le Fonds friches.

1. Taxe pour la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations, instaurée par la loi Maptam en 2014.

Ce débat a mis en lumière l'émergence d'un urbanisme de la finitude : sur le littoral, la propriété n'est plus un droit éternel, mais un droit d'usage lié à une durée de vie résiduelle. Face à un marché immobilier qui reste pour l'instant dans le déni de l'érosion, la loi Climat et Résilience impose aux collectivités de passer d'une gestion de crise comme celle de l'immeuble Signal à une planification tactique.

La mise en place du droit de préemption spécifique et du Bail réel d'adaptation à l'érosion côtière (BRAEC) permet d'organiser cette transition sans l'illusion d'une protection infinie. En intégrant un abattement linéaire basé sur l'échéance des 30 ans, l'outil foncier cherche un équilibre fragile entre le respect du droit de propriété, la réalité physique du recul du trait de côte et les ressources financières et techniques des acteurs publics. La réussite de ce modèle dépendra désormais de la capacité des territoires à mobiliser une solidarité financière et à faire accepter aux propriétaires que la valeur d'un bien est, elle aussi, devenue limitée dans le temps.



C

DÉVALORISATION ET REVALORISATION DES PATRIMOINES DANS LES TERRITOIRES DÉCROISSANTS

Animateur : Louis Michel – Urbaniste, OPTEOS

Louis Michel, urbaniste au sein d'OPTEOS, ouvre cette dernière table ronde du parcours 5 en orientant la réflexion vers les problématiques spécifiques des territoires décroissants. Après avoir abordé les cas des passoires énergétiques et du recul du trait de côte, l'objectif est ici de décortiquer les mécanismes de perte et de reconquête de valeur au sein de patrimoines marqués par le déclin démographique ou économique.

Intervenants

Sylvain Brillet

Directeur général, EPF Nouvelle Aquitaine

Lise Fourdrignier

Doctorante en aménagement et urbanisme, Université Gustave Eiffel, LATTS UMR 8134

Samuel Soriano

Directeur général, SOLOREM



VALEUR MARCHANDE ET VALEUR D'USAGE DES BIENS VACANTS SITUÉS DANS LES TERRITOIRES EN DÉCROISSANCE

Intervention de Lise Fourdrignier

Doctorante en aménagement et urbanisme, Université Gustave Eiffel, LATTS UMR 8134

Pour incarner la notion de dévalorisation, Lise Fourdrignier présente le cas de Philippe, un ouvrier de 61 ans résidant dans le Puy-de-Dôme. Philippe est multipropriétaire, mais loin des standards des ménages aisés. Il possède quatre biens issus d'héritages ou d'achats à très bas prix (comme une grange achetée 5 700 €). Ces biens sont souvent en indivision ou dégradés. Pour Philippe, ce patrimoine ne représente pas une valeur d'échange marchande, mais une valeur d'usage vitale. C'est un lieu pour ses poules, son potager, son bois, et surtout un ancrage mémoriel pour sa famille présente dans le hameau depuis cinq générations. Cette multipropriété populaire montre que la vacance n'est pas toujours un choix délibéré, mais le résultat d'un attachement social couplé à une absence de moyens financiers pour rénover.

DÉFINIR LA DÉVALORISATION ET LA DÉCROISSANCE

Lise Fourdrignier définit la dévalorisation comme un rapport socio-spatial inégalitaire. Dans un développement urbain conçu comme un jeu à somme nulle, certains territoires gagnent des capitaux pendant que d'autres, les territoires décroissants, en perdent de façon structurelle.

La décroissance urbaine se manifeste par quatre symptômes corrélés :

1. La perte de population.
2. Le ralentissement économique.
3. Le déclin de l'emploi.
4. L'émergence de problèmes sociaux.

Dans ce contexte, la vacance résidentielle n'est plus frictionnelle (le temps d'un changement de locataire) mais devient structurelle (supérieure à deux ans). En France, 74 % du parc vacant de longue durée se situe dans ces marchés dits détendus.

LES BIENS NÉGABILERS

La chercheuse introduit le terme de négabilier, formalisé en français par le juriste Koyanagi Shun.ichirô et la géographe Sophie Buhnuk à partir d'un néologisme créé par le monde de la recherche urbaine et immobilière japonais, pour décrire ces biens qui coûtent plus cher qu'ils ne rapportent (taxes foncières, entretien, risques de péril). Pour les propriétaires fragiles, souvent des femmes âgées ou des ménages aux revenus modestes, ces logements deviennent des héritages empoisonnés.

Cette dévalorisation marchande occulte pourtant une valeur d'usage fondamentale. Pour ces propriétaires modestes, le bien vacant reste une ressource (potager, stockage, ancrage familial). L'action publique doit donc privilégier un urbanisme de dentelle et de soin (*Care*) pour accompagner ces trajectoires de vie fragiles plutôt que de se limiter à une vision de recyclage foncier pur.

Pourtant, mobiliser ces propriétaires est complexe car l'action publique perçoit souvent ces logements comme un gisement foncier ou un levier contre l'artificialisation (ZAN), tandis que les propriétaires les voient comme une extension de leur foyer. Lise Fourdrignier souligne que la lutte contre la vacance est un travail fin qui nécessite de comprendre l'historicité de chaque bien pour éviter des politiques d'éviction trop violentes.

L'AMÉNAGEUR FACE AUX FRICHES RÉSIDENTIELLES

Intervention de Samuel Soriano – Directeur général, SOLOREM

Samuel Soriano explique que le métier d'aménageur subit une mutation profonde dans les territoires décroissants. Auparavant, le modèle reposait sur l'extension urbaine (économie de flux) : on achetait des terrains agricoles peu chers pour y construire des lotissements dont la vente finançait les équipements publics. Aujourd'hui, avec le Zéro artificialisation nette (ZAN), l'aménageur doit intervenir sur le stock (le bâti existant, souvent dégradé), ce qui inverse totalement l'équilibre économique des projets. Il précise que dans ces zones, le prix de revient d'une réhabilitation dépasse presque systématiquement la valeur de marché du bien fini. Cela génère des déficits d'opération massifs que seule la puissance publique peut compenser, transformant l'aménageur en un gestionnaire de subventions et de restes à charge.

L'intervenant prône une posture d'intervention très mesurée qu'il nomme l'économie du très peu. Dans des villes comme Longwy ou d'anciennes cités minières de Lorraine, l'aménageur ne peut plus arriver avec de grands plans d'ensemble. Il doit agir par petites touches :

- Réparer un toit plutôt que de raser un immeuble.
- Créer une petite place sur une dent creuse plutôt qu'un grand parc.
- Accepter la vacance là où elle est inévitable pour concentrer les efforts sur les axes structurants.

Cette approche demande beaucoup plus d'ingénierie et de temps que la construction neuve. Il s'agit d'un travail de couture urbaine où l'on doit convaincre chaque propriétaire, un par un, de l'intérêt d'une rénovation ou d'une cession.

Samuel Soriano estime que si les friches industrielles sont désormais bien traitées grâce à des fonds spécifiques (Fonds friches), les friches résidentielles, c'est-à-dire les îlots de logements insalubres ou vacants, restent un angle mort des politiques publiques. Il appelle à une simplification des procédures juridiques d'expropriation pour les biens en état de dégradation manifeste. Pour lui, l'aménageur doit aujourd'hui être capable de porter du foncier sur le très long terme, parfois sans projet immédiat, simplement pour sortir le bien du marché spéculatif ou de la spirale de la dégradation, en attendant que le territoire retrouve une attractivité.



Des biens vacants entrant dans une spirale de dégradation, Livradois (63), 2023 – Y.Miot

VERS UNE VALEUR D'UTILITÉ SOCIALE DANS LES TERRITOIRES EN DÉCROISSANCE

Intervention de Sylvain Brillet – Directeur général, EPF Nouvelle-Aquitaine

Sylvain Brillet commence par définir le rôle de l’Établissement public foncier dans les zones en décroissance. Contrairement aux zones tendues où l’EPF lutte contre la spéculation, il intervient ici pour stopper la spirale de la dévalorisation. Dans ces territoires, l’EPF accepte de porter des biens sans perspective de revente rapide, jouant ainsi un rôle de banque de foncier pour les collectivités qui n’ont pas les reins assez solides pour assumer seules ces passifs immobiliers. Il souligne que l’intervention foncière ne doit plus être vue comme une simple transaction, mais comme un outil politique. En achetant un îlot dégradé, l’EPF permet à la commune de reprendre la main sur son destin urbain et d’éviter que des marchands de sommeil ne s’emparent de biens à bas prix pour y loger des populations précaires dans des conditions indignes.

L’intervenant propose de décentrer le regard sur la notion de valeur. Si un immeuble n’a plus de valeur marchande – le prix de vente est inférieur au coût de rénovation –, il peut conserver, voire gagner, une valeur d’utilité sociale.

Sylvain Brillet explique que l’EPF accompagne les élus pour transformer ces passifs en actifs pour la communauté :

- La démolition d’un immeuble condamné pour créer un îlot de fraîcheur ou un jardin partagé.
- La transformation d’une ancienne boutique vacante en tiers-lieu ou en local associatif.
- Le recyclage de foncier pour de l’habitat inclusif ou des services de proximité.

Sylvain Brillet insiste sur le fait que le manque de moyens financiers des petites communes est souvent doublé d’un manque d’ingénierie technique et juridique. L’EPF apporte cette expertise pour monter des dossiers complexes d’expropriation, de traitement d’insalubrité ou de recherche de subventions. Il conclut en rappelant que la revitalisation des territoires décroissants s’inscrit dans le temps long. Il faut parfois accepter de ne rien faire sur un terrain pendant dix ans, le temps que le projet mûrisse ou que le marché se stabilise. Pour lui, la réussite d’une politique foncière dans ces territoires ne se mesure pas au nombre de mètres carrés construits, mais à la capacité du projet à redonner de la fierté et de la qualité de vie aux habitants restés sur place.

ÉCHANGES AVEC LE PUBLIC

LA QUESTION DU PRIX DE SORTIE ET DU RÉALISME ÉCONOMIQUE

Arnaud Portier (Directeur, EPFL Pays basque) interroge les intervenants sur la difficulté de fixer un prix de revente après une intervention publique. Samuel Soriano explique que la SOLOREM doit souvent revendre les biens à un prix cassé pour attirer des repreneurs privés ou des bailleurs sociaux, même si la collectivité a investi massivement dans la dépollution ou la démolition. Sylvain Brillet complète en précisant que l'EPF de Nouvelle-Aquitaine intègre désormais des clauses de retour à meilleure fortune dans certains contrats : si le marché repart brutalement à la hausse dans les dix ans, la collectivité peut récupérer une partie de la plus-value réalisée par l'investisseur.

LA VACANCE COMME OPPORTUNITÉ ÉCOLOGIQUE

Une question porte sur le lien entre décroissance et biodiversité. Lise Fourdrignier souligne que dans certains quartiers de villes comme Saint-Étienne ou Roubaix, la démolition d'immeubles vacants permet de recréer de la pleine terre en cœur de ville. Elle explique que cette nature de l'abandon est parfois perçue comme un signe de déclin par les élus, mais comme une respiration nécessaire par les habitants. Sylvain Brillet ajoute que le Fonds friches et les mesures liées au Zéro artificialisation nette (ZAN) commencent enfin à valoriser financièrement ces opérations de renaturation, qui n'étaient auparavant considérées que comme des pertes sèches.

LE DÉFI DES PROPRIÉTAIRES INVISIBLES ET DE L'INDIVISION

Nicolas Simonnet, élu à la Communauté de communes Creuse Grand Sud, soulève le problème des biens en état d'abandon manifeste ou bloqués par des indivisions successoriales qui durent depuis des décennies. Lise Fourdrignier rappelle que le cas de « Philippe » n'est qu'un exemple parmi d'autres : beaucoup de propriétaires de biens vacants sont en réalité dans une impasse juridique totale, incapables de vendre sans l'accord de cousins éloignés ou de payer les frais de notaire. Elle préconise un renforcement des moyens d'action des collectivités pour simplifier la saisie des biens à l'abandon manifeste, tout en respectant un droit à l'erreur pour les familles les plus précaires.

LE RÔLE DES ARCHITECTES DANS L'ÉCONOMIE DU DÉJÀ-LÀ

Benoît Goulard (architecte-urbaniste) demande comment la profession peut survivre dans une économie du très peu. Samuel Soriano répond que le métier doit évoluer. Il ne s'agit plus de dessiner des plans grandioses, mais de faire du diagnostic de la maintenance et du réemploi de matériaux. Il regrette que les honoraires des maîtres d'œuvre soient encore trop souvent basés sur un pourcentage du montant des travaux, ce qui n'incite pas à la sobriété. Il plaide pour une rémunération au temps passé pour encourager l'ingénierie de la réparation. Dans les territoires en décroissance, la dévalorisation n'est pas qu'une perte financière, c'est une impasse sociale. Le défi pour l'aménageur est de passer d'une économie de flux à une économie du très peu, où l'on répare plutôt que l'on ne rase. En transformant les héritages empoisonnés et les friches résidentielles en actifs d'utilité sociale (îlots de fraîcheur, tiers-lieux), les collectivités et les EPF ne cherchent plus la rentabilité, mais la restauration d'une qualité de vie et d'une fierté territoriale.

En conclusion de ce débat, les intervenants s'accordent sur un point central : la valeur immobilière n'est plus une donnée stable et ascendante. Dans les territoires en décroissance, les métiers se transforment substantiellement pour gérer la perte de valeur monétaire. La valeur d'usage devient dès lors indispensable à remettre au cœur du débat pour contrer les processus de dévalorisation sociale. Dès lors, les biens vacants s'analysent à l'aune des situations de précarité, de blocages financiers et juridiques mais aussi d'économie de subsistance et d'attachements patrimoniaux.

À l'issue des débats et interventions du parcours 5 portant sur la dévalorisation des patrimoines, les participants ont conclu à l'existence d'un phénomène profond et protéiforme induisant une transformation des interventions, métiers et approches territoriales. La valeur d'usage a ainsi été remise au cœur des préoccupations avec toutefois une réelle interrogation sur les retournements possibles à venir de certains marchés, en particulier des littoraux. Les témoignages ont confirmé les rôles déterminants des assureurs et des banques qui commencent à se transformer avec des répercussions probablement importantes à venir. Se pose alors la question de la solidarité nationale et du rôle des acteurs publics pour préserver ou non la propriété privée. Par ailleurs, dans un contexte où les travaux nécessaires sur les biens sont plus élevés que leur valeur monétaire, le modèle économique de ces patrimoines et des métiers comme ceux d'aménageurs ou d'architectes interroge. Dans un contexte où la propriété pourrait devenir paupérisante se pose la question d'un droit futur au délaissement et de ses répercussions notamment sur l'acteur public.



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

Débat B

La planification urbaine au défi des risques croissants de pénuries d'eau

Débat C

Préserver l'eau et sa qualité grâce aux stratégies foncières

Alors que sécheresses et inondations se succèdent, les questions concernant la gestion des risques liés à l'eau se posent de manière de plus en plus cruciale. Des mesures de prévention existent, mais doivent être complétées et renforcées, dans un contexte où le changement climatique rend les catastrophes de plus en plus fréquentes. Rémi Guidoum le rappelle, les défis liés à l'eau sont multiples : ruissellement, inondations, montée du niveau des océans qui menace les espaces littoraux, risques de pénurie d'eau douce et dégradation de sa qualité par les pollutions et la salinisation.

Dans ce nouveau régime climatique qui s'installe, nos rapports à l'eau sont ainsi marqués par deux grands types de risques : d'une part les risques que l'eau elle-même fait peser sur nos territoires et ses habitants (ruissellement, inondation, érosion, etc.), et d'autre part les risques d'un manque d'accès à l'eau douce en quantité ou en qualité suffisantes.

Rémi Guidoum indique que pour faire face à ces risques, les stratégies foncières représentent des outils indispensables, pour inscrire les activités humaines dans une perspective de long terme, coordonner l'ensemble des acteurs d'un territoire à la bonne échelle géographique et dans une perspective d'intérêt général, et, enfin, pour placer l'action dans une logique de prévention à la fois plus efficace et moins coûteuse.

A

PRÉVENIR LES RISQUES RELATIFS À L'EAU GRÂCE À UNE NOUVELLE APPROCHE FONCIÈRE

Animateur : Alexandra Poidevin – Directrice du pôle planification et projets, SCALEN

Alexandra Poidevin ancre d'emblée la discussion dans le contexte climatique, qui se fait chaque jour plus brutal. Elle rappelle que les catastrophes naturelles liées à l'eau ne sont plus des événements lointains, mais des réalités qui frappent désormais de plein fouet nos territoires, comme en témoignent les crises récentes en Bretagne ou les fortes inondations qui ont marqué les esprits dans les Hauts-de-France l'an passé. Le constat est sans appel : il faut s'adapter à l'intensification et à la récurrence des aléas climatiques qui ne sont plus des exceptions, mais la règle. Débordements de cours d'eau, ruissellements, coulées de boue, remontées de nappes phréatiques ou sous-dimensionnement des réseaux urbains forment une mosaïque de risques que les collectivités doivent désormais gérer de front.

Alexandra Poidevin pose alors les questions qui guideront ce débat. Quels sont les opportunités et les défis techniques, économiques et organisationnels que présentent les approches foncières pour prévenir ces risques ? De nouvelles approches foncières doivent-elles être déployées pour sortir de la simple gestion de crise ? Comment, avec quels moyens et surtout avec quels partenaires (État, EPF, paysagistes, ingénieurs) peut-on mettre en œuvre ces stratégies ?

L'objectif de cette table ronde est de comprendre comment transformer la contrainte de l'eau en un levier d'aménagement, en passant d'une gestion curative à une maîtrise foncière anticipée.

Intervenants

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

LE FONCIER, OUTIL DE RÉSILIENCE FACE AU RISQUE INONDATION

Marie Evo, directrice du Centre européen de prévention du risque d'inondation (CEPRI)

Marie Evo pose les bases conceptuelles et opérationnelles du débat. Elle rappelle que le CEPRI est né d'un constat réalisé dans les années 1990 sur la Loire : la stratégie du tout ouvrage (digues et barrages) atteignait ses limites. L'approche est passée de la résistance qui veut empêcher l'eau de passer à tout prix à la résilience qui accepte la présence de l'eau et adapte le territoire pour minimiser les dommages.

LA DIVERSITÉ DES RISQUES

L'inondation est un phénomène complexe qui prend plusieurs formes, nécessitant des réponses foncières différencierées :

- Le ruissellement intense lié à l'imperméabilisation des sols et aux pratiques agricoles. L'eau ne s'infiltra plus et dévale les pentes, touchant des lotissements récents construits dans des axes de thalweg¹.
- Le refoulement des réseaux. L'eau sature les canalisations et ressort par les sanitaires (WC, lavabos) des habitations, même loin des rivières.
- La rupture d'ouvrage. Le sentiment de sécurité derrière une digue est trompeur ; si l'ouvrage cède, la catastrophe est foudroyante.
- Le biseau salé et l'érosion. Sur le littoral, la montée du niveau de la mer menace directement 5000 maisons à court terme.

LE FONCIER COMME OUTIL D'AMÉNAGEMENT DU BASSIN VERSANT

Pour Marie Evo, la prévention des risques d'inondation passe par l'aménagement du territoire. Elle identifie trois leviers fonciers majeurs :

- Le ralentissement de l'eau en zone rurale. Créer des petites digues perpendiculaires aux cours d'eau pour retenir l'eau temporairement sur des terres agricoles. Le défi est ici l'accès au foncier et la négociation avec les agriculteurs, qui débouche parfois sur des Déclarations d'utilité publique (DUP) faute d'entente.
- Le renouvellement urbain résilient. Dans les métropoles (par exemple le quartier Charenton-Bercy à Paris), la rareté du foncier pousse à construire en zone inondable. Pour équilibrer les bilans financiers des opérations d'aménagement, les promoteurs ont tendance à saturer la zone, augmentant ainsi les enjeux (le nombre de personnes exposées) malgré des techniques de construction adaptées (quartiers sur dalles).
- Le retrait stratégique sur le littoral. Certaines communes acceptent de cartographier l'érosion à 2050 ou 2100. Le problème devient alors social. Comment communiquer aux propriétaires que leur bien perd de la valeur ou qu'une transaction sera bientôt impossible ?

En conclusion, Marie Evo souligne un verrou psychologique : le manque de conscience du risque. Dans certains quartiers neufs (comme Saint-Serge à Angers), les habitants ne sont pas toujours conscients qu'ils devront évacuer pendant trois semaines en cas de crue majeure. Pour Marie Evo, la réussite de ces stratégies repose sur la construction d'un récit prospectif partagé. Il ne s'agit plus de promettre une protection absolue, mais d'expliquer en toute transparence comment le territoire fonctionnera en mode dégradé (évacuation planifiée, réseaux résilients). Dans certaines situations, en transformant la contrainte hydraulique en un

¹ Le talweg ou thalweg (de l'allemand *Tal* ou *Thal*, vallée et *Weg*, chemin) est la ligne reliant tous les points les plus bas d'une vallée. C'est nécessairement le chemin emprunté par le cours d'eau lorsqu'il existe, sauf aménagements particuliers. On parle également d'un talweg pour les vallées sèches ou à écoulement intermittent. Alors que le lit d'un cours d'eau est une surface, son talweg est une ligne. L'espace situé entre deux talweg s'appelle l'interfluve (<https://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/talweg>).

nouvel atout paysager et social, l'urbanisme en zone inondable cesse d'être subi pour devenir le moteur d'une nouvelle identité territoriale.

GOUVERNANCE DES RISQUES NATURELS : DU CADRE EUROPÉEN À LA RESPONSABILITÉ POLITIQUE LOCALE

Intervention de Régis Creusot – Responsable adjoint, pôle risques naturels, DREAL Grand Est

Régis Creusot débute son intervention par un rappel de l'historique de la législation sur la gestion des risques liés à l'eau. Il rappelle que si la France n'a pas attendu l'Union européenne pour agir (loi Barnier de 1995), c'est la Directive européenne de 2007 qui a posé le cadre actuel et sa méthode cyclique. Tous les six ans, l'État doit remettre l'ouvrage sur le métier pour intégrer l'évolution des connaissances scientifiques et climatiques sur trois types d'aléas : les débordements de cours d'eau, les ruissellements et les remontées de nappes.

LA POUPÉE RUSSE DES OUTILS DE PLANIFICATION

Régis Creusot revient ensuite sur l'emboîtement des dispositifs qui encadrent aujourd'hui l'action foncière en matière de prévention des risques liés à l'eau :

- Territoires à risque important d'inondation (TRI). Environ 120 territoires sont identifiés en France comme zones de forte concentration de population et d'emplois exposés (ex. : Nancy, Metz, Strasbourg).
- Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI). Un document à l'échelle des grands bassins hydrographiques (comme le bassin Rhin-Meuse) définit les principes de gestion avec lesquels les documents de planification et d'urbanisme (SCoT, PLUi) doivent être compatibles.
- Stratégie locale de gestion des risques d'inondation (SLGRI). Copilotée par l'État et les collectivités, elle décline les objectifs du bassin à l'échelle locale.
- Programme d'actions et de prévention des inondations (PAPI). C'est le dernier étage de la fusée, l'outil opérationnel et financier porté par les collectivités pour lancer des travaux concrets.

LE FONCIER AU CŒUR DES SEPT AXES DU PAPI

Régis Creusot insiste sur le fait que le foncier est le pivot de plusieurs axes opérationnels. Le PAPI ne se limite pas aux ouvrages de protection, il structure l'action autour de sept piliers :

1. Connaissance et culture du risque : pose de repères de crues (macarons physiques) pour entretenir la mémoire collective et modélisations hydrauliques.
2. Surveillance et prévision : amélioration du réseau Vigicrues.
3. Alerte et gestion de crise : systèmes d'alerte locaux sur mobile.
4. Urbanisme : intégration des zones d'aléa dans les PLUi/SCoT, l'axe le plus lié au foncier.
5. Réduction de la vulnérabilité du bâti : diagnostics et aides pour installer des batardeaux ou surélever les chaudières.
6. Ralentissement des écoulements : création de zones d'expansion de crues à l'amont, nécessitant une négociation foncière complexe avec le monde agricole.
7. Ouvrages de protection : gestion des digues et des barrages.

Le Fonds de prévention des risques naturels majeurs, dit Fonds Barnier, permet de financer à hauteur de 50 % les travaux structurels des collectivités et les diagnostics chez les particuliers. C'est le complément financier indispensable au bâton réglementaire qu'est le PPRI.

En conclusion, Régis Creusot insiste sur la responsabilité des collectivités. Depuis les lois de décentralisation de 1982-1983, l'État n'est plus le pilote direct, le Manitou de l'aménagement. Il apporte le cadre et le soutien financier, mais ce sont les élus locaux qui doivent porter l'initiative politique d'intégrer les risques dans leurs plans d'aménagement. Régis Creusot souligne que cette responsabilité est particulièrement forte sur les petits cours d'eau, affluents secondaires : en l'absence de réglementation imposée par l'État comme un PPRI, le maire doit exercer son pouvoir de police pour garantir la sécurité des habitants. L'absence de contrainte administrative ne décharge pas l'élu de sa responsabilité pénale en cas de sinistre.

TRANSFORMER LE DEUIL DU FONCIER BÂTI EN PROJET POSITIF

Intervention de Catherine Bardy
Directrice générale de l'EPF Hauts-de-France

Catherine Bardy ouvre son propos par une distinction sémantique. Elle substitue le concept de stratégie par celui de préparation. Le terme de stratégie foncière peut parfois intimider, alors que l'idée de préparation du territoire semble plus facilement abordable pour les acteurs. Elle souligne que le foncier n'est pas une donnée inerte mais une matière vivante qui nécessite une maturation politique et technique. Tout l'enjeu est de réussir à se préparer collectivement de telle sorte que l'on ne subisse pas la pénurie de foncier au moment où la catastrophe frappe. L'objectif est au contraire d'avoir eu le courage d'anticiper la libération des sols en amont, pour améliorer la prévention et être en mesure de proposer des solutions le jour venu.

LE CHOC DE LA RÉPÉTITION ET L'ÉCHEC DES SOLUTIONS ISOLÉES

Évoquant les crues dévastatrices du Pas-de-Calais, Catherine Bardy souligne le caractère profondément traumatisant de la répétition des catastrophes. Pour des habitants ayant subi trois crues centennales en un seul hiver, le rapport au logement bascule du refuge à la menace. Face à cette détresse, Catherine Bardy dénonce l'inefficacité des rachats de maisons à la petite semaine, sans vision d'ensemble, via le Fonds Barnier. Racheter une maison isolée au milieu d'une rue ne permet ni de démolir en toute sécurité (risque pour les murs mitoyens), ni de restaurer une fonction hydraulique. Au contraire, cela crée des dents creuses urbaines, qui peuvent même aggraver les courants lors des crues suivantes.

LA MÉTHODE DE L'ÎLOT GLOBAL : UNE INGÉNIERIE DE LA DÉCONSTRUCTION

Pour sortir de cette impasse, l'EPF Hauts-de-France déploie une ingénierie spécifique, expérimentée à Arques et Blendecques, reposant sur trois piliers :

1. Le périmètre d'îlot complet. L'EPF refuse l'action parcellaire. L'Établissement travaille sur des unités urbaines cohérentes (îlots de 10, 20 ou 30 maisons) pour redonner à l'eau un véritable espace d'expansion. C'est en libérant des surfaces d'un seul tenant que l'on peut recréer des zones humides efficaces.
2. Le bouclier financier pour les collectivités. Conscient que les maires craignent l'impact budgétaire de la démolition et de la dépollution, l'EPF sécurise le montage financier. L'Établissement prend en charge la complexité administrative et garantit aux élus un reste à charge plafonné à 20 % du coût total de l'opération (acquisition, démolition, renaturation).
3. La nécessité de la contrainte juridique. Catherine Bardy insiste sur le fait que l'EPF n'intervient que si la collectivité est prête à assumer l'usage de la Déclaration d'utilité publique (DUP) si elle s'avère nécessaire. L'expropriation n'est pas ici une punition, mais la garantie en dernier recours d'être en mesure de maîtriser le foncier pour assurer la sécurité de tous à long terme.

La conclusion de Catherine Bardy porte sur la nécessité de transformer ce que les propriétaires vivent comme un deuil, la perte d'un foyer chargé d'histoire, en un récit prospectif positif. Une fois les maisons démolies et les sols désimperméabilisés, ces espaces ne doivent pas rester des

terrains vagues. Ils ont vocation à devenir des infrastructures naturelles (cuvettes de rétention) protégeant les quartiers en aval; des espaces de compensation environnementale permettant à l'intercommunalité de poursuivre son développement sur d'autres secteurs moins exposés ; des zones de respiration paysagère redonnant une plus-value touristique et écologique au cœur de ville. Pour Catherine Bardy, préparer le foncier, c'est accepter de dé-aménager le passé pour rendre l'avenir possible.



LE PAYSAGE COMME INFRASTRUCTURE HYDRAULIQUE

Intervention d'Henri Bava – Paysagiste, Agence Ter Paysage

Pour Henri Bava, le métier du paysagiste commence par une analyse du terrain en profondeur : le paysage invisible du dessous. Avant d'intégrer les documents réglementaires, il étudie la porosité et la perméabilité des différentes strates du sol (sable, argile, etc.). L'objectif est de comprendre comment une goutte d'eau va être absorbée ou non par le terrain.

Marqué par les inondations dramatiques de Nîmes, il a gardé le souvenir des réseaux de tuyauterie enterrés qui, sous la pression, explosent et éventrent les chaussées. Dans le cadre d'un projet concernant le lycée Philippe Lamour à Nîmes, il a convaincu les ingénieurs d'abandonner les tuyaux pour gérer l'eau intégralement via le paysage. Les salles de classe sont construites sur des tertres, zones hors d'eau, séparées par des jardins inondables en creux. En cas d'orage, ces jardins se remplissent et canalisent l'eau sans toucher aux bâtiments.

Henri Bava insiste sur le fait que les solutions se trouvent souvent en dehors du périmètre du projet. À L'Anse du Verdon (Martigues), pour créer un parking de plage sans risque, il a fallu analyser le vallon environnant, qui agit comme un véritable goulet d'étranglement pour les eaux venant des reliefs. La réponse a consisté à créer des noues plantées capables d'accepter des variations de niveaux d'eau importantes. De même, le projet de parc des Aygalades (Euromed 2 – Marseille) a été conçu en remontant jusqu'aux massifs montagneux pour tracer le chemin naturel de l'eau à travers les canyons d'érosion, utilisant le parc comme une limite structurante et une zone d'infiltration.

VERS LA VILLE SPONGIEUSE : LES EXEMPLES DE BORDEAUX ET STRASBOURG

Les 55 000 hectares de nature (Bordeaux). Henri Bava a contribué à définir un référentiel zones humides pour la Métropole de Bordeaux. L'idée est d'identifier les bords d'eau, lisières entre ville, forêt et eau, pour créer des continuités hydriques plutôt que de simples poches de rétention isolées.

Le quartier de la Jallère (Bordeaux). Ce projet novateur de 30 hectares impliquait la démolition de parkings en béton afin de restaurer un environnement d'esprit marais. Les logements sont construits sur des îles habitées, reliées par des ponts, laissant l'eau circuler librement tout autour.

Le quartier des Deux Rives (Strasbourg). Ici, le projet s'appuie sur le canal du Petit-Rhin, transformé en parc linéaire. Ce corridor vert reconnecte les forêts alluviales du nord (Robertsau) et du sud, redonnant au Rhin sa fonction écologique de zone humide dynamique.

Pour Henri Bava, l'acceptabilité sociale de ce type de projets passe par la transformation de la contrainte (l'eau) en un atout de cadre de vie. En créant des parcs qui sont à la fois des espaces de loisirs (terrains de sport, jardins familiaux) et des bassins de rétention visuels (comme au parc de Billancourt à Boulogne), les habitants s'approprient le cycle de l'eau et appréhendent directement les bénéfices de la biodiversité urbaine.

ÉCHANGES AVEC LE PUBLIC

L'ARBITRAGE VILLE VS CAMPAGNE : QUI DOIT ACCEPTER L'INONDATION ?

Une question est posée sur la solidarité entre l'amont et l'aval. Pour protéger les zones urbaines denses (enjeux humains et économiques majeurs), il est souvent nécessaire de créer des zones d'expansion de crues sur des terres agricoles en amont. Les agriculteurs se sentent alors parfois sacrifiés pour sauver la ville. Les intervenants insistent sur la nécessité de sur-indemniser ces servitudes de sur-inondation au-delà du simple préjudice de récolte, en reconnaissant le service environnemental rendu par l'espace rural à l'espace urbain.

L'INTÉGRATION DU RISQUE DANS LE PRIX DU FONCIER

Jonathan Morice (Rennes Métropole) interroge les experts sur la valeur des biens en zone inondable. Catherine Bardy (EPF) souligne que le marché commence à intégrer le risque, mais avec un temps de retard. L'enjeu est d'éviter que ces zones ne deviennent des lieux où seuls les ménages les plus précaires s'installent car les prix y sont plus bas. L'idée est de ne plus considérer un terrain inondable comme mort, mais de lui inventer un nouveau modèle économique, par exemple photovoltaïque flottant, loisirs, biomasse pour que sa valeur ne tombe pas à zéro.

PRENDRE EN COMPTE LE CLIMAT DE DEMAIN (ET NON CELUI D'HIER)

Plusieurs participants pointent du doigt l'obsolescence des cartes réglementaires (PPRI). Régis Creusot (DREAL Grand Est) reconnaît que les cartes sont souvent basées sur des crues historiques comme la crue de 1910. Or, le changement climatique modifie l'intensité des pluies. Désormais, l'État encourage les collectivités à dépasser la simple conformité au règlement pour intégrer des marges de sécurité ou des scénarios Climat 2050/2100 directement dans leurs PLUi. L'objectif est de passer d'une gestion subie de la norme administrative à un urbanisme de projet, capable d'anticiper l'évolution réelle des risques.

LA QUESTION DE L'ÉVACUATION ET DE LA CONTINUITÉ DE VIE

Jean-Yves Huet, maire de Montauroux et vice-président de la Communauté de communes du Pays de Fayence (Var), soulève la question de la gestion humaine. Même si une maison est résiliente (e.g. avec un étage refuge), comment gère-t-on une population qui reste bloquée sans électricité ni accès aux soins pendant 15 jours ? Marie Evo (CEPRI) rappelle la nécessité d'accompagner la stratégie foncière d'un plan de relèvement et de continuité d'activités (commerces, réseaux, équipements) pour que le quartier reste vivable après l'événement.

Le débat A se conclut sur ce constat : le foncier n'est pas qu'une surface à protéger, c'est l'outil qui permettra de redessiner la géographie de nos risques.

B

LA PLANIFICATION URBAINE AU DÉFI DES RISQUES CROISSANTS DE PÉNURIES D'EAU

Animatrice : Cécile Mezger – Directrice, Agence d'urbanisme de l'aire toulonnaise et du Var

Cécile Mezger ouvre ce second débat du parcours 6 en opérant un glissement de perspective. Après avoir traité du trop d'eau, c'est désormais la question du pas assez d'eau et de la préservation de la ressource qui sera abordée. L'eau ne peut plus être considérée comme un fluide invisible qui arrive par des tuyaux et repart par des égouts. Dans un contexte de raréfaction de la ressource, l'eau devient un facteur limitant de l'aménagement du territoire.

Ce deuxième débat sera ainsi traversé par plusieurs thématiques structurantes.

Le lien indissociable entre urbanisme et eau. La planification urbaine (SCoT, PLUi) doit intégrer la capacité réelle des territoires à fournir de l'eau potable et à traiter les eaux usées. On ne peut plus prévoir d'accueillir des milliers d'habitants ou des activités industrielles sans s'assurer de la disponibilité physique de la ressource à long terme.

L'eau comme ordonnatrice de la ville. Au lieu de contraindre l'eau dans des réseaux souterrains, l'eau doit redevenir un élément structurant de la forme urbaine. C'est elle qui doit guider le tracé des parcs, la place de la nature en ville et la lutte contre les îlots de chaleur.

La solidarité amont-aval et ville-campagne. L'eau ignore les frontières administratives et les limites communales. Cécile Mezger invite à repenser les relations entre les coeurs urbains, grands consommateurs de ressource, et les territoires ruraux ou forestiers qui assurent la recharge des nappes et le filtrage naturel. Cette solidarité territoriale impose de ne plus considérer la campagne comme un simple réservoir, mais comme un partenaire straté-

Intervenants

Jean-Yves Huet

Maire de Montauroux et vice-président de la Communauté de communes du Pays de Fayence (Var)

Marie Pettenati

Responsable résilience climatique, ANTEA Group

Diane Santens

Chargée de mission Politiques territoriales de l'eau, DREAL AURA

gique. Gérer la rareté, c'est accepter que la ville s'investisse, politiquement et financièrement, dans la préservation des écosystèmes situés bien en amont de ses robinets.

En conclusion de ce propos liminaire, Cécile Mezger souligne l'importance de passer d'une approche sectorielle avec l'eau d'un côté et l'urbanisme de l'autre, à une stratégie territoriale intégrée, où chaque décision foncière est pesée à l'aune de son impact sur le cycle de l'eau.



INTRODUCTION SUR LE CYCLE DE L'EAU : RAPPELS ET ENJEUX

Intervention de Marie Pettenati
Responsable résilience climatique, Antea Group

Marie Pettenati commence par un rappel hydrologique essentiel : si la Terre est couverte d'eau, 97,5 % est salée. L'eau douce ne représente qu'une infime part (2,5 %), dont la majorité est stockée dans les glaciers (69 %) et les eaux souterraines (30 %). Les eaux de surface (rivières, lacs), bien qu'elles soient les plus visibles et les plus utilisées, ne représentent que 0,4 % de l'eau douce totale. En comparant les périodes 1990-2001 et 2002-2018, Marie Pettenati souligne une donnée alarmante : la France a perdu 14 % de sa ressource en eau renouvelable (passant de 229 à 197 milliards de m³). La cause n'est pas tant une baisse drastique des précipitations annuelles qu'une modification de leur répartition. Il faut avoir à l'esprit que moins de la moitié des eaux de pluie deviennent une ressource en eau renouvelable. Au cours des six dernières décennies (1959-2018), à cause du dérèglement climatique, l'évapotranspiration a augmenté à toutes les saisons. Résultat : l'eau s'évapore souvent avant d'avoir pu s'infiltrer pour recharger les nappes. Marie Pettenati insiste sur la saisonnalité critique de la recharge des nappes, qui s'effectue quasi exclusivement en automne et hiver. Durant cette période, la végétation est en dormance et l'évapotranspiration est faible. Avec le changement climatique, si les hivers deviennent plus secs ou si les printemps précoces réactivent la végétation trop tôt, la fenêtre de recharge se referme, condamnant le niveau des nappes pour l'été suivant, même s'il pleut en juillet (car cette eau sera immédiatement absorbée par les plantes ou évaporée).

Pour Marie Pettenati, la quantité ne fait pas tout. Une eau n'est pas disponible si elle est de mauvaise qualité. Elle cite l'exemple de l'atrazine, un herbicide interdit depuis 2003, que l'on retrouve encore dans les nappes des décennies plus tard. Cela démontre l'inertie des systèmes souterrains. Une erreur de planification foncière ou agricole aujourd'hui peut avoir des répercussions irréversibles sur la qualité de l'eau pendant plusieurs décennies.

Elle présente les solutions techniques pour aider les élus à anticiper :

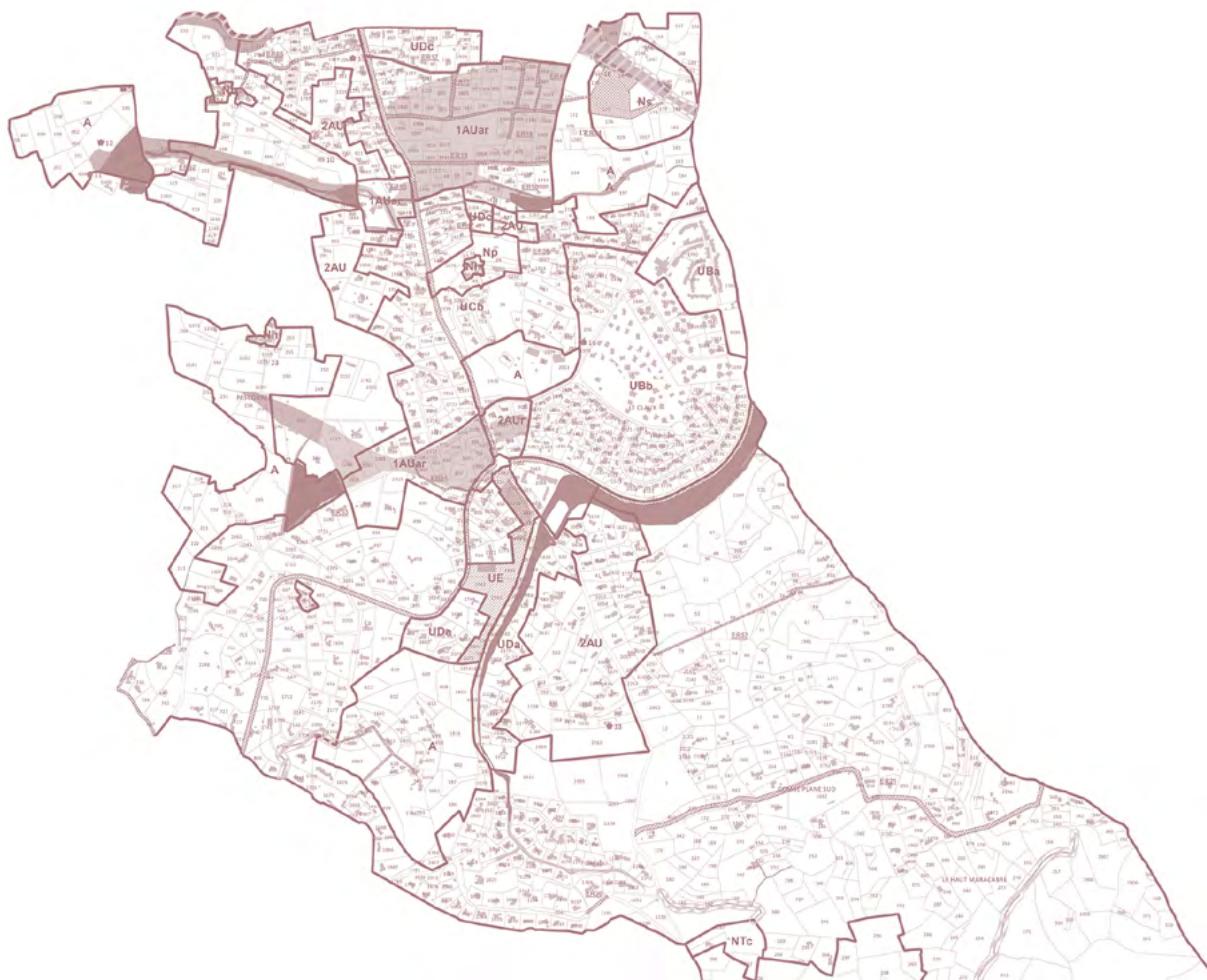
- L'étude HMUC (Hydrologie, Milieu, Usage, Climat) : un outil qui permet de croiser les besoins humains, les besoins des écosystèmes et les projections du GIEC (scénarios RCP 4.5 ou 8.5).
- La plateforme CLIMAT'HÉA : un outil de diagnostic qui territorialise les impacts (mailles de 8 km) pour hiérarchiser les risques de sécheresse ou de baisse de débit d'étiage à l'horizon 2100.

FAUTE D'EAU, LE MORATOIRE DU PAYS DE FAYENCE

Intervention de Jean-Yves Huet – Maire de Montauroux et vice-président de la Communauté de communes du Pays de Fayence (Var)

Ce témoignage illustre le moment où les constats chiffrés sur la raréfaction de la ressource se heurtent brutalement à la réalité de l'aménagement. Le Pays de Fayence regroupe neuf communes et environ 30000 habitants. C'est un territoire attractif qui a connu une croissance démographique importante, et qui a fini par atteindre ses limites physiques. Jean-Yves Huet explique que la situation a basculé lors des années 2022 et 2023. Le territoire a subi une sécheresse hivernale historique. Les nappes phréatiques ne se sont pas rechargées. Les forages principaux sont tombés à des niveaux critiques, menaçant la distribution d'eau potable au robinet. Le débit réservé pour l'agriculture et les milieux naturels était quasi nul.

Dès l'été 2022, le niveau de la ressource était très bas et des travaux de réparation des réseaux ont été réalisés afin de réduire les pertes. Des décisions ont ensuite été prises pour augmenter le tarif de l'eau et restreindre drastiquement la consommation. L'élu souligne la difficulté que posent des mesures telles que la tarification dite incitative. Sur le territoire, certains foyers sont très aisés et vivent ou séjournent dans de grandes villas. Pour eux, la tarification montée jusqu'à 8 €/m³ n'est pas incitative. La Commune a donc dû se résoudre à imposer des réductions de débit d'eau par pastillage en cas de consommation excessive.



Face à l'impossibilité de garantir l'approvisionnement en eau pour de nouveaux arrivants, la Communauté de communes a fini par prendre une décision inédite en France : le gel des permis de construire pour une durée de cinq ans sur cinq des neuf communes. Il s'agissait de stopper l'augmentation de la demande pour laisser le temps au territoire de sécuriser de nouvelles ressources et de rénover ses réseaux. Jean-Yves Huet souligne les conséquences immédiates de ce coup de frein, avec notamment la colère des propriétaires, qui avaient acheté des terrains constructibles, parfois très cher, lesquels sont devenus invendables ou inconstructibles du jour au lendemain. Cette décision a également eu des conséquences sur l'économie locale, avec une baisse d'activité soudaine pour le secteur du bâtiment et les agences immobilières. Enfin, cette situation a eu des conséquences sociales concrètes : des investissements à réaliser sur le réseau d'eau pour sécuriser de nouvelles ressources, ainsi que l'impossibilité de construire les logements sociaux qui étaient prévus, alors que le territoire en manque.

Le maire explique que le moratoire n'est qu'une partie de la solution. Des mesures ont été prises comme l'interdiction des piscines. Dans une région où la piscine est un standard, l'interdiction de construire de nouveaux bassins et même de remplir les anciens a été un choc culturel. Le territoire s'est lancé dans une chasse aux fuites effrénée. Le rendement des réseaux était parfois médiocre, perdant 20 à 30 % de l'eau avant qu'elle n'arrive au compteur. Le maire promeut également la Réutilisation des eaux usées traitées (REUT) pour l'arrosage des espaces verts.

« On ne pourra plus construire comme avant ». Pour Jean-Yves Huet, le Pays de Fayence est un laboratoire de ce qui attend de nombreux territoires français. Son message aux autres élus est clair. Il ne faut pas attendre la crise pour agir. La planification urbaine doit être totalement soumise à la disponibilité réelle de l'eau : l'urbanisme doit suivre l'eau, et non l'inverse.

RÉCONCILIER L'EAU ET L'URBANISME

Intervention de Diane Santens – Chargée de mission Politiques territoriales de l'eau, DREAL Auvergne-Rhône-Alpes (AURA)

Les propos de Diane Santens portent sur la nécessité d'une articulation rigoureuse entre la planification de l'eau et l'urbanisme, et font état des travaux conduits en la matière.

Elle présente d'abord le Plan de bassin d'adaptation au changement climatique (PBACC) comme la boussole des acteurs du bassin Rhône-Méditerranée. Diane Santens rappelle que la gestion de l'eau dépasse les frontières des régions administratives : c'est pour cela que les services de la DREAL de bassin travaillent sur la stratégie hydraulique à l'échelle de toute la zone dont les eaux finissent dans le Rhône, incluant une large partie de la Bourgogne-Franche-Comté. Ce document, révisé en 2022, n'est pas qu'une simple stratégie. Il fournit des données de vulnérabilité précises à l'horizon 2050 pour chaque sous-bassin versant. Cinq enjeux sont étudiés : l'assèchement des sols, la disponibilité de l'eau, les risques d'inondation, la qualité des milieux et la qualité de l'eau. Le constat ? Tous les territoires sont vulnérables. L'enjeu dominant est l'assèchement des sols, mais la disponibilité de la ressource devient critique dans des zones jusqu'ici épargnées par la pénurie méditerranéenne (comme le Doubs ou le secteur de Vesoul).

Diane Santens expose ensuite les résultats d'une enquête menée en 2023 sur le manque de prise en compte de l'eau dans les documents de planification et d'urbanisme (SCoT, PLUi).

Plusieurs éléments ressortent de cette enquête :

- Un manque de conscience du mur

Tant que l'eau coule au robinet, les élus ne la perçoivent pas comme une ressource limitante. Les diagnostics des PLUi se contentent souvent d'une simple énumération des sources sans bilan besoins-ressources.

- Des échelles déconnectées

L'eau se gère par bassin versant (hydrographie) tandis que l'urbanisme se gère par limites administratives. Ces deux mondes peinent à se parler.

- Un jargon trop technique

Les documents de planification de l'eau (SDAGE, SAGE) sont jugés peu opérationnels par les urbanistes. Il faut travailler à exprimer plus directement les enjeux de l'eau dans la langue de l'urbanisme. Face à ces lacunes, Diane Santens souligne que l'État travaille à ce rapprochement, avec des préfets qui diffusent désormais des doctrines précises sur ce sujet. Si un document d'urbanisme ne justifie pas la capacité à alimenter la population future (dans l'état actuel et dans une projection tenant compte du dérèglement climatique), le préfet peut rendre un avis réservé, voire engager des recours. Les tribunaux commencent également à sanctionner les documents d'urbanisme qui n'auraient pas sérieusement apprécié la ressource en eau disponible.

Diane Santens propose plusieurs solutions concrètes pour intégrer l'eau dès le début du projet urbain :

- L'usage des OAP (Orientations d'aménagement et de programmation) pour imposer des prescriptions sur la gestion des eaux pluviales ou la préservation des zones humides.
- Le phasage de l'urbanisation : geler certains secteurs tant que les travaux de sécurisation des réseaux ne sont pas réalisés.
- Le dialogue territorial : inviter les syndicats de rivière et les gestionnaires d'eau potable comme Personnes publiques associées (PPA) dès les premières réunions du PLUi.

Diane Santens encourage également les collectivités à s'emparer des études HMUC (Hydrologie, Milieu, Usage, Climat). Ces études permettent de définir des volumes prélevables maximums en tenant compte du changement climatique, évitant ainsi de futurs arrêtés de sécheresse à répétition.

ÉCHANGES AVEC LE PUBLIC

LA HIÉRARCHIE DES USAGES : L'EAU POTABLE RESTE-T-ELLE PRIORITAIRE ?

Marie Pettenati (Antea Group) pose la question de l'arbitrage en période de crise sévère. Les intervenants confirment que la loi française (loi sur l'Eau et les Milieux aquatiques, 2006) place l'alimentation en eau potable comme la priorité absolue, devant l'agriculture et l'industrie. Cependant, Marie Pette-nati souligne que cette priorité ne doit pas dédouanner les services d'eau potable de faire des efforts massifs de sobriété (réduction des fuites, baisse de la consommation par habitant), car priorité ne signifie pas droit au gaspillage.

LA GUERRE DE L'EAU ENTRE TERRITOIRES

Un débat s'engage sur le transfert d'eau entre régions. Diane Santens (DREAL) alerte sur le mirage des solutions de transport massif d'eau, qui sont extrêmement coûteuses en énergie et qui ne font que déplacer le problème au lieu de le résoudre. L'idée d'une solidarité de bassin est mise en avant : les territoires en amont, souvent ruraux, protègent la ressource pour les territoires en aval, souvent urbains. Cela pose la question d'une juste rémunération des services rendus par les espaces naturels et agricoles.

LE CAS DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES GOURMANDES EN EAU

Cyrielle Vandewalle (Fédération nationale des Collectivités concédantes et Régies) s'interroge sur la pertinence d'implanter de nouvelles industries comme les Data Centers ou les usines de semi-conducteurs dans des zones déjà en stress hydrique. Pour les experts, l'aménagement durable impose désormais de dire non à certains projets économiques si la ressource n'est pas garantie, ou d'imposer des circuits fermés de recyclage de l'eau (REUT), même si cela augmente les coûts de production.

Le débat se termine sur cette conclusion : la gestion de l'eau doit désormais être au cœur de la réflexion stratégique sur l'organisation d'un territoire et ancrée dans sa planification. Alors que le dérèglement climatique s'accélère, on ne peut plus prendre cette ressource vitale pour un acquis invisible : l'eau ne coule plus de source.

C

PRÉSERVER L'EAU ET SA QUALITÉ GRÂCE AUX STRATÉGIES FONCIÈRES

Animatrice : Roxane Benedetti – Directrice du développement transition écologique et environnementale, CITADIA

Pour ce troisième débat du parcours, Roxane Benedetti propose de se concentrer non sur la quantité mais sur la qualité de l'eau. Ce sujet est en effet directement lié aux enjeux fonciers : la qualité est le reflet direct de l'occupation des sols. Chaque choix d'aménagement – qu'il s'agisse d'urbaniser une parcelle, de maintenir une prairie ou d'intensifier une pratique agricole – imprime sa trace dans les nappes phréatiques et les cours d'eau voisins. Roxane Benedetti propose ainsi plusieurs thématiques clés pour structurer ce troisième débat.

- La protection à la source plutôt que le traitement curatif, en soulignant l'impasse économique et technique que représente la multiplication des usines de dépollution. L'enjeu est de protéger les Aires d'alimentation de captages (AAC) en amont, par une maîtrise foncière et d'usage rigoureuse.
- Le rôle pivot des documents de planification et d'urbanisme – SCoT et PLUi – pour préserver et améliorer la qualité de l'eau. Roxane Benedetti souligne que le foncier et la planification doivent devenir des outils de reconquête environnementale, capables de flécher les zones les plus vulnérables pour y interdire certaines activités polluantes.
- La gestion des pollutions diffuses : la reconquête de la qualité de l'eau nécessite de nouveaux partenariats entre le monde de l'urbanisme et le monde agricole. Comment utiliser les outils fonciers (baux ruraux à clauses environnementales, acquisitions par les EPF par exemple) pour accompagner la transition des pratiques sans fragiliser l'économie locale ?

Intervenants

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

Au terme de cette introduction, Roxane Benedetti rappelle que la qualité de l'eau est un patrimoine commun dont la dégradation est souvent irréversible à l'échelle d'une vie humaine. Ce débat vise donc à explorer les outils concrets qui permettent de réconcilier durablement développement des territoires et préservation de la qualité de cette ressource vitale.



LA BOÎTE À OUTILS DES COLLECTIVITÉS POUR PROTÉGER LES CAPTAGES D'EAU POTABLE

Intervention de Cyrielle Vandewalle – Chargée de mission gestion et protection des ressources en eau, Fédération nationale des Collectivités concédantes et Régies

Le propos de Cyrielle Vandewalle est centré sur la boîte à outils dont disposent les collectivités pour protéger les captages d'eau potable. Pour protéger efficacement les captages, les collectivités doivent développer des stratégies globales faisant intervenir une diversité de leviers, dont celui du foncier.

Parmi les principaux leviers disponibles, figurent ainsi :

- Le réglementaire : les périmètres de protection de captage via une Déclaration d'utilité publique et les Zones soumises à contraintes environnementales (ZSCE) qui permettent de limiter certains usages.
- L'animation territoriale : le dialogue avec les agriculteurs et les industriels pour favoriser les changements de pratiques.
- Le contractuel et financier : les aides aux changements de pratiques ou les Paiements pour services environnementaux (PSE).
- Le foncier : qui va de l'acquisition pure à la simple maîtrise de l'usage.

Une première recommandation adressée aux collectivités est de définir une stratégie foncière relative à la protection des captages, afin de réaliser des acquisitions en conséquence. Il faut ainsi identifier les zones hypersensibles et cibler les parcelles qui ont un répondant immédiat sur le captage, c'est-à-dire qui occasionnent un transfert rapide des polluants. Il faut également définir les modes d'action privilégiés et réservier l'acquisition aux zones les plus critiques. Pour le reste du périmètre de protection, on peut privilégier la maîtrise d'usage (sans achat). Enfin, la stratégie foncière doit être co-construite avec les agriculteurs, en partageant l'idée que l'objectif n'est pas de retirer des terres à l'agriculture, mais de maintenir une activité agricole compatible avec la protection de l'eau (élevage extensif, agriculture biologique, cultures à bas niveau d'intrants).

Cyrielle Vandewalle revient également sur l'outil que constituent les Obligations réelles environnementales (ORE), créées par la loi pour la reconquête de la Biodiversité du 8 août 2016. Cet outil contractuel très flexible permet notamment d'instaurer des conditions de protection de l'eau, par la maîtrise des usages, sans que la collectivité ait besoin d'acheter le terrain.

Les ORE sont des contrats passés entre un propriétaire et une collectivité, un Établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement. Les co-contratants y inscrivent des obligations de faire ou de ne pas faire, assorties de contreparties (financières, en nature, assistance technique), dans le but de conserver ou restaurer des éléments de biodiversité ou des fonctions écologiques. Ces Obligations réelles sont attachées au bien immobilier et transmises à tout nouveau propriétaire jusqu'à l'échéance du contrat (jusqu'à 99 ans).

Quels que soient les outils privilégiés, investir dans les stratégies foncières au service de la protection des aires de captage d'eau est un enjeu majeur, tant du point de vue écologique qu'économique. Le coût de la prévention est sans commune mesure avec les coûts exorbitants de l'inaction, qui se matérialisent dans les traitements technologiques de l'eau a posteriori. Il faut avoir à l'esprit que la qualité de l'eau brute prélevée est le premier facteur de disparité des prix de l'eau. Les traitements de l'eau sont en effet très coûteux tant en énergie qu'en réactifs.

En outre, ces derniers sont largement produits à l'étranger. Des risques de ruptures d'approvisionnement existent et des alertes avaient été émises pendant la pandémie de Covid-19 et après le début de l'agression russe de l'Ukraine.

Par ailleurs, on constate la présence de nouveaux polluants dans l'eau, jusqu'alors non suivis, comme les PFAS. Chaque nouvelle découverte souligne ainsi la limite des traitements qui sont réalisés pour dépolluer et potabiliser l'eau. Ce sont donc autant de nouveaux traitements qu'il faudra appliquer, et donc des coûts supplémentaires.

Investir dans la prévention par les stratégies foncières et la réduction des pollutions à la source est donc absolument essentiel, prioritaire du point de vue écologique et sanitaire, tout en étant économiquement très avantageux.



LA NATURE, PREMIÈRE USINE DE TRAITEMENT DE L'EAU

Intervention de Philippe Goetghebeur – Responsable du service eau et espaces naturels, Agence de l'Eau Rhin-Meuse

Philippe Goetghebeur présente un projet emblématique situé à l'amont de Nancy. Il s'agit d'un tronçon de 15 kilomètres de la Moselle qui a été préservé.

- L'action foncière. 500 hectares ont été sécurisés via des baux emphytéotiques confiés au Conservatoire des Espaces naturels de Lorraine.
- Le service rendu. Cette zone humide fonctionne comme une station d'épuration naturelle. Elle filtre les eaux venant des Vosges chargées par les industries d'Épinal avant qu'elles n'atteignent les captages de la Métropole nancéienne.
- Le bilan économique. À l'époque, le coût de l'acquisition foncière ne représentait qu'un dixième du coût estimé des traitements technologiques ou de la recherche de nouvelles ressources profondes si ce secteur avait été dégradé.

Autre exemple, celui d'une vaste forêt humide à l'ouest de Nancy, parsemée d'étangs (environ 400 hectares maîtrisés). L'idée est d'utiliser ces étangs à haute valeur patrimoniale (habitat du butor étoilé) comme des solutions fondées sur la nature pour le soutien d'étiage. En remontant le niveau d'eau de seulement 10 à 20 cm au printemps, on crée une réserve capable de soutenir le débit des cours d'eau en été. Cela préserve la vie aquatique tout en aidant les éleveurs locaux, évitant ainsi que les ruisseaux ne tombent complètement à sec lors des canicules.

Dans ces deux exemples, le levier foncier permet d'obtenir des résultats importants en matière de préservation de l'eau, pour un investissement économique modeste.

Philippe Goetghebeur illustre la nécessité de la maîtrise foncière avec le cas des cours d'eau rectifiés (mis en ligne droite) par le passé. Dans un cours d'eau rectifié, l'eau s'écoule plus rapidement et accélère ainsi le transfert des pollutions et des sédiments vers les villes en aval. Pour retrouver la naturalité du cours d'eau, ralentir la circulation de l'eau, il est difficile d'intervenir sans maîtrise foncière. En l'occurrence, il s'agit d'acquérir des parcelles agricoles en bordure de cours d'eau (entre 4000 et 6000 euros l'hectare en zone rurale) pour recréer des méandres et des bras morts, qui vont recréer de la naturalité, offrir de nouveaux habitats. En ralentissant l'eau, on favorise l'auto-épuration biologique et on protège les zones urbaines des inondations éclair. Pour lui, l'acquisition est souvent préférable à de simples servitudes d'indemnisation, car elle permet une gestion écologique totale et pérenne.

L'Agence de l'Eau s'associe aux collectivités pour déployer le Plan herbe, un dispositif visant à sanctuariser les prairies permanentes. À travers des Paiements pour services environnementaux (PSE), les éleveurs reçoivent une aide financière en contrepartie de leur engagement à ne pas retourner leurs terres. Ce maintien d'un couvert herbacé permanent assure un filtrage naturel des nitrates et des pesticides, protège les sols de l'érosion et favorise une infiltration lente de l'eau vers les nappes alluviales, garantissant ainsi la qualité des ressources en eau potable environnantes.

Enfin, Philippe Goetghebeur insiste sur le maintien des prairies comme levier majeur de protection. Contrairement à la culture intensive de maïs, l'élevage à l'herbe est peu gourmand en intrants et protège les sols de l'érosion.

DES ENGAGEMENTS SIMPLES ET VÉRIFIABLES (ORE)

Pour garantir la pérennité de ces actions, l'Agence de l'Eau privilégie des outils juridiques clairs comme les Obligations réelles environnementales (ORE). Il souligne l'importance de choisir des critères simples et vérifiables, tels que l'agriculture biologique ou l'élevage à l'herbe. Il refuse en revanche les contrats basés sur de simples baisses de traitements (IFT), car ce type d'indicateur est trop peu fiable et difficile à contrôler sur le long terme. La réussite de ces projets repose sur une vision globale : l'herbe n'est plus seulement une ressource agricole, mais une infrastructure naturelle protégeant à la fois l'eau, la biodiversité et les populations face aux risques d'érosion.

De par tous ces exemples, on comprend l'importance d'investir dans les solutions fondées sur la nature en matière de préservation de la qualité de l'eau. La nature est non seulement l'usine de dépollution la plus efficace mais également, et de loin, la moins coûteuse. Dans ce cadre, l'action foncière – par la maîtrise directe ou la régulation des usages – est un levier absolument incontournable.



MAÎTRISE FONCIÈRE : SÉCURISER L'EAU ET LA RÉSILIENCE LITTORALE

Intervention de Valérie Nouvel – Vice-présidente en charge de la transition et de l'adaptation au changement climatique, Département de la Manche

Valérie Nouvel alerte sur un phénomène frappant lié au changement climatique : la salinisation des nappes. Dans la Manche, le biseau salé, l'intrusion d'eau de mer sous les terres, remonte jusqu'à 30 kilomètres à l'intérieur des côtes, touchant des captages d'eau potable autrefois considérés comme sûrs. La protection foncière classique contre les nitrates ou les pesticides n'est pas efficace face à cette intrusion saline. Face à cette situation, Valérie Nouvel prône un pilotage de la ressource en eau qui intègre au suivi de sa qualité des mesures de conductivité et de température.

Le Département a réactualisé son schéma des Espaces naturels sensibles (ENS), passant de 26 à près de 45 périmètres. Ce travail de diagnostic a permis de découvrir que certaines zones humides historiques avaient disparu, tandis que d'autres, stratégiques pour l'épongeage des sols, devaient être créées.

- La stratégie de préemption. Le Département utilise son droit de préemption sur les tourbières et les zones humides dès qu'un agriculteur part à la retraite.
- La gestion contractuelle. Une fois acquises, ces terres sont remises en exploitation via des conventions avec des agriculteurs locaux. Ces derniers pratiquent un élevage extensif à des tarifs de location très bas, garantissant à la fois la viabilité économique de l'exploitation et le maintien de la biodiversité.

L'exemple des moutons de prés-salés, présenté par Valérie Nouvel, illustre une stratégie de terres de repli pour concilier économie et environnement face au changement climatique. Lors des submersions marines, les déjections des moutons pâtant sur le littoral sont entraînées vers les parcs à huîtres, polluant les coquillages. Pour protéger la filière ostréicole sans sacrifier l'élevage AOP prés-salés, le Conservatoire du Littoral préempte des terres maraîchères situées en arrière-côte (champs de carottes). Une fois acquises, ces terres cultivées sont converties en prairies extensives. Ces terres de repli permettent aux bergers de retirer les troupeaux de l'herbu lors des submersions, protégeant ainsi la qualité sanitaire des eaux littorales. Cette maîtrise foncière coordonnée entre la Safer, les élus et les agriculteurs permet de garantir la qualité sanitaire des eaux littorales, de pérenniser l'élevage extensif en offrant des solutions de repli face à la montée des eaux et de restaurer la biodiversité en transformant des monocultures en espaces naturels gérés.

Valérie Nouvel insiste sur le rôle de la Taxe d'aménagement (part départementale). Cette recette, obligatoirement dédiée à l'environnement, permet de financer non seulement l'acquisition foncière (environ 1 million d'euros par an dans la Manche), mais aussi l'ingénierie c'est-à-dire les gardes du littoral et techniciens qui font vivre les conventions avec les agriculteurs.

Pour Valérie Nouvel, la réussite de ces stratégies foncières repose sur l'acceptabilité sociale. Il faut expliquer aux citoyens qu'une augmentation de la Taxe Gemapi (Gestion des milieux aquatiques et Prévention des inondations) ou de la Redevance est un investissement rentable pour prévenir les risques d'inondation des zones habitées et de salinisation irrémédiable des réserves d'eau douce.

ÉCHANGES AVEC LE PUBLIC

Les interventions du public mettent en lumière trois préoccupations majeures : l'efficacité des nouveaux outils juridiques, le réalisme des modèles économiques agricoles et la nécessité de sortir d'une vision purement quantitative.

L'OPÉRATIONNALITÉ DES OBLIGATIONS RÉELLES ENVIRONNEMENTALES (ORE)

Catherine Minot, directrice de l'EPF de Haute-Savoie, interroge les intervenants sur la réalité du déploiement des ORE. Si l'outil séduit par sa flexibilité (contrat jusqu'à 99 ans sans dépossession), la salle souligne le besoin d'accompagnement. Évoquant son retour d'expérience, Valérie Nouvel précise que le succès d'une ORE ne repose pas seulement sur la signature du contrat, mais sur l'ingénierie de gestion apportée par la collectivité (suivi technique, conseils de gestion). Cyrielle Vandewalle confirme que cet outil devient un pilier pour protéger les zones de captage où les agriculteurs refusent de vendre leurs terres mais acceptent des contraintes fortes et pérennes contre indemnisation.

POUR UNE APPROCHE INTÉGRÉE DES AGRO-ÉCOSYSTÈMES : EAU, BIODIVERSITÉ, CLIMAT

Une intervenante du Shift Project rappelle que l'agriculture occupe 50 % des sols en France et a encore besoin de faire sa mue vis-à-vis de la pollution de l'eau et de son usage de la ressource, tout en évoquant le sujet crucial du maintien des exploitations et du renouvellement des générations d'agriculteurs. Elle interpelle les intervenants sur les leviers qu'ils parviennent à mettre en place. Valérie Nouvel et Philippe Goetghebeur insistent sur l'importance d'accompagner les agriculteurs à trouver des modèles économiques leur permettant d'allier équilibre de vie et préservation de la ressource. Ils travaillent notamment à des conventions agricoles avec des redevances très faibles par exemple sur des terres du Conservatoire du Littoral ou en zones de captage et à des cahiers des charges ambitieux et co-construits (Agriculture biologique,

HVE, etc.) permettant de concilier exploitation agricole et préservation des milieux, et de garantir un modèle viable pour tous.

Ils insistent sur l'importance de l'élevage à l'herbe et soulignent que ce type d'exploitations perd du terrain, avec une déprise marquée et des élevages de plus en plus hors-sol. Ils font valoir que le métier d'éleveur est particulièrement difficile (horaires, faibles rémunérations, incohérences de la PAC, etc.), en particulier dans un contexte général de réduction de la consommation de viande bovine. La déprise agricole actuelle rend ces sujets complexes : les deux intervenants évoquent le besoin de préserver les systèmes en polyculture-élevage et d'éviter de basculer vers la monoculture. La préservation des surfaces en herbe est indispensable à plus d'un titre : pour la qualité de l'eau, la biodiversité, mais aussi parce que l'éco-pâturage rend d'autres services de préservation des espaces naturels (« tondeuses sélectives » dans les massifs dunaires, régulation des ronces et landes propices aux départs de feu, etc.).

Si la réduction des émissions de gaz à effet de serre est une nécessité incontestable, les intervenants insistent sur le besoin d'éviter des approches jugées simplistes, basées uniquement sur des indicateurs quantitatifs, notamment en matière d'émissions de GES. Le bilan carbone est un élément clé de l'équation mais ne peut être la seule base de décision : Philippe Goetghebeur illustre ce point avec l'exemple de la méthanisation, dont certaines pratiques peu vertueuses peuvent provoquer de véritables cataclysmes en termes d'évolution des systèmes agricoles, qui s'hyperintensifient. De ce point de vue, Valérie Nouvel et Philippe Goetghebeur prônent une approche complexe, plus qualitative, qui intègre l'ensemble des éléments qui interagissent dans les systèmes agricoles (écosystème, eau, agriculteur, consommateurs).

LA GESTION DU DEUIL FONCIER ET LA VALORISATION DES USAGES

Enfin, la question du coût de l'acquisition est soulevée, notamment sur le littoral. Les intervenants rappellent que l'achat de terrains stratégiques (tourbières, zones humides) représente un investissement dérisoire par rapport aux coûts futurs de dépollution ou de reconstruction après sinistre. Valérie Nouvel insiste sur le fait que la Taxe d'aménagement, cette recette dédiée, est le dernier rempart permettant aux départements d'agir rapidement lors d'opportunités foncières, garantissant une protection pérenne de la ressource.

Le parcours 6 conclut que gérer l'eau par le foncier, c'est avant tout gérer le temps long. Que ce soit pour laisser passer une crue, recharger une nappe ou filtrer des polluants, le sol est le réacteur naturel du cycle de l'eau et il nous faut intégrer systématiquement cette réalité dans toutes les dimensions de la planification territoriale et de nos stratégies foncières. Les sols et l'eau fonctionnent selon des temporalités qui ne sont ni celles des cycles électoraux ni celles de la planification territoriale. Il nous faut pourtant trouver les moyens de relier ces différentes temporalités pour redonner à l'eau toute sa place dans nos territoires. À cette fin, les stratégies foncières sont un levier précieux d'anticipation et d'action durable.



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 ?

Débat B

Vers un renouvellement des populations grâce à de nouveaux portages fonciers ?

Débat C

Des terres agricoles en mutation, pour quels besoins fonciers de demain ?

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, les conséquences du changement climatique mais également nos pratiques agricoles engendrent potentiellement des baisses du potentiel agronomique interrogeant nos stratégies actuelles en matière de préservation.

A

VERS UNE FIN DU GRIGNOTAGE DES TERRES AGRICOLES ?

Animateur : Jean-Baptiste Rostaing – codirecteur, Cité de l’Agriculture

Jean-Baptiste Rostaing introduit la table ronde en définissant d’emblée le fil rouge de ce débat : comprendre la mécanique du grignotage des terres et identifier les solutions de gouvernance pour l’enrayer.

Il structure la discussion autour de quatre axes qui constituent les différentes formes de pressions sur le monde agricole :

- L’artificialisation irréversible : la transformation définitive des sols pour l’urbanisme ou les infrastructures.
- La consommation masquée : des prélevements plus discrets mais tout aussi impactants pour l’activité productive.
- Les énergies renouvelables : la recherche d’un équilibre entre modèles vertueux complémentaires à l’agriculture et modèles problématiques concurrents de l’usage alimentaire.
- La compensation environnementale : l’impact du métabolisme urbain qui, pour compenser ses dégâts en ville, vient prélever de la surface agricole en périphérie.

S’appuyant sur son expérience à Marseille, Jean-Baptiste Rostaing illustre le phénomène de déprise agricole. Il explique que le grignotage commence souvent bien avant le premier coup de pelleteuse. L’activité agricole quitte les lieux, car elle ne trouve plus de modèle économique viable face à la pression foncière. Le terrain devient une friche, ce qui rend son passage en zone à urbaniser dans le Plan local d’urbanisme (PLU) socialement et politiquement plus facile, car le sol a perdu son usage légitime aux yeux de la Cité. Il pose l’objectif de la table ronde : démontrer que la protection du foncier ne peut réussir que si l’on réinstalle de l’activité. Pour lui, la fabrique de la ville doit réintégrer l’agriculture non pas comme un vide en attente de construction, mais comme un usage indispensable à la vie urbaine.

Intervenants

Nicolas Agresti

Directeur des études, FNSafer

Bertrand Lapalus

Éleveur charolais dans la Loire et président de la commission gestion des territoires à la FNSEA

Francis Claudepierre

Éleveur laitier bio et ancien président de l’Association des agriculteurs méthaniseurs de France

TERRE AGRICOLE : UNE RESSOURCE VITALE SOUS PRESSION CONJOINTE DU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET DES HAUSSES DÉMOGRAPHIQUES

Nicolas Agresti, directeur des études, FNSafer

Nicolas Agresti pose le cadre macroéconomique et historique de la raréfaction des terres. Il appelle à un retour au temps long pour comprendre pourquoi l'objectif du ZAN n'est pas qu'une contrainte administrative, mais une nécessité vitale. Il rappelle une équation simple mais implacable : en 1950, la France disposait de 35 millions d'hectares agricoles (soit environ 1 hectare par habitant). En 2023, il n'en reste que 27 millions (soit 4000 m² par habitant). À l'échelle mondiale, le potentiel de conquête de nouvelles terres est épuisé, sauf à défricher massivement des forêts, ce qui serait un désastre pour le stockage de carbone.

Pendant 50 ans, on ne s'est pas inquiété de la perte de surface, car l'hectare produisait de plus en plus grâce au progrès technique. Mais depuis une quinzaine d'années, les rendements stagnent, voire diminuent. Le changement climatique risque de contracter la production à surface équivalente. De plus, le passage au bio ou à des pratiques bas intrants réduit les rendements (par ex. : - 40 % sur le blé tendre). Pour nourrir autant de monde, il faudrait donc plus de surfaces, alors que nous continuons à en perdre. Nicolas Agresti souligne l'effet ciseau alarmant entre la démographie d'une part (9,7 milliards d'humains en 2050 et 11 milliards prévus en 2100), les surfaces disponibles et les rendements d'autre part.

Nicolas Agresti casse une idée reçue : si la France affiche une balance commerciale agricole excédentaire, c'est uniquement grâce aux vins et spiritueux. Sans l'alcool, la balance est déficitaire. Cela signifie que nous importons déjà ce que nous ne produisons plus, nous mettant sous la dépendance de puissances étrangères parfois hostiles comme la Russie.

Le volume de surfaces quittant l'usage agricole pour l'artificialisation (logements, zones commerciales...) est estimé à 20000 hectares par an sur les années récentes.

Il traduit ce chiffre abstrait en réalités concrètes pour les décideurs.

- 20000 hectares perdus par an, c'est une exploitation qui disparaît chaque jour.
 - Un hectare de céréales représente environ 25000 baguettes de pain par an.
 - Un hectare de maraîchage représente 20 tonnes de fraises en production bio.
 - En montagne, un hectare correspond à la production laitière d'une vache en appellation Beaufort.
- Perdre de la terre agricole, c'est donc perdre à la fois un potentiel alimentaire et une richesse économique locale directe. Cela réduit directement la résilience alimentaire des territoires ruraux mais aussi l'activité économique.

Nicolas Agresti présente par ailleurs le phénomène de consommation masquée du foncier agricole qu'il qualifie de menace invisible. Il s'agit d'achats de terres par des non-agriculteurs qui ne visent pas à construire (artificialisation classique), mais qui détournent l'usage productif de la terre pour :

- Les usages de loisirs : installation de mobil-homes par exemple, ou achat de parcelles pour y placer des animaux de compagnie (ânes, poneys).
- La mise à distance : achat de terres adjacentes à une résidence secondaire pour sanctuariser le voisinage et éviter toute exploitation agricole directe.
- La cabanisation et les dépôts sauvages : stockage de gravats ou de matériaux divers, entraînant une dégradation irréversible du sol.

En 2022, ce phénomène a été évalué à 17300 hectares (marché annuel des espaces de loisirs d'origine agricole), un chiffre en forte hausse depuis la crise du Covid-19, en raison de l'attractivité croissante des campagnes pour les urbains.

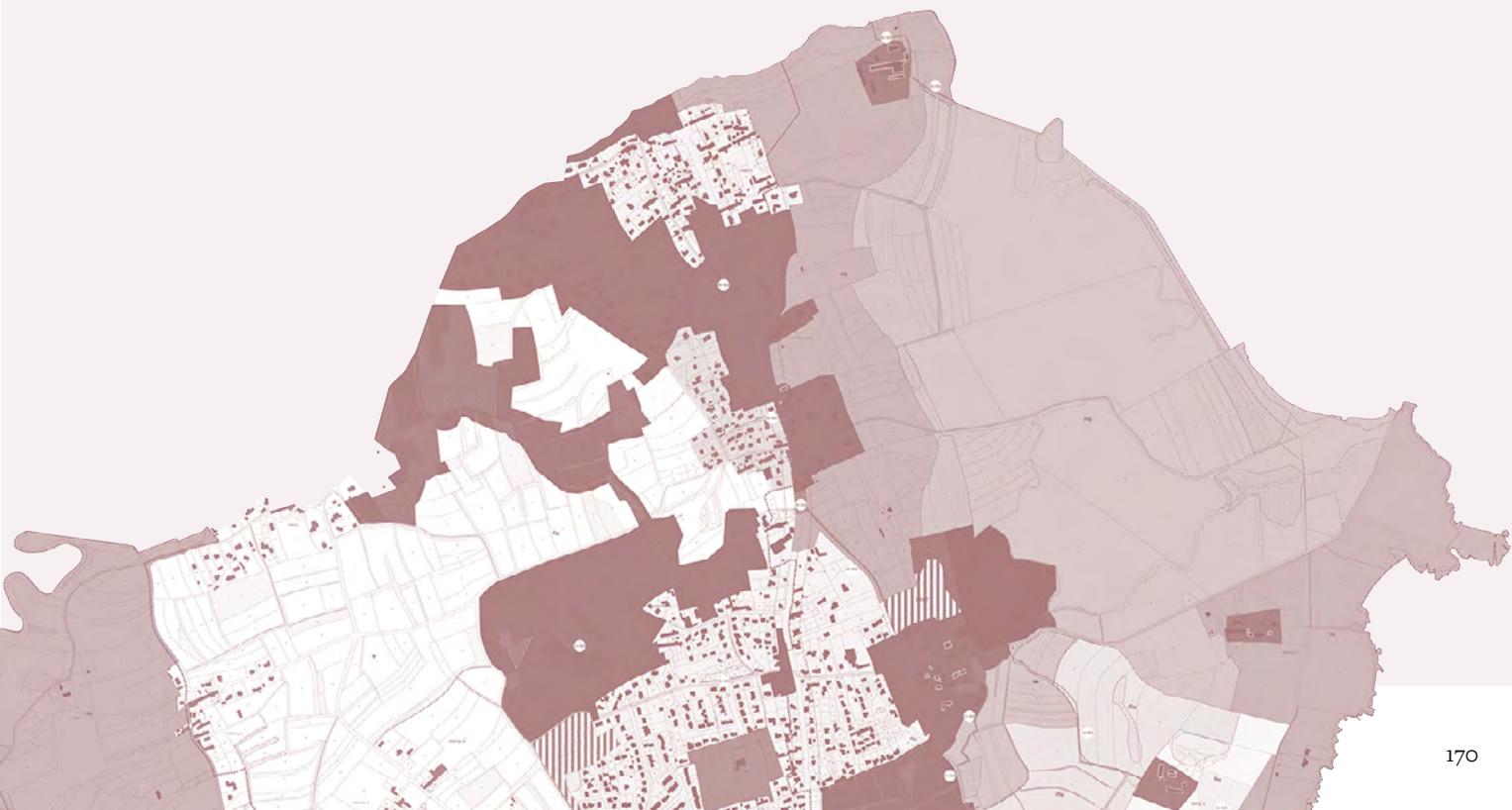
Enfin, la Fédération nationale des Safer suit de près l'évolution du marché sociétaire, où la terre est détenue via des parts sociales. Ce marché a longtemps été opaque, permettant l'agrandissement excessif de certaines exploitations sans contrôle. Grâce à la loi Sempastous, appliquée depuis début 2023, les Safer reçoivent des informations sur l'ensemble des cessions de parts sociales modifiant le capital des sociétés agricoles. Cette transparence permet d'observer plus de 900 000 hectares et de limiter l'accaparement des terres par des investisseurs non agricoles, tout en favorisant l'installation de jeunes agriculteurs qui font face à une augmentation constante des prix fonciers.

Nicolas Agresti plaide pour une approche transversale des politiques publiques et une complémentarité des outils de régulation. Pour l'instant, c'est surtout la planification qui a été mobilisée – coordination ScoT-PLUi. Mais la fiscalité n'est pas encore mise en cohérence avec l'objectif de sobriété foncière. Des

dispositifs comme le Pinel ou le système de taxation ne sont pas encore incitatifs pour augmenter la reconstruction de la ville sur elle-même.

D'autres outils existants peuvent aussi être encore améliorés, comme le droit de préemption de la Safer, qui pourrait être rendu partiel pour n'acquérir que les surfaces agricoles en cas de vente de bien mixte comprenant du bâti, sans obligation d'achat de l'ensemble.

Il est possible de protéger la ressource en eau ou de favoriser la biodiversité tout en maintenant une agriculture de production, à condition de construire des solutions avec l'ensemble des acteurs du territoire. Devant la complexité des sujets à traiter, le dialogue et les lieux de concertation sont indispensables.



LE FONCIER AGRICOLE : INFRASTRUCTURE VITALE OU VARIABLE D'AJUSTEMENT ?

Intervention de Bertrand Lapalus – Éleveur charolais dans la Loire et président de la commission gestion des territoires à la FNSEA

Pour Bertrand Lapalus, l'appel à protéger le foncier agricole est nourri par le constat au quotidien de la métamorphose brutale de l'environnement de son exploitation à Mably, commune rurale, mais de plus en plus périurbaine, de l'agglomération de Roanne. Son propos est marqué par ce fort ancrage local et une critique du manque de cohérence dans l'aménagement urbain.

Bertrand Lapalus dénonce une stratégie d'urbanisation qui sacrifie les meilleures terres, les plus plates et les plus fertiles, car elles sont les plus faciles à construire. Il cite un exemple frappant d'absurdité économique, une zone industrielle de 4 hectares aménagée sur des terres de haute qualité. Aujourd'hui, le bâtiment construit est vide, aucune entreprise ne s'y est installée. Malgré cet échec, les élus ont continué d'agrandir la zone au nord du bâtiment, préparant de nouvelles surfaces alors que les premières ne sont pas utilisées. Le bâtiment devait être couvert de panneaux solaires pour éviter de consommer du sol pour cet usage, ce qui n'a pas été fait. Et ses collègues agriculteurs sont démarchés par ailleurs pour installer du photovoltaïque directement sur leurs terres productives.

Il cite également l'exemple de l'extraction de granulats comme une autre forme de grignotage définitif. Autrefois, on extrayait le granulat directement dans le lit du fleuve, ce qui a provoqué des désastres écologiques. Quand cela a été interdit, l'extraction s'est déplacée sur les terres agricoles situées juste à côté, causant des pertes de fertilité à cause du décapage de la terre végétale. À l'époque, aucune loi n'obligeait à remettre les terres en état pour l'agriculture après l'extraction. Résultat : le territoire est aujourd'hui parsemé de lacs artificiels sans aucun intérêt environnemental, rendant ces surfaces définitivement perdues pour la production alimentaire. Son exploitation a échappé aux carriers grâce à un propriétaire bienveillant qui a préféré garder un fermier en place.

UN RAPPORT DE FORCE INÉGAL FACE À LA CONSOMMATION DES TERRES AGRICOLES

Bertrand Lapalus rapporte une discussion éclairante qu'il a eue avec le maire de Roanne concernant un projet de doublement de la ligne TGV Lyon-Paris. Le projet prévoyait une nouvelle gare en plein milieu de sa ferme, à 6 km du centre-ville. Pour l'élu, le choix s'imposait clairement entre un agriculteur et l'implantation d'une gare TGV génératrice d'emplois, ajoutant ne ressentir aucun remords. Pour Bertrand Lapalus, c'est une vision court-termiste. Construire une gare en plein champ oblige à créer des parkings géants et des infrastructures de transport pour relier le centre. Il oppose ce modèle à celui de Strasbourg, où la gare est en centre-ville avec un parking à étages, ne consommant ainsi aucune terre agricole.

Il interpelle les élus sur la gestion des communes rurales et conteste l'argument selon lequel il faut construire du neuf pour sauver les écoles. Dans sa commune de 8000 habitants, il constate un

taux de vacance de 9 %. Il existe également des quartiers pavillonnaires des années 80 (maisons sur sous-sol) avec des parcelles de 1 500 à 3 000 m² dont plus personne ne veut.

Pour lui, la solution est de reconstruire la ville sur la ville plutôt que de s'étaler, mais les élus choisissent la facilité du terrain agricole, moins cher à l'achat mais plus coûteux à terme pour la collectivité (réseaux, assainissement).

FONCIER AGRICOLE : ENTRE SURVIE ÉCONOMIQUE ET PARADOXES ÉCOLOGIQUES

Intervention de Francis Claudepierre – Éleveur laitier bio en Meurthe-et-Moselle et pionnier de la méthanisation en France

Installé à Mignéville, Francis Claudepierre décrit un territoire lorrain où la menace n'est pas l'étalement urbain – il n'y a pas de pression immobilière dans son secteur –, mais une dégradation lente du paysage et de la rentabilité. Son témoignage apporte un contrepoint saisissant : là où certains luttent contre la ville, lui observe un grignotage par le haut (la forêt) et par le vide (la fragilité économique).

LE PARADOXE DE LA HAIE : « ON ARRACHE POUR UN RIEN, ON REPLANTE DANS LA DOULEUR. »

Francis Claudepierre soulève une incohérence majeure entre les discours écologiques et la réalité administrative. Il constate chaque hiver que des collègues continuent d'arracher les haies et les angles de bois qui gênent le passage des machines. « Il suffit d'avoir une pelleteuse dans une CUMA, et ça arrache tous les ans sans rien demander à personne. » À l'inverse, lorsqu'un agriculteur veut replanter une haie dans les règles, il fait face à une phobie administrative. Il faut monter des dossiers complexes, s'adresser à de multiples organismes et respecter des dates précises pour espérer des aides. Résultat : la complexité décourage la bonne volonté.

LE DRAME DU MARCHÉ BIO : « ON ENLÈVE L'ÉTIQUETTE POUR POUVOIR VENDRE »

En bio depuis 25 ans, Francis Claudepierre transforme son lait en fromage sur la ferme, mais le marché s'est effondré. Sur 40 tonnes de fromage produites, il n'en vend plus que 500 kilos avec le label Bio. Pour écouler le reste, il est obligé d'enlever l'étiquette Bio et de vendre son produit au prix du conventionnel. Face à cette impasse économique, son fils, qui travaille avec lui, se demande s'il ne faut pas abandonner la certification pour survivre, tout en restant extensif. Pour Francis Claudepierre, le grignotage des terres est facilité par ce désespoir. Une ferme qui ne rapporte plus est une proie facile pour d'autres usages.

LA MÉTHANISATION : UNE ASSURANCE-VIE POUR L’ÉLEVAGE

Pionnier du secteur (créateur de la première unité en France), il défend une vision vertueuse de l’énergie agricole. Son unité ne vise pas la production industrielle, mais permet de stabiliser l’exploitation. Elle utilise les effluents d’élevage (fumiers, lisiers) et les intercultures pour produire de l’énergie et des fertilisants naturels (le digestat). Grâce à cela, sa ferme n’utilise plus de pesticides et produit sa propre chaleur pour chauffer l’école, la cantine et le périscolaire du village.

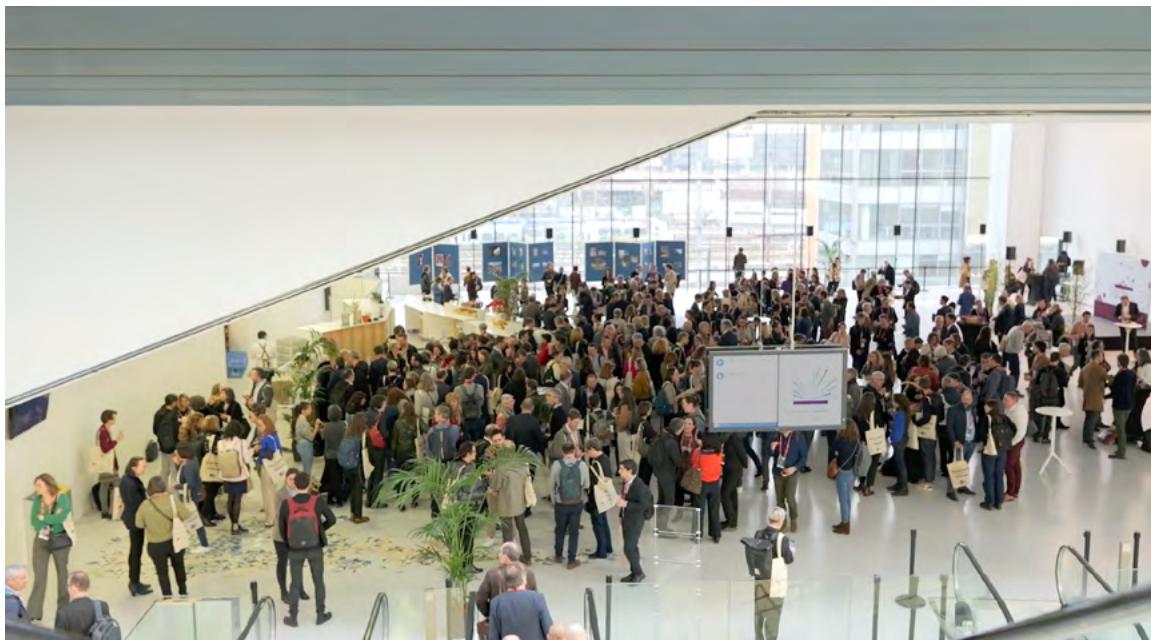
Il s’agace que l’on pointe du doigt les 0,6 % de terres utilisées pour la méthanisation en France, alors que personne ne conteste les 6 % de terres (1,8 million d’hectares) dédiées aux chevaux de loisir, qui n’ont aucune fonction alimentaire ou énergétique.

L’ÉLU FACE AU FONCIER

Ancien maire, Francis Claudepierre raconte son échec politique lié à la protection des terres. Il a voulu dans le cadre de la révision du PLU sanctuariser les espaces agricoles de sa commune. Les anciens agriculteurs du village, qui espéraient que leurs terrains deviennent constructibles pour financer leur retraite ou leur patrimoine, se sont ligués contre lui. Il a été le seul membre du conseil municipal à ne pas être réélu.

Pour Francis Claudepierre, protéger le foncier agricole ne se résume pas à mettre des barrières physiques. C'est avant tout :

- Soutenir le revenu, notamment le bio et l’élevage, pour que l’agriculteur n’ait pas envie de vendre.
- Simplifier l’écologie : les haies ne doivent pas être un calvaire administratif.
- Valoriser l’énergie locale pour ancrer l’agriculture dans les services rendus au territoire (chaleur pour les bâtiments publics par exemple).



ÉCHANGES AVEC LE PUBLIC

LA COMPENSATION ENVIRONNEMENTALE : LE TRIPLE IMPACT

Un intervenant de la Chambre d’Agriculture de Moselle (Stéphane Hisiger) soulève un problème majeur souvent ignoré du grand public : lorsqu’un projet d’infrastructure (route, voie TGV) consomme des terres, l’impact réel est souvent bien supérieur à l’emprise du chantier. Pour compenser 20 hectares artificialisés par une route, l’État impose souvent de recréer des zones humides ou de replanter des bois sur 40 ou 60 hectares supplémentaires de terres agricoles. On soustrait ainsi des surfaces productives pour en faire des zones improductives ou soumises à des contrats environnementaux si stricts qu’ils limitent toute viabilité économique pour l’exploitant.

L’ILLUSION DE L’AUTONOMIE ALIMENTAIRE LOCALE

Une question est posée sur la possibilité de définir des quotas de terres à préserver autour des villes pour garantir l’autonomie alimentaire. Bertrand Lapalus est très ferme : l’autonomie alimentaire totale d’une ville par sa ceinture verte est un mirage statistique. Si une agglomération comme Roanne sanctuarise 3 hectares pour du maraîchage de proximité, c’est symboliquement fort, mais cela ne nourrit qu’une infime fraction de la population. 95 % de la consommation reste massive et dépend de grandes surfaces céréaliers ou d’élevages extensifs qui ne peuvent pas être compressés autour des pôles urbains.

LES LIMITES ET LES PIÈGES DE LA PLANIFICATION (PLU ET SCOT)

Le débat porte également sur l’efficacité des documents d’urbanisme, avec des témoignages contrastés. Les élus se plaignent de la complexité (PLUi, SCOT, SRADDET). Cet empilement finit par paralyser la décision ou créer des zones de flou où les grignoteurs s’engouffrent. Les échanges rappellent que la protection dépend souvent du courage politique local.

LE RÔLE DÉTERMINANT MAIS FRAGILE DES CDPENAF

La Commission départementale de protection des Espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) est saluée comme l’outil le plus efficace pour mettre de l’intelligence collective dans les projets. Contrairement à un algorithme ou une loi nationale, cette commission permet de dire : Ici, ce n’est pas seulement 1 hectare, c’est le passage obligé d’un troupeau ou cette terre a une valeur agronomique exceptionnelle. Les intervenants notent cependant que cet outil dérange souvent les intérêts immobiliers et que des tentatives régulières au Parlement visent à détricoter son pouvoir ou à réduire la présence des agriculteurs en son sein.

Le consensus qui se dégage de ces échanges est que la terre agricole ne peut plus être le réservoir gratuit de la ville. Que ce soit pour construire des logements, poser des panneaux solaires ou compenser des dégâts écologiques, chaque hectare prélevé fragilise une chaîne alimentaire déjà sous tension. La solution ne viendra pas seulement d’une loi (ZAN), mais d’une capacité à redonner une valeur économique réelle au produit agricole, rendant la terre plus précieuse pour ce qu’elle produit que pour ce qu’elle supporte.

B

VERS UN RENOUVELLEMENT DES POPULATIONS GRÂCE À DE NOUVEAUX PORTAGES FONCIERS ?

Animatrice : Louise Haran, Responsable des opérations, La Vigotte Lab

Louise Haran ouvre la séance en posant un constat alarmant : la France fait face à un véritable choc démographique agricole. Le débat ne porte plus seulement sur la protection physique de la terre, mais sur la capacité humaine à l'occuper et à la cultiver. Elle rappelle les chiffres clés : 50 % des agriculteurs seront en âge de partir à la retraite d'ici 10 ans, ce qui représente une mutation foncière de 5 millions d'hectares. Une grande majorité des chefs d'exploitation actuels sont proches de la retraite. De plus, le nombre d'actifs agricoles continue de baisser. Les terres vont se libérer massivement dans les 5 à 10 prochaines années, posant la question de leur devenir : agrandissement des fermes existantes ou installation de nouveaux visages ?

Louise Haran souligne que ce sujet est au cœur de l'actualité politique avec le projet de loi d'orientation agricole qui prévoit trois objectifs majeurs :

- Atteindre 500000 agriculteurs en France d'ici 2035.
- Mettre en place un guichet unique pour faciliter la transmission en créant des points d'entrée simplifiés pour les terres libérées.
- Réformer la fiscalité et limiter la tendance à l'agrandissement excessif pour laisser de la place aux nouveaux installés.

Pour Louise Haran, le noeud du problème est l'accès au foncier. C'est le premier frein identifié par les candidats à l'installation, particulièrement pour ceux qui ne sont pas issus du milieu agricole, les « hors cadre familial » et les « non issus du monde agricole ». Elle introduit la notion de portage foncier : des outils et des structures qui permettent d'acquérir la terre à la place de l'agriculteur, pour lui permettre de se concentrer financièrement sur les autres facteurs de production (cheptel, matériel, bâtiments). Elle propose aux experts de définir précisément ce qu'est le portage, comment il fonctionne et quels sont les nouveaux modèles qui émergent, entre initiatives citoyennes et montages financiers.

Intervenants

Emmanuel Hyest
Président, FNSafer

Christine Léger Bosch
Chercheuse,
INRAE UMR Territoires

Robert Levesque
Ingénieur agronome, AGTER

DE LA FERME À LA FIRME : L'ANATOMIE D'UNE MUTATION FONCIÈRE

Intervention de Christine Léger-Bosch – Chercheuse, INRAE UMR Territoires

Christine Léger-Bosch apporte un regard de chercheuse sur les mutations profondes de l'exploitation agricole française. Pour elle, le paysage agraire ne change pas seulement physiquement, il change de nature juridique et structurelle.

Le phénomène n'est pas nouveau, mais il s'accélère. Sur les 50 dernières années, la surface moyenne des fermes a été multipliée par 4 tandis que le nombre de fermes a été divisé par 4. Elle confirme que le pic de la vague des départs à la retraite est devant nous. Dans les 5 à 10 ans, une quantité massive de terres va changer de mains.

LA DISSOLUTION DU CONCEPT D'EXPLOITATION : LA FIRMISATION

Christine Léger-Bosch observe que l'exploitation familiale traditionnelle (un couple, un troupeau, une terre) s'efface devant des structures beaucoup plus complexes comme :

- Les conglomérats de sociétés : derrière ce qui ressemble à une seule ferme, on trouve parfois un montage de 5 ou 6 sociétés civiles (SCEA, EARL) qui détiennent par ailleurs d'autres exploitations. Plusieurs exploitations, au sens de la statistique agricole, sont en fait détenues par les mêmes personnes.
- La sous-traitance intégrale : le capital est d'un côté, et le travail est délégué à des ETA (Entreprises de travaux agricoles). L'agriculteur devient un gestionnaire financier qui ne monte plus sur le tracteur. Ce phénomène de firmisation concerne déjà 10 % de la surface agricole française, mais il échappe largement aux outils de régulation, car ces firmes sont invisibles dans les registres classiques.

LE PORTAGE FONCIER

Puisque l'accès à la terre est le premier frein à l'installation, notamment pour les 20000 candidats annuels dont beaucoup sont « hors cadre », elle définit les trois piliers du portage :

- Le portage de long terme (conservatoire) : sortir la terre du marché pour la protéger à vie. C'est le modèle par exemple de Terre de Liens. On utilise des baux ruraux à clauses environnementales.
- Le portage de moyen terme (différé) : une structure achète la terre et la loue à un jeune agriculteur, en lui laissant la possibilité de racheter les parcelles plus tard, quand il aura consolidé sa trésorerie.
- Le stockage de court terme : gérer les délais administratifs (banque, diplômes). La Safer achète et garde le bien quelques mois en attendant que le candidat soit prêt.

Christine Léger-Bosch alerte sur l'arrivée de prestataires qui font du portage une activité économique lucrative. Elle cite des structures comme Bacchus Conseil (viticulture) ou France Valley, qui proposent des produits d'investissement aux urbains. Ici, l'objectif n'est plus seulement d'installer un jeune, mais de gérer un capital et d'offrir de la défiscalisation, ce qui peut entrer en conflit avec les objectifs sociaux et alimentaires des territoires.

FNSAFER : LES NOUVEAUX LEVIERS DE RÉGULATION DU FONCIER AGRICOLE

Intervention d'Emmanuel Hyest – Président, FNSafer

Emmanuel Hyest défend une vision de la terre comme un outil de travail et non un produit financier. Pour lui, le rôle des Safer doit évoluer pour contrer les effets pervers de la firmisation. Son intervention présente le point de vue du régulateur face aux mutations décrites par Christine Léger-Bosch. Il confirme les analyses précédentes. Le marché foncier n'est plus seulement une affaire de vente de parcelles de gré à gré. Il insiste sur le fait qu'aujourd'hui, on ne vend plus une terre, on vend des parts de sociétés. Ce marché a longtemps été un angle mort de la régulation, permettant à des investisseurs ou à de très grosses exploitations de s'agrandir sans que la Safer puisse exercer son droit de préemption. Il évoque la loi Sempastous (2023), comme une avancée majeure. Désormais, les Safer peuvent intervenir sur les cessions de parts sociales pour éviter qu'une seule structure ne contrôle des milliers d'hectares au détriment des jeunes à installer.

LA SAFER : UN ACTEUR DU PORTAGE DE COURT TERME

Emmanuel Hyest précise le rôle opérationnel des Safer dans le portage, qui est différent de celui de Terre de Liens. La Safer achète des terres (parfois et de façon minoritaire par préemption) pour les stocker pendant 1 à 5 ans. Ce délai laisse le temps à un projet d'installation de mûrir, à une banque de donner son accord, ou à une collectivité de définir un Projet alimentaire territorial (PAT). Il rappelle que la Safer, société à but non lucratif, ne cherche pas à capitaliser sur la valeur de la terre. Elle revend au prix d'achat, majoré uniquement des frais de gestion.

L'ALERTE SUR LE PORTAGE FINANCIER

Emmanuel Hyest distingue radicalement le portage militant/public (Terre de Liens, Safer, collectivités) du portage privé lucratif. Il perçoit très négativement l'arrivée de fonds d'investissement qui acquièrent des terres dans le but d'assurer un rendement à des actionnaires établis en ville. Pour lui, si l'agriculteur n'est plus propriétaire et que son bailleur est un fonds financier, il perd son autonomie de décision. L'agriculteur risque de devenir un simple exécutant au service d'une rentabilité dictée par des non-agriculteurs.

Pour Emmanuel Hyest, le portage foncier est un outil nécessaire mais insuffisant si le métier n'est pas rentable. Il souligne que la France a encore les prix de la terre les plus bas d'Europe grâce à la régulation. Il conclut en affirmant que le meilleur moyen de protéger le foncier et d'assurer le renouvellement des générations, c'est que les prix des produits agricoles permettent aux jeunes de vivre dignement. Sans revenu, aucun outil de portage, aussi sophistiqué soit-il, ne sauvera l'agriculture française.

RÉGULER L'AGRICULTURE DE FIRME : PRIVILÉGIER LE TRAVAIL SUR LE CAPITAL

Intervention de Robert Levesque – Ingénieur agronome, AGTER

Robert Levesque tempère l'enthousiasme autour des nouveaux outils de portage en les remettant en perspective face à la réalité du marché. S'il reconnaît l'utilité pédagogique de structures comme Terre de Liens, il souligne leur faible poids statistique. Terre de Liens a acquis environ 10000 hectares en 20 ans, ce qui représente moins de 0,4 pour 1000 de la Surface agricole utile (SAU) française. En comparaison, chaque année en France, ce sont 500000 hectares qui partent à l'agrandissement des fermes existantes. Le portage citoyen ou public reste donc, pour l'instant, à la marge du phénomène massif de concentration.

Il alerte, lui aussi, sur les dangers des structures de portage à but lucratif comme France Valley. La rentabilité agricole réelle est faible (entre 1,5 % et 2,5 %). Les structures financières ne tiennent que grâce aux frais de gestion prélevés sur les investisseurs ou à la défiscalisation. Ces investisseurs, en cherchant à placer du capital, peuvent faire monter le prix des terres, rendant l'accès encore plus difficile pour les vrais agriculteurs.

Robert Levesque rappelle que l'argent du portage foncier ne va pas à l'agriculture. C'est un propriétaire qui donne de l'argent à un ancien propriétaire. Cet argent ne finance ni les bâtiments, ni le cheptel, ni la transition agroécologique.

L'ÉMERGENCE DES EXPLOITATIONS DE FIRME

Il dénonce une concentration masquée par des montages sociétaires.

- Les sociétés anonymes (SA et SCEA) : leur part dans la surface agricole a doublé en 20 ans (passant de 7 % à 14 %).
- Les exploitations éclatées : il cite l'exemple d'une exploitation de 2200 hectares dans la Vienne, constituée de douze sociétés différentes. Ce montage permet de percevoir douze fois les aides de la PAC notamment le paiement redistributif sur les premiers hectares, ce qui est un détournement flagrant de l'esprit des aides publiques.
- Le contrôle par les non-agriculteurs : selon ses données, un tiers de ces sociétés agricoles sont contrôlées par des actionnaires qui ne travaillent pas sur l'exploitation. On sort ici du modèle de l'agriculture familiale pour entrer dans celui de l'agriculture minière ou de rente.

Pour Robert Levesque, il faut changer les lunettes de la régulation. L'État doit recenser qui contrôle réellement quoi, au-delà des façades sociétaires. Il faut rémunérer le Travail, pas le Capital. Il prône une réforme de la PAC pour que les aides ne soient plus versées à l'hectare, ce qui favorise l'agrandissement, mais à l'actif, à l'emploi.

Il défend un modèle où les travailleurs contrôlent leur outil de production. L'objectif doit être de dégager la valeur ajoutée maximale à l'hectare, et non la rentabilité maximale du capital investi.

ÉCHANGES AVEC LE PUBLIC

LE COMBAT DE BOXE JURIDIQUE CONTRE LES MONTAGES SOCIÉTAIRES

Plusieurs interventions soulignent l'opacité des grandes structures de type SCEA ou holding. Comment peut-on laisser une exploitation de 2200 hectares se diviser en douze sociétés pour capter douze fois les aides publiques ? Emmanuel Hyest reconnaît que c'est le défi majeur. Jusqu'à présent, la Safer était impuissante, car on ne vendait pas de la terre, mais des parts de société détentrices de foncier. Il défend la nouvelle loi de 2023 comme un premier pas pour mettre le pied dans la porte. Mais il prévient : le démantèlement juridique d'une firme est un processus long et complexe qui nécessite de prouver un abus de concentration, ce qui reste difficile face à des cabinets d'avocats d'affaires spécialisés.

LE PARADOXE DU PRIX DE LA TERRE ET DE LA SPÉCULATION

Un débat s'ouvre sur le coût d'accès au foncier, qui reste le frein n° 1 à l'installation. Emmanuel Hyest souligne un paradoxe cruel : le prix bas, maintenu en France par la régulation des Safer pour aider les jeunes, est précisément ce qui attire les investisseurs extérieurs (fonds de pension, urbains en quête de défiscalisation) qui y voient une valeur refuge bon marché. Emmanuel Hyest dénonce fermement le portage privé qui cherche une rentabilité financière, alertant sur un risque de néo-servage où l'agriculteur perd toute autonomie décisionnelle face à son actionnaire.

LE RÔLE AMBIGU DU CÉDANT ET LA QUESTION DE LA RETRAITE

La salle pointe du doigt la responsabilité des agriculteurs qui partent à la retraite. Souvent, l'agriculteur qui cesse son activité veut vendre ses terres au plus offrant pour s'assurer une retraite décente, quitte à favoriser l'agrandissement d'un voisin déjà gros plutôt que l'installation d'un jeune. Les intervenants appellent à une prise de conscience professionnelle. La solidarité entre générations ne peut pas reposer uniquement sur la loi ; elle nécessite que le cédant accepte de ne pas maximiser son profit immédiat pour préserver l'avenir du territoire.

LE RÔLE DES BANQUES ET DE L'ÉTAT DANS LE RENOUVELLEMENT

Les échanges se concentrent sur l'accès au crédit pour les hors cadre familial, ces profils dépourvus de patrimoine foncier transmis par leur famille. Les intervenants valident l'idée que le portage (via Terre de Liens ou des foncières publiques) est indispensable pour alléger le bilan des jeunes. Robert Levesque et Emmanuel Hyest se rejoignent sur une conclusion. L'argent public (PAC) doit arrêter de financer l'hectare (la rente foncière) pour financer l'actif (le travail). C'est le seul moyen de rendre l'installation plus attractive que l'agrandissement.

En conclusion des échanges, une demande forte émerge pour la future loi d'orientation agricole (LOA). Il faut définir juridiquement qui est l'agriculteur actif. Est-ce celui qui possède les parts ou celui qui conduit le tracteur ? La protection du foncier passe obligatoirement par le fait de réserver l'usage de la terre à ceux qui l'exploitent réellement, en limitant le pouvoir des investisseurs dormants.

C

DES TERRES AGRICOLES EN MUTATION, POUR QUELS BESOINS FONCIERS DE DEMAIN ?

Animateur : Olivier Dieltiens, chef de projet qualité écologique des sols, NOVASOL EXPERTS

Olivier Dieltiens introduit cette table ronde en opérant un changement de perspective fondamental : le foncier agricole ne doit plus être vu comme une simple surface bidimensionnelle (un terrain sur une carte), mais comme un volume vivant, un écosystème complexe dont la santé détermine la valeur réelle.

Il définit le sol comme un carrefour multifonctionnel, une matrice assurant quatre grandes familles de services écosystémiques indispensables à nos sociétés :

- Services de support : le sol est le socle de nos habitations, mais surtout le support de la biodiversité (il abrite plus d'organismes vivants que la canopée amazonienne ou les fosses abyssales).
- Services de production : c'est le réacteur qui produit nos aliments, nos fibres et nos combustibles.
- Services de régulation : c'est l'acteur principal de la purification de l'eau, du cycle des contaminants et du stockage du carbone (enjeu climatique majeur).
- Services culturels : il est le gardien de notre patrimoine archéologique.

Olivier Dieltiens insiste sur le fait que le foncier agricole n'est pas seulement menacé par le béton, mais par une dégradation interne de sa qualité :

- Menaces physiques : le tassement (dû aux engins lourds), l'érosion et l'imperméabilisation.
- Menaces chimiques : la pollution, la salinisation ou l'acidification des terres.

Intervenants

Hyacinthe Hopfner

Ingénieur territorial, Communauté de communes de l'agglomération de Sarrebourg

Joëlle Sauter

Agronome et responsable de l'équipe Sols et Fertilité à la Chambre d'Agriculture du Grand Est



- Menaces biologiques : la perte de matière organique et l'effondrement de la biodiversité du sol. Il cite l'exemple de la viticulture, où l'érosion et les maladies du sol menacent directement le rendement et la valeur du foncier.

Pour lui, il y a une confusion qu'il faut lever pour mieux aménager :

- Le foncier : c'est une notion juridique et immobilière. Une surface délimitée avec des droits d'urbanisme.
- Le sol : c'est une réalité biologique et pédologique. Son objectif pour ce débat est de montrer comment on peut réconcilier les deux en utilisant le potentiel agronomique et la qualité écologique comme critères de décision dans l'aménagement du territoire.

Il pose la question centrale du débat : comment passer d'une vision où le sol agricole est considéré comme du vide ou un réservoir foncier, à une vision où l'on analyse sa qualité avant de décider de son usage ?

LE SOL, INFRASTRUCTURE DE RÉSILIENCE : DE LA MESURE À L'AMÉNAGEMENT DURABLE

Intervention de Joëlle Sauter – Agronome et responsable de l'équipe Sols et Fertilité à la Chambre d'Agriculture du Grand Est

Pour Joëlle Sauter, le sol a cessé d'être perçu comme une simple surface physique pour devenir un allié stratégique indispensable, dont la santé constitue le premier rempart de résilience face au dérèglement climatique. Si elle nuance le discours sur une baisse généralisée des rendements, elle confirme néanmoins l'existence d'un effet plateau observé depuis les années 1960-1970, un phénomène qu'elle attribue à trois mécanismes majeurs de dégradation.

Le premier réside dans la perte de biodiversité fonctionnelle. L'héritage d'une époque tournée vers le tout chimique a conduit à négliger la vie biologique des sols, rendant aujourd'hui les cultures bien plus vulnérables aux pathogènes que les traitements conventionnels ne parviennent plus à réguler. À cela s'ajoute une problématique cruciale de gestion de l'eau, le sol devant idéalement agir comme une éponge; sa capacité à stocker puis à restituer l'humidité, ce qu'on appelle la réserve utile, est ce qui permet d'éviter les accidents de rendement en période de canicule. Malheureusement, un sol tassé ou appauvri en matière organique perd ce pouvoir de rétention, favorisant les coulées de boue et l'érosion de la couche fertile. Enfin, l'instabilité structurale achève ce cycle de dégradation : sans la colle biologique naturelle fournie par la matière organique, le sol part en ruissellement au moindre orage, emportant avec lui tout le potentiel agronomique vers les bas de pente.

Afin de naviguer dans la complexité des données sur le sol, Joëlle Sauter préconise de simplifier l'évaluation de la qualité des terres autour de quelques indicateurs clés et opérationnels. Il s'agit d'abord d'analyser la texture et la profondeur pour déterminer le volume réel que les racines peuvent explorer, puis de mesurer la matière organique, pilier de la structure du sol et du stockage du carbone. On s'intéresse également à la masse volumique apparente,

qui révèle le degré de tassement et donc l'espace laissé à la circulation de l'air et de l'eau, ainsi qu'à la respiration microbienne, véritable témoin de l'activité biologique du milieu. Elle s'appuie pour cela sur l'étude IndiQuaSol de l'INRAE, qui a rigoureusement sélectionné cinquante indicateurs pertinents parmi des milliers pour guider les décideurs.

Cependant, un paradoxe persiste : malgré l'abondance d'informations, celles-ci restent largement sous-exploitées. La cartographie nationale actuelle, à l'échelle du 1:250000, s'avère suffisante pour une vision régionale mais est bien trop imprécise pour des projets d'aménagement local comme les PLU. De plus, une quantité massive d'études pédologiques réalisées lors de grands chantiers finit oubliée dans des tiroirs. Joëlle Sauter milite donc pour que ces précieuses données soient systématiquement injectées dans le Système d'information national sur les Sols (mis en place par le GIS Sol) et suggère même de mobiliser les sciences participatives, où citoyens et jardiniers contribueraient à enrichir la connaissance globale par leurs observations quotidiennes.

L'aboutissement de cette démarche réside dans la méthode MUSE, portée par le CEREMA et financée par l'ADEME, qui permet de cartographier la multifonctionnalité des sols selon quatre axes essentiels : la production de biomasse, la régulation du cycle de l'eau, le réservoir de carbone et le support de biodiversité. Cet outil transforme la vision des élus en leur permettant de ne plus considérer le sol comme un espace vide à urbaniser par défaut. Au contraire, il leur offre la possibilité d'orienter les constructions vers les zones les moins fonctionnelles, afin de sanctuariser et de préserver les véritables joyaux agronomiques et écologiques de leur territoire.

SOLS ET EAU : LE CERCLE VERTUEUX DE LA RÉSILIENCE TERRITORIALE

Intervention de Hyacinthe Hopfner – Ingénieur territorial, Communauté de communes de l'agglomération de Sarrebourg

Pour Hyacinthe Hopfner la préservation du foncier agricole n'est plus une simple question d'urbanisme réglementaire. Dans le Sud-Mosellan, où la pression immobilière reste modérée, l'enjeu s'est déplacé vers une nécessité de sécurité sanitaire et environnementale. Son témoignage marque un tournant majeur : la collectivité a dépassé la gestion purement technique (assainissement et travaux) pour adopter une véritable stratégie politique de protection des sols. Cette approche reconnaît que la santé de la terre est le socle de la résilience d'un territoire.

LA MENACE INVISIBLE : LE CHANGEMENT DES PRATIQUES

Dans cette région, l'érosion des terres agricoles ne se traduit pas par une progression du béton, mais par une mutation silencieuse des pratiques. Face à la crise des filières bovines et ovines, de nombreux agriculteurs sont tentés de labourer leurs prairies pour se tourner vers la céréaliculture ou les cultures énergétiques liées à la méthanisation. Pourtant, ce retournement est souvent irréversible : une prairie détruite ne retrouve que très rarement ses propriétés écologiques initiales. Sur ces sols locaux, souvent pauvres ou limoneux, cette transition est particulièrement périlleuse, car elle exige un usage intensif d'intrants pour compenser une fertilité naturelle inadaptée. Contrairement à un incendie de forêt, cette dégradation est invisible. Les élus locaux peinent parfois à percevoir l'effet cumulé de la perte de petites parcelles; pourtant, c'est cette accumulation (20 hectares ici, 20 hectares là) qui finit par déstructurer le paysage et briser l'équilibre hydrique du bassin versant.

LA GESTION DE L'EAU COMME RÉVÉLATEUR STRATÉGIQUE

C'est par le prisme de l'eau que la collectivité a pris conscience de la valeur inestimable des sols. La ville de Sarrebourg s'appuie sur des étangs-réservoirs essentiels à son économie touristique, mais ces derniers sont régulièrement menacés par la prolifération de cyanobactéries. Le programme NoCyano a mis en évidence un lien direct avec le phosphore, principal carburant de ces bactéries. Or, la modélisation a prouvé que si les prairies environnantes étaient converties en terres cultivées, le ruissellement du phosphore vers les plans d'eau augmenterait de manière exponentielle, rendant toute baignade impossible. La prairie agit donc comme un filtre naturel indispensable, une infrastructure verte qu'il est capital de maintenir pour sauver l'activité touristique.

DES OUTILS DE PROTECTION INNOVANTS : PLAN HERBE ET PSE

Pour maintenir l'élevage et donc les prairies, la collectivité a lancé un Plan herbe ambitieux motivé par le système des paiements pour services environnementaux (PSE). Avec l'Agence de l'Eau, la collectivité injecte 1 million d'euros par an pour rémunérer les éleveurs. L'idée est d'indemniser non pas une parcelle, mais le système de l'exploitation (temps de pâturage, maintien de l'herbe). Le but est que ce contrat de protection de l'eau devienne un label de qualité pour valoriser localement la viande et le lait (circuit court).

Parallèlement, Hyacinthe Hopfner utilise les données du SIG (Système d'information géographique) pour conseiller les maires lors des modifications de PLU. Il montre aux élus les axes potentiels où l'eau coulera lors d'orages violents. Il se heurte souvent à l'argument : il n'a jamais plu ici. Sa réponse est pédagogique : si on remplace une prairie qui absorbe par un champ labouré ou un lotissement, l'eau qui restait sur place hier inondera le village demain.

L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE : LA VALORISATION DU BOIS (BRF)

Hyacinthe Hopfner décrit également un modèle de synergie territoriale qui concilie la protection des milieux aquatiques (compétence Gemapi) avec les besoins économiques des éleveurs, tout en améliorant la santé des sols. Pour restaurer la ripisylve, entretenir les cours d'eau et sécuriser les rivières, la collectivité abat des arbres et retire des bois morts. Plutôt que de brûler ces résidus ou de payer pour leur mise en décharge, la collectivité a choisi de les broyer sur place pour créer du bois raméal fragmenté (BRF), riche en lignine et en nutriments, que la collectivité redistribue gratuitement aux agriculteurs locaux. Les éleveurs de bovins et d'ovins utilisent ce broyat comme litière dans leurs bâtiments (stabulations), souvent en complément de la paille. Le bois remplace jusqu'à un tiers du volume de paille nécessaire, réduisant les charges des exploitations face à la volatilité des prix. Une fois imprégné des déjections animales, ce mélange bois-paille devient un compost organique de haute qualité. Lorsqu'il est épandu sur les champs, il déclenche un cycle vertueux pour le sol permettant le stockage de carbone. Le sol, ainsi structuré, retient mieux l'humidité. Cela limite le ruissellement lors des orages et empêche le transfert du phosphore vers les cours d'eau. L'apport de bois stimule les champignons et les micro-organismes du sol, renforçant sa fertilité naturelle.

Ce système démontre que la protection de l'environnement peut être un moteur de développement pour la collectivité avec une gestion simplifiée et moins coûteuse des déchets végétaux. Elle permet également à l'agriculteur une baisse des coûts d'achat de paille et d'engrais chimiques. Le territoire y gagne une meilleure qualité de l'eau, une prévention des inondations et un stockage actif du carbone dans les terres.



ÉCHANGES AVEC LE PUBLIC

Les échanges avec la salle lors de ce troisième débat confrontent les indicateurs scientifiques et les actions de terrain aux préoccupations concrètes des acteurs locaux.

LE PROBLÈME DE L'ACCESSIBILITÉ ET DE L'USAGE DES DONNÉES

La salle souligne un décalage entre la richesse des connaissances scientifiques et leur utilisation par les décideurs locaux. Un intervenant fait remarquer que de nombreuses études de sols sont réalisées lors de grands chantiers (autoroutes, carrières), mais que ces données ne sont jamais partagées avec les agriculteurs voisins ou les maires pour leurs PLU. Joëlle Sauter insiste sur la nécessité de centraliser ces informations dans le GIS Sol. Elle rappelle que sans une cartographie précise (plus fine que le 250 000^e actuel), les élus naviguent à vue et peuvent, par ignorance, autoriser la construction sur les terres les plus fertiles du département.

LE DÉFI DE LA SENSIBILISATION DES ÉLUS À L'INVISIBLE

Un échange nourri a lieu sur la difficulté de faire comprendre l'importance du sol à des élus souvent focalisés sur l'urbanisation. Hyacinthe Hopfner explique que pour convaincre un maire, l'argument de la biodiversité du sol est souvent moins efficace que celui de la sécurité. Montrer, cartes à l'appui, qu'en retournant une prairie on crée une hache de ruissellement qui inondera le centre-ville est l'argument le plus percutant.

Le lien direct entre la gestion des sols et l'économie touristique (fermeture des étangs à cause des cyanobactéries) est cité comme un levier politique puissant pour débloquer des budgets comme ceux de l'Agence de l'Eau permettant de financer des PSE (Paiements pour services environnementaux).

LA LUTTE CONTRE LA SPÉCIALISATION DES TERRITOIRES

La salle s'inquiète de la disparition de la polyculture-élevage au profit de la monoculture céréalière ou énergétique. Les participants alertent sur le fait que la réglementation actuelle (conditionnalité de la PAC) ne suffit pas à empêcher le retourne-ment des prairies permanentes, car les contrôles sont perçus comme trop lointains ou peu dissuasifs face à l'enjeu financier immédiat pour l'agriculteur. L'exemple du BRF (bois raméal fragmenté) donné par Hyacinthe Hopfner suscite beaucoup d'intérêt. Le public y voit une manière de redonner du prix à l'élevage : si l'éleveur rend un service de filtra-tion d'eau et de stockage de carbone, il doit être rémunéré pour cela. Le sol ne doit plus être considéré comme un support gratuit, mais comme une infrastructure de service public.

LA QUESTION DE LA COMPENSATION (ERC)

Comme dans le débat A, la question de la séquence Éviter-Réduire-Compenser est revenue. Les intervenants de la salle dénoncent le fait que la compensation se limite souvent à replanter des arbres ailleurs, sans tenir compte de la qualité du sol détruit. Ils militent pour que la qualité agronomique devienne un critère juridique d'évitement. Si le sol est excellent, on ne compense pas, on n'y touche pas, point final.

Le débat C démontre que le sol n'est pas une simple surface bidimensionnelle, mais une infrastructure naturelle vivante assurant des services vitaux (filtration de l'eau, stockage carbone, production). La protection du foncier agricole doit désormais intégrer des indicateurs de qualité biologique (méthode MUSE, réserve utile en eau) pour guider l'urbanisme et les pratiques agricoles.

Le foncier agricole n'est plus un espace de réserve, mais une ressource stratégique en réduction. Face à l'érosion des surfaces et au plafond des rendements, le parcours souligne trois urgences :

- Protéger la surface : lutter contre l'urbanisation, mais aussi contre la consommation masquée (loisirs, dépôts).
- Défendre le modèle social : utiliser la régulation du marché sociétaire et le portage foncier pour contrer la firmisation et installer une nouvelle génération d'agriculteurs.
- Valoriser la qualité : passer d'une vision de terrain à une vision de sol vivant. En protégeant les prairies et la fertilité, on sécurise l'eau, le climat et l'économie locale.

Il est nécessaire de ne plus voir la terre comme un produit financier, mais comme un outil de travail et une infrastructure de service public.



Consolider et accueillir sur les territoires une activité productive et industrielle

Rapporteure : Nadège Chambon – Adjointe au chef de service, Aménagement, Urbanisme, Énergie (SAUE) de l’Oise

Débat A

La préservation des activités en tissu urbain

Débat B

Le foncier des ZAE

Débat C

Les Sites clés en main

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, quelles que soient leurs natures, 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 ?

A

LA PRÉSERVATION DES ACTIVITÉS EN TISSU URBAIN

Animatrice : Brigitte Guigou, Responsable formation – partenariat recherche, Institut Paris Région

Brigitte Guigou pose d'emblée le cadre d'une réflexion urgente : comment enrayer la force centrifuge qui expulse les activités productives et industrielles hors de nos villes ? L'enjeu ne se limite plus aux zones industrielles isolées, mais concerne la préservation de l'activité au sein même du tissu urbain commun. Elle définit cette problématique autour de trois piliers qui seront discutés par les intervenants.

- Une définition extensible : ne plus voir l'industrie comme une enclave, mais comme une diversité d'activités productives intégrées à la ville.
- La lutte contre l'éviction : analyser les mécanismes de marché et les conflits d'usage (résidentiel vs productif) qui raréfient le foncier économique.
- L'arsenal stratégique : identifier les outils (foncières, régulations, immobilier) permettant non seulement de maintenir, mais de redévelopper une économie de production au cœur des territoires.

Intervenants

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



PRÉSERVER LE TISSU PRODUCTIF EN VILLE

Intervention de Flore Trautmann – Directrice associée, Sens de la Ville

Flore Trautmann reprend pour son intervention les résultats d'une recherche, « Aménager la ville productive », menée avec Alphaville et le Lab'urba et financée par le PUCA. L'analyse de Flore Trautmann repose sur un diagnostic très préoccupant, celui que la ville moderne agit comme une centrifugeuse qui expulse ses activités productives toujours plus loin des centres, ce qui pose à la fois des problématiques économiques et environnementales puisque cela se traduit par une consommation foncière et une diminution de l'intensification des usages. Ce mouvement n'est pas une fatalité géographique, mais le résultat d'une défaite systématique des activités productives face à des activités plus lucratives (tertiaire, commerciale ou logement) dans la compétition pour le sol.

Selon elle, les causes résident dans des enjeux de conflits d'usage avec notamment le sujet des nuisances, mais aussi dans les représentations mentales et les besoins de construction en renouvellement urbain. Des causes internes aux entreprises existent également, avec un besoin plus grand d'espace ou de commodités. En somme, cette force centrifuge est le résultat d'une pression foncière forte et commune à de multiples acteurs.

Le cœur du problème réside dans un déséquilibre de régulation et dans une difficulté à cerner précisément le contour de ce qui peut être défini comme une activité productive. Elle dresse un parallèle frappant avec le logement social : si l'on parvient à maintenir de la mixité résidentielle en ville, c'est parce que nous avons construit une véritable artillerie législative et financière (loi SRU, bailleurs sociaux, prêts aidés, TVA réduite, etc.). Or, dans le monde économique, ce modèle n'existe pas. L'activité productive est la grande oubliée des politiques urbaines. Sans règle d'arbitrage claire, comme le sont les plafonds de ressources pour le logement, les techniciens et les élus restent démunis pour justifier le maintien d'un atelier là où un promoteur propose des bureaux lucratifs.

Elle souligne que la définition même de ce qu'on veut protéger est un piège. Dans leur travail de recherche, l'équipe a analysé les politiques de Rennes et Bordeaux et a conclu que vouloir s'appuyer sur les codes NAF est une fausse piste. Elle plaide plutôt pour une approche stratégique : il faut soutenir les activités qui ne peuvent pas survivre sans aide publique en milieu dense. Elle prend l'exemple du dispositif récent du BRS Activité pour indiquer la difficulté de s'accorder sur des critères de définition, y compris en prenant le nombre de salariés et les chiffres d'affaires. En s'appuyant sur les travaux de l'Institut Paris Région, l'intervenante insiste sur l'importance de critères adaptés à la diversité des situations territoriales (urbain, rural, périurbain, densité, dynamique, etc.) Ce flou définitionnel permet toutefois aux élus de garder la main et d'arbitrer au cas par cas face à un imaginaire encore très esthétisé de l'activité productive en ville, or il est impossible de n'accepter que l'ébéniste ou le réparateur de vélos. Pour Flore Trautmann, la vraie ville productive doit assumer ses portes sectionnelles et ses camionnettes. Pour cela, l'écriture architecturale est importante.

Elle illustre son propos par l'exemple du quartier Brazza à Bordeaux pour montrer comment l'architecture peut résoudre les conflits d'usage. Sur ce projet, deux étages de stationnement servent de tampon sonore et vibratoire entre les activités productives du rez-de-chaussée et les logements situés au-dessus. C'est cette ingénierie spatiale qui permet de rendre l'activité acceptable pour les voisins. Un autre exemple historique est celui de Cap 18 à Paris, qui a survécu en plein 18^e arrondissement grâce à un montage précurseur de dissociation foncière dès les années 80. Enfin, elle propose de renverser le modèle classique du renouvellement urbain, qui consiste trop souvent à démolir des zones d'activités un peu obsoletes au profit de programmes plus lucratifs (bureaux, logements, etc.) susceptibles de financer les interventions d'acquisition foncière et d'aménagement. C'est notamment le cas du projet Euratlantique au sud de la gare de Bordeaux. Elle

montre qu'on peut faire avec les entreprises déjà en place. Plutôt que de racheter le foncier, la collectivité finance l'ingénierie (architectes, juristes) pour aider l'industriel à se compacter sur sa propre parcelle ou à mutualiser un parking avec son voisin. C'est un pari sur le temps long. Enfin, d'autres outils réglementaires existent comme les zonages et OAP des documents d'urbanisme. Elle cite ici l'exemple de Vienne qui sécurise les activités en ville, y compris face à des programmes plus lucratifs. Elle cite également l'amélioration des modèles économiques de l'activité et la mise en place de foncières publiques, villages artisanaux, hôtels d'entreprises, etc. pour alléger le poids du foncier.

LE PARI DU FAIRE AVEC SANS ACHAT FONCIER

Flore Trautmann cite une expérimentation bordelaise qui propose une alternative à l'achat public massif, souvent trop coûteux, en misant plutôt sur le partenariat privé. La collectivité préfinance des études pour enclencher un renouvellement et guider les acteurs privés. Il s'agit par exemple de montrer à un patron de PME comment se compacter sur sa propre parcelle ou mutualiser un parking avec son voisin pour libérer de l'espace. C'est un nouveau contrat urbain : la collectivité finance l'intelligence et l'ingénierie, tandis que le privé réalise la mutation sur son propre terrain, évitant ainsi des dépenses publiques d'acquisition colossales.

L'EXEMPLE DE LA FONCIÈRE SOLIDAIRE BASE COMMUNE

Flore Trautmann cite comme moyen d'agir les foncières qui fleurissent aujourd'hui en France en faisant le parallèle avec le rôle des opérateurs sociaux dans le logement. Les activités productives ont aujourd'hui besoin d'opérateurs long terme qui pratiquent des formes de loyers abordables, des formes de régulation. Sa structure a ainsi créé la foncière Base commune avec Plateau urbain en partant du constat d'un besoin d'opérateur et de possibilités de péréquations verticales sur le sujet du commerce et des RDC. Le modèle économique est d'acheter pas cher, notamment du fait de péréquations ou de subventions, avec un portage par un modèle coopératif, via une rentabilité limitée et des loyers abordables permettant le maintien d'activités.

FRICHES INDUSTRIELLES : DE LA PROPRIÉTÉ À L'USAGE

Intervention d'Aimeric Fabris – Directeur général adjoint de l'EPORA

Aimeric Fabris témoigne à partir de son expérience d'un Établissement public foncier historiquement créé pour la résorption de grandes friches industrielles. Dans la lignée des propos tenus précédemment, Aimeric Fabris insiste sur le fait que les friches industrielles ou les zones sous-utilisées ont été une ressource de l'aménagement depuis plus de 20 ans pour refaire la ville sur la ville. Ce réservoir foncier est désormais tari, et même sans l'objectif du ZAN, la difficulté politique et sociétale d'ouvrir de nouvelles zones en Espaces naturels, agricoles et forestiers condamne cette dynamique centrifuge. Dès lors, la ressource économique à la périphérie n'est plus reconstituée aussi rapidement et en quantité égale, l'espace que nous dédions à nos activités manufacturières et productives en France est donc en train de se réduire, ce qui pose une réelle problématique en matière de souveraineté économique. Ce dernier aspect a permis une prise de conscience à partir des années 2020 qu'il fallait se préoccuper à nouveau des activités productives.

Aimeric Fabris rappelle que l'industrie a bien souvent bénéficié d'une implantation urbaine. Il s'appuie sur l'exemple de la Loire et du bassin de Saint-Étienne pour illustrer le fait que les grandes manufactures du xx^e siècle étaient entourées de faubourgs et de tissus urbains, qui sont l'héritage du paternalisme patronal. Ce n'est que très récemment que l'imaginaire collectif a relégué l'industrie loin des regards, la jugeant bruyante ou polluante. Pourtant, il observe sur le terrain que les voisins des grands fonciers industriels acceptent souvent mieux le maintien d'une activité productive que son remplacement par un projet dense, d'autant que la modernisation des outils de production réduit drastiquement les externalités et nuisances passées.

Enfin, il insiste sur un enjeu foncier de taille : en règle générale, en ville, les grandes superficies foncières sont d'un seul tenant, en monopropriété. Au contraire, en périphérie, ce sont plutôt des lotissements d'entreprises de petites tailles, où l'intervention foncière sera plus complexe.

SORTIR LE FONCIER DU MARCHÉ : VERS UN MODÈLE DE DROITS D'USAGE

Aimeric Fabris insiste sur le fait que nous sommes face à la fin d'un cycle immobilier : les lotissements d'entreprises en périphérie existent depuis 30-40 ans, la collectivité a souvent cédé le foncier à bas prix pour attirer les entreprises. Or, ces zones d'activités commencent à présenter des signes d'obsolescence et de vacance. Les collectivités prennent aujourd'hui conscience qu'elles vont devoir racheter ce foncier – qui plus est morcelé – à prix fort. Le foncier économique devient le lieu de l'action publique. Il souligne que l'éviction des activités prend aussi sa source à la sous-évaluation chronique du foncier économique en France. Fixé artificiellement entre 70 et 150 euros le mètre carré car indexé sur le prix des terres agricoles, ce tarif ne correspond à aucune réalité économique de projet. Cette faiblesse des prix expose les terrains industriels à une prédation systématique par le logement ou le tertiaire voire la logistique, bien plus lucratifs. Ce foncier est donc très exposé aux changements d'usages. De plus, cela produit auprès de l'industriel une référence caduque ; il n'est pas prêt à acheter le foncier à sa vraie valeur, à son prix de revient lorsqu'on le recycle. Enfin, la remise sur le marché de ces sites est freinée par une inertie administrative et technique lourde, avec des liquidations judiciaires qui durent des années, complexifiées par une recherche de valeur déconnectée et par la possible dissociation entre l'exploitant et le propriétaire. Ces sites sont souvent historiques, ce qui induit des découvertes parfois tardives de

pollutions – comme sur les anciens sites de Creusot-Loire – avec des montants de travaux colossaux, renforcés par le fait que nous avons mal construit, avec des matériaux comme de l'amiante ou du plomb. Pour finir, les ZAE connaissent actuellement une vacance forte (15-20 %) mais morcelée nécessitant des actions de remembrement complexes.

Face à ce constat, Aimeric Fabris prône un changement radical de méthode : il faut arrêter de vendre le foncier économique. Il reprend l'exemple de Technolac en Savoie où la collectivité reste maître du foncier. Mais sur son territoire aucune collectivité n'était assez grande et assez dotée financièrement pour porter de nombreux terrains sur du long terme (50 ans et plus). Il détaille ainsi la création d'une foncière Éco par l'EPORA et la Banque des Territoires, foncière dotée d'un plan d'affaires de 35 millions d'euros prévus sur 7 ans avec une capitalisation de 14 millions d'euros pour commencer, ce qui représente 12 sites industriels stratégiques plutôt de grande taille, et quelques sites en Zone d'activité économique. C'est ici une action radicalement différente de l'intervention classique d'un EPF dont le modèle repose sur du portage court terme et une revente immédiate une fois le protoaménagement effectué (dépollution, mise hors d'eau, etc.). L'Établissement crée donc une filiale permettant d'agir à une échelle suffisamment grande pour entrer dans un système financier de péréquation et pour gérer les risques. L'idée est de sortir définitivement la propriété foncière du marché pour ne plus céder que des droits d'usage via des baux à construction. Ce modèle de portage permet de sécuriser du foncier économique, d'accélérer le recyclage foncier en optimisant l'occupation du site et en préservant l'unicité foncière et de capter la rente foncière au profit de la collectivité. Cela permet également de travailler à des requalifications ambitieuses en ZAE comme du NIMBY.

Enfin, il appelle les aménageurs à plus de biologie et moins de programmation rigide. Pour lui, le foncier économique ne s'aménage pas comme le foncier urbain. Dès lors, dessiner précisément une zone industrielle à l'avance est une erreur stratégique, car chaque outil productif possède des contraintes uniques (hauteur sous plafond, portance des dalles, besoins énergétiques). Il cite l'exemple d'un site où une menuiserie était initialement prévue, mais a finalement laissé place à une brasserie avec un chai à whisky : les besoins techniques n'avaient plus rien à voir. La collectivité doit garder la main sur les grands fonciers stratégiques, assurer l'unité des parcelles pour éviter leur découpage en petits morceaux inexploitables, et accompagner les entreprises plutôt que de tenter de prédire les usages futurs.

MIXITÉ URBAINE : QUAND LA PRODUCTION REDEVIENT VISIBLE

Intervention d’Olivier Dieudonné – Élu à la CCI de Meurthe-et-Moselle et président de la FNAIM locale

Olivier Dieudonné présente la vision pragmatique du monde de l’entreprise et de l’immobilier. Il reprend et partage les propos tenus par les autres intervenants, les appliquant à l’évolution qu’il perçoit de sa CCI et du territoire de Meurthe-et-Moselle. Pour lui, la CCI n’est plus un organisme administratif figé, mais une véritable galaxie de services qui a dû se réinventer économiquement pour soutenir un tissu local composé à 90 % de très petites entreprises. Son diagnostic est clair : sur les 24 200 établissements de son territoire, l’industrie est devenue minoritaire face aux services et au commerce, ce qui impose de regarder la ville productive non pas comme un secteur à part, mais comme une composante indissociable du dynamisme urbain.

Il illustre cette nécessaire mutation par l’exemple du Sillon lorrain. Si le nord, proche du Luxembourg, s’est tourné vers la finance et les prestations intellectuelles, le sud, notamment vers les Vosges, a dû transformer ses anciennes industries textiles pour survivre. Un exemple emblématique est celui des vélos Moustache, une entreprise de vélos électriques à assistance qui a su revitaliser des sites existants en réemployant intelligemment le bâti industriel. Pour lui, la clé ne réside pas toujours dans la construction de neuf, mais dans la capacité à transformer l’existant pour éviter la désertification.

Il partage également un exemple de production en ville avec le cas d’un fromager de chèvre installé dans une rue piétonne du centre-ville de Nancy. Si les chèvres ne sont évidemment pas présentes sur place, l’artisan a créé un véritable laboratoire de transformation visible depuis la rue. Ce n’est plus seulement un commerce, c’est une activité productive qui s’expose, transformant les imaginaires. Selon lui, cette présence physique de la fabrication au cœur des flux urbains est essentielle pour maintenir l’identité et l’équilibre économique des quartiers, même si cela demande une collaboration étroite entre le privé et le public.

Olivier Dieudonné aborde également la question de la valeur patrimoniale de l’industrie. En prenant pour cadre le lieu même du débat – un ancien centre de tri postal construit par Jean Prouvé –, il souligne que l’architecture industrielle est une force. Pour un chef d’entreprise, l’immobilier est souvent un actif de haut de bilan qu’il souhaite thésauriser. Il oppose cette solidité patrimoniale aux zones d’activités périphériques plus précaires, construites avec des matériaux moins durables. En rassurant les investisseurs sur la pérennité de leur foncier urbain, on les incite à rénover plutôt qu’à déménager.

Enfin, il exprime une certaine méfiance vis-à-vis de l’inflation normative française. Il préfère une définition large et théorique de l’activité productive – celle qui mobilise des acteurs, favorise la mixité et la décarbonation – plutôt que des critères trop rigides basés uniquement sur les codes NAF ou les SIRET. Il cite le cas de certains maires qui utilisent la menace de la préemption des baux commerciaux non pas pour contraindre, mais pour engager un dialogue et éviter que les métiers de bouche sans transformation évincent la diversité artisanale. Pour Olivier Dieudonné, la solution passe par une incitation fiscale et un accompagnement des hommes, car pour avoir des usines, il faut avant tout des services et des logements de qualité à proximité.

ÉCHANGES AVEC LE PUBLIC

LE NEUF EN BORD D'AUTOROUTE VERSUS LES FRICHES URBAINES

Marie-Chistine Caras (SCoT du pays de Sarrebourg) a soulevé une problématique majeure : pour son territoire rural, l'axe autoroutier agit comme un aimant qui détourne le regard des élus des friches du centre-bourg. La tentation est forte de céder à la facilité du neuf en bord de route plutôt que de gérer l'enclavement et l'obsolescence des anciens sites. En réponse, Aimeric Fabris a insisté sur l'acceptabilité sociale déjà présente en abord de friches et sur l'importance du récit. Pour convaincre une entreprise de s'installer en centre-ville plutôt qu'en périphérie, il faut valoriser l'écosystème déjà en place et le narratif historique du site. Il cite l'exemple d'un industriel qui a choisi une friche pour construire sa marque autour d'un positionnement RSE puissant, prouvant que le déjà-là peut être un argument marketing supérieur à la simple commodité autoroutière.

L'ÉQUATION ÉCONOMIQUE DE LA VERTICALITÉ : UN SEUIL DE RÉALISME

L'intervention de Laurent Granier (société GSE) a discuté l'idée reçue d'une densification verticale systématique. Si tout le monde s'accorde sur la nécessité de construire des bâtiments à étages pour économiser le sol, la réalité financière est plus abrupte. Selon lui, un bâtiment industriel vertical ne devient rentable que lorsque le prix du foncier dépasse les 200 euros du mètre carré. En dessous de ce seuil, le coût de construction (rampes d'accès, structures renforcées) rend le projet économiquement invivable pour la plupart des PME. Cette précision souligne que la ville productive dense reste, pour l'instant, un modèle réservé aux métropoles à forte pression foncière. Il insiste également sur les difficultés parfois rencontrées pour obtenir des autorisations d'exploitation en milieu urbain mettant en péril ce type d'implantation pour les activités.

L'ENTROPIE LÉGISLATIVE CONTRE LA LIBERTÉ D'ENTREPRENDRE

Maître Lionel Roche, avocat, a vivement dénoncé ce qu'il appelle l'entropie législative. En 30 ans, le Code de l'urbanisme est passé de 250 à 3000 pages. Cette inflation normative crée un conflit direct avec la souplesse nécessaire à l'entreprise. Flore Trautmann a reconnu ce chemin de crête très étroit : il faut réguler pour éviter l'éviction des activités, mais trop de rigidité finit par étouffer ceux que l'on veut protéger. L'outil de l'OAP (Orientation d'aménagement et de programmation) a été cité comme une solution offrant la souplesse juridique nécessaire pour guider sans emprisonner.

LA DISPARITION DU PROMOTEUR : PAS SI SIMPLE

Un débat s'est ouvert sur la pertinence du promoteur immobilier comme intermédiaire. Si certains y voient un acteur captant une valeur inutile, Flore Trautmann a nuancé ce propos. Se passer d'un promoteur signifie que l'aménageur doit dialoguer directement avec l'exploitant. Or, il s'agit d'un métier totalement différent ; l'industriel n'a pas toujours les compétences pour porter un projet immobilier complexe, et l'aménageur doit prendre le temps d'accompagner chaque entreprise sur mesure. Le renouvellement des zones d'activités demande donc une réinvention des métiers, où l'aménageur devient un véritable copilote du projet privé.

Ce premier débat confirme que la préservation des activités productives en milieu urbain ne peut plus reposer sur la seule régulation par l'urbanisme réglementaire. Face à la pression des usages résidentiels et à la volatilité des marchés, l'enjeu est désormais celui de la maîtrise foncière de long terme.

B

LE FONCIER DES ZAE

Animateur : Pascal Ranchoux – Directeur des relations institutionnelles, études et projets,
CCI de Maine-et-Loire

Pascal Ranchoux ouvre ce second débat en reprenant le changement de paradigme indiqué en début de matinée : nous arrivons à la fin d'une époque où le développement économique se faisait par une logique extensive, consommant massivement le foncier agricole en périphérie. Aujourd'hui, sous la pression du ZAN, le modèle de l'extension est à l'arrêt. Même si un report des échéances à 2034 est évoqué par le gouvernement, la nécessité de changer de méthode est immédiate et inéluctable. Le constat dressé est celui d'un patrimoine en souffrance. En France, près de 50 % des zones d'activité présentent un stock immobilier dégradé et voient leur taux de vacance s'envoler. Les zones créées dans les années 70 ont désormais 50 ans et atteignent un stade d'obsolescence critique, tant sur le plan fonctionnel qu'énergétique. L'arrivée du décret tertiaire ne fait qu'accélérer cette urgence en imposant des normes que de nombreux bâtiments anciens ne peuvent plus tenir sans une transformation profonde. L'enjeu de ce débat n'est donc plus de savoir comment créer de nouvelles zones, mais comment requalifier et restructurer l'existant. Pascal Ranchoux invite ainsi les experts à sortir des sentiers battus pour répondre à des questions vitales : avec quelles méthodes et quels outils peut-on redonner vie à ces espaces ? Qui doit porter ces projets coûteux et complexes ? Et surtout, quelles sont les limites réelles de ce renouvellement urbain appliqué au monde de l'entreprise ?

Intervenants

Loic Alcaras

Directeur juridique, EPF de la Haute-Savoie

Guillaume Terraillot

Directeur général adjoint, EPFIF

François Noisette

Ingénieur général des ponts, des eaux et des forêts, Kalutere Polis

Jean-François Vallès

Directeur associé – agitateur de zones d'activités, SYNOPTER

TROUVER 22 000 HECTARES DE FONCIER INDUSTRIEL

Intervention de François Noisette – Kalutere Polis

En tant qu'intervenant aux côtés du Préfet Rollon Mouchel-Blaisot du rapport interministériel de mobilisation pour le foncier industriel (2023), François Noisette pose les bases chiffrées et stratégiques du débat en interrogeant la capacité de la France à concilier sa réindustrialisation avec la trajectoire de sobriété foncière. Son propos démontre que l'enjeu n'est pas seulement une question de m² disponibles, mais d'efficacité dans la gestion du patrimoine existant.

Si l'on compare la consommation foncière actuelle aux objectifs fixés pour la décennie par le ZAN, nous avons déjà consommé plus que la moyenne autorisée lors des deux premières années. Pour les huit ans à venir, il ne reste qu'une marge de manœuvre extrêmement étroite alors que l'activité économique représente traditionnellement un quart de cette consommation foncière.

Dans le rapport interministériel, ils ont tenté de chiffrer le besoin en foncier industriel à partir du nombre d'emplois qu'un passage de 10 points de PIB à 12 points de PIB de l'industrie représenterait. 2 points de PIB en plus dans l'industrie, c'est 4,65 000 emplois. Cela représente a priori 22000 hectares sur dix ans dont 8500 en artificialisation. François Noisette souligne qu'une part majeure de ce besoin doit être absorbée par :

- L'intensification (10 % des emplois) : loger les nouveaux emplois dans les bâtiments actuels grâce à l'amélioration des *process*, la réduction des machines, etc.
- La densification des ZAE (3000 ha) : optimiser les zones existantes.
- Le recyclage des friches (10000 ha) : exploiter le stock immense de sites à l'arrêt, comme les anciennes raffineries qui représentent chacune environ 450 hectares.

UN BESOIN D'INTENSIFICATION DES ZAE

François Noisette s'appuie sur des études historiques pour indiquer l'évolution des surfaces d'activités. Une étude menée par V. Fouchier à Évry dans les années 1990 montrait, par exemple, qu'un tiers de la surface des zones avait été acheté par des entreprises comme réserves foncières au cas où elles s'étendraient. Mais l'amélioration des *process* industriels fait qu'elles ont plutôt optimisé leurs fonciers : la densité d'emplois est systématiquement plus faible dans les zones anciennes que dans les nouvelles, prouvant que l'usage du foncier peut être intensifié au fil des cycles de vie des entreprises.

François Noisette pointe une culture du développement économique trop limitée alors que les ZAE devraient être des territoires de projet urbain comme les autres. Pour beaucoup de collectivités, le travail s'arrête une fois le terrain vendu. Il n'y a quasiment aucune interaction sur l'évolution ultérieure du site. Il cite le contraste avec l'Angleterre, où plus de la moitié des zones bénéficient d'une véritable animation (clubs d'entreprises, services mutualisés), alors qu'en France, les chefs d'entreprise ignorent souvent que leur voisin est leur propre sous-traitant.

Cette absence de stratégie mène à une perte de spécialisation : on laisse un marchand de meubles s'installer dans une *Optic Valley* ou une *Cosmetic Valley* par opportunisme foncier, tuant ainsi la cohérence du *cluster* et la possibilité d'y installer plus tard une industrie à haute valeur ajoutée. Au final, il déplore une difficulté à préserver les sites qui sont vraiment indispensables à l'industrie, des ICPE, où il y a quelques tonnes de chlore, de gros camions, beaucoup de bruit, des fumées, des machines, de la haute intensité électrique... et qui ont besoin de ce site, celui-là même où il y a déjà une ligne à haute tension, des écosystèmes industriels, des équipements mutualisables, etc.

UNE BOÎTE À Outils ENCORE SOUS-EXPLOITÉE

Pour François Noisette, la solution passe par une approche de projet urbain appliquée à l'industrie. Il faut sortir du traitement à la parcelle pour aller vers la mutualisation, notamment sur les enjeux environnementaux. Il cite l'exemple de Brécey, où une centrale solaire au sol a été conçue pour abriter des locaux industriels sous les panneaux, optimisant ainsi chaque mètre carré.

Enfin, il appelle à une révision des documents d'urbanisme (PLU). Actuellement, des règles rigides sur les marges de recul ou l'obligation de stationnement à la parcelle forcent les petites entreprises à acheter deux fois plus de terrain que nécessaire. Pour Noisette, libérer le foncier demande d'abord de libérer les esprits de ces réflexes réglementaires obsolètes.

LES ZAE, TERRITOIRES PUNKS : DE L'IMPENSÉ À LA GESTION DE STOCK

Intervention de Jean-François Vallès – Directeur associé,
agitateur de zones d'activités, SYNOPTER

Jean-François Vallès fait du conseil à propos des zones d'activités auprès des collectivités depuis plus de vingt ans. Il se définit comme un agitateur de zones d'activités. Malgré tout, il indique que les ZAE sont encore aujourd'hui de grandes impensées de l'urbanisme français. Il souligne que même la réindustrialisation de la France, sujet jugé prioritaire, ne tient peu ou pas compte des zones d'activité qu'il s'agisse des rapports de la Banque des Territoires, de la BPI, ou de grands programmes comme Territoires d'industrie. Pour lui, on a longtemps considéré ces espaces comme de simples réservoirs fonciers sans se soucier de leur fonctionnement, de leur esthétique ou de l'activité humaine qu'elle accueille. Jean-François Vallès oppose des centres-villes qui lui paraissent normalisés partout en France, avec les zones d'activités qui sont restées des espaces bruts, parfois anarchiques, sans trottoirs, sans services, mais où bat le véritable poumon économique (30 % des emplois).

UNE GESTION AVEUGLE

Il dénonce le fait que la plupart des collectivités gèrent leurs zones sans s'appuyer sur une donnée solide et qualifiée. Elles ignorent combien la zone leur rapporte en fiscalité par rapport à ce qu'elle coûte en entretien (voirie, réseaux). De ce fait, il souligne que l'on a construit des espaces à perte, en sponsorisant le foncier sans savoir si un emploi serait réellement créé. Il reprend notamment des données du CEREMA qu'il croise avec celle de l'URSSAF pour indiquer qu'environ 72 000 hectares ont été consommés ces dix dernières années pour faire du foncier industriel, mais que les chiffres de création d'emplois sont stables dans des secteurs d'activité liés aux zones industrielles. Pour lui, la ZAE a été la traduction spatiale de l'étalement urbain : dans les années 60, le trajet domicile-travail avoisinait les 3 km, il est désormais en moyenne de 18 km avec assez souvent aucune solution de transport en commun viable.

DE L'AMÉNAGEMENT AU DÉVELOPPEMENT : LA FIN DES SOLUTIONS SIMPLES

Jean-François Vallès affirme que l'époque de la solution unique (la ZAC où l'on coupe un ruban en vendant des parcelles) est terminée, qu'il faut aujourd'hui travailler la vision politique, c'est-à-dire la définition des zones d'activités et de leur fonctionnement d'ici dix ans. Nous entrons dans l'ère de la complexité en lien avec plusieurs facteurs sociétaux profonds :

- Le défi climatique. Il rappelle que les zones, par le bâti peu qualitatif qu'elles abritent souvent, sont des îlots de chaleur massifs. Or, il évoque les chiffres de France Stratégie qui indiquent la perte de 1,25 point de productivité à chaque degré au-dessus de 25°. À cela se croise l'enjeu des ressources, notamment en eau indiquant un vaste chantier qui attend les ZAE, celui de la renaturation pour créer des îlots de fraîcheur, mieux gérer l'eau à l'échelle de la zone et des parcelles, etc. L'attractivité d'un territoire se mesurera à sa capacité à être assurable face aux inondations ou aux canicules.
- La diminution des actifs. La baisse de la natalité et le vieillissement de la population, malgré les départs en retraite plus tardifs, se traduisent déjà aujourd'hui par un déficit d'actifs. Il indique en particulier qu'il manque 90 000 actifs dans le secteur de l'industrie aujourd'hui dont 10 000 dans la Défense. La focalisation sur la qualité de vie au travail est donc importante. Un chef d'entreprise ne peut plus recruter si ses salariés ne peuvent pas déjeuner sur place ou venir autrement qu'en voiture. Il faut ré-enchanter la zone pour les actifs.

INTENSIFIER LES SYNERGIES POUR RENOUVELER LES ZAE

Plutôt que de chercher à accueillir de nouvelles entreprises sur les territoires, il prêche d'abord pour l'intensification des usages et l'amélioration du fonctionnement des entreprises existantes. Cela passe par la création de synergies entre voisins qui souvent ne se connaissent pas. Il cite l'exemple du Port de Strasbourg (Coopérations locales et environnementales en syner-

gies – CLES) où, après des années de méfiance, les entreprises ont fini par créer 18 synergies concrètes (partage de transpalettes, d'outils, de flux), générant 500 000 € d'économies annuelles, ce qui accroît la compétitivité des entreprises. Pour Jean-François Vallès, ce changement ne se décrète pas par un règlement d'urbanisme, il se construit par la confiance. Il faut commencer par des choses simples. Son conseil aux élus : « Commencez par un petit apéro entre chefs d'entreprise ». C'est par cette convivialité retrouvée que l'on pourra, demain, mutualiser des parkings, des réseaux de chaleur ou des services, et transformer ces territoires punks en modèles de résilience. Jean-François Vallès insiste également sur la création de synergies au sein des collectivités locales. Il va falloir (ré)apprendre à travailler avec les services de l'environnement, les services de l'eau, etc. Et que ces services (ré)apprennent également à travailler avec les chefs d'entreprises. Il compare ainsi les ZAE à des syndicats de copropriété qui ne fonctionnent pas très bien.

LE RETARD FRANÇAIS SUR L'EFFICIENCE SPATIALE

S'il s'inquiète du foncier vacant, il alerte encore plus sur le foncier plein mais obsolète. Il décrit des bâtiments industriels datant des années 60 qui ne sont plus adaptés aux enjeux contemporains et qui sont peu denses. Il souligne un changement de chaîne de valeur dans la production de surfaces d'activités économiques, indiquant notamment une montée en puissance récente de la verticalité grâce à de jeunes constructeurs. Il constate un besoin urgent de changer notre manière de bâtir. En France, sur une parcelle de 2 hectares, on ne construit en moyenne que 3 000 m² de bâtiment (soit un taux d'occupation très faible). À titre de comparaison, pour la même surface :

- Aux Pays-Bas, on construit 8 000 m².
- À Hong Kong, on peut atteindre 100 000 m² grâce à une verticalité extrême et une logistique automatisée. Pour contrer des discours promoteurs bloquants sur la verticalité, ils ont créé leur propre agence de promotion permettant de gérer la complexité logistique d'une intensification d'usage verticale.

Il remet en question notre culture ZAC où l'on a privilégié le bas coût (bardage métallique, étalement) au détriment de la gestion patrimoniale. Pour lui, nous avons fait du *low cost* du développement économique, créant des actifs financiers qui ne durent pas.

DE L'AMÉNAGEUR AU GESTIONNAIRE DE STOCK

Enfin, il plaide pour une mutation des métiers au sein des collectivités. On ne peut plus se contenter d'être un aménageur qui inaugure une zone et s'en va. Il faut devenir un gestionnaire de stock. Cela implique de sortir des silos administratifs pour faire dialoguer les services de l'économie avec ceux de l'eau, de la mobilité et de l'environnement.

Cette quatrième révolution industrielle impose de gérer la complexité : comprendre qu'un écosystème de start-up industrielles ne cherche pas un terrain nu, mais des synergies, des ateliers partagés et une insertion urbaine réelle. En somme, il s'agit de passer d'un urbanisme de « méta-barons » (ceux qui décident d'en haut) à un urbanisme de la coopération et de l'écoute du terrain.

PLANIFIER LA VILLE PRODUCTIVE EN ZONE DENSE : LE DÉFI FRANCIEN

Intervention de Guillaume Terraillot – Directeur général adjoint de l'Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF)

Guillaume Terraillot apporte au débat la perspective de la région francilienne, aux échelles et tensions foncières particulièrement fortes. Il reprend les chiffres de l'Institut Paris Région (IPR) pour situer le débat : en 2022, les ZAE et zones de logistiques représentent 30000 hectares d'espaces économiques et un million d'emplois. Plus précisément, à propos des enjeux de recyclage foncier et urbain, il indique que les 140 zones antérieures aux années 1970, surtout situées en zone dense, représentent 5 000 hectares d'un foncier devenu stratégique et pourtant totalement obsolète. Cette requalification constitue des enjeux colossaux, à la fois en matière de compétitivité et d'attractivité nationale mais aussi pour répondre à des évolutions sociétales profondes (services, aménités, etc.).

L'un des points majeurs de son intervention concerne la nécessité pour les collectivités de déployer une stratégie globale et coordonnée à l'échelle de l'ensemble du tissu économique portée par une vision commune. Il insiste pour sortir d'une gestion au coup par coup. Face aux 63 intercommunalités franciliennes qui ne savent souvent pas par quelle zone commencer et pour poser cette vision stratégique, il prône le déploiement de Schémas d'accueil et de service des entreprises (SASE). Ces schémas permettent d'avoir des éclairages sur le tissu économique existant, ses besoins, ses perspectives, donc de poser une logique prospective, d'identifier les filières stratégiques qu'il convient d'aller chercher ou encourager ou à sécuriser dans le cadre de ce territoire. Cela se couple à une analyse foncière que l'EPFIF peut mener. Dès lors, il s'agit de confronter les besoins économiques réels avec la dureté foncière constatée sur le terrain.

Il aborde l'impact du Grand Paris Express. L'arrivée de nouvelles gares au milieu de Zones d'activités historiques, comme c'est le cas pour la ligne 18 sur le site d'Antony Pôle, crée une onde de choc. La tentation est grande de transformer ces zones productives en quartiers de ville classiques avec du logement et des bureaux. Cela pose la question de l'éviction des activités artisanales et industrielles qui font vivre le territoire, comme débattue dans le premier débat, ainsi que les capacités de cohabitation entre résidentiel et industries. Pour contrer ce mouvement, il cite la mise en place du nouveau Schéma directeur régional (SDRIF-E), qui ambitionne de sanctuariser 28000 hectares d'espaces économiques grâce à une carte à portée réglementaire, qui identifie et territorialise les zones économiques à prioriser.

Cependant, il nuance cette volonté de planification par la réalité du marché et des arbitrages politiques. Il rejoint ainsi les questionnements de François Noisette sur la sanctuarisation ou non des destinations des zones d'activités elles-mêmes. Il cite l'exemple de Villaroche, un pôle historiquement dédié à l'aéronautique de pointe (SNECMA), où la stratégie régionale de spécialisation s'est heurtée à la demande pragmatique d'acteurs comme Zalando. Le débat s'est alors cristallisé entre le maintien d'une destination industrielle stricte et l'accueil d'une logistique massive, génératrice d'emplois immédiats mais consommatrice d'espace. C'est l'illustration parfaite du dilemme permanent de l'aménageur : protéger une filière d'excellence ou répondre à l'urgence économique locale.

Enfin, Guillaume Terraillot revient sur la remobilisation des ZAE identifiées comme stratégiques. En Île-de-France, la maîtrise foncière publique totale est un mythe dont il faut sortir : dans le contexte actuel et avec les moyens des collectivités, elle relève de l'illusion puisque représente parfois plusieurs dizaines de milliards d'euros dans certains EPCI. Sur ce foncier économique un peu spécifique, au-delà du prix du terrain, de la dépollution et de la démolition, ce sont les coûts d'éviction et de transfert des activités qui tiennent une part non négligeable dans le coût global, allant même parfois jusqu'à doubler la charge foncière initiale. Son message final est clair : l'action publique doit se concentrer sur des fonciers stratégiques pivots, mais la réussite du renouvellement des ZAE passera obligatoirement par une gouvernance impliquant les propriétaires privés, afin qu'ils prennent leur part dans la transformation de leurs propres actifs.

LE FONCIER COMME PATRIMOINE PUBLIC

Intervention de Loïc Alcaras – Directeur juridique, EPF de la Haute-Savoie

Loïc Alcaras apporte le témoignage d'un autre EPF, situé dans un territoire où la pression foncière est extrême en raison de la proximité avec Genève et où une expérimentation structurante a été menée : le passage du foncier de ZAE à un statut de patrimoine public géré sur le temps long. En premier lieu, Loïc Alcaras reprend les propos de Guillaume Terraillot pour souligner la compétence des EPF en matière d'observation foncière et sur l'importance d'une connaissance chirurgicale du foncier. Dès 2015, son établissement a mis en place avec la DDT 74 et le Conseil départemental, un outil SIG baptisé « Mieux connaître pour mieux agir ». Ce dispositif permet de croiser les données DVF avec d'autres bases afin de mieux documenter les années de construction du bâti, la dureté foncière et les contraintes réglementaires, etc. C'est cette base de données qui alimente les Plans d'action foncière à l'échelle des intercommunalités, permettant d'identifier précisément où se situent les gisements de densification et de mutation au sein des zones existantes. Ces plans permettent ensuite de déployer une stratégie et, en fonction des objectifs donnés, de déployer les bons outils (OAP, servitudes, emplacements réservés, expropriations, etc.).

LA RÉVOLUTION DU ZÉRO VENTE

Loïc Alcaras évoque la question cruciale de la fin de la vente du foncier public. Depuis 2018, une foncière a été créée, pour éviter les concurrences territoriales stériles, six ou sept intercommunalités ont délibéré de manière concomitante pour cesser toute vente de terrain économique. Désormais, ce foncier reste public et n'est mis à disposition que via des baux à construction. Cela permet de mettre en place une stratégie commune via une feuille de route claire, avec un signal fort envoyé aux chefs d'entreprises. Désormais, aucune commune ne peut plus brader son terrain à 1 € pour attirer une entreprise. Cela sanctuarise le foncier et garantit qu'au bout du cycle économique (30 à 50 ans), la collectivité récupérera la main sur le site pour le réadapter aux besoins futurs sans avoir à le racheter au prix fort. Aujourd'hui, l'ensemble de l'arc genevois, soit les 2/3 du département, a délibéré dans ce sens. Dans le Plan pluriannuel d'investissement (PPI) de l'Établissement (2019-2023), les demandes d'intervention des collectivités territoriales sur le foncier économique ont doublé, passant de 20 % de l'activité de l'EPF à 40 % de son activité, soit 20 millions d'acquisitions foncières annuelles en faveur du foncier économique.

RÉALIGNER LA VALEUR DE MARCHÉ SUR LA VALEUR D'USAGE

Loïc Alcaras démonte un mythe : les entreprises n'auraient pas besoin d'être propriétaires du sol, mais d'avoir un outil de travail au juste prix et de bons aménagements. En Haute-Savoie, le prix du foncier peut avoisiner les 200 €/m² vers Annecy et Annemasse. En proposant un bail à construction plutôt qu'une vente, la Foncière permet à l'industriel d'économiser son capital.

- L'argument comptable. Le loyer (redevance) est une charge déductible qui vient baisser l'impôt sur les sociétés.
- L'argument productif. Au lieu d'immobiliser un million d'euros dans un terrain qui prend 3 ou 4 % de valeur par an, l'entrepreneur peut investir cette somme dans son outil productif (machines, R&D), dont le rendement est bien supérieur (8 à 15 %).

UN MODÈLE DE GESTION : LE GIP FONCIÈRE POUR ASSURER UNE PÉRÉQUATION TERRITORIALE.

Enfin, il présente l'outil opérationnel permettant de sanctuariser une partie du foncier des ZAE : la Foncière de Haute-Savoie, structurée en Groupement d'intérêt public (GIP). La Foncière est créée en 2018 mais issue de longues réflexions impulsées en 2012-2013 par l'EPF. Ce montage permet de réunir 17 intercommunalités qui détiennent 75 % des voix, la CCI, des banques (Banque des Territoires, Caisse d'Épargne), la FPI, l'USH, Action logement, etc. Ce tour de table d'acteurs permet de s'inscrire dans une démarche globale, en pensant par exemple aussi le logement abordable pour les salariés.

L'idée première a été de faire des baux de 99 ans avec des loyers canons. Au final, les modèles sont plus divers en fonction des entreprises, certaines ne pouvant pas payer en une fois le loyer, ils sont donc étalés dans le temps. Dès lors, le rôle du GIP est d'externaliser en dehors des collectivités la question de la gestion immobilière : c'est la foncière qui appelle les redevances.

LES PROGRAMMES MIXITÉ : L'INTENSIFICATION PAR LA PREUVE

Loïc Alcaras insiste lui aussi sur l'amélioration et l'intensification de l'existant. Il détaille le programme Mixité 3 porté avec la CCI et le CAUE. Des expérimentations ont été menées à Rumilly (territoire rural soumis à la délocalisation de Salomon et Tefal) et Annemasse avec un sujet de mutation des mètres carrés productifs en commerce pour des raisons économiques et transfrontalières. La première zone, à Rumilly, c'est 50 hectares, 30 entreprises, 1 500 emplois, un coefficient d'artificialisation de 75 %, une densité de bâti de 21 %. Sur la seconde zone à Annemasse, 152 hectares, 500 entreprises, 4 600 emplois, 82 % d'artificialisation pour 30 % de densité bâtie. L'amélioration paysagère et des usages a été définie par les collectivités comme une priorité.

Le diagnostic est frappant : sur des zones qu'on pensait saturées, le coefficient d'artificialisation est souvent de 75-80 %, mais la densité bâtie ne dépasse pas 20 à 30 %. Le reste est constitué de délaissés de parcelles, des poches de stationnement surdimensionnées et des marges de recul imposées par des PLU obsolètes. En s'appuyant sur ces études, il montre qu'en diminuant la règle de recul pour les pompiers dans un règlement d'urbanisme, on peut libérer jusqu'à 40 % de surface foncière supplémentaire sur une parcelle. Il cite notamment des différences de territoires, certains établissant cette règle du recul à 5 m, d'autres à 3. À l'échelle d'une zone de 150 hectares, c'est l'équivalent de 60 hectares qui partent en fumée à cause d'une simple phrase administrative.

Loïc Alcaras présente également la toute nouvelle démarche du programme Mixité 4 qui vise à réfléchir et faire évoluer les cahiers des charges sur la cohabitation des nuisances entre le résidentiel et l'industrie, parce que l'habitat c'est une nuisance pour l'industrie et l'industrie c'est une nuisance pour l'habitat. Son objectif est de travailler à la compatibilité entre les usages.

ÉCHANGES AVEC LE PUBLIC

LE DÉFI ÉCONOMIQUE DE LA VERTICALITÉ

L'un des moments forts du débat a été l'intervention de Laurent Granier (Société GSE), qui a tempéré l'enthousiasme pour la construction de bâtiments industriels à étages. Si la verticalité est la réponse théorique au ZAN, elle coûte cher. Un bâtiment à étages nécessite des rampes d'accès complexes qui réduisent la surface louable. Selon lui, l'équation ne fonctionne que dans les zones très tendues où le loyer peut absorber le surcoût de construction. Tout comme l'habitat est passé du pavillon à l'appartement, l'industrie doit accepter de s'empiler. GSE a cité l'exemple de bâtiments logistiques sur quatre étages à Gennevilliers ou d'usines verticales à Aix-les-Bains comme des preuves de concept réussies.

LE VERROU DES RÉGLEMENTATIONS POMPIERS ET DES MARGES DE REUL

Le débat a soulevé une contradiction majeure entre la volonté de densifier et les règles de sécurité. Selon François Noisette, les marges de recul de 5 ou 10 mètres ne sont pas là par hasard ; elles permettent le passage des pompiers et limitent la propagation du feu. Jean-François Vallès dénonce une spécificité française du *low-cost*. On construit en bardage métallique léger, ce qui impose d'éloigner les bâtiments les uns des autres. À l'inverse, nos voisins (Italie, Pays-Bas, Angleterre) construisent en dur (béton, brique), ce qui permet de coller les bâtiments et d'atteindre une densité bien supérieure sans sacrifier la sécurité. Les experts s'accordent sur le fait que l'on perd des hectares entiers à cause de règles de stationnement ou de retrait trop rigides, souvent héritées d'une époque où le foncier ne coûtait rien.

LE POIDS BLOQUANT DES ASL (ASSOCIATIONS SYNDICALES LIBRES)

Maître Laurent Cassignard, notaire du groupe Monassier, a soulevé un obstacle juridique invisible mais puissant : les vieux cahiers des charges des zones d'activités. Même si un maire accepte de modifier son PLU pour densifier, un vieux règlement d'ASL peut interdire toute construction supplémentaire ou division de lot. De nombreuses ASL n'ont plus d'existence réelle (pas de réunions, pas de président) mais leurs statuts continuent de bloquer juridiquement toute mutation de la zone. Les experts préconisent une action forte des collectivités pour dissoudre ou rénover ces structures afin de libérer le potentiel foncier.

LA RÉCEPTION DU MILIEU BANCAIRE DU BAIL À CONSTRUCTION

Une question cruciale a été posée sur la durée idéale des baux à construction dans le modèle de la Haute-Savoie. Selon Loïc Alcaras, la réponse réside plutôt dans l'attitude du système bancaire : les banques acceptent de financer les entreprises sur des terrains dont elles ne sont pas propriétaires, à condition que la durée du bail soit au moins égale à la durée du prêt majorée de 50 %. Si l'attachement viscéral à la propriété reste fort chez les patrons de PME (souvent pour leur SCI familiale), Loïc Alcaras martèle que l'objet social d'une entreprise est de produire de la valeur ajoutée avec des machines, pas de spéculer sur un terrain.

La synthèse finale de cet échange montre que nous passons d'un urbanisme de création (faire du neuf) à un urbanisme de gestion de stock. Cela demande de nouveaux métiers : des experts capables de négocier avec des propriétaires privés, de comprendre les bilans comptables des entreprises et de gérer la complexité de zones qui ne disparaîtront jamais, mais qui doivent se transformer sur elles-mêmes.

C

LES SITES CLÉS EN MAIN

Animatrice : Nadège Chambon – Adjointe au chef de service, Aménagement, Urbanisme, Énergie (SAUE), DDT de l'Oise

Pour Nadège Chambon, le foncier industriel est un des tiroirs de l'armoire du foncier économique. Il fait partie du sujet de la réindustrialisation qui est une priorité nationale et présidentielle ancienne mais qui a connu une accélération. Elle rappelle que nous avons vécu un véritable basculement de paradigme, amorcé dès 2010 avec les premières volontés de souveraineté économique, pour aboutir aujourd'hui à une accélération sans précédent.

Un premier rapport structurant date de 2019 le rapport de Guillaume Kasbarian, qui a posé cinq chantiers :

- Sécuriser les porteurs de projets face aux évolutions réglementaires.
- Réduire les délais des procédures environnementales en particulier.
- Simplifier les procédures d'urbanisme.
- Améliorer la coordination entre les acteurs.
- Mettre en place des « sites clés en main ».

L'objectif était alors de lever les verrous historiques qui freinaient l'investissement : il s'agissait de sécuriser les industriels face à une réglementation mouvante, de réduire drastiquement les délais de procédures environnementales et de simplifier l'urbanisme. Surtout, ce dispositif a imposé une nouvelle culture de la coordination entre les services de l'État (DDT, DREAL, urbanisme) pour offrir aux porteurs de projets un parcours plus fluide.

Cependant, Nadège Chambon souligne que cette volonté de vitesse se heurte aujourd'hui à de nouveaux murs réglementaires et sociétaux. Alors que le rapport Mouchel-Blaisot (2023) chiffre le besoin à 22000 hectares pour les dix prochaines années, l'objectif du ZAN et la loi Industrie verte imposent une sobriété foncière absolue.

Au-delà de la technique, elle insiste sur le défi de l'acceptabilité

Intervenants

Annabelle Lavergne

Directrice adjointe du programme Territoires d'industrie, ANCT

Philippe Bredar

Directeur aménagement et du développement, SEBL GRAND EST

Frédéric Lasseron

Responsable connaissance du foncier et des ses usages, CEREMA

Laurent Granier

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



sociale. Les traumatismes d'accidents, comme AZF à Toulouse ou, plus récemment, Lubrizol à Rouen, ont profondément marqué les esprits. Cette mémoire collective rend l'implantation de nouvelles usines plus complexe, car elle nécessite désormais de conjuguer performance économique, sécurité exemplaire et dialogue constant avec des citoyens de plus en plus vigilants. L'enjeu de ce débat est donc de comprendre comment, dans ce contexte d'injonctions contradictoires, le dispositif des Sites clés en main peut devenir le moteur d'une réindustrialisation à la fois rapide et durable.

L'ÉVOLUTION DU DISPOSITIF SITES CLÉS EN MAIN FACE AU DÉFI ZAN

Intervention d'Annabelle Lavergne – Directrice adjointe du programme Territoires d'industrie, ANCT

Annabelle Lavergne, qui coordonne le programme Territoires d'industrie et la démarche des Sites clés en main au sein de l'ANCT, apporte un éclairage institutionnel sur la manière dont l'État tente d'accélérer la réindustrialisation tout en intégrant les nouvelles contraintes écologiques. Son propos montre une évolution rapide du dispositif, passant d'une logique de simple labellisation à une véritable stratégie d'accompagnement opérationnel.

L'ÉVOLUTION DU DISPOSITIF : DU PRÊT À L'EMPLOI À L'ACCOMPAGNEMENT

Annabelle Lavergne rappelle que le concept, né en 2019, a d'abord consisté à identifier des sites déjà matures. Entre 2020 et 2021, environ 90 sites ont été labellisés parce qu'ils étaient administrativement prêts : documents d'urbanisme compatibles, études environnementales faune-flore réalisées et diagnostics archéologiques purgés. L'objectif initial était alors purement promotionnel : présenter ces sites via Business France à des investisseurs internationaux pour leur garantir une installation sans surprise. En 2023, sous l'impulsion des ministres Roland Lescure et Christophe Béchu, la démarche a muté. Il ne s'agit plus seulement de lister des sites déjà prêts, mais d'aller chercher des terrains plus complexes – souvent des friches ou des sites en recyclage foncier – pour les aider à devenir « clés en main ». Sur les 55 nouveaux sites sélectionnés, la maturité est très hétérogène : certains sont proches de la commercialisation, d'autres demandent encore un travail de longue haleine.

LES NOUVEAUX CRITÈRES DE SÉLECTION : SOBRIÉTÉ ET MAÎTRISE

Dans ce nouveau contexte, deux critères sont devenus non négociables pour l'État :

- La sobriété foncière. Pour être retenu, un site doit être soit en recyclage foncier (friches), soit identifié comme un projet d'envergure nationale ou européenne (un PENE, le quota d'hectares mutualisés au niveau national). L'idée est de ne plus entrer en contradiction avec les objectifs du ZAN.
- La maîtrise foncière : L'ANCT n'accompagne que les porteurs (collectivités, ports maritimes ou acteurs privés) qui possèdent déjà le terrain. Sans cette maîtrise, l'accélération est impossible.
- La *Task Force* et la gouvernance locale pour anticiper et décloisonner

L'innovation majeure réside dans la méthode d'accompagnement. Annabelle Lavergne détaille la mise en place d'une véritable ingénierie de projet coordonnée par l'ANCT avec des partenaires comme la Banque des Territoires, l'ADEME, le CEREMA et Business France. Le pivot de cette stratégie est le sous-préfet référent. Chaque site bénéficie d'un interlocuteur unique au sein des services de l'État, chargé de réunir toutes les administrations concernées (DDT, DREAL, etc.) lors d'ateliers dédiés. Cette gouvernance en mode projet vise à briser les silos administratifs et à anticiper les obstacles avant même qu'un industriel ne se manifeste. Il s'agit de monter en compétences collectivement sur des sujets techniques complexes, comme la réhabilitation de sites pollués ou d'anciens aérodromes.

LES LIMITES DE L'ANTICIPATION : LE PROBLÈME DE « L'ŒUF ET DE LA POULE »

Annabelle Lavergne souligne cependant que le « clés en main » reste une notion relative, le minimum syndical réglementaire. Elle pointe une difficulté structurelle : on ne peut pas tout anticiper sans connaître l'industriel final. Par exemple, un site peut être prêt pour une usine classique mais totalement inadapté pour un Data Center demandant une puissance électrique colossale. Elle évoque le cas épiqueux

du raccordement électrique : RTE ne peut pas tirer une ligne à haute tension coûteuse tant qu'un projet n'est pas signé, mais l'industriel ne vient pas si la ligne n'est pas là. La démarche tente donc de réduire ces incertitudes en préparant au mieux les dossiers de raccordement (RTE, Enedis) et de transport (fluvial, ferroviaire).

VERS UN LABEL PÉRENNE ET LISIBLE

Enfin, elle exprime la volonté de l'État de stabiliser le dispositif. L'objectif à terme est de sortir de la logique d'appels à projets ponctuels pour instaurer un label autoporteur. Les sites qui répondent aux critères réglementaires et techniques pourraient ainsi se labelliser de manière autonome, offrant une lisibilité permanente aux investisseurs sur la disponibilité réelle du foncier industriel en France.

LA RÉALITÉ OPÉRATIONNELLE DU PROJET INDUSTRIEL

Intervention de Laurent Granier – Directeur commercial délégué au développement des territoires et aux relations publiques, GSE

L'intervention de Laurent Granier apporte le regard pragmatique du constructeur et de l'ingénieriste GSE sur la dynamique de réindustrialisation française. Selon lui, l'émergence des Sites clés en main a eu le mérite psychologique majeur de rompre avec la litanie du manque de foncier, prouvant que des solutions existent dès lors qu'une volonté politique s'exprime. Toutefois, il tempère cet optimisme en plaçant le dispositif actuel au milieu du gué. Si les gains de temps sur les autorisations environnementales préalables sont réels, ils restent insuffisants face à la complexité des autorisations d'exploiter propres à chaque industriel. Pour Laurent Granier, l'enjeu est de passer d'un « foncier clés en main » à un « projet clés en main », capable de mener de front les procédures d'urbanisme et les dossiers ICPE. Il observe également une mutation dans la conception même de l'immobilier industriel. Face à l'urgence, la tendance s'oriente vers une forme de standardisation du bâtiment qui permet de gagner en rapidité et en flexibilité. Il cite l'exemple emblématique de la société Elis à Aix-les-Bains, qui a préféré adapter ses processus industriels complexes à un terrain imparfait plutôt que d'attendre un site idéal, séduite par un

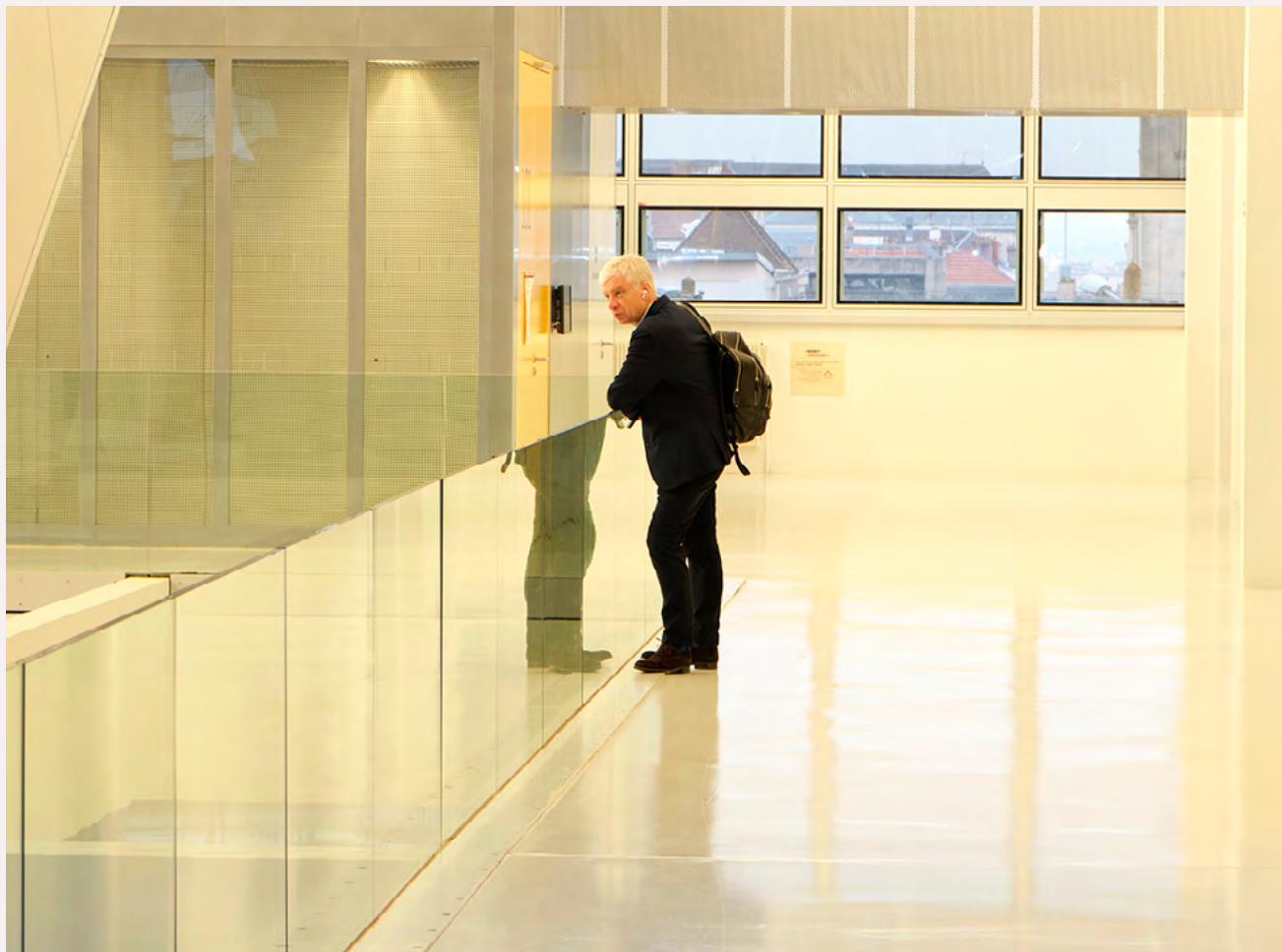
écosystème local capable de garantir un calendrier de réalisation ferme. Cette anecdote illustre une règle d'or pour l'investisseur : le respect des délais et la stabilité des règles du jeu priment souvent sur les caractéristiques intrinsèques du foncier.

Concernant les friches, Laurent Granier affiche une confiance mesurée. Il considère que la réutilisation de ces sites dégradés ne doit pas être traitée comme une opération immobilière classique mais comme un choix stratégique, voire narratif, pour l'entreprise. Malgré les surcoûts et les délais, la friche offre un récit de souveraineté et d'ancre territorial particulièrement prisé depuis la crise sanitaire.

L'exemple de Manucurist est, à ce titre, emblématique : au lendemain de la crise sanitaire, cette entreprise a fait le choix fort de rapatrier son activité en France. Plutôt que de s'installer dans un bâtiment standardisé sur un terrain agricole, elle a privilégié la réhabilitation d'une friche. Bien que ce parcours ait été plus long et complexe, il a permis d'ancrer la marque dans une démarche de souveraineté et de durabilité, transformant une contrainte technique en un atout sociologique et marketing. De la même manière, le projet du groupe GPA, spécialisé dans

le recyclage de véhicules hors d'usage, illustre cette priorité donnée au sens plutôt qu'à la facilité géographique. Initialement pressenti pour s'installer dans le sud de l'Île-de-France, le groupe a finalement choisi de s'implanter à Pont-Sainte-Maxence, dans l'Oise, précisément parce que le site proposé était une friche. Ce choix démontre que pour certains industriels, l'impact environnemental positif lié à la régénération d'un sol pollué devient un critère de décision supérieur à la simple optimisation logistique.

En conclusion, il insiste sur le fait que l'accompagnement public doit intégrer cette dimension humaine et narrative. Si la maîtrise du calendrier et la stabilité des règles environnementales restent les piliers de la confiance des investisseurs, c'est la capacité des acteurs locaux à créer un récit autour du site qui permet de transformer un passif industriel en une opportunité de croissance durable. Pour le constructeur, le rôle de l'État et des collectivités est donc de dérisquer ces parcours complexes pour permettre à des entreprises comme Manucurist ou GPA de faire primer l'utilité territoriale sur la rente foncière.



MISE EN ŒUVRE RÉGIONALE DES SITES CLÉS EN MAIN

Intervention de Philippe Bredar – Directeur aménagement et du développement, SEBL GRAND EST

LA GIGAFACTORY HOLOSOLIS : UN CAS D'ÉCOLE SUR LES LIMITES DU « PRÊT À L'EMPLOI »

Pour Philippe Bredar, un Site clés en main ne se résume pas à un terrain disponible, mais à une maîtrise totale du *time to market*. L'industriel ne demande pas quand il pourra construire, mais quand il pourra produire. L'exemple de la Gigafactory Holosolis en Moselle (production de panneaux photovoltaïques) illustre parfaitement ce défi : avec 50 hectares de terrain et un investissement de 850 millions d'euros, le projet a dû s'insérer dans un calendrier extrêmement serré. Pourtant, Philippe Bredar souligne que même sur un site labellisé, l'imprévu technique subsiste. Si le foncier était prêt, les besoins énergétiques colossaux du projet (100 MW) ont révélé l'insuffisance des infrastructures existantes, initialement limitées à 20 MW. Cette situation a forcé une intervention lourde de RTE pour tirer une ligne à haute tension de 125 000 volts sur 7 kilomètres. Le projet prouve par ailleurs qu'industrie lourde et écologie peuvent cohabiter, puisque l'aménagement a réussi à sanctuariser 90 hectares de zones humides et d'espaces naturels au sein même de la zone d'activité, garantissant ainsi une intégration environnementale forte dès la conception.

GOUVERNANCE ET GESTION DES POLLUTIONS DES SOLS : LES NOUVEAUX DÉFIS DE L'AMÉNAGEUR

Face à une telle complexité, Philippe Bredar insiste sur le rôle crucial du Préfet comme chef d'orchestre. En Moselle, l'organisation de comités de pilotage regroupant tous les services de l'État (DREAL, DDT, etc.) a permis de briser les silos administratifs. Plutôt que de traiter les autorisations les unes après les autres, cette méthode permet de travailler en parallèle et d'assurer que l'administration parle d'une seule voix face à l'industriel, évitant ainsi les mois de latence qui font perdre des projets au profit de la concurrence européenne.

Enfin, il apporte un éclairage pragmatique sur la réhabilitation des friches industrielles. Selon lui, il faut cesser de croire que l'on dépollue totalement un site ; on apprend désormais à gérer la pollution en fonction de l'usage futur. Pour l'implantation d'une clinique à Metz sur une ancienne friche, une approche chirurgicale a été nécessaire : plutôt que d'évacuer 50 000 tonnes de terre à un coût prohibitif, les équipes ont opté pour un traitement ciblé et un confinement sécurisé. Philippe Bredar conclut toutefois sur une alerte : le système actuel de compensation environnementale est devenu un frein majeur. Exiger de compenser des surfaces de nature sur des sites déjà anthropisés (friches) crée des situations qu'il juge ubuesques, où la difficulté de trouver des terrains de compensation à proximité immédiate menace directement l'attractivité des grands projets industriels.

CONNAISSANCE ET USAGES DU FONCIER INDUSTRIEL

Intervention de Frédéric Lasseron – Responsable connaissance du foncier et de ses usages, CERAMA

Frédéric Lasseron, responsable de la connaissance du foncier au CEREMA, clôture ce parcours en rappelant que l'on ne peut agir que sur ce que l'on connaît. Il souligne que, si le foncier de l'habitat est suivi depuis longtemps, la connaissance fine du foncier économique est une discipline récente, née de l'urgence de la réindustrialisation et de la sobriété foncière.

VERS UNE CARTOGRAPHIE NATIONALE DES OPPORTUNITÉS

Frédéric Lasseron détaille la genèse du portail France Foncier +, un outil né d'une mission interministérielle en 2023 pour recenser les disponibilités foncières immédiatement mobilisables. Ce projet, mené en partenariat avec la Banque des Territoires, a permis d'identifier plus de 700 sites représentant environ 6000 hectares dès avril 2023, tous compatibles avec les objectifs de sobriété foncière. Frédéric Lasseron pointe cependant un décalage temporel flagrant entre les acteurs : alors que le portail cible des terrains disponibles sous 6 mois à 2 ans – un délai extrêmement court pour les services d'aménagement et d'urbanisme habitués à des cycles de 10 à 15 ans – cette temporalité reste souvent perçue comme trop longue pour certains investisseurs. L'enjeu de cet outil n'est donc pas seulement technique, mais vise à huiler les rouages entre l'échelon national et le terrain pour que la connaissance remonte de manière fluide et organisée, sortant ainsi d'une culture de l'opportunité au profit d'une véritable stratégie de planification.

L'INVENTAIRE OBLIGATOIRE DES ZAE : SORTIR DE L'IMPENSÉ FONCIER

Le deuxième levier majeur présenté par Frédéric Lasseron est l'inventaire des Zones d'activité économique (ZAE), rendu obligatoire par la loi Climat et Résilience. L'obligation de dresser un état parcellaire, de lister les occupants et de mesurer le taux de vacance a incité les territoires à poser un regard neuf sur ces espaces.

Frédéric Lasseron ne cache pas la difficulté de l'exercice, notamment pour définir la sous-occupation : une parcelle n'est pas techniquement vacante si un petit bâtiment y est implanté, même s'il n'occupe que 5 % du terrain. Malgré ces complexités méthodologiques, il considère que cette mesure a eu un effet pédagogique immense : elle a permis de standardiser la donnée et de créer une culture commune du foncier économique. En incitant les élus à identifier leurs dents creuses, la loi a transformé les zones d'activités en véritables gisements de projet, indispensables pour répondre à la demande industrielle sans consommer de nouveaux espaces naturels.

ÉCHANGES AVEC LE PUBLIC

Les échanges avec la salle lors de ce dernier débat ont mis en lumière un paradoxe : si l’État et les aménageurs ont réussi à créer des outils pour accélérer le temps administratif, ils se heurtent désormais à des limites physiques et techniques plus rigides, comme la puissance électrique disponible ou la responsabilité juridique sur les sols pollués.

LA RÉALITÉ DU « CLÉS EN MAIN » : UN PARCOURS PLUS QU’UN PRODUIT

Une question centrale a porté sur la définition exacte de ce que l’on vend à l’industriel. Les experts ont clarifié que le label Sites clés en main ne signifie pas que tout est fini, mais que le risque administratif est levé. Un participant a souligné la difficulté de « l’œuf et de la poule » concernant les réseaux : comment garantir un raccordement électrique massif (nécessaire pour la décarbonation) sans projet signé, tout en sachant que l’industriel ne signera pas sans cette garantie ? Annabelle Lavergne a précisé que la Task Force de l’État travaille précisément à préinstruire ces dossiers avec RTE et Enedis pour réduire ce délai, qui reste aujourd’hui le principal point de friction du *Time to Market*.

LE DÉFI DE LA RESPONSABILITÉ SUR LES FRICHES

Le débat s’est animé autour de la question de la pollution. Plusieurs acteurs locaux ont exprimé leur crainte de voir la responsabilité de la collectivité engagée en cas de découverte fortuite de pollution après l’installation d’un industriel. Philippe Bredar a rappelé l’existence du dispositif du tiers-demandeur, qui permet à un aménageur ou à un industriel de prendre la responsabilité de la réhabilitation à la place de l’ancien exploitant. Cependant, la salle a relevé que ce mécanisme reste complexe et coûteux, ce qui explique pourquoi, malgré les incitations, le *greenfield* reste souvent plus attractif pour les investisseurs pressés que le recyclage de friches complexes.

L’INVENTAIRE DES ZAE : OUTIL DE DIALOGUE OU DE CONTRAINTE ?

Des élus et techniciens ont interrogé Frédéric Lasseron sur les conséquences concrètes de l’inventaire obligatoire des zones d’activités. La crainte exprimée est que cet inventaire ne devienne un outil de « dénonciation » des entreprises qui sous-utilisent leur foncier. Le CEREMA a rassuré en expliquant que l’objectif est avant tout pédagogique : il s’agit de donner aux maires des arguments pour dialoguer avec les propriétaires. Plutôt que de contraindre, l’inventaire permet de proposer des solutions de mutualisation (parkings, services) qui libèrent du foncier sans léser l’entreprise en place.

LE DÉFI DE L'ACCEPTABILITÉ ET LE « GENDARME CITOYEN »

Enfin, la question de l'acceptabilité sociale a clôturé les échanges, amenée notamment par Isabelle David de la CCI Aix Marseille. Dans un contexte où les citoyens sont de plus en plus vigilants (notamment via les class actions mentionnées par un avocat), l'industriel ne peut plus se contenter d'une autorisation administrative. Aimeric Fabris et Laurent Granier ont insisté sur le fait que la concertation ne doit pas être subie, mais portée par l'industriel lui-même. Expliquer le sens du projet, faire du porte-à-porte, et intégrer les riverains dès la phase de conception sont devenus des étapes aussi cruciales que le permis de construire pour éviter que le « gendarme citoyen » ne bloque définitivement les projets.

En conclusion du Débat C du Parcours 8, les échanges ont mis en lumière le caractère stratégique du foncier industriel comme moteur de la souveraineté nationale et de la richesse des territoires.

La réindustrialisation de la France ne se fera plus par l'étalement urbain, mais par une maîtrise stratégique du sol. Ce parcours démontre que le foncier économique est devenu une ressource rare qu'il faut protéger, densifier et accélérer.



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

Rapporteure : Clémence Caron – Responsable nationale des spécialités planification et aménagement, CNFPT

Débat A

Le foncier, sphère de conflits ou outil fédérateur des collectivités ?

Débat B

Redécliner la stratégie foncière de l'observation à l'opérationnel

Débat C

Transformation d'usages et valeur immobilière de l'existant

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. Clémence Caron souligne d'ailleurs que « la loi Climat et Résilience a agi comme un véritable pavé dans la mare en imposant la sobriété comme dénominateur commun de nos documents de planification. » Elles ont été définies par le LIFTI 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. Dans un contexte de sobriété foncière réaffirmé et d'urgence notamment climatique, le foncier et son corollaire, la stratégie foncière, interrogent quant aux capacités mêmes des collectivités territoriales à en faire un sujet transversal, jusque dans leur organisation, et politique. C'est ici tout l'enjeu des compétences car, comme l'affirme la rapporteure, « tout le monde fait du foncier sans le savoir ; si chaque agent et chaque élu prend conscience que le foncier n'est pas l'apanage d'un service

technique mais le support de toutes les politiques publiques, nous aurons fait un pas immense. » L'articulation entre un amont et un aval, entre des observations et des données alimentant un projet de territoire et les capacités à le rendre opérationnel devient un sujet incontournable pour l'ensemble des acteurs de la chaîne. Pour Clémence Caron, ce passage à l'action nécessite de « sortir de l'arithmétique pure et des tableaux Excel pour revenir au projet de territoire », car la réponse à la rareté ne se trouve pas dans le calcul seul, mais dans le dialogue et la pédagogie. Dans ce contexte, la transformation mais aussi le meilleur usage de l'existant avec notamment une transformation de notre rapport à la vacance constitue alors un débat indispensable.



A

LE FONCIER, SPHÈRE DE CONFLITS OU OUTIL FÉDÉRATEUR DES COLLECTIVITÉS ?

Animateur : Jean-Louis Fournier, Co-pilote du Comité stratégie foncière des territoires, LIFTI

Jean-Louis Fournier ouvre le débat en faisant référence aux travaux du Comité stratégie foncière du LIFTI ; le foncier n'est pas un simple inventaire de parcelles techniques, mais le pivot central de toute action publique. Pour transformer ce sujet, souvent perçu comme une source de conflits, en un véritable outil fédérateur, il estime qu'il faut d'abord clarifier la distinction fondamentale entre la stratégie et la tactique. Il explique que la stratégie foncière se situe en amont : c'est le temps du politique et du projet de territoire, où la collectivité agit en tant que maître d'ouvrage pour fixer un cap, qualifier et anticiper les besoins. À l'opposé, la tactique foncière se situe à l'aval. Elle appartient au domaine de l'opérationnel et de la négociation parcellaire par parcelle, où l'on agit en maître d'œuvre. Le conflit naît précisément lorsque les acteurs s'enferment dans la tactique sans avoir défini de vision globale préalable. S'appuyant sur six années de travaux collectifs menés depuis les Assises de Toulouse en 2019, Jean-Louis Fournier définit la stratégie foncière comme l'art d'arbitrer et de concilier les différents usages du sol – qu'ils concernent l'habitat, l'économie ou la nature – dans une démarche dynamique et prospective. Pour être efficace, cette approche doit reposer sur six piliers fondamentaux : elle doit être globale, s'inscrire dans l'histoire longue (diachronique), être cohérente à toutes les échelles (multicalaire), s'assumer comme un acte politique, rester prospective et être profondément territorialisée. En pratique, l'élu doit composer avec cinq dimensions majeures pour réussir son arbitrage : l'échelle du territoire (du rural au métropolitain), l'évolution des flux et des stocks de foncier, la transversalité nécessaire entre les différentes politiques publiques (eau, habitat, économie), la gestion des temporalités courtes et longues, et enfin la maîtrise de la valeur foncière pour contrer la spéculation, qui pourrait mener à l'éviction de projets d'intérêt général.

Intervenants

Clémence Caron

Responsable nationale des spécialités planification et aménagement, CNFPT

Yann Milton

Directeur régional conseil et aménagement, SYSTRA France

Kristell Jamme

Directrice, CAUE du Morbihan

Audrey Pastel

Urbaniste, docteure en aménagement et directrice, Université des Antilles, Difé Consulting

UNE CULTURE À PARTAGER

Intervention de Clémence Caron – Responsable nationale des spécialités planification et aménagement, CNFPT

Clémence Caron apporte au débat un regard ancré dans la réalité des compétences et des organisations territoriales mais également articulé aux besoins de formation. Elle insiste sur la nécessité de transformer le foncier, souvent perçu comme un simple support technique, en une véritable culture partagée au sein des collectivités. Elle a cherché l'expression stratégie foncière dans les quatre Codes régaliens (urbanisme, environnement, construction et habitation, propriété des personnes publiques). Son constat est frappant : l'expression apparaît environ deux fois dans chaque Code, mais elle n'est jamais définie. Contrairement au PLU ou au SCoT dont le contenu est strictement encadré par la loi, la stratégie foncière est un objet libre. Cette absence de définition est à la fois une difficulté – comment faire ? – et une opportunité pour les collectivités d'inventer leur propre méthode.

Clémence Caron fait un constat de terrain sur l'épuisement des services : l'élaboration des documents d'urbanisme (PLU/SCoT) est devenue une tâche complexe et saturée. Les bureaux d'études sont débordés et les collectivités peinent à recruter sur ces sujets. Elle remarque que les agents et les élus retrouvent de l'intérêt pour ces thématiques lorsqu'on parle de stratégie foncière plutôt que de procédure réglementaire. Pour elle, si une collectivité définit une stratégie claire en amont, la rédaction du document d'urbanisme devient plus fluide et plus lisible car les arbitrages politiques ont déjà été rendus.

LA ROUE DU FONCIER

Pour illustrer la fin du cloisonnement des services, elle a cocréé un outil pédagogique : la Roue du foncier. L'objectif est d'inciter des agents de services différents à se parler. Si vous interrogez un responsable du service Eau ou Énergie, il vous dira qu'il ne fait pas de foncier. En tournant la roue, on met en lumière l'interdépendance des enjeux : pour préserver une nappe phréatique ou installer des énergies renouvelables, il faut maîtriser le sol. Clémence Caron

martèle que le foncier est partout et qu'il ne doit plus être l'apanage exclusif du Service urbanisme.

Elle identifie trois domaines où les agents territoriaux doivent impérativement progresser pour réussir le passage au ZAN :

- L'observation et la Data : passer de l'intuition à la preuve par la donnée (maîtrise des SIG, traitement de fichiers complexes comme les fichiers fonciers).
- L'animation et la pédagogie : savoir expliquer aux élus et aux citoyens pourquoi un terrain ne sera plus constructible (passer de l'arithmétique au projet).
- Le regard 3D : arrêter de voir le foncier comme une surface plane (2D) pour intégrer le sol, le bâti existant et les services écosystémiques (biodiversité, stockage carbone).

La réorganisation des collectivités est nécessaire, mais Clémence Caron ne croit pas en un organigramme miracle. Selon elle, il faut un coordinateur foncier, mais le fait que ce poste soit rattaché à l'urbanisme, à l'économie ou à la direction générale importe peu. L'essentiel est que ce poste soit transversal – une fonction support – et qu'il ait la légitimité pour fluidifier et piloter les échanges entre les services habitat, éco et environnement...

Pour Clémence Caron, la stratégie foncière est l'art de sortir des tableaux Excel et revenir au sens politique du projet de territoire où le foncier et le sol sont omniprésents.

LE FONCIER : UNE FONCTION SUPPORT TRANSVERSALE

**Intervention de Kristell Jamme
Directrice du CAUE du Morbihan**

Kristel Jamme est une praticienne qui a navigué entre la planification (SCoT) et l'opérationnel (direction générale d'intercommunalité) et occupe désormais un poste de direction dans un CAUE. Elle constate un décalage entre la complexité technique et la réalité du terrain politique. Elle rejoint les propos tenus par Clémence Caron sur l'importance de traiter du foncier comme un objet transversal au sein des collectivités. Pour illustrer les failles tragiques des organisations en silos, Kristell Jamme cite un exemple précis. En 2014, la collectivité de Kristell Jamme a dû indemniser l'architecte lauréat d'un concours pour une salle de sport... conçue sur un terrain totalement inconstructible. Le service sport avait piloté le projet de bout en bout sans jamais consulter le service urbanisme. Le plus inquiétant ? Elle a constaté exactement le même cas début 2025 dans une grande métropole. Cette anecdote prouve que le foncier ne doit plus être un dossier technique isolé, mais une fonction support transversale au même titre que les RH ou les finances, afin d'éviter que les projets ne se heurtent à la réalité juridique des droits du sol. Kristell Jamme défend une forte transformation de l'organisation interne des collectivités. Pour elle, le foncier doit sortir de la seule direction de l'urbanisme pour devenir une fonction support, au même titre que les ressources humaines, les finances ou la commande publique. Elle estime que tant que le foncier sera géré comme un dossier et non comme une ressource transversale irriguant toutes les politiques (social, sport, économie, environnement), ces erreurs de pilotage persisteront.

Forte de son expérience, elle pointe une autre difficulté majeure pour les élus : le foisonnement des acteurs. Entre les EPF (Établissements publics fonciers), les agences d'urbanisme, le CEREMA, l'ANCT, les CAUE et les services départementaux/régionaux, les maires sont souvent perdus. Elle explique que sa mission quotidienne au CAUE consiste à répondre à des élus désorientés : Qui fait quoi ? Pourquoi ? À quel moment ? L'enjeu est d'éviter les doublons et les pertes de temps. Elle cite l'importance de la coordination des ingénieries pour que l'expertise arrive au bon moment, par exemple en couplant une étude de faisabilité du CAUE avec un portage foncier de l'EPF.

LE BIMBY ÉCONOMIQUE

Kristell Jamme illustre par ailleurs le besoin de décloisonnement entre les différents objets fonciers en prenant le cas du foncier économique et les Zones d'activités (ZAE). Elle observe que si la densification résidentielle (le BIMBY – *Build in My Back Yard*) est désormais comprise, la densification économique est encore à la traîne. Dans le Morbihan, elle travaille avec les services de développement économique pour organiser des permanences d'architectes-conseils directement pour les chefs d'entreprise. L'objectif est d'amener les dirigeants de PME à envisager la construction sur leurs propres délaissés de parkings ou surélever leurs bâtiments plutôt que de chercher à s'étendre sur la parcelle voisine.

LA STRATÉGIE FONCIÈRE, SOCLE DU PROJET DE TERRITOIRE

Enfin, elle alerte sur le risque de voir les élus s'enfermer dans une approche purement comptable de la loi Climat et Résilience. Une fois qu'ils en auront fini les mathématiques, il leur faudra revenir au projet de territoire.

Pour elle, le calcul des hectares disponibles n'est qu'un prérequis. La véritable stratégie foncière commence quand on utilise ces contraintes pour redessiner une ville plus dense, plus humaine et plus durable, en s'appuyant sur l'intelligence collective des habitants et des techniciens.

LE FONCIER, OBJET DE POUVOIR LOCAL ET SOURCE DE BLOCAGES PERMANENTS

Intervention d'Audrey Pastel – Urbaniste, docteure en aménagement et directrice, Université des Antilles, Difé Consulting

Audrey Pastel confronte les théories de la stratégie foncière à la réalité d'un territoire insulaire la Martinique soumis à une double pression : une crise démographique et l'urgence climatique. Son analyse se concentre sur la difficulté de passer de l'intérêt communal à une vision solidaire de l'espace. Elle prend ici l'exemple de l'un des maillons de la stratégie foncière, la planification pour illustrer cette absence de coopération et ce déphasage face à l'urgence des situations.

Audrey Pastel décrit la Martinique comme un territoire de paradoxes, où l'exiguïté de l'île – seulement 1 100 km² – et sa richesse écologique exceptionnelle créent une tension permanente sur l'usage des sols. Dans ce contexte de *hotspots* de biodiversité, la stratégie foncière se heurte frontalement à une résistance politique majeure : le refus quasi systématique des maires de basculer vers un Plan local d'urbanisme intercommunal – PLUi. Plus qu'une simple résistance administrative, c'est avant tout un blocage identitaire profond qui touche au cœur de la fonction de maire. Comme le souligne Audrey Pastel, l'urbanisme représente pour beaucoup d'élus le dernier bastion de leur pouvoir régalien. Dans un contexte où les communes ont déjà délégué une grande partie de leurs compétences structurantes – telles que l'eau, l'assainissement ou le développement économique – le droit des sols reste l'ultime levier permettant de façonnner physiquement le territoire et de répondre directement aux attentes des administrés. Abandonner le PLU au profit d'un document intercommunal est souvent vécu comme une dépossession, une perte de souveraineté qui laisserait l'élu local sans prise réelle sur l'avenir de son village. Cette crainte est particulièrement vive en Martinique, où l'exiguïté du terrain transforme chaque décision d'aménagement en un enjeu politique majeur, poussant les maires à vouloir rester les seuls maîtres à bord.

Ce repli sur l'échelon communal crée ce que les experts décrivent comme un faux-semblant de planification, où l'on se contente de juxtaposer des intérêts particuliers sans jamais construire de véritables solidarités foncières et territoriales. L'arrivée de l'objectif du ZAN a d'ailleurs exacerbé ces tensions en introduisant une forme d'arithmétique de la pénurie. Audrey Pastel note que, plutôt que de voir le foncier comme une ressource à partager intelligemment à l'échelle d'un

bassin de vie, les maires se lancent dans un calcul de stocks pour protéger leur propre enveloppe de consommation foncière face à la commune voisine. Ce morcellement rend la gestion des grands défis territoriaux, comme la relocalisation des populations face à la montée des eaux, totalement inopérante. En refusant le PLUi, les collectivités s'enferment dans une stratégie de défense parcellaire qui empêche de traiter les gisements de densification ou les zones de risques de manière cohérente, transformant ce qui devrait être un outil de vision commune en une source de blocages permanents.

Cette impasse politique devient particulièrement critique face à l'urgence climatique, qui impose une véritable recomposition spatiale du littoral martiniquais. Avec 27 communes côtières sur 34, le défi consiste à déplacer des pans entiers de centres-bourgs menacés par l'élévation du niveau de la mer et les houles cycloniques. Or, ces projets de relocalisation se heurtent immédiatement à la protection absolue des terres agricoles et des zones naturelles, coïncidant les maires entre la montée des eaux et des contraintes réglementaires rigides. Pour débloquer ce dialogue, Audrey Pastel mise sur des approches sensibles comme le projet 490, une exposition mêlant art et science qui parcourt les 490 km de côtes de l'île. En utilisant l'émotion esthétique comme support à la discussion, elle parvient à engager les citoyens et les élus au-delà des simples données techniques. Elle conclut en appelant à la fin de la méfiance entre les institutions, car il est fréquent qu'un technicien ne découvre la richesse des données d'un territoire qu'en changeant d'organisme or, la transparence et l'intelligence collective sont les premiers moteurs d'une stratégie réussie.



LA STRATÉGIE FONCIÈRE, UN LEVIER MAJEUR DES POLITIQUES PUBLIQUES À L'AUNE DU ZAN

Intervention de Yann Milton

Directeur régional conseil et aménagement, SYSTRA France

Yann Milton accompagne les collectivités territoriales sur leurs projets et intervient comme conseil auprès de nombreux acteurs notamment économiques. Dans la lignée des travaux du LIFTI, il définit la stratégie foncière non pas comme un simple document réglementaire mais comme un exercice permanent. Il s'inscrit dans la même approche à 360° du foncier que les autres intervenants, réaffirmant qu'il est le support physique/spatial de toutes les politiques publiques.

L'INTERDÉPENDANCE DES USAGES : L'EXEMPLE DE L'EAU ET DU BINÔME HABITAT-ÉCONOMIE

Il souligne d'abord que le foncier est au cœur de l'action publique car il supporte des fonctions urbaines essentielles mais aussi des ressources naturelles. Il prend l'exemple concret de l'eau pour illustrer cette complexité : l'eau est à la fois un critère technique qui limite ou autorise l'urbanisation (contrainte réglementaire), mais c'est aussi une ressource vitale qu'il faut sanctuariser (ressource environnementale). Cette dualité oblige les techniciens à sortir de leur spécialité pour adopter une vision globale. Un autre exemple de cette interdépendance est le lien indéfectible entre le développement économique et l'habitat. Yann Milton rapporte que, dans ses missions de conseil, les chefs d'entreprise lui tiennent un discours très clair. Ils ne peuvent pas envisager d'extension industrielle si leurs salariés ne trouvent pas de logements à proximité. Selon lui, une stratégie foncière qui ne traiterait que l'économie sans se soucier de la capacité d'accueil résidentielle est vouée à l'échec. L'arbitrage consiste donc à vérifier que le foncier disponible permet de loger ceux qui travailleront dans les futures zones d'activités, transformant l'analyse foncière en un véritable puzzle technique et politique.

UNE TENDANCE : LA SÉCURISATION DE L'USAGE ÉCONOMIQUE PAR LA DISSOCIATION FONCIÈRE

Il oppose le temps long de la planification (le SCoT ou le PLU qui se dessinent sur dix ans) au temps court de l'opportunité foncière. Il cite l'exemple des Déclarations d'intention d'aliéner (DIA) : lorsqu'un bien privé est mis en vente, la collectivité n'a que deux mois pour préempter. Yann Milton explique que si elle n'a pas identifié très en amont les secteurs stratégiques, le délai de deux mois est bien trop court pour monter un projet. Le conflit naît alors souvent d'une mauvaise organisation interne. Le temps que l'information circule entre les services et arrive sur le bureau de l'élu référent, l'opportunité est déjà passée. Sa recommandation est donc de professionnaliser les processus pour que la stratégie amont serve de guide de décision instantané lors des transactions privées.

LA MUTATION DU MODÈLE ÉCONOMIQUE

Yann Milton observe également un changement de paradigme sur le foncier économique. Historiquement, les zones d'activités étaient vendues peu cher par les collectivités, le déficit de l'aménagement étant compensé par la fiscalité future générée par les entreprises. Aujourd'hui, avec la rareté des terres (ZAN), les prix du foncier économique explosent. Il expose un exemple de changement de pratique de plus en plus fréquent : le passage systématique au bail à construction. Au lieu de vendre la propriété du terrain à un industriel, les collectivités conservent la maîtrise du sol sur le long terme. Cela permet d'éviter que, dans trente ou quarante ans, le site ne devienne une friche ingérable parce que le propriétaire a cessé son activité. Yann Milton note que même sur des territoires très attractifs, les entreprises acceptent désormais ce modèle de dissociation foncière, car la sécurisation de l'usage prime sur la possession du sol.

L'OBJECTIVATION DES BESOINS ET LA MISE EN ÉVIDENCE DES GISEMENTS

Enfin, Yann Milton voit son rôle comme celui d'un objectivateur. Il rappelle qu'en période de sobriété foncière, le débat entre les maires et l'intercommunalité tourne souvent à la bataille arithmétique pour savoir qui aura le droit de consommer les derniers hectares. Son travail consiste à utiliser la donnée pour montrer qu'il existe des gisements fonciers invisibles dans l'existant. Il prend l'exemple des zones d'activités vieillissantes où, sous couvert de manque de place, on continue de consommer des terres agricoles. En réalisant des inventaires fins, il démontre aux élus qu'il y a du potentiel de densification sur les parkings, les délaissés ou les bâtiments sous-occupés. Toutefois, il nuance son propos par un constat économique dur. Transformer l'existant coûte beaucoup plus cher que de construire sur un champ. Le rôle de la stratégie foncière est alors de créer le modèle économique capable de rendre cette densification acceptable pour les entreprises et les finances publiques.



ÉCHANGES AVEC LE PUBLIC

Les échanges avec la salle révèlent que la stratégie foncière réunit une grande diversité de métiers (agences d'urbanisme, banques, maires, EPF) et des préoccupations très concrètes sur la manière de passer de la théorie à la pratique.

LA DONNÉE CONTRE LE RESSENTI : LE SOCLE DE LA STRATÉGIE

Barbara Belle (Banque des Territoires) rappelle que la donnée est le fondement de toute stratégie. Sans observation fine, les décisions reposent sur du simple ressenti, ce qui est dangereux pour l'arbitrage politique. Elle note que la France a une culture de l'évaluation assez faible par rapport aux modèles anglo-saxons. On démarre souvent des projets sans définir comment on mesurera leur succès. Sylvain Rouault (Agence d'urbanisme de Brest) illustre les difficultés de connaissance et d'évaluation par un exemple de négociation : il a fallu six mois de dialogue pour qu'un premier promoteur accepte d'ouvrir son compte à rebours (bilan financier). Aujourd'hui, ils en ont vingt, ce qui permet aux élus de comprendre réellement les marges, les coûts de construction et les freins financiers des projets.

LE DÉFI DES MAIRES RURAUX ET LA PEUR DE LA DÉPOSSESSION

David Hiez, maire d'une petite commune de Côte d'Or alerte sur le sentiment de perte de compétence des maires ruraux. Pour lui, si on enlève le droit à l'urbanisme aux maires, il ne leur reste plus rien. Il a demandé aux experts d'utiliser des mots compréhensibles et de veiller à ne pas faire reposer une stratégie uniquement sur un leader charismatique ou technicien. Il faut que l'ensemble des élus et la population comprennent les enjeux – eau, biodiversité – pour que le projet soit démocratiquement accepté. Dans sa collectivité rurale, il n'y a pas de PLUi. Le dialogue doit donc être pédagogique pour ne pas brusquer les élus qui voient le ZAN comme une contrainte arithmétique subie.

LES NOUVEAUX MODÈLES DE GOUVERNANCE

Thierry Beaudet représentant de l'OFS de Plaine Commune partage un cas opposé : celui d'un élu hyper-technicien qui cumule toutes les casquettes (foncier, habitat, aménagement, président d'OFS). Ce pilotage unifié – du foncier à l'aménagement en passant par l'habitat – garantit une réactivité exceptionnelle. Capable d'analyser les bilans promoteurs avec une expertise de pointe, l'élu assure une cohérence totale de la chaîne de valeur. Le défi devient alors celui d'une synthèse politique fine : il s'agit d'arbitrer, avec une vision globale, entre la valorisation patrimoniale de la Ville et l'optimisation du prix du sol pour favoriser l'accès sociale portée par l'OFS.

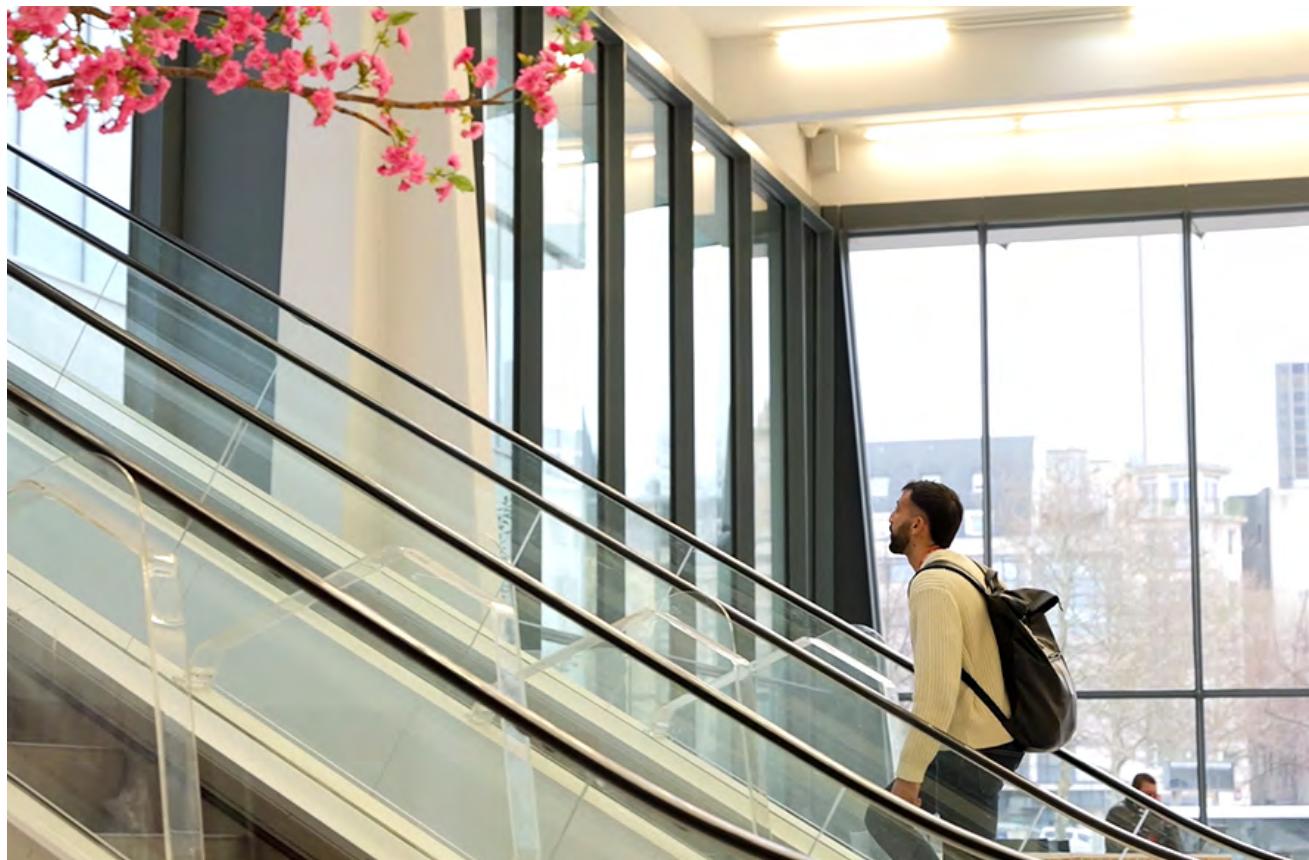
DE LA PLANIFICATION À L'ATTERRISSEMENT OPÉRATIONNEL

Alicia Ojeda (Multipôle Nancy-Sud-Lorraine) présente une solution concrète pour aider les petites communes : la création d'une cellule d'appui copilotée par l'État et le SCoT qui met en place des revues de projets en sous-préfecture où tous les financeurs et techniciens (CAUE, EPF, etc.) se réunissent pour aider un maire sur un projet précis (une dent creuse, une friche). Cela évite au maire de se perdre dans le foisonnement des acteurs et permet de rendre la stratégie foncière opérationnelle au niveau local.

DES OBSERVATOIRES AUSSI ADOSSÉS SUR DES DONNÉES DE TERRAIN

Enfin, Marie Rodière (Agence d'urbanisme de Besançon) rappelle que le foncier n'est pas qu'une statistique dans un observatoire. Pour elle, la stratégie commence par aller sur le terrain avec les élus. Voir physiquement une friche ou une zone humide permet de qualifier la qualité du foncier et de faire comprendre pourquoi certains terrains doivent devenir inconstructibles face au changement climatique.

Ce premier débat démontre que le foncier, longtemps perçu comme une sphère de conflits exacerbée par les tensions sur l'artificialisation, peut devenir un puissant outil fédérateur dès lors qu'il est placé au service d'un projet de territoire.



B

REDÉCLINER LA STRATÉGIE FONCIÈRE DE L'OBSERVATION À L'OPÉRATIONNEL

Animateur : Gweltaz Le Maguer, Chargé de mission stratégie foncière, Métropole européenne de Lille

Pour introduire ce second débat, Gweltaz Le Maguer, chargé de stratégie foncière à la Métropole européenne de Lille, adopte un regard d'économiste pour lier les expertises très variées de ses invités représentants l'amont et l'aval des stratégies foncières. Il part d'une intuition fondamentale. Le foncier n'est pas un simple stock inerte, c'est une ressource à la fois finie et vivante. Cette dimension biologique est, selon lui, l'origine même de la nécessité d'une stratégie foncière : parce que le sol porte la vie et les services écosystémiques, on ne peut plus se contenter de l'exploiter sans limites. Pour structurer la discussion, il propose de diviser l'aménagement en quatre blocs interdépendants. Le premier est celui de la ressource physique, le sol lui-même, dont il faut comprendre la santé et la mémoire (pollution, biodiversité). Le deuxième concerne la création de richesse, c'est-à-dire la capacité à transformer ce sol pour répondre aux besoins humains (loger, soigner, produire). Le troisième pilier est le cadre institutionnel, l'ensemble des règles et des lois comme le ZAN qui régule nos actions. Enfin, le quatrième bloc est celui de la viabilité économique, qui assure que le projet peut réellement voir le jour en équilibrant les coûts et les bénéfices sur le temps long.

Gweltaz Le Maguer définit ainsi la stratégie foncière comme l'art de gérer durablement la ressource sol pour assurer la création de richesses, le tout régulé par un cadre institutionnel et soumis à une contrainte de viabilité économique. Cette approche globale permet de comprendre pourquoi un projet peut s'effondrer si l'on oublie un seul de ces blocs, par exemple si une pollution imprévue vient briser l'équilibre financier ou si une règle d'urbanisme empêche de répondre à un besoin social criant. C'est cette interdépendance qu'il propose d'explorer en suivant le fil qui mène de l'observation du terrain à l'opérationnel.

Intervenants

Damien Delvart

Directeur régional Hauts de France,
ADÉQUATION

Nadège Kieffer

Directrice du service urbanisme,
Communauté d'agglomération du
Val de Fensch

David Hiez

Directeur technique et président de
TAUW France-UPDS

Adrien Maurand

Responsable du développement,
LINKCITY

SÉCURISER LA MÉMOIRE ENVIRONNEMENTALE DU SOL ET NOTAMMENT SA POLLUTION

Intervention de David Hiez

Directeur technique et président de TAUW France-UPDS

David Hiez intervient avec une triple casquette : expert technique en dépollution (Tauw France), porte-parole de la profession (UPDS) et élu local. Son propos est un plaidoyer pour que la mémoire du sol ne soit plus le parent pauvre de l'aménagement, mais un pilier de la décision politique. S'il salue l'idée d'un sol vivant, il tempère immédiatement cet optimisme en rappelant que, dans la réalité opérationnelle, le sol est encore trop souvent réduit à un pur enjeu sanitaire. On ne cherche pas à restaurer la vie biologique de la terre, mais simplement à s'assurer qu'elle n'est pas dangereuse pour l'Homme. Cette vision restrictive exclut de fait les fonctions agronomiques ou écologiques des projets de réaménagement, car ces dimensions sont jugées incompatibles avec les rythmes financiers et les plannings serrés de la promotion immobilière.

Le principal regret de David Hiez réside dans le trou noir qui sépare les diagnostics de pollution de la réflexion stratégique. Il explique que les spécialistes de la pollution interviennent généralement au moment de la fermeture d'une usine, puis ne réapparaissent qu'au moment des travaux, laissant un vide immense durant toute la phase de conception. Ce manque de dialogue mène à des erreurs de zonage absurdes. Faute d'avoir intégré les données environnementales en amont, un aménageur peut tout à fait prévoir des jardins potagers privatifs – un usage extrêmement sensible – sur les zones les plus polluées d'un site, alors qu'il aurait suffi d'y placer un parking pour neutraliser le risque à moindre coût. Cette déconnexion est d'autant plus inquiétante que le fossé entre la connaissance théorique et la sécurisation réelle des projets est abyssal. Si plus de 300000 sites sont répertoriés en France pour leur passé industriel, seule une infime minorité fait l'objet d'une surveillance ou d'une attestation de confor-

mité lors des permis de construire. En 2023, sur un demi-million d'autorisations d'urbanisme, l'UPDS n'a recensé que quelques centaines d'autorisations environnementales et de contrôles post projets. Pour lui, cette situation est une bombe à retardement, tant pour la sécurité des habitants que pour l'équilibre financier des collectivités qui auront potentiellement à traiter de la pollution.

Enfin, David Hiez alerte sur une menace imminente : le retrait des assureurs. En tant que maire, il voit déjà des communes rurales incapables de s'assurer contre les aléas climatiques, car ces risques, devenus répétitifs, perdent leur caractère aléatoire. Le même phénomène guette le foncier dégradé et pollué. Pour sortir de cette impasse, il prône un changement de temporalité et soutient des solutions comme la phytoremédiation, qui consiste à utiliser les plantes pour nettoyer les sols. Bien que cette méthode demande quinze ou vingt ans – une échelle qui dépasse largement le temps d'un mandat politique – et ne traite que certaines pollutions, elle est un moyen prioritaire pour réconcilier durablement l'aménagement avec la nature vivante des sols.

RÉCONCILIER L'OFFRE NEUVE ET LA DEMANDE RÉELLE

Intervention de Damien Delvart
Directeur régional Hauts-de-France, ADÉQUATION

Damien Delvart apporte un éclairage sur la viabilité économique des projets, un pilier souvent mis à rude épreuve par les réalités du marché. Il explique que son métier a profondément muté : on ne se contente plus aujourd’hui de réaliser des études de marché classiques basées sur le passé, car les certitudes d’hier se sont effondrées. Entre la fin des dispositifs de défiscalisation comme le Pinel fin 2024, l’envolée des coûts de l’énergie et la hausse des taux d’intérêt, une grande partie des ménages s’est retrouvée désolvabilisée. Ce qui était rentable il y a trois ans ne l’est plus aujourd’hui, et les opérateurs doivent désormais naviguer dans un brouillard où le prix de revient dépasse souvent la capacité d’achat réelle des habitants.

L’un des points les plus frappants de son analyse concerne le décalage, parfois abyssal, entre le souhait des élus et la réalité de la demande. Damien Delvart note que 80 % des maires demandent une programmation axée sur les familles, avec de grands appartements (T4 ou T5) et de larges terrasses, dans l’espérance de remplir les écoles. Pourtant, les chiffres de vente racontent une tout autre histoire : 70 à 80 % des transactions concernent des petits logements (T2 ou T3). Ce paradoxe s’explique par le vieillissement de la population et la réduction de la taille des ménages, mais aussi par un facteur économique implacable : une famille préférera presque toujours acheter une maison ancienne plutôt qu’un grand appartement neuf dont le prix, gonflé par les normes et les coûts de construction, devient inabordable.

Cette tension économique est exacerbée par les risques imprévus liés au sol. Damien Delvart rejoint ici David Hiez en soulignant que le moindre coup dur technique – comme la découverte d’une dalle de béton massive enterrée ou d’une poche de pollution non identifiée – peut suffire à mettre à terre l’équilibre financier d’une opération. Dans un contexte où les marges sont déjà extrêmement réduites, ces aléas transforment l’aménagement en un exercice de haute voltige. Pour lui, la solution passe par une plus grande pédagogie envers les élus pour leur faire accepter des formes urbaines plus denses et des produits immobiliers nouveaux, comme le logement locatif intermédiaire ou le démembrlement foncier, qui permettent de baisser artificiellement le prix de sortie.

Enfin, il observe une tendance de fond vers la création de foncières publiques. Puisque le marché privé peine à équilibrer les opérations de recyclage urbain, les collectivités sont de plus en plus tentées de conserver la propriété du sol sur le temps long. Cela permet de sortir de la logique du profit immédiat pour passer à une gestion patrimoniale où la valeur du projet se mesure à son utilité sociale et à sa durabilité plutôt qu’à sa rentabilité à court terme. Cette mutation vers un urbanisme de gestion semble, selon lui, être la seule voie possible pour continuer à construire dans un monde où le foncier facile et bon marché a disparu.

L'ARBITRAGE POLITIQUE PAR LA DONNÉE ET LES RÉALITÉS TERRITORIALES ET FINANCIÈRES

Intervention de Nadège Kieffer – Directrice du service urbanisme, Communauté d'agglomération du Val de Fensch

Nadège Kieffer témoigne d'une réalité de terrain où l'aménagement est un exercice de haute voltige permanent. Situé entre Metz et Thionville, son territoire est marqué par un passé sidérurgique puissant qui cumule toutes les contraintes : pollution lourde, risques miniers et zones inondables.

LA HIÉRARCHISATION DES CONTRAINTES PAR LA DONNÉE

Pour sortir de l'impasse, elle a mis en place, avec l'agence d'urbanisme de Metz (AGURAM), un Observatoire de l'habitat et du foncier. Ce n'est pas qu'un outil technique, c'est un instrument politique. Elle explique que chaque friche a été passée au crible avec les maires pour confronter la donnée à la réalité du terrain.

L'Observatoire permet de croiser quatre thématiques – habitat, foncier, friches et environnement – afin d'identifier les terrains prioritaires et d'éviter de s'épuiser sur des sites impossibles. Cette stratégie repose sur un pragmatisme assumé : il ne s'agit pas de déployer des moyens financiers et humains pour viabiliser des terres si aucune demande ne s'exprime derrière. Ce quotidien impose des arbitrages politiques aux dilemmes bruts, obligeant par exemple à choisir entre une zone potentiellement inondable et un secteur exposé aux risques d'effondrements de galeries hérités du passé sidérurgique. Dans cette gestion des risques, l'enjeu n'est plus de trouver le terrain idéal, mais de déterminer laquelle de ces deux options est la moins pire.

LE PASSAGE À UN URBANISME DE PROJET

Nadège Kieffer observe une mutation profonde dans la manière de décider. Autrefois, l'aménageur arrivait avec un projet, vérifiait le PLU, et le dossier passait ou non. Aujourd'hui, la complexité des sols et les risques imposent un dialogue permanent avant même le premier dessin. Cette volonté de passer d'un urbanisme réglementaire à un urbanisme de projet permet de mieux naviguer dans l'incertitude en s'appuyant sur une expertise locale souveraine. Malgré la présence de services de l'État et d'experts nationaux, elle revendique la force de l'expertise locale. C'est cette connaissance intime qui permet, par exemple, d'imposer à un promoteur de transformer une zone inondable en espace de biodiversité plutôt que d'essayer de la masquer.

LES RÉALITÉS FINANCIÈRES ET TERRITORIALES

Malgré des ambitions écologiques affirmées, Nadège Kieffer ne cache pas les réalités budgétaires qu'elles comportent. Elle insiste sur le fait que l'aménagement durable a un coût que le marché ne peut pas toujours absorber seul. Elle déplore l'enveloppe budgétaire consacrée aux diagnostics (pollution, faune-flore) qui ne cesse de gonfler. Rapportée au prorata de l'enveloppe globale de l'aménagement final, la part consacrée aux études est loin d'être anodine. Elle évoque les projets

qui s'étirent sur dix ans : on réalise des études, mais il faut sans cesse les actualiser, ce qui crée un cycle de dépenses avant même d'avoir posé la première pierre.

Elle conclut en expliquant que l'arbitrage politique final est une question de confiance entre l'élu et l'aménageur. Si l'élu sent que l'investisseur a une véritable fibre environnementale et comprend les spécificités locales, le projet a une chance de sortir, même sur un terrain miné par les contraintes du passé.

LE DÉFI DU RECYCLAGE FONCIER FACE AUX RISQUES, AUX CONTRAINTES LÉGISLATIVES ET AUX FAIBLES VALEURS FONCIÈRES DANS LE GRAND EST

Intervention d'Adrien Maurand – Responsable du développement, LINKCITY

Adrien Maurand apporte la vision d'un grand opérateur privé confronté à la réalité du marché du Grand Est. Son propos est marqué par un constat de rupture : le temps de l'immobilier facile est révolu, et la survie des promoteurs dépend désormais de leur capacité à gérer la complexité technique et les risques environnementaux.

L'ANTICIPATION DU ZAN : UNE STRATÉGIE DE GROUPE

Pour Adrien Maurand, l'objectif du ZAN n'est pas une surprise mais l'aboutissement d'une trajectoire déjà engagée par le groupe Bouygues. Depuis le milieu des années 2010, les comités d'investissement internes interdisaient déjà l'achat de fonciers agricoles ou naturels pour construire. Cette politique RSE a forcé les équipes à pivoter prématûrément vers le recyclage urbain. Aujourd'hui, il estime que la moitié des permis de construire déposés par LINKCITY concernent de la transformation d'actifs : bureaux en logements, friches commerciales, etc. Il résume ce changement de modèle par une recherche de sobriété consistant à mettre la matière au bon endroit tout en veillant, surtout, à en utiliser moins.

DE LA PROSPECTION FONCIÈRE RENFORCÉE À L'IMPRÉVISIBILITÉ DES SOUS-SOLS : L'EXEMPLE DE LONGWY

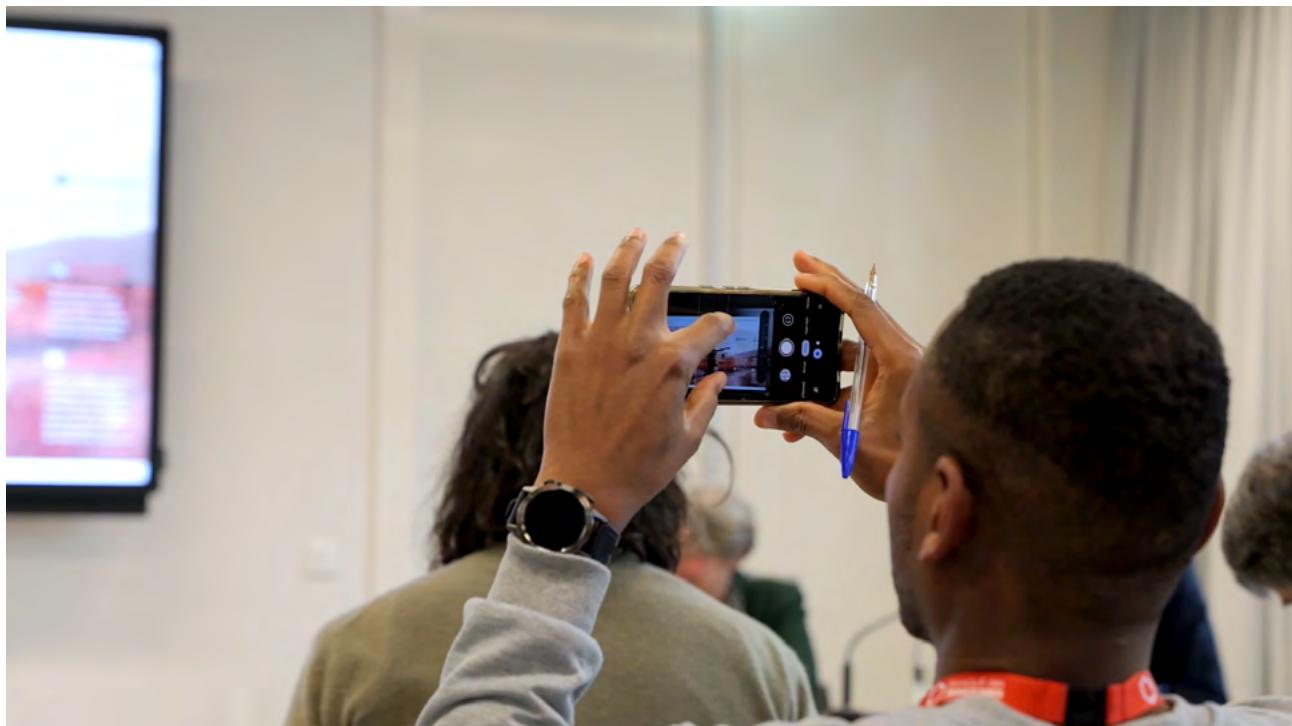
Il insiste sur le fait que la détection d'un terrain ne se fait plus au flair, mais grâce à la Data. Ses équipes utilisent des logiciels spécialisés comme Kelfoncier pour identifier la vacance immobilière ou les bâtiments énergivores classés F ou G avant même qu'ils ne soient sur le marché. Cependant, cette précision numérique se heurte parfois à la réalité imprévisible du sous-sol. Il cite un cas frappant à Longwy : malgré 25 sondages réalisés sur le site, les ouvriers ont découvert une ancienne galerie minière non répertoriée lors du forage des pieux. La foreuse a manqué de basculer, illustrant la complexité technique imprévisible du sous-sol du territoire lorrain.

L'ADAPTATION AU RISQUE D'INONDATION : LE PROJET DE L'ANCIEN ALDI

Face au problème des zones inondables soulevé dans la salle, Adrien Morand expose une solution technique très concrète mise en œuvre pour la réhabilitation d'une friche commerciale à Longwy, le long de la rivière la Chiers. Le site d'un ancien magasin Aldi, initialement 100 % imperméable, a été transformé en projet résidentiel. 45 % de la parcelle a été rendue perméable, inversant ainsi l'impact environnemental du site. Pour respecter le PPRI sans renoncer au projet, le niveau du rez-de-chaussée a été surélevé au-dessus du niveau de la crue centennale, en s'appuyant sur un vide sanitaire totalement inondable.

UNE VALEUR FONCIÈRE FAIBLE DANS LE GRAND EST QUI FRAGILISE LES OPÉRATIONS

Enfin, il apporte une précision importante sur les prix du foncier. Si à Paris le foncier représente jusqu'à 55 % du prix d'une opération, à Nancy ou Longwy, il tombe entre 5 et 10 %. Cette faible valeur foncière rend l'équilibre financier extrêmement fragile : le coût de construction (environ 2000 €/m²) est parfois proche du prix de vente final. Dans ces conditions, Adrien Maurand explique que LINKCITY ne peut plus s'offrir le luxe de l'aléa. Pour sécuriser et maxi-protéger les projets, il exige désormais des diagnostics environnementaux systématiques, parfois un sondage tous les deux mètres, avant de finaliser tout achat, car la moindre pollution découverte tardivement plomberait définitivement le bilan d'une opération déjà tendue.



ÉCHANGES AVEC LE PUBLIC

Les échanges avec la salle lors de ce second débat mettent en lumière une inquiétude majeure : la déconnexion entre la valeur financière des terrains et la réalité des risques physiques (inondations, érosion, pollution).

LA BOMBE ASSURANTIELLE : QUAND LE RISQUE N'EST PLUS UN ALÉA

Jean-Louis Fournier (LIFTI) souligne que le système de solidarité nationale sur lequel repose l'assurance est en train de se fissurer. Pour qu'un risque soit assurable, il doit être aléatoire. Or, avec la répétition des inondations ou le recul du trait de côte, certains risques deviennent certains. De grands groupes comme AXA commencent à sortir de la mutualisation. Or pour Jean-Louis Fournier, le jour où les assureurs ne voudront plus assurer, la valeur des terrains s'effondrera mécaniquement. C'est une menace bien plus importante que n'importe quelle réglementation d'urbanisme.

LE PRIX DU FONCIER EN ZONE INONDABLE : UN CERCLE VICIEUX

Marie Evo (CEPRI) interpelle les intervenants sur le paradoxe des zones inondables. Pour équilibrer des projets sur des terrains achetés trop cher à cause de la pression foncière, les aménageurs sont poussés à densifier massivement, ce qui augmente le nombre de personnes exposées au risque. Adrien Morand (LINKCITY) reconnaît la difficulté. Si les solutions techniques existent (surélévation, vide sanitaire inondable), elles ne règlent pas le problème du prix. Il appelle à une rééducation des propriétaires qui se croient assis sur une mine d'or alors que leur terrain est givré de servitudes lourdes. Damien Delvart (Adéquation) note que dans une économie de marché classique, l'investisseur achètera toujours un peu plus cher que son voisin pour emporter l'affaire, quitte à reporter la gestion du risque sur la collectivité ou les futurs habitants.

L'ÉVALUATION DE LA SANTÉ DES SOLS PAR LES COLLECTIVITÉS

Un participant regrette que le débat reste très utilitaire et ne traite pas assez de la santé du sol à très long terme (100 ans). David Hiez rappelle qu'une Directive sur les sols est discutée à l'échelle européenne pour protéger les services écosystémiques. Il s'étonne d'un paradoxe : l'État impose désormais aux entreprises privées des bilans carbone et des *Corporate Sustainability Reporting Directive* (CSRD) extrafinanciers très stricts, mais n'applique pas la même rigueur aux collectivités territoriales dans leurs documents de planification. Pour lui, évaluer l'impact environnemental d'une stratégie foncière devrait être aussi obligatoire que de boucler un budget financier.

Le débat B conclut que la stratégie foncière doit concilier le temps long de la ressource sol (risques et pollution) et le modèle économique du recyclage urbain. La voie réside dans un urbanisme de projet fondé sur la donnée, la gestion du risque et une vision patrimoniale à long terme pour garantir la viabilité et la durabilité des aménagements.

C

TRANSFORMATION D'USAGES ET VALEUR IMMOBILIÈRE DE L'EXISTANT

Animatrice : Floraine Jullian - Déléguée générale, SURFACE+UTILE

Floraine Jullian débute ce débat en rappelant que la France traverse une crise du logement sans précédent, alors que des millions de mètres carrés restent désespérément vides. Elle oriente cette session en indiquant la nécessaire transition d'un urbanisme de construction vers un urbanisme de gestion. Il ne s'agit plus seulement de bâtir, mais de réveiller des actifs obsolètes en redéfinissant leur valeur, non plus par leur rentabilité financière immédiate, mais par leur intensité d'usage.

Floraine Jullian aborde la question de la vacance économique comme un défi de connaissance. Elle déplore l'opacité entourant les fichiers LOCOMVAC (locaux commerciaux et bureaux vacants). Si le fichier LOVAC est désormais bien mobilisé par le CEREMA pour l'habitat, l'accès aux données précises sur la vacance des bureaux reste un trou noir administratif qui empêche les collectivités d'anticiper les poches de déshérence tertiaire. Sans cette transparence, les territoires naviguent à vue. Pour débloquer cette situation, elle propose de passer d'une logique de punition à une logique d'incitation fiscale à travers le mécanisme des mini-cliquets. Ce dispositif permettrait aux propriétaires acceptant de mettre leurs immeubles vacants à disposition de l'Économie sociale et solidaire de bénéficier d'une taxe foncière allégée, indexée sur les tarifs du foncier non bâti pendant toute la durée de l'occupation temporaire.

Cette approche pragmatique se double d'une ambition financière à grande échelle avec la création de modèles comme le Fonds Colombe, expérimenté en Seine-Saint-Denis avec la Banque des Territoires. Ce dispositif vise à racheter des actifs immobiliers dévalués avant qu'ils ne tombent entre les mains de fonds vautours qui préféreraient les laisser vides en attendant un hypothétique

Intervenants

Anne Keusch

Directrice des relations institutionnelles et des transactions, Plateau Urbain

Guillaume Savard

Fondateur, UPSIDE

Eléonore Slama

Fondatrice, Paris CO

retournement de cycle. Floraine Jullian appuie sa démonstration sur un chiffre massif : la généralisation de l'occupation temporaire pour l'Économie sociale et solidaire (ESS) représenterait une économie de loyers d'environ un milliard d'euros par an à l'échelle nationale. Ce gain invisible constituerait un amortisseur de crise phénoménal, réinjectant de la valeur d'usage là où il n'y avait que de la perte comptable. Elle conclut en affirmant que l'urbanisme transitoire ne doit plus être une simple expérimentation en marge des projets, mais doit devenir une procédure standardisée et sécurisée par la loi pour transformer durablement la gestion de la vacance en un levier de régénération territoriale.



VERS UN URBANISME CHRONOTOPIQUE D'OPTIMISATION DES FONCIERS BÂTIS

Intervention d'Éléonore Slama – Fondatrice, Paris CO

Éléonore Slama déplace le curseur du débat de la surface vers le temps. Pour elle, le véritable enjeu de la stratégie foncière n'est plus de savoir combien de mètres carrés nous possédons, mais comment nous les utilisons. Elle part d'un constat qu'elle qualifie de scandale spatial : un immeuble de bureaux classique n'est occupé en moyenne que 20 % du temps sur une année entière, si l'on prend en compte les week-ends, les vacances, les soirées et les nuits. Cette sous-utilisation chronique est, selon elle, une aberration à l'heure de la sobriété foncière imposée par le ZAN. Pour objectiver ce gaspillage et transformer les pratiques, elle a développé un outil innovant : l'IntensiScore. Conçu sur le modèle du Nutri-Score ou du DPE, cet indicateur permet de mesurer l'intensité d'usage réelle d'un bâtiment. Il ne se contente pas de vérifier si les locaux sont loués d'un point de vue comparable, mais analyse combien de personnes les fréquentent et pendant combien d'heures par jour. L'objectif est de valoriser les bâtiments généreux qui accueillent plusieurs publics et plusieurs fonctions, et de pénaliser les actifs dormants qui restent vides la majorité du temps.

OPTIMISER LE PATRIMOINE EXISTANT

Eléonore Slama plaide ainsi pour un urbanisme chronotopique, où le même espace change de visage selon les heures de la journée. Elle cite des exemples concrets où des halls d'immeubles de bureaux deviennent des lieux d'exposition le soir, où des cantines d'entreprises s'ouvrent au quartier pour devenir des centres d'apprentissage ou des espaces asso-

ciatifs. Cette approche permet de répondre à de nouveaux besoins sociaux sans avoir à construire un seul mètre carré supplémentaire, optimisant ainsi le patrimoine existant.

FAIRE DURER LES BÂTIMENTS ET LEURS USAGES AVEC UNE CONCEPTION ARCHITECTURALE PRÔNANT LA RÉVERSIBILITÉ

Enfin, elle insiste sur la nécessaire mutation de la conception architecturale vers la réversibilité. Pour elle, un bâtiment doit être conçu pour durer cent ans, ce qui implique qu'il puisse changer de destinations plusieurs fois au cours de sa vie sans nécessiter de lourdes déconstructions. Cela passe par une mutualisation accrue des espaces, comme des chambres d'amis partagées à l'échelle d'un immeuble ou des buanderies collectives, qui permettent de réduire la surface privative de chaque logement tout en augmentant la qualité de service. En résumé, Éléonore Slama appelle à passer d'un urbanisme de la possession à un urbanisme de l'hospitalité, où la valeur d'un actif foncier est directement liée à sa capacité à être intensément habité.

L'OCCUPATION TRANSITOIRE POUR PROLONGER ET CONSOLIDER L'UTILITÉ SOCIALE DES BÂTIMENTS ET LA VALEUR DES ACTIFS

Intervention d'Anne Keusch
Directrice du développement, Plateau Urbain

Anne Keusch, apporte une réponse opérationnelle et sociale au problème de la vacance immobilière. Son point de vue repose sur une conviction forte : un bâtiment vide est une anomalie économique et sociale que l'urbanisme transitoire peut corriger en transformant une charge pour le propriétaire en une opportunité pour le territoire.

Elle commence par dresser un constat alarmant sur l'obsolescence des bureaux. Pour elle, le marché produit massivement des mètres carrés qui ne correspondent plus aux besoins des entreprises, créant un stock de neuf-vide ou de bureaux de seconde main qui se dégradent faute d'occupants. Cette vacance n'est pas seulement une perte de revenus, c'est aussi un facteur d'insécurité et de dévalorisation pour les quartiers concernés. C'est là qu'intervient le modèle de Plateau Urbain, qui consiste à occuper ces lieux durant les phases de creux, entre deux locataires ou avant une réhabilitation, pour y installer des artistes, des artisans et des structures de l'Économie sociale et solidaire (ESS) qui n'ont pas les moyens de se loger au prix du marché.

Le cas pratique le plus emblématique qu'elle développe est celui de Césure, situé dans l'ancien campus Censier (Paris 5^e). Sur ce site de 25 000 m², Plateau Urbain a réussi à créer un tiers-lieu d'envergure qui accueille des centaines de résidents, des structures culturelles et des espaces de solidarité. Anne Keusch explique que la réussite de Césure tient à sa capacité à démontrer qu'un bâtiment public ou privé, même s'il est promis à une restructuration lourde, peut rester vivant et utile durant plusieurs années. Elle cite également l'exemple du 22D à Villeurbanne, où l'occupation d'un ancien immeuble de bureaux a permis de créer un écosystème d'entreprises locales qui n'auraient jamais pu voir le jour sans ces loyers très modérés.

Anne Keusch conteste l'idée que l'urbanisme transitoire serait une simple action caritative. En occupant les lieux, Plateau Urbain sécurise le bâtiment, évite les squats et les dégradations, et prend en charge les frais de fonctionnement (fluides, gardiennage) que le propriétaire devrait normalement assumer seul. Plus encore, elle souligne que cette animation donne une nouvelle identité au site, une valeur immatérielle qui facilite sa commercialisation future. En résumé, son approche vise à prouver que la gestion de la vacance par l'usage est le meilleur moyen de maintenir la valeur d'un actif tout en produisant un impact social immédiat et mesurable.

DES OBSTACLES FISCAUX, RÉGLEMENTAIRES ET COMPTABLES À LA RÉUTILISATION DE L'IMMOBILIER

Intervention de Guillaume Savard
Fondateur, UPSIDE

Guillaume Savard précise et identifie les verrous qui empêchent le passage à une échelle industrielle du recyclage immobilier, et notamment pour la transformation des bureaux en logements. Pour lui, si tout le monde s'accorde sur la nécessité de recycler le bâti existant, la réalité opérationnelle se heurte à des obstacles structurels que seule une volonté législative forte pourra lever.

LE BUREAU, UN PRODUIT PLUS SIMPLE ET RENTABLE POUR LES MAIRES

Le premier frein qu'il identifie est le dilemme du maire. Guillaume Savard explique qu'un élu local a souvent un intérêt financier à privilégier le bureau au logement : le bureau génère de la taxe foncière et de la contribution économique territoriale sans peser sur les services publics, tandis que le logement nécessite la création de crèches, d'écoles et d'équipements sportifs. Cette équation fiscale crée une résistance naturelle au changement de destination des immeubles. Pour briser ce cercle vicieux, il plaide pour une révision des mécanismes de fiscalité locale qui ne pénaliserait plus les maires acceptant de transformer des zones d'activités en zones de vie.

LA RÉHABILITATION FACE AUX NORMES

Sur le plan réglementaire, Guillaume Savard propose une nouvelle mesure : la création d'une loi spéciale, sur le modèle de la loi pour la reconstruction de Notre-Dame. Il estime que les normes actuelles (incendie, accessibilité, thermique) sont conçues pour du neuf et deviennent des freins insurmontables lors d'une réhabilitation. Cette loi permettrait de s'affranchir temporairement de certaines contraintes techniques rigides pour privilégier l'atteinte d'un résultat global. Sans cette simplification drastique, la déconstruction-reconstruction restera souvent moins chère et plus rapide que la réutilisation de la structure existante, ce qui constitue un non-sens écologique.

ACCEPTER LA PERTE MASSIVE DES BILANS FINANCIERS

Un autre obstacle majeur réside dans la valeur comptable des actifs. Guillaume Savard souligne que de nombreux propriétaires préfèrent garder leurs immeubles vides plutôt que de les vendre à un prix spécial logement, car cela les obligerait à enregistrer une perte massive dans leurs bilans financiers. Pour débloquer ce foncier invisible, il estime qu'il faut agir sur les leviers bancaires et assurantiels afin d'inciter les investisseurs à assumer cette dévaluation nécessaire. Il conclut en affirmant que l'urbanisme doit passer d'une logique de règle (le PLU figé) à une logique de projet, où l'on part des spécificités du bâtiment pour définir ce qu'il peut devenir, plutôt que d'essayer de faire entrer de force des programmes préconçus dans des structures inadaptées.

ÉCHANGES AVEC LE PUBLIC

Les échanges avec la salle lors de ce dernier débat reflètent une urgence partagée, oscillant entre l'enthousiasme pour les nouveaux modèles d'usage et la crainte de blocages systémiques.

LE PARADOXE FISCAL ET LA DOUBLE PEINE DES MAIRES

Yann Milton (SYSTRA) évoque un frein politique majeur : le coût financier pour les collectivités. Un participant souligne que pour une commune, transformer 5 000 m² de bureaux en logements n'est pas seulement un défi technique, mais une véritable épreuve budgétaire. En agissant ainsi, le maire subit une double peine : il perd une taxe foncière sur les bureaux souvent lucrative et la taxe sur les bureaux en Île-de-France, tout en devant financer de nouveaux services publics comme des classes d'école ou des crèches pour les nouveaux habitants. Guillaume Savard rejoue ce constat en affirmant que sans une péréquation nationale ou une réforme de la fiscalité locale, le volontarisme des élus restera bridé par la nécessité de boucler leur budget municipal.

LA MUTABILITÉ ARCHITECTURALE FACE AU CONFORT DE L'HABITER

Le public interroge également la capacité réelle de nos bâtiments à changer de vie. Un auditeur interpelle la tribune sur le risque de produire des logements au rabais dans des immeubles de bureaux trop profonds, où la lumière naturelle peine à pénétrer. Eléonore Slama répond que l'architecte de 2025 ne doit plus être un simple bâtsisseur, mais un curateur d'usages. Elle insiste sur le fait qu'un bâtiment doit être conçu avec des trames capables d'encaisser l'imprévisibilité. Si un immeuble ne peut pas être transformé tous les quinze ou vingt ans, il est condamné à l'obsolescence. Cependant, Anne Keusch a rappelé que cette recherche d'intensité ne doit jamais sacrifier la qualité de vie, soulignant que l'urbanisme transitoire sert justement de laboratoire pour tester la viabilité des espaces avant de figer les aménagements définitifs.

L'URBANISME TRANSITOIRE : LEVIER SOCIAL OU OUTIL DE GENTRIFICATION ?

Enfin, une inquiétude émerge concernant la dimension sociale de ces projets. Des participants expriment la crainte que l'occupation temporaire ne soit qu'un cache-misère ou un outil marketing permettant à des propriétaires de valoriser des quartiers en transition avant d'en chasser les populations précaires une fois la réhabilitation terminée. Anne Keusch défend le modèle de l'urbanisme transitoire en expliquant que la pérennité de l'impact social dépend des conventions d'occupation. Pour elle, cela permet de garantir des loyers très bas accessibles à l'Économie sociale et solidaire, même en plein centre-ville, pour éviter que la valeur d'usage ne soit récupérée par la seule spéculation immobilière. La discussion se conclut sur l'idée que la vacance immobilière doit désormais être perçue comme un coût politique et moral inacceptable.

Ce dernier débat acte la nécessité de sortir d'une vision strictement immobilière pour embrasser celle de l'usage. La lutte contre la vacance structuelle de l'immobilier économique ne pourra se faire sans une transparence accrue de la donnée afin de bâtir des stratégies territoriales fines. Elle doit également prendre en compte les intensités d'usages en passant à une dimension chronotopique.

À l'issue de ce parcours, les intervenants et débats ont permis de redonner à la stratégie foncière une dimension politique et décloisonnée : elle est une fonction transversale au sein d'une collectivité et nécessite un travail de coordination tant les acteurs et ingénieries intervenant sont nombreux. Le passage à un recyclage foncier réaffirmé notamment par l'objectif du ZAN et les urgences climatiques induit de nombreux enjeux et repositionnements en matière de connaissances, bases de données, gestion des risques notamment de pollutions, nouvelles manières de faire (dissociation foncière) mais aussi questionnement des modèles économiques en cours. Le recyclage foncier comporte également une interrogation sur nos capacités à transformer les bâtis existants pour répondre à nos besoins, y compris dans un temps particulier qu'est celui de la vacance. Cela transforme les approches et

manières de faire, prêchant pour une dynamique de gestion centrée sur l'usage et ses temporalités. Cela questionne toutefois nos normes (fiscales, environnementales, architecturales, etc.) majoritairement pensées pour la construction neuve et non pour la réversibilité des usages ou leurs mutations.

Pour conclure les travaux du Parcours 9, les débats convergent vers une nouvelle doctrine de l'aménagement. Face à la rareté du sol et à l'imperatif climatique, la stratégie foncière ne peut plus être une simple gestion de stock, mais doit devenir le socle d'un nouveau contrat social et territorial, fondé sur la sobriété et la résilience.



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 » ?

Débat B

Quels instruments pour le portage foncier de long terme ?

Débat C

Quels instruments et montages alternatifs pour financer l'aménagement ?

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/EPCI 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.

A

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

Animatrice : Agnès Pouillaude – Responsable du bureau politique territoriale de l'habitat, DDTM de Loire Atlantique

Agnès Pouillaude ouvre ce premier débat en soulignant une rupture historique dans la manière de concevoir l'urbanisme français. Sous l'impulsion de la loi Climat et Résilience, nous passons d'une phase de simple décélération de la consommation d'espaces naturels, prévue jusqu'en 2031, à un nouveau paradigme de reconquête. À partir de cette date charnière, l'urbanisation devra s'inscrire dans une logique de compensation intégrale où la renaturation ne sera plus une option, mais une nécessité absolue pour atteindre l'objectif du Zéro artificialisation nette (ZAN). Cette trajectoire impose de repenser l'échelle même des projets : il s'agit de déterminer si cette reconquête de la nature doit s'opérer sur le site même de la construction ou sur des fonciers tiers, tout en interrogeant la manière dont ce report est intégré, ou non, dans le bilan économique des opérations.

Le cœur du problème, selon elle, réside dans le fait que le financement de cette renaturation demeure aujourd'hui un véritable angle mort de l'aménagement. Si les collectivités et les Établissements publics fonciers (EPF) portent actuellement ces charges via leurs budgets propres ou le proto-aménagement, le besoin de massification exige de trouver des leviers bien plus puissants. Agnès Pouillaude invite donc les experts à explorer les outils traditionnels, tels que les subventions et la fiscalité locale, tout en ouvrant la voie à des mécanismes plus disruptifs. L'enjeu est de définir à quelles conditions le coût de la nature peut être supporté par les projets urbains eux-mêmes, notamment via l'introduction d'une charge foncière verte additionnelle, ce qui revient à poser la question fondamentale de la valeur économique et sociétale que nous sommes désormais prêts à accorder à la biodiversité.

Intervenants

Alexandra Cocquière
Juriste, Institut Paris Région

Guillaume Terraillot
Directeur général adjoint, EPFIF

Vianney Cuny
Avocat pré-associé, DS Avocats

Samuel Tomczak
Consultant, responsable fiscalité,
ECOFINANCE

DÉCONSTRUIRE LE MYTHE DU LIEN ENTRE ÉTALEMENT ET RECETTES

Intervention de Samuel Tomczak
Consultant, responsable fiscalité, ECOFINANCE

En tant que fiscaliste intervenant auprès des collectivités locales, Samuel Tomczak apporte une vision de terrain pragmatique sur la réalité financière des communes face au défi de la renaturation. Pour lui, le passage au ZAN est avant tout perçu par les élus locaux comme une planification de la contrainte qui suscite une inquiétude immédiate. Dans ce cas, Samuel Tomeczak s'attache d'abord à déconstruire le mythe selon lequel l'arrêt de l'étalement urbain entraînerait une perte de ressources pour les collectivités. Il affirme ainsi que l'étalement urbain ne permet absolument pas d'obtenir davantage de ressources fiscales.

Il cite l'exemple de Romainville, dont la population est passée de 25 000 à 35 000 habitants en seulement dix ans. Faute de foncier disponible, la commune a fait le choix de la verticalité, démontrant que la base fiscale et les ressources financières pouvaient fortement augmenter sans consommer un seul hectare de terres naturelles.

Il évoque également les zones de montagne qui, par la force des choses, ont appris depuis longtemps à optimiser l'espace dans les vallées étroites. Le véritable enjeu, selon lui, est d'ouvrir les yeux des élus sur la valeur réelle du terrain : ses études montrent qu'un hectare de construction peut rapporter, selon son emplacement, de 1 à 15 fois plus en termes d'impact fiscal. Tant que chaque maire voudra simplement « sa part du gâteau » sans regarder l'efficacité à l'échelle du bassin de vie, le blocage persistera. Dans la seconde partie de son analyse, Samuel Tomczak alerte sur la fragilité des mécanismes de financement de la transition écologique. Il souligne un paradoxe de rentabilité : si une commune investit dans l'éclairage public (LED), elle perçoit immédiatement une baisse de ses charges d'électricité, ce qui rend l'investissement acceptable. En revanche, le retour financier d'une protection ou d'une recréation de la biodiversité n'est ni immédiat ni évident,

ce qui le rend beaucoup plus difficile à justifier politiquement.

Le signal envoyé par l'État l'inquiète particulièrement, notamment avec le coup de rabot massif sur le Fonds vert, dont le budget pour 2025 est tombé à 1,15 milliard €, contre 2,5 milliards initialement prévus. Cette instabilité crée, selon lui, un cercle vicieux : pour renaturer, une commune a besoin de taxes de flux liées aux permis de construire ; mais si elle ne peut plus construire pour préserver ses sols, elle n'a plus de recettes pour financer ses projets écologiques. Pour sortir de cette impasse, il préconise de dépasser les batailles de clochers et de réformer la fiscalité pour qu'elle ne dépende plus uniquement de la construction neuve à l'échelon communal, mais d'une répartition plus solidaire de la richesse au sein des intercommunalités.

LES LIMITES DE LA FISCALITÉ DE L'URBANISME ACTUELLE

Intervention d'Alexandra Cocquière
Juriste, Institut Paris Région

Alexandra Cocquière, juriste à l’Institut Paris Région, apporte un regard institutionnel sur l’efficacité des leviers fiscaux. Pour elle, si le débat sur la fiscalité verte est récurrent depuis les lois Grenelle de 2009, la réalité est plus nuancée : la fiscalité de l’urbanisme actuelle est très partiellement verte car sa mission première reste le financement des équipements publics et non la régulation écologique des sols.

L’ÉCHEC DES OUTILS DE DENSIFICATION : LE CAS DU VSD

Elle revient sur les tentatives passées d’utiliser la taxe comme un levier contre l’étalement urbain, notamment le Versement pour sous-densité (VSD). Ce dispositif, qui visait à taxer les constructeurs n’utilisant pas suffisamment leurs droits à bâtir, s’est soldé par un échec cuisant avant d’être supprimé en 2020 : seules 40 communes sur 36 000 en France l’avaient activé. Alexandra Cocquière explique que l’ingénierie nécessaire pour définir et appliquer ce coefficient fiscal était hors de portée de la majorité des mairies.

LE PARADOXE DE LA TAXE D’AMÉNAGEMENT (TA)

Alexandra Cocquière souligne une contradiction fondamentale dans l’ADN de la Taxe d’aménagement. À l’origine, cette taxe sert à financer les routes, les réseaux et les écoles, c’est-à-dire les équipements publics, mais pas la préservation des sols. « Si on avait concrètement une taxe suffisamment dissuasive en termes de consommation foncière, on ne générera pas de recettes supplémentaires. » On se retrouve donc face à deux finalités contradictoires : soit on cherche à dissuader l’artificialisation et on n’a plus d’argent pour les équipements, soit on cherche des recettes pour financer la ville et on a besoin que les gens construisent. Ce conflit de finalités empêche la TA de devenir un véritable instrument du ZAN.

LA PART DÉPARTEMENTALE DE LA TA : UN LEVIER SATURÉ POUR LA RENATURATION

Elle évoque enfin la part départementale de la TA, dédiée aux Espaces naturels sensibles (ENS), qui peut officiellement financer la renaturation depuis 2021. Cependant, le taux maximal que le département peut prélever est bloqué à 2,5 %. Avec ce même budget, le département doit déjà financer les CAUE et sa politique environnementale globale. Alexandra Cocquière s’interroge donc sur la capacité réelle d’intervention des départements : la mission s’élargit, mais le portefeuille, lui, reste identique.

LA CHARGE FONCIÈRE VERTE : VALORISER LE NON-BÂTI

Guillaume Terraillot
Directeur général adjoint, EPFIF

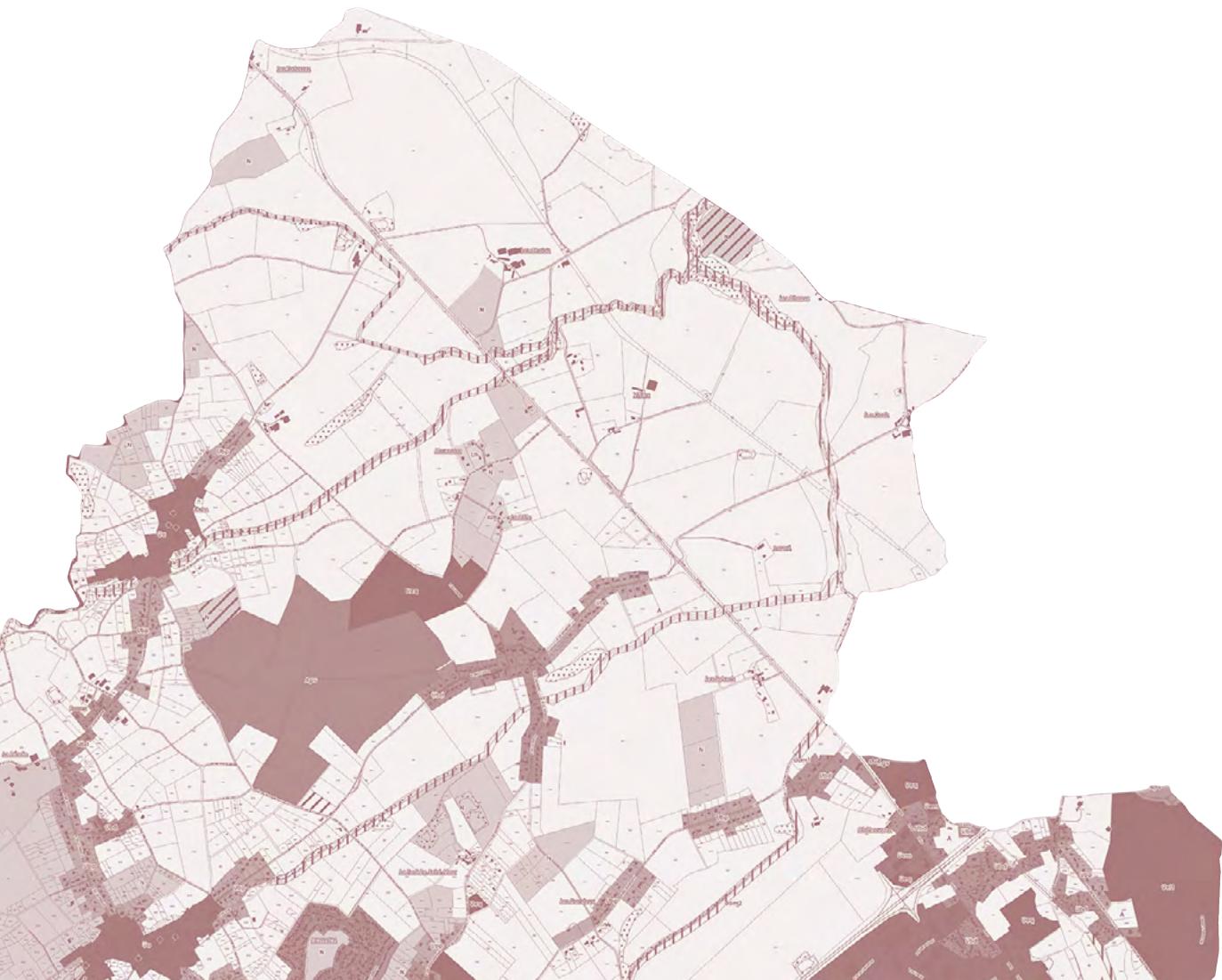
L'intervention de Guillaume Terraillot est centrée sur une innovation majeure : la réflexion sur une charge foncière verte au sein de l'EPFIF. Son analyse part du constat économique que dans le modèle actuel de promotion, les espaces de pleine terre n'ont aucune valeur car ils ne sont pas constructibles. Ils sont donc systématiquement sacrifiés ou limités au strict minimum réglementaire. Guillaume Terraillot propose de réinjecter une valeur économique pour la nature directement dans le bilan des projets. Il s'appuie sur la norme de l'OMS qui préconise 10 m² d'espaces verts de proximité par nouvel habitant.

Son modèle fonctionne selon un principe de vase communicant. Si le projet respecte la norme, l'opérateur paie une charge foncière classique. Si le projet ne la respecte pas, il doit s'acquitter d'une charge foncière supplémentaire, la charge verte qui servira à financer, via un véhicule spécifique, une opération de renaturation sur un autre terrain à proximité. Il s'agit de créer une dynamique où le recyclage urbain finance la création de nature là où elle fait défaut.

Pour tester la viabilité de cette idée, l'EPFIF a mené des simulations sur une dizaine de territoires en zone dense. Les résultats sont sans appel. Pour atteindre l'objectif de 10 m²/hab d'espaces verts dans les villes (norme OMS), la charge foncière verte représenterait entre 20 % et 200 % de la charge foncière classique. Le cas extrême de 200 % correspond par exemple à une résidence étudiante (forte densité humaine) dans un quartier déjà très minéral. À l'inverse, si l'on baisse l'exigence à 1 m² par habitant, les simulations montrent que plus aucune charge foncière verte additionnelle n'est requise car presque tous les projets atteignent déjà ce seuil par obligation réglementaire. Cela ne permet donc pas de créer de nouveaux parcs. En ciblant une amélioration des cartes de carence régionale (passer d'un secteur très carencé à un peu moins), le besoin tombe à environ 5 m²/hab, soit une charge foncière additionnelle de 10 à 20 %. Malgré cette baisse, Guillaume Terraillot admet que cela reste difficilement absorbable par les bilans d'opérations actuels.

Face à ces difficultés, l'EPFIF a exploré une troisième voie consistant à caper la charge foncière verte à 3 % de la charge foncière classique. Cependant, il cite un exemple concret pour montrer les limites de cette approche : sur le secteur Méhul à Pantin, pour arriver à générer suffisamment de charges foncières vertes pour répondre aux besoins en espaces naturels, il faudrait faire 10 séquences de recyclage urbain sur ce secteur, sachant que l'intervention dure déjà plus de 5 ans. Cela signifie que pour répondre aux ambitions écologiques uniquement par ce levier, il faudrait attendre des décennies. La charge foncière verte est un appui, mais elle ne peut pas être l'unique moteur du financement.

Guillaume Terraillot conclut sur une piste plus offensive pour protéger l'équilibre des projets : la négociation foncière à l'acquisition. Plutôt que de faire peser le coût de la nature sur le promoteur, ce qui est inflationniste, ou sur la collectivité, ce qui est coûteux, il propose de l'intégrer dans le prix d'achat du terrain par l'EPF. En utilisant la marge de manœuvre des Domaines (plus ou moins 15 %), il suggère de négocier les prix plus durement à la baisse auprès des propriétaires fonciers. C'est donc le vendeur du terrain, qui bénéficie de la rente foncière, qui contribuerait indirectement et partiellement au financement de la renaturation future du quartier.



SÉCURISER JURIDIQUEMENT LE « PRIVÉ QUI FAIT DU BIEN COMMUN »

Intervention Vianney Cuny
Avocat associé, DS Avocats

Maître Vianney Cuny a accompagné l'EPFIF pour lever les verrous juridiques de la charge foncière verte qui se heurte frontalement à la rigueur du droit public français. Son rôle a été de sécuriser le cheminement du dispositif pour éviter qu'elle ne soit balayée par les tribunaux administratifs.

Le premier obstacle majeur pointé par Maître Vianney Cuny concerne la réalisation des espaces verts. Si un promoteur construit un parc pour le rétrocéder ensuite à la collectivité, il tombe sous le coup de la jurisprudence européenne, et notamment de l'Arrêt Müller. Dès que la collectivité définit un besoin précis et qu'elle récupère l'ouvrage dans son patrimoine, l'opération peut être requalifiée en marché public de travaux. Cette requalification est fatale car elle signifierait que l'aménageur aurait dû être mis en concurrence selon les règles de la commande publique.

L'autre versant de son analyse porte sur la nature même de la participation financière. En France, la liste des participations qu'un maire peut demander à un constructeur est limitative. Exiger une somme d'argent pour financer des équipements publics comme un parc en dehors du cadre strict de la Taxe d'aménagement ou des conventions de ZAC est extrêmement risqué. Maître Vianney Cuny prévient que si cette charge est trop directement liée à l'obtention du permis de construire, elle sera systématiquement requalifiée en participation d'urbanisme illégale.

Pour contourner ces impasses, Maître Vianney Cuny propose de sortir du cadre public classique. L'idée est de décorrérer la charge verte de l'autorisation d'urbanisme pour la placer sur le terrain de la liberté contractuelle. Il suggère la création d'un véhicule de droit privé – une filiale ou un fonds – qui récupérerait les fonds et resterait propriétaire des espaces renaturés : du privé qui fait du bien commun. En ouvrant ces espaces privés au public sans les transférer à la mairie, on évite les contraintes de la commande publique tout en assurant le service écosystémique attendu par le territoire.

Enfin, Maître Vianney Cuny appelle à un changement de culture profond, déplorant que le sujet de la biodiversité soit aujourd'hui trop fragmenté par rapport au succès historique du reboisement ou de la gestion de l'eau. Il cite en exemple les Agences de l'eau, financées par des redevances liées aux prélèvements et aux rejets polluants, un modèle qui n'existe pas encore pour la biodiversité urbaine.

Pour lui, il est temps de briser le tabou de la monétarisation de la Nature. Il plaide pour une internalisation des impacts écologiques directement dans le bilan des entreprises, à l'image des crédits carbone, pour générer des restaurations à une échelle territoriale cohérente plutôt que de multiplier de petites mesures compensatoires saupoudrées et inefficaces.

ÉCHANGES AVEC LE PUBLIC

Les échanges avec le public pour ce premier volet sont marqués par une vive inquiétude opérationnelle : comment passer de la théorie écologique à la réalité économique d'un chantier ? Les questions tournent autour de la faisabilité des projets dans un contexte de baisse des aides publiques.

L'ÉQUATION ÉCONOMIQUE DE L'AMÉNAGEUR AU PIED DU MUR

Philippe Bredar (directeur de la SEBL) exprime son angoisse face au « N » du ZAN (le Net). Pour lui, renaturer des espaces déjà urbanisés pour compenser de nouvelles constructions est un défi financier colossal. Il souligne un paradoxe : les projets d'aménagement sont déjà à l'équilibre précaire, et le rabotage du Fonds vert par l'État met en péril des contrats déjà signés. La question est simple : si les subventions disparaissent, quel mécanisme prendra le relais pour que la renaturation ne devienne pas le facteur de faillite des opérations ?

LA CAPTATION DE LA PLUS-VALUE VERTE

Marine Belin (Systra) soulève une piste intéressante. Puisque la création de parcs ou de zones végétalisées augmente mécaniquement la valeur des biens immobiliers alentour, ne pourrait-on pas capter une partie de cette plus-value pour financer l'aménagement ? Guillaume Terraillot et Samuel Tomczak tempèrent cette idée. En France, la fiscalité actuelle comme les droits de mutation n'est pas conçue pour capter la valeur créée par une externalité (la vue sur un parc). De plus, cette plus-value ne se matérialise que bien après la livraison du projet, alors que l'aménageur a besoin de fonds au début.

LE TABOU DE LA MONÉTARISATION : QUI PAIE RÉELLEMENT ?

Clémentine Genet (École nationale supérieure d'architecture de Versailles) interroge le panel sur le qui paie dans les modèles de monétisation. Maître Vianney Cuny provoque la salle en affirmant qu'il faut lever le tabou culturel de mettre un prix sur la Nature. Pour lui, le modèle actuel de compensation en nature [le promoteur replante trois arbres dans un coin] est un échec car trop fragmenté. Il préconise de lever des fonds auprès des banques et des investisseurs (via des actifs verts) pour financer des restaurations à grande échelle, plus cohérentes écologiquement.

Ce débat sur le financement de la nature se termine sur un constat de nécessité : l'hybridation des sources (subventions, charges privées et fiscalité).

B

QUELS INSTRUMENTS POUR LE PORTAGE FONCIER DE LONG TERME ?

Animateur : Franck Baltzer – Directeur d'activité conseil en stratégie foncière, SET BY SETEC

Franck Baltzer, en ouvrant ce second débat, pose une question fondamentale qui hante désormais l'aménagement durable : comment maîtriser le temps pour ne pas subir le marché ? Le portage foncier de long terme n'est plus une simple technique comptable, c'est devenu un enjeu de souveraineté pour les territoires. Franck Baltzer souligne d'emblée la diversité croissante des acteurs – EPF, Foncières publiques, OFS – et la nécessité de clarifier leurs rôles respectifs. L'introduction de ce débat s'articule autour de quatre axes stratégiques :

- L'identité des acteurs et la finalité. Qui porte aujourd'hui ? Est-ce pour se laisser le temps de la réflexion urbaine ou pour sanctuariser un usage précis ?
- Le mythe de la pépite. Existe-t-il encore des fonciers pépites qui garantiraient un retour sur investissement rapide, ou sommes-nous condamnés à ne gérer que des sites complexes nécessitant une patience infinie ?
- Le modèle économique. Faut-il patrimonialiser (garder le sol à vie) ou simplement valoriser un actif pour une transformation future ?
- L'investissement public. Comment articuler les données publiques et l'innovation pour diversifier des modèles financiers mis à mal par la crise.

Pour Franck Baltzer, l'enjeu est de décrypter ces modèles pour comprendre sur quoi ils reposent concrètement. Il s'agit de voir si nous sommes face à une simple évolution des pratiques ou à une véritable mutation des politiques publiques d'investissement.

Intervenants

Gaultier Brillat

Avocat associé, QUANTUM avocats

Philippe Rougeot

Président, Foncière publique d'Île-de-France

Sandrine Paterour

Directrice stratégie, innovation et communication, EPF Bretagne

Simon Goudiard

Directeur, OFS des Yvelines

Romain Harlé

Directeur de missions, FCL Gérer la Cité

L'OFS : UN PORTAGE PERPÉTUEL POUR SANCTUARISER L'USAGE

Intervention de Simon Goudiard
Directeur, OFS des Yvelines

Simon Goudiard commence par une mise au point sémantique : le long terme n'a pas la même définition selon que l'on se place du côté du privé où 7 ans représentent déjà un cycle long avec une exigence de rentabilité à deux chiffres ou du public où l'on raisonne sur 10, 15 ans, voire au-delà.

Pour lui, le portage foncier s'articule autour de trois modèles distincts :

- Le portage simple. Un acteur public achète un terrain et supporte les frais de portage dans son bilan en attendant une cession à terme. C'est une mise en réserve classique.
- Le portage avec actif existant. Le foncier n'est pas nu ; il comporte un bâtiment dont les revenus locatifs permettent d'équilibrer les frais financiers du portage. Cela laisse le temps à la collectivité de réfléchir sereinement à l'usage futur sans perdre d'argent.
- Le portage perpétuel. C'est le modèle spécifique de l'OFS. Ici, on ne vend jamais le sol. On garde la maîtrise complète de l'usage et de son évolution pour l'éternité (ou au moins 99 ans renouvelables).

Dans le contexte de la sobriété foncière (ZAN), Simon Goudiard affirme que nous devons changer notre regard sur la matière immobilière. Elle n'est plus un produit de consommation que l'on épouse par l'étalement, mais une ressource renouvelable. Cependant, il précise que la capacité de régénération n'est pas la même partout. Il est plus simple de recycler un site avec un propriétaire unique que de renégocier l'usage d'une copropriété de 150 appartements. Le portage de long terme devient alors l'outil indispensable pour piloter ce recyclage permanent de la ville sur elle-même.

LE PARADOXE ET LE RISQUE DE L'OFS (ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE)

Le modèle de l'OFS repose sur une dissociation économique. L'OFS reste propriétaire du terrain et du bâti, mais cède des droits réels aux ménages via le Bail réel solidaire (BRS). Cela permet de baisser les prix de vente de 30 à 50 % par rapport au marché. Toutefois, Simon Goudiard soulève un risque souvent ignoré : la garantie de rachat. Si demain, à cause d'une crise majeure, tous les acquéreurs d'un parc de 1000 logements demandaient simultanément à l'OFS de racheter leurs parts, l'organisme devrait sortir instantanément des centaines de millions d'euros. Le vrai risque n'est donc pas seulement la dette à long terme, parfois sur 80 ans via les prêts Gaïa de la Caisse des Dépôts, mais bien la liquidité financière face à un parc immobilier que l'on porte pour l'éternité.

LA DISSOCIATION COMME LEVIER DE POUVOIR SUR LE SOL

Intervention de Romain Harlé – Directeur de missions, FCL Gérer la Cité

Romain Harlé propose une lecture transversale de la dissociation foncière en la présentant non pas comme une contrainte, mais comme une forme de contractualisation extrêmement souple. Pour lui, ce montage ne préjuge en rien de la forme architecturale ou de la destination finale du projet. Qu'il s'agisse de maîtriser les prix des logements, de préserver des espaces naturels ou d'assurer une diversité programmatique, l'outil s'adapte aux objectifs politiques. Il cite d'ailleurs l'exemple de Londres, où le duc de Westminster utilise la dissociation depuis des siècles pour conserver la maîtrise féodale de la moitié des fonciers de la ville, prouvant que l'outil est avant tout un levier de pouvoir sur le sol.

Il met en avant dans son propos la question des pépites foncières ou, de manière plus provocatrice, des licornes. Tout le monde cherche ces fonciers rares qui seraient capables de générer une rentabilité immédiate et suffisante pour financer, par péréquation, les opérations déficitaires comme la renaturation. Cependant, Romain Harlé appelle à une grande prudence : si ces fonciers à forte rentabilité existent dans les coeurs de métropoles, leur rareté les rend presque mythiques. Pour que la péréquation fonctionne, il faut être capable de croiser des actifs pépites avec un TRI supérieur à 10 %, avec des fonciers à valeur nulle ou négative, comme ceux menacés par l'érosion littorale ou destinés à redevenir des espaces naturels.

Enfin, il insiste sur la captation de la rente foncière. Dans un contexte de rareté croissante imposé par le ZAN, la valeur du sol augmente mécaniquement. L'enjeu pour les acteurs publics est de s'assurer que cet enrichissement ne profite pas uniquement à des intérêts privés, mais qu'il soit capté pour servir des objectifs d'intérêt général. Cela nécessite un changement de posture de la part des aménageurs qui, à l'image de Grand Paris Aménagement ou d'autres, diversifient leurs modèles pour devenir des gestionnaires d'actifs de long terme. En renonçant à une cession immédiate au profit d'une redevance sur 60 ou 70 ans, ils reposent leur rôle comme garants de la mutation perpétuelle de la ville.



LA FONCIÈRE PUBLIQUE : UNE RENTABILITÉ D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Intervention de Philippe Rougeot
Président, Foncière publique d'Île-de-France

Philippe Rougeot défend une vision où l'action publique doit impérativement s'émanciper du court terme pour devenir un véritable gestionnaire d'actifs. Pour lui, la création de la Foncière répond à un besoin chronométrique précis. Là où l'EPF s'arrête traditionnellement après 6 ou 7 ans de portage sécurisé par une garantie de rachat des collectivités, la Foncière prend le relais sur une échelle de 10 à 15 ans. Sa particularité ? Elle assume seule le risque de marché. Elle achète des sites stratégiques, notamment autour des gares du Grand Paris Express, sans certitude absolue de revente, mais avec la conviction politique qu'ils seront les coeurs urbains de demain.

Le modèle économique de cette structure repose sur une rentabilité d'intérêt général. L'objectif n'est pas de maximiser le profit, mais de garantir l'autofinancement des opérations. Alors qu'une foncière privée exige des rendements à deux chiffres, la Foncière publique se contente de Taux de rentabilité interne (TRI) compris entre 2 % et 5 %. Pour y parvenir, elle a adapté sa structure financière à la crise des taux, passant d'un financement majoritairement par la dette à un ratio plus équilibré de 40 % de fonds propres et 60 % d'emprunt, en s'appuyant notamment sur les prêts Gaïa de la Caisse des Dépôts.

Pour illustrer cette stratégie, Philippe Rougeot s'appuie sur trois exemples de terrain particulièrement parlants :

- La maîtrise foncière stratégique à Saint-Denis. La Foncière a investi 18 millions d'euros pour acquérir un bâtiment de 7 000 m² occupé par La Plateforme du Bâtiment. Situé idéalement entre le RER et le futur métro, ce site génère 900 000 € de loyers annuels, dégageant un TRI de 4 % tout en empêchant toute spéculation privée sur ce nœud de transport essentiel.
- La protection de l'activité économique à Bry-sur-Marne. Sur les anciens sites de l'INA, la Foncière a racheté pour 5 millions d'euros un bâtiment loué à un laboratoire d'analyses. Ici, l'enjeu est de résister à la pression des promoteurs qui souhaitent transformer chaque m² en logement, pour maintenir un pôle d'emploi local avec un TRI de 7 %.
- La restructuration industrielle aux Essarts-le-Roi. Dans les Yvelines, l'acquisition d'une parcelle de 31 000 m² occupée par un Brico Dépôt (6,5 millions d'euros) permet à la puissance publique de devenir le maître du jeu pour la future requalification de cette zone d'activité, avec un rendement stable de 4 %.

En résumé, Philippe Rougeot n'intervient que sur des actifs répondant au triptyque Qualité-Rendement-Liquidité. Pour lui, un bon portage de long terme doit concerner des biens capables de payer leurs propres intérêts de dette grâce aux loyers, tout en restant assez liquides pour être revendus si le projet urbain initial devait évoluer. C'est cette agilité, couplée à une puissance de frappe financière (entre 1 et 30 millions d'euros par opération), qui permet à la Foncière publique de sécuriser l'avenir des territoires franciliens.

ANTICIPER LE RECYCLAGE URBAIN À L'HORIZON 50 ANS

Intervention de Sandrine Paterour – Directrice stratégie,
innovation et communication, EPF Bretagne

L'intervention de Sandrine Paterour s'inscrit dans cette rupture avec l'urbanisme de flux (acheter/vendre rapidement) pour instaurer une véritable ingénierie de la patience. Elle redéfinit le métier d'Établissement public foncier (EPF). Pour elle, le portage de 7 à 10 ans n'est plus que du pré-opérationnel. Le projet breton vise un horizon de 20 à 50 ans. La structure cible une capitalisation de 30 millions d'euros répartis à parts égales entre la Région, l'EPF et la Banque des Territoires. Grâce à un effet de levier – endettement à 70 % –, cela permet une capacité d'investissement de 100 millions d'euros. L'objectif est de créer un outil qui s'autofinance par ses revenus locatifs, sans peser sur la fiscalité (la taxe spéciale d'équipement) une fois le capital initial versé.

UNE SÉLECTION D'ACTIFS FONDÉE SUR LA VALEUR D'USAGE

L'EPF a passé au crible 120 sites de son portefeuille pour n'en retenir que 17 sites prioritaires (48 hectares). La sélection a écarté les biens trop complexes à gérer ou trop peu rentables, notamment les copropriétés (gestion trop lourde), les petits commerces de centre-bourg souvent non rentables sans subventions et les friches agricoles complexes. Elle cible plutôt :

- Les « boîtes à chaussures » : elle mise sur les zones commerciales d'entrée de ville. Ces structures sont modulables et permettent de percevoir des loyers immédiats en attendant que le quartier soit mûr pour une transformation profonde.
- Le gisement du pavillonnaire : c'est l'un des points les plus concrets. Elle propose d'acquérir progressivement des maisons individuelles situées sur de grandes parcelles (1 000 à 1 200 m²).



L'idée est de bloquer ces terrains jusqu'à ce que l'on puisse en réunir 4 ou 5 pour démolir et construire un immeuble collectif (type R+4), créant ainsi 50 logements là où il n'y en avait que 5.

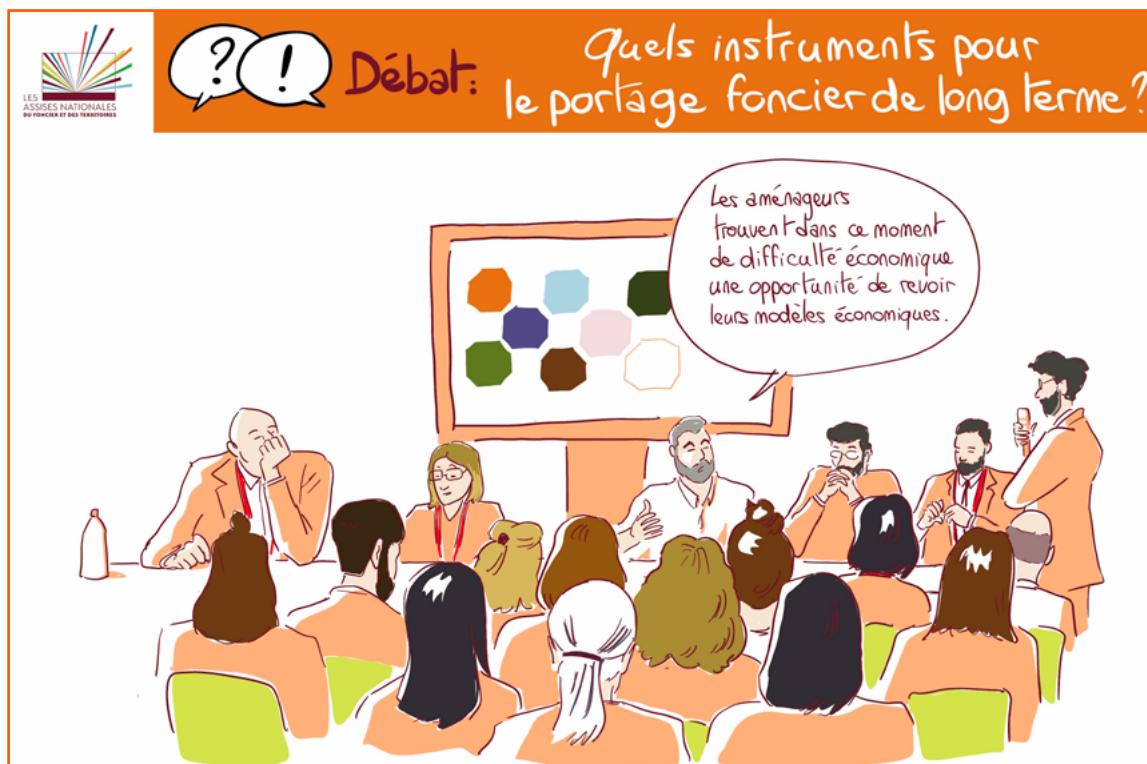
LA MÉCANIQUE ÉCONOMIQUE DE LA RENTABILITÉ

Le modèle ne peut fonctionner que si l'actif s'auto-porte. Sandrine Paterour précise que tout bien qui ne rapporte pas un rendement brut de 5 % par an devient un coût pour la structure. Pour compenser des opérations nécessaires mais à faible rendement (3-4 %), la foncière doit intégrer des pépites en zone tendue capables de générer du 7-8 %. Elle évoque même l'installation de panneaux photovoltaïques sur des fonciers nus en attente d'urbanisation à horizon 10 ans pour générer des loyers et couvrir les frais financiers.

LA STRATÉGIE DU VERROU FONCIER

C'est sans doute l'aspect le plus politique de son intervention. Plutôt que de chercher à posséder 100 % d'une Zone d'aménagement souvent trop coûteux, elle préconise l'acquisition stratégique de parcelles clés. En maîtrisant un îlot, la collectivité s'assure qu'elle empêche la spéculation sauvage des promoteurs privés sur le reste de la zone. De plus, elle impose ses conditions de densité et de mixité sociale (BRS, logement abordable) lors de la future négociation avec les autres propriétaires. Enfin, elle garantit que le recyclage urbain se fera au moment choisi par le politique, et non par le marché.

En résumé, Sandrine Paterour montre que la sobriété foncière (ZAN) impose aux acteurs publics de devenir des gestionnaires d'actifs agiles, capables de manipuler des outils financiers bancaires (prêts Gaïa à 80 ans) pour protéger la ressource sol sur le demi-siècle à venir.



LA FIDUCIE : LE TRÉSOR CACHÉ DU DROIT CIVIL FRANÇAIS

Intervention de Gaultier Brillat – Avocat associé, QUANTUM Avocats

Maître Gaultier Brillat clôt ce volet en se faisant le juriste de la troisième voie. Il propose de sortir de la dialectique classique entre propriété publique et privée pour explorer un outil méconnu, issu du Code civil (article 2011) : la fiducie. Pour Gaultier Brillat, la fiducie est un trésor dans le grenier juridique français. Elle permet de réaliser ce que d'autres pays appellent les *Community Land Trusts* ou ce que la France a codifié tardivement – en 2024 – avec le BRS, mais avec une souplesse contractuelle bien supérieure.

LE MÉCANISME : TRANSFÉRER LA PROPRIÉTÉ POUR PROTÉGER L'USAGE

Le principe de la fiducie est simple mais puissant : un propriétaire (le constituant) transfère temporairement ses biens dans un patrimoine d'affectation. Ce patrimoine n'a pas de personnalité morale et est géré par un fiduciaire au profit d'un bénéficiaire, selon une mission précise définie par contrat. L'intérêt majeur pour le foncier est double. D'abord, il implique la neutralité : on ne s'intéresse plus à qui possède le sol juridiquement, mais à qui possède l'usage. Puis il engage la sanctuarisation : une fois le bien placé en fiducie pour une mission d'intérêt général par exemple, la protection d'une zone humide, il est protégé des aléas du marché ou des changements de majorité politique.

DES APPLICATIONS CONCRÈTES FACE AUX DÉFIS CLIMATIQUES

Maître Gaultier Brillat voit dans la fiducie une réponse agile à des problématiques où le droit classique peine à répondre.

- Le recul du trait de côte. On pourrait utiliser la fiducie pour séparer le foncier (qui va disparaître sous l'eau) du bâti, permettant une gestion transitoire des droits réels sans que la collectivité ait à racheter des terrains condamnés à prix d'or.
- La protection de l'environnement. À l'image de ce qui se fait au Québec, la fiducie peut être utilisée pour affecter un terrain à la biodiversité à perpétuité (ou pour 99 ans renouvelables en France), créant ainsi une véritable réserve foncière environnementale privée mais au service du bien commun.

LA PHILOSOPHIE DU FAISCEAU DE DROITS (ELINOR OSTROM)

Faisant référence aux travaux de la prix Nobel d'économie Elinor Ostrom, Maître GaultierBrillat plaide pour une décomposition de la propriété. Au lieu que la puissance publique achète systématiquement l'intégralité du droit de propriété (*l'abusus, l'usus* et *le fructus*), elle pourrait n'acquérir que certains compartiments du faisceau de droits via la fiducie. Il se demande si à chaque fois qu'intervient la personne publique, elle a besoin d'avoir tout le spectre du droit de propriété ? Cette approche permettrait d'économiser massivement des deniers publics : la collectivité ne paie que pour le droit dont elle a réellement besoin (le droit de contrôle ou de destination), laissant la gestion courante à des acteurs privés ou associatifs sous contrôle fiduciaire.

ÉCHANGES AVEC LE PUBLIC

Les échanges avec la salle lors du débat B sont marqués par une confrontation technique et éthique sur la notion de rentabilité du foncier public. La discussion permet de lever le voile sur les réalités comptables qui se cachent derrière les stratégies de portage à long terme.

LE CALCUL DU TRI : UN INDICATEUR SOUS HAUTE SURVEILLANCE

Barbara Belle (Banque des Territoires) interpelle les intervenants sur la méthode de calcul du Taux de rentabilité interne (TRI) : le TRI affiché intègre-t-il uniquement les redevances (les flux) ou compte-t-il également sur la valeur de revente finale ? Elle souligne que si une foncière publique mise sur une forte plus-value à la revente pour atteindre ses objectifs de rentabilité réclamés par les investisseurs comme la Caisse des Dépôts, elle participe alors mécaniquement à l'augmentation des prix fonciers qu'elle est censée réguler. Philippe Rougeot admet que si l'on veut séduire des investisseurs, il est tentant de gonfler le TRI en imaginant une revente élevée. Cependant, il affirme que pour rester fidèle à l'intérêt général, une foncière publique doit avant tout se concentrer sur les flux (loyers) et chercher à « écraser les prix » au moment de la sortie opérationnelle.

DES BOUSSOLES DIFFÉRENTES SELON LES MODÈLES

Les échanges mettent en évidence que tous les acteurs du portage n'utilisent pas les mêmes outils de mesure. Simon Goudiard (OFS des Yvelines) rappelle que pour un organisme de foncier solidaire sous statut GIP (Groupement d'intérêt public), la notion de TRI n'existe pas. Sa seule boussole est l'équilibre d'exploitation et la trésorerie pour porter le risque immobilier pour l'éternité. Ce n'est pas le cas de la Foncière économique présenté par Sandrine Paterour : à l'inverse, dès que des capitaux bancaires entrent en jeu, le TRI devient le juge de paix pour rémunérer les fonds propres, avec des hypothèses souvent basées sur une inflation prudente (autour de 2 % par an selon Sandrine Paterour).

LA PÉRÉQUATION RÉGIONALE COMME LEVIER DE SOLIDARITÉ/OUTIL DE COHÉSION TERRITORIALE

Aimeric Fabris (EPORA) apporte une nuance fondamentale au débat sur la rentabilité : la capacité de raisonner à l'échelle d'un portefeuille régional plutôt que site par site. La foncière de l'EPORA (14 M€ de capital) a réussi à faire valider par la Banque des Territoires un modèle de péréquation par le portefeuille.

Concrètement, les bénéfices générés par des actifs économiques en zones très tendues (comme la Métropole de Lyon) sont réinjectés pour financer et porter des sites en zones rurales ou en difficulté (comme l'Ardèche). Ce lissage des exigences de rendement permet d'intervenir sur des territoires délaissés par le marché, transformant la foncière en un véritable outil de cohésion territoriale.

Ce second débat a mis en lumière un changement de paradigme fondamental : le foncier n'est plus un simple support de projet à court terme, mais une ressource rare et renouvelable qui impose une vision sur le temps long. Face aux impératifs de la loi Climat et Résilience, le portage foncier doit désormais s'étendre bien au-delà des cycles habituels de l'aménagement, atteignant parfois des horizons quasi perpétuels pour garantir la maîtrise des usages et la lutte contre la spéculation.

C

QUELS INSTRUMENTS ET MONTAGES ALTERNATIFS POUR FINANCER L'AMÉNAGEMENT ?

Animateur : Camille Combes, Responsable du département aménagement, Fédération des élus des Entreprises Publiques Locales

Camille Combes ouvre ce dernier débat en posant le constat que le modèle traditionnel de l'aménagement, fondé sur la vente de charges foncières pour équilibrer les bilans, arrive à un point de rupture. Il ne s'agit pas d'une simple crise passagère, mais d'une période de turbulences structurelles qui impose de réinventer la manière dont nous fabriquons la ville. Son introduction s'articule autour d'une équation économique devenue presque impossible à résoudre :

- Le renchérissement de l'amont. Le foncier est de plus en plus coûteux à acquérir et sa viabilisation se complexifie (dépollution, mise aux normes environnementales, infrastructures lourdes), ce qui génère une incertitude majeure pour les aménageurs.
- Le plafond de l'aval. Les recettes des aménageurs (les charges foncières payées par les promoteurs) sont mécaniquement plafonnées par la solvabilité des acquéreurs finaux. Que ce soit pour un ménage achetant son appartement ou une entreprise ses bureaux, il existe un prix de sortie qu'il est impossible de dépasser sans bloquer le marché.
- Le décalage temporel. L'allongement des délais opérationnels augmente les risques financiers dans un contexte où les taux d'intérêt et les coûts de construction restent instables.

Intervenants

Arnaud Le Lan

Directeur de mission,
SÉMAPHORES

Yann Doublier

Directeur général, BROWNFIELDS

Fanny Cottet

Ingénierie de recherche, Chaire
Aménager le Grand Paris, LATTS

Nicolas Gravit

Directeur, EIFFAGE Aménagement

Vincent Aurez

Directeur, AV Conseil

L'ambition de ce débat n'est pas de changer le monde en une heure, mais de réunir l'ensemble de la chaîne de valeur (aménageurs privés et publics, experts en friches, spécialistes de l'IA et de l'ESS) pour explorer trois pistes :

1. L'adaptation des stratégies d'entreprise. Comment les opérateurs pivotent-ils pour survivre à cette zone de turbulence ?
2. Le rapport au temps. Comment le portage de long terme modifie-t-il la donne économique ?
3. Les nouveaux outils. De l'intelligence artificielle aux foncières solidaires, quelles sont les opportunités pour optimiser la fabrique urbaine ?



LA SEMOP : LE GRAAL DE LA COPRODUCTION PUBLIC-PRIVÉ

Intervention de Nicolas Gravit
Directeur et président, EIFFAGE Aménagement, UNAM

Nicolas Gravit l'affirme, le modèle de l'aménagement français n'est pas caduc. Pour lui, le métier est simplement devenu plus complexe, marqué par un allongement drastique des délais et des exigences environnementales accrues. Il plaide pour une approche où la distinction entre public et privé s'efface au profit de l'efficacité opérationnelle.

LA FIN DU VIEUX DÉBAT PUBLIC VS PRIVÉ

Nicolas Gravit affirme que les aménageurs publics et privés font désormais le même métier avec les mêmes objectifs : fabriquer une ville de qualité pour les habitants et les collectivités. Il souligne que la force d'un groupe comme Eiffage réside dans sa résilience. L'aménagement y est considéré comme un métier à part entière, capable de travailler en synergie avec la promotion et la construction pour absorber les chocs de la crise immobilière actuelle, qu'il voit durer potentiellement jusqu'en 2027 ou 2028.

PLAIDOYER POUR LA SEMOP : LE GRAAL DU PARTENARIAT

Nicolas Gravit est l'un des plus fervents défenseurs de la SEMOP (société d'économie mixte à opération unique). Bien que complexe à monter, cet outil est selon lui le plus vertueux car il lie le public et le privé « à la vie, à la mort » sur un projet unique. L'opérateur privé est souvent majoritaire (jusqu'à 66 %) et apporte le financement et la compétence technique, tandis que la collectivité (34 %) garde la présidence pour garantir l'intérêt politique/public. Ce montage accroît l'efficacité décisionnelle et oblige les élus et les techniciens à se parler toutes les semaines. Ce qui est perdu en temps de montage est gagné dix fois dans la vie de l'opération, affirme-t-il. Il cite la réussite de la SEMOP de Châtenay-Malabry, un projet colossal de 20 hectares et celle, plus récente, de

Saint-Grégoire près de Rennes où la complicité entre actionnaires permet de naviguer plus sereinement dans la crise actuelle.

AIDER LE MAIRE AMÉNAGEUR

Pour Nicolas Gravit, l'enjeu central de 2026 est de soutenir les maires qui osent encore lancer des opérations. Il rappelle que l'aménagement est un métier secret et compliqué que les élus ne maîtrisent pas toujours. Il ne faut pas seulement aider les maires bâtisseurs, il faut aider les maires aménageurs. Le point de blocage principal pour un élu est le financement des équipements publics (écoles, crèches). Nicolas Gravit martèle que l'aménageur doit être celui qui apporte la certitude financière et technique pour que ces équipements sortent de terre, malgré la rareté foncière et la hausse des coûts. Pour lui, la transparence d'un bilan d'aménagement partagé en toute confiance est le seul moyen de lever la peur du risque chez les décideurs locaux.

L'AMÉNAGEUR, PIVOT DE L'ABORDABILITÉ URBAINE

Intervention de Arnaud Le Lan
Directeur de mission, SÉMAPHORES

Arnaud Le Lan explique que le modèle historique de production urbaine, où chaque maillon de la chaîne (foncier, aménagement, promotion) constituait un modèle économique indépendant, est aujourd’hui chahuté. La multiplication des acteurs et des étapes successives alourdit mécaniquement le coût final de production, rendant la ville abordable de plus en plus difficile à réaliser.

Selon lui, le foncier représente désormais entre 25 % et 50 % du prix de sortie d'une opération. Il prend l'exemple de certains territoires de l'Ouest (Bretagne), où une maîtrise foncière publique historique avait réussi à maintenir des prix accessibles. Cependant, dès que cette dynamique de maîtrise s'esouffle un tant soit peu, les prix de sortie explosent, passant par exemple de 4 500 €/m² à plus de 6 000 €/m² en moins de dix ans.

LA MUTATION DU MÉTIER D'AMÉNAGEUR

Face à ce constat, Arnaud Le Lan prône un repositionnement de l'aménageur : de l'aménageur faiseur à l'accoucheur. L'aménageur ne doit plus seulement être un opérateur technique, mais un intermédiaire. Son rôle est d'accompagner les propriétaires pour réduire le surenchérissement foncier et rendre les projets économiquement possibles. Les Entreprises publiques locales doivent désormais remonter la chaîne (stratégies foncières et portage long terme) et la redescendre (captation d'une partie de la valeur immobilière créée par l'investissement public) pour équilibrer leurs bilans.

Il dénonce une dichotomie extrêmement forte entre les règles votées dans les PLU souvent issues de longs consensus politiques et la capacité réelle des promoteurs à les appliquer compte tenu de la valeur des sols. Il appelle à raccourcir les liens entre l'exercice politique de planification et la réalité opérationnelle de la mise en œuvre pour éviter que les projets ne restent figés.

UN NOUVEL INSTRUMENT : L'ÉVALUATION SOCIO-ÉCONOMIQUE

Pour justifier le déficit de certaines opérations nécessaires, il propose de généraliser l'évaluation socio-économique.

- Sortir de la rentabilité immédiate. Cet outil permet de monétariser les externalités positives (santé publique, aménités urbaines, cadre de vie) sur un horizon de 30 ans.
- Légitimer l'argent public. En démontrant la création de valeur sociétale à long terme, l'élu peut justifier l'engagement de fonds publics dans des projets qui paraissent déficitaires d'un point de vue purement marchand.

L'APPROCHE INTÉGRÉE POUR DÉBLOQUER LES FRICHES COMPLEXES

Intervention de Yann Doublier
Directeur général, Brownfields

Yann Doublier apporte son regard d'opérateur-investisseur spécialisé dans les sites les plus complexes (industriels, hospitaliers, tertiaires obsoletés). Pour lui, le modèle de l'aménagement ne doit plus être une suite de métiers cloisonnés, mais une chaîne intégrée capable d'absorber des risques environnementaux majeurs. Il expose une stratégie pour débloquer les projets dits non rentables.

Il explique que pour reconvertis une friche polluée aujourd'hui, la marge d'un simple aménageur ne suffit plus. Brownfields a donc choisi d'intégrer l'ensemble de la chaîne :

- La gestion de fonds : mobiliser de l'argent (51 % public via la Banque des Territoires ou la BEI, 49 % privé).
- La dépollution et le portage : assumer le coût et le temps technique.
- La promotion : construire pour capter la valeur finale.

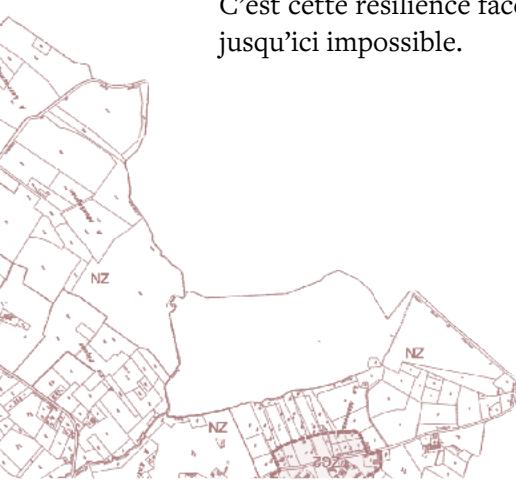
« L'idée est d'aller chercher toutes les sources de profit sur toute la chaîne de valeur pour équilibrer la complexité de l'aménagement, le portage et la dépollution. »

C'est un point de rupture avec l'aménagement classique. Brownfields utilise les leviers de la loi Alur pour libérer le foncier, en particulier le tiers-demandeur. Au lieu de laisser l'industriel (le pollueur) gérer son site, Brownfields accepte de prendre contractuellement à sa charge la responsabilité environnementale. En parlant le langage de l'industriel et en sécurisant son risque, l'opérateur parvient à acheter le terrain à un prix compatible avec sa reconversion future.

Yann Doublier souligne que l'aménagement réussi ne tire sa valeur réelle que bien des années après la livraison du quartier. Son modèle consiste donc à :

- Utiliser des fonds de long terme : des cycles de 10 ans (souvent renouvelés) pour ne pas subir la pression du profit immédiat.
- Créer des foncières de détention : garder certains actifs (commerces de pied d'immeuble, résidences services) le temps que le quartier prenne vie et que la valeur s'apprécie réellement.
- Assumer la vacance : pouvoir détenir un immeuble de bureaux vide à 90 % le temps de préparer sa mutation, là où un promoteur classique s'effondrerait sous les charges.

Pour lui, dans un monde marqué par l'imprévisibilité, le profit n'est plus le curseur unique de la décision. Le véritable moteur de l'action devient la maîtrise des aléas. En hybridant capitaux publics et privés et en intégrant techniquement le risque environnemental (en particulier la pollution), l'opérateur ne cherche pas une rentabilité fulgurante, mais une sécurisation du temps long. C'est cette résilience face aux risques qui permet de financer ce que le marché classique jugeait jusqu'ici impossible.



IA ET ÉPARGNE CITOYENNE : ACCÉLÉRATEURS DE PROJETS

Intervention de Vincent Aurez – fondateur, AV Conseil

Vincent Aurez déplace le curseur vers les leviers technologiques et financiers. Pour lui, si l'on veut débloquer l'aménagement, il faut cesser de voir l'argent privé ou l'Intelligence artificielle comme des solutions miracles, mais plutôt comme des outils au service d'une vision politique.

Il souligne un gisement sous-exploité : l'assurance-vie. Aujourd'hui, une partie de l'épargne des particuliers peut être fléchée vers des fonds immobiliers solidaires. La situation est paradoxale : les fonds sont là (parfois des centaines de millions d'euros), mais les structures solidaires manquent souvent de la « musculature» administrative pour absorber de tels volumes. Sous la contrainte de la régulation de l'Autorité des Marchés financiers (AMF), les gestionnaires de fonds doivent impérativement veiller à la rentabilité financière des épargnants. L'enjeu est donc de créer des montages où l'intérêt financier rencontre l'utilité sociale sans les opposer.

En s'appuyant sur son expérience, il appelle à un changement d'échelle pour les acteurs de l'Économie sociale et solidaire (ESS). L'épargne est là. Le principal frein est le manque de stratégies pour absorber ces volumes qui pourraient réellement transformer les territoires. Il incite à multiplier les partenariats entre acteurs publics, financiers et pionniers comme Plateau Urbain ou Base commune, pour que le solidaire ne soit plus une niche, mais un moteur massif de l'aménagement urbain.

L'INTELLIGENCE ARTIFICIELLE : UN ACCÉLÉRATEUR D'EXPERTISE

Désormais à la tête d'une entreprise spécialisée dans l'IA pour le patrimoine, Vincent Aurez démontre que la technologie peut acheter du temps là où l'humain s'épuise.

- Synthèse ultrarapide. L'IA peut analyser des dizaines de sites, comparer des business models et passer au crible des règlements d'urbanisme complexes en quelques secondes.
- Aide à la décision. Elle ne remplace pas l'élu ou l'aménageur, mais elle produit une expertise qui permet de décider plus vite et avec moins d'incertitudes.
- Exemple concret. Il évoque l'utilisation d'outils capables de calculer instantanément l'impact financier d'une modification de PLU sur la viabilité d'un projet de logement social.

En résumé, Vincent Aurez plaide pour un urbanisme augmenté, une alliance entre la puissance financière des particuliers, l'agilité des acteurs solidaires et la vitesse de l'IA, le tout encadré par une gouvernance publique forte.

LES FONCIÈRES SOLIDAIRES : VERS UN LOGEMENT SOCIAL DE L'ACTIVITÉ

Intervention de Fanny Cottet

Ingénierie de recherche, Chaire Aménager le Grand Paris, LATTS

Fanny Cottet, s'appuyant sur ses recherches au sein de la chaire Aménager le Grand Paris et son expérience chez Plateau Urbain, analyse l'émergence des acteurs de l'Économie sociale et solidaire (ESS) comme de nouveaux opérateurs structurants de l'aménagement. Elle décrit un changement de paradigme où ces acteurs ne se contentent plus de gérer l'urbanisme transitoire en bout de chaîne, mais remontent en amont pour devenir des foncières solidaires. Ces structures, souvent sous statut coopératif ou agréé ESUS, visent à extraire durablement l'immobilier d'activité des logiques de spéculation marchande, notamment dans les zones urbaines denses comme Paris, Lille ou Lyon, pour proposer ce qu'elle qualifie de logement social de l'activité.

L'ingénierie qu'elle décrit repose sur la dissociation entre le foncier et le bâti, mobilisant fréquemment le bail emphytéotique pour garantir des loyers abordables sur le long terme. Elle cite l'exemple du château de Nanterre, où un bail de cinquante ans intègre des décotes liées à des objectifs sociaux et environnementaux. Cependant, elle alerte sur le caractère à double tranchant de cet outil juridique pour des coopératives parfois sous-équipées. L'exemple du Garage Moderne à Bordeaux illustre ce risque : un bail trop court face à des investissements de réhabilitation massifs peut fragiliser l'opérateur si la collectivité n'intervient pas pour sécuriser la durée et les conditions financières du portage.

Pour stabiliser ces modèles, elle préconise une stratégie de compagnonnage où la foncière et l'exploitant de l'ESS co-investissent dans des structures locales communes, comme des SCI ou des SIC. Cette approche permet de mutualiser les compétences de gestion immobilière et l'animation de communauté, tout en rassurant les financeurs. Enfin, Fanny Cottet porte un regard critique sur le financement de ces structures, soulignant le décalage entre les attentes de rendement de certains fonds privés (parfois proches de 8 %) et la réalité sociale du terrain. Elle plaide pour un accès élargi à des financements pérennes et à taux préférentiels, sur le modèle des prêts Gaïa, afin de mettre en cohérence les temps longs de l'aménagement solidaire avec ceux de la finance.

ÉCHANGES AVEC LE PUBLIC

Les échanges avec la salle lors du débat C permettent de confronter les théories des experts aux réalités de terrain, mettant en lumière trois préoccupations majeures : la mesure de la performance, la solidarité entre les territoires et la démocratisation du financement.

L'ÉPARGNE DES PARTICULIERS : DU PETIT ÉPARGNANT AU CHEF D'ENTREPRISE

Barbara Belle (Banque des Territoires) interpelle Vincent Aurez sur la réalité de l'investissement des particuliers dans l'aménagement. Qui sont ces investisseurs ? Celui-ci cite le grand public via l'assurance-vie ou des plateformes solidaires, n'importe quel citoyen peut désormais investir dès 100 € dans la transformation de son territoire. Il pointe également une niche stratégique : les chefs d'entreprise locaux qui, après avoir revendu leur PME, cherchent à réinvestir leur capital via le dispositif fiscal du réemploi dans des projets qui ont du sens pour leur région. C'est une source de financement massive et ancrée localement qui ne demande qu'à être structurée par des acteurs publics.

L'IA ET LA DONNÉE : UN OUTIL DE DIAGNOSTIC OU DE DÉCISION ?

Franck Baltzer (SET by SETEC) s'inquiète du volume croissant de données environnementales à traiter : comment ne pas se laisser déborder par la complexité technique du ZAN ? Vincent Aurez répond en présentant l'intelligence artificielle comme un levier de productivité indispensable. Selon lui, l'IA permet aujourd'hui de réaliser en quelques jours des diagnostics de sols et des synthèses de contraintes réglementaires qui auraient nécessité des mois de travail humain. Cependant, il pose une limite claire : l'IA n'est pas un outil de décision. Si elle permet de démontrer la viabilité d'un projet de recyclage urbain face à un projet sur terrain nu, l'arbitrage final doit rester un acte politique, porté par l'élu qui connaît les spécificités humaines de son quartier.

LA PÉRÉQUATION TERRITORIALE : COMMENT FINANCER LES ZONES SANS MARCHÉ ?

Un élu d'un territoire rural interroge sur la solidarité. Que faire lorsque le projet est vertueux mais que la valeur foncière est trop faible pour attirer l'épargne privée ? Arnaud Le Lan souligne alors le rôle des Entreprises publiques locales (EPL) comme outils de solidarité. Contrairement aux acteurs purement privés, les EPL peuvent pratiquer une forme de péréquation : les bénéfices réalisés sur des opérations en zone tendue permettent de financer l'ingénierie et le portage foncier dans des secteurs moins attractifs. Nicolas Gravit complète en rappelant que la réussite de la sobriété foncière repose sur cette capacité à remonter la chaîne de valeur. En captant une partie de la rente immobilière des centres-villes, les aménageurs publics peuvent réinvestir dans la renaturation et le soin apporté aux territoires en périphérie.

Ce dernier débat souligne que si le modèle classique de l'aménagement n'est pas caduc, il traverse une phase de complexification majeure qui impose une mutation profonde de la chaîne de valeur. Pour faire face à l'allongement des délais et à la raréfaction des marges, les acteurs s'orientent vers une hybridation des pratiques et une intégration verticale des métiers, brouillant la frontière traditionnelle entre aménageurs publics et privés au profit d'objectifs d'intérêt général partagés.

En conclusion de ce parcours, les intervenants et échanges constatent de nombreuses transitions qui visent à prendre en compte les besoins de sobriété foncière. De nombreux leviers et instruments ont été débattus : la fiscalité, les subventions, la charge foncière verte, le portage foncier de long terme, la péréquation, les montages alternatifs... mais les solutions sont ici encore tâtonnantes : il n'existe pas d'instrument miracle et nombreux sont des palliatifs. Toutefois, dans l'ensemble, on observe des glissements forts, ceux de ne plus se contenter de bilans d'aménagement classiques ou de TRI. On cherche au contraire à incorporer de nouvelles valeurs environnementales et socio-économiques. Notre boussole collective est en train de changer, ce qui ouvrira, demain, de nouveaux critères d'éligibilité à des financements pour compter enfin ce qui compte vraiment.



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

Rapporteure : 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

Débat B

Les friches, supports d'usages environnementaux ?

Débat C

Sortie de friche !

Le sujet des friches est ancien. Adossé historiquement à la requalification des friches industrielles dans les régions de reconversion économique et sociale, 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.

A

INVENTORIER VOIRE OBSERVER LES FRICHES : PAS SI SIMPLE ?

Animateur : Édouard Mougin - Responsable digitalisation, SYSTRA France

Édouard Mougin ouvre ce débat en soulignant que l'inventaire et l'observation des friches, bien que souvent perçus comme des tâches ingrates et chronophages, constituent désormais le socle stratégique indispensable au développement des territoires engagés dans la sobriété foncière. Il illustre cette problématique par une analogie poétique en comparant les friches à une bibliothèque de livres fermés : des ouvrages chargés d'histoire et de potentiel devant lesquels nous passons quotidiennement sans jamais prendre le temps de les ouvrir. Pour lui, le travail d'inventaire s'apparente à celui d'un documentaliste ou d'un archiviste qui, par son analyse, redonne une voix et un avenir à ces espaces négligés.

Cette démarche de recensement s'inscrit désormais dans un cadre réglementaire renouvelé par la loi Climat et Résilience, qui a introduit une définition précise dans le Code de l'urbanisme, bien qu'Édouard Mougin précise qu'elle reste sujette à des débats d'experts. Cette définition repose sur un faisceau d'indices caractérisant un bien, bâti ou non, comme inutilisé et nécessitant des travaux préalables pour tout réemploi, englobant ainsi une grande diversité de situations foncières et de droits réels. Au-delà de la simple collecte de données, il insiste sur l'importance du réseau des inventaires territoriaux animé par le LIFTI. Cette initiative partenariale, articulée avec des outils nationaux comme Cartofriches, vise à briser l'isolement des collectivités en favorisant le partage d'expériences et la mutualisation des méthodes pour accélérer concrètement la trajectoire de reconversion et de renaturation des territoires.

Intervenants

Christel Fagnoni

Responsable du service
renouveaux urbains et habitat,
Département du Nord

Nicolas Pelé

Responsable d'études foncier et
territoires, CEREMA

Christophe Fradier

Directeur départemental,
DDT des Ardennes

Alain Toubol

Directeur général, EPF Grand Est

Gweltaz Le Maguer

Chargé de mission stratégie
foncière, Métropole européenne
de Lille



DE LA VERRUE SOCIALE À LA PÉPITE STRATÉGIQUE

Intervention de Gweltaz Le Maguer, Chargé de mission stratégie foncière,
Métropole européenne de Lille (MEL)

L'intervention de Gweltaz Le Maguer apporte l'éclairage d'un territoire qui gère son héritage industriel depuis plus de cinquante ans. Son propos souligne d'abord une mutation profonde de la perception des friches. Historiquement, dans les années 1970 et 1980, l'action publique sur ces sites répondait à une urgence de salubrité et de sécurité urbaine. Il s'agissait alors de traiter des verrues sociales et paysagères nichées au cœur des quartiers ouvriers, sans que la rentabilité ou l'usage futur soient les moteurs principaux de l'intervention. Aujourd'hui, dans un contexte de raréfaction foncière, ces espaces délaissés ont changé de statut pour devenir des pépites stratégiques, intensément convoitées par les acteurs privés.

Sur le plan technique et environnemental, Gweltaz Le Maguer compare la friche à un livre d'histoire qu'il faut savoir ouvrir pour en comprendre les enjeux profonds. Il insiste sur la nécessité d'un travail de mémoire industrielle, s'appuyant sur les archives pour identifier les processus et les machines utilisés par le passé. Cette traçabilité est décisive car les pollutions ne s'arrêtent pas aux limites de la parcelle ; elles migrent lentement à travers les sols. Il cite notamment l'impact différé sur la ressource en eau : des activités ayant cessé il y a quarante ans polluent aujourd'hui les captages d'eau potable de la nappe phréatique, illustrant un décalage majeur entre les cycles industriels et les cycles environnementaux.

Le constat opérationnel dressé pour la Métropole lilloise est celui d'un épuisement du gisement. Alors que les inventaires historiques recensaient entre 600 et 700 hectares de friches, il ne reste désormais qu'une centaine d'hectares réellement disponibles une fois les projets engagés déduits. Ce stock résiduel est jugé largement insuffisant face aux ambitions du territoire à l'horizon 2035, qui prévoient la création de 40 000 emplois et la construction de

plus de 6 000 logements par an. Gweltaz Le Maguer pointe ici un paradoxe lié à l'objectif du ZAN : l'obligation comptable de trouver des milliers d'hectares en renouvellement urbain pousse parfois les collectivités à un manque de sincérité dans leurs inventaires, en y intégrant des sites dont la mutabilité est, dans les faits, illusoire.

La question de la donnée et de sa diffusion est également au cœur de ses préoccupations. Il défend une transparence à géométrie variable motivée par deux risques majeurs. Le premier est d'ordre sécuritaire et juridique : la publication de localisations précises peut encourager un phénomène d'urbex (explorations urbaines), exposant les maires à une responsabilité pénale directe en cas d'accident sur des structures instables. Le second est d'ordre stratégique. Dans un marché où les fonds souverains et les promoteurs sont extrêmement réactifs, la collectivité doit préserver une certaine confidentialité pour garder un temps d'avance et sécuriser ses projets d'intérêt général.

En conclusion, il plaide pour une observation à 360 degrés qui dépasse la simple identification des friches industrielles. Pour lui, l'outil d'observation doit désormais intégrer les capacités des réseaux (énergie, eau, assainissement) et les dynamiques socio-économiques pour anticiper l'obsolescence des zones commerciales ou logistiques. L'inventaire ne doit plus être une statistique statique, mais un faisceau d'indices au service d'un arbitrage politique courageux, capable de sacrifier certains usages ou d'imposer des densités plus élevées pour préserver la viabilité du projet métropolitain.

LA FRICHE RESSOURCE PRÉCIEUSE DU TERRITOIRE

Intervention d'Alain Toubol – Directeur général, EPF GRAND EST

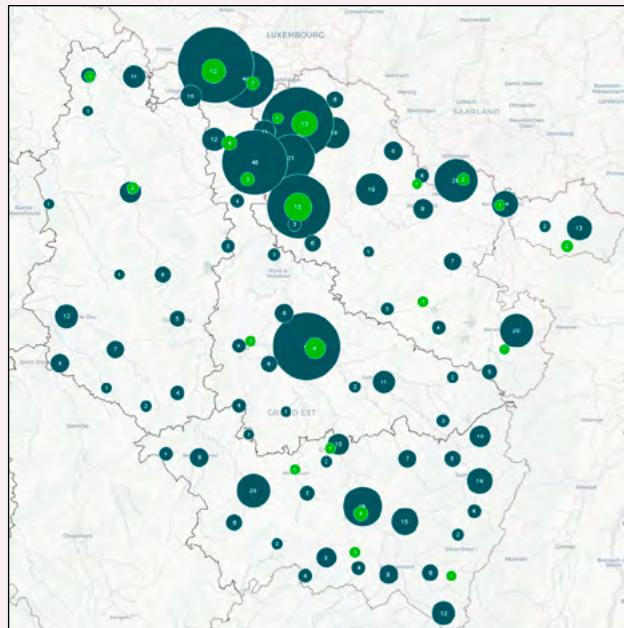
Alain Toubol apporte une profondeur historique et géographique nécessaire au débat en s'appuyant sur l'expérience de l'Établissement public foncier (EPF) Grand Est, qu'il dirige. Son propos met en lumière la mutation structurelle du rôle des EPF face à l'évolution des crises territoriales.

DE LA RÉSERVE FONCIÈRE À LA FRICHE INDUSTRIELLE

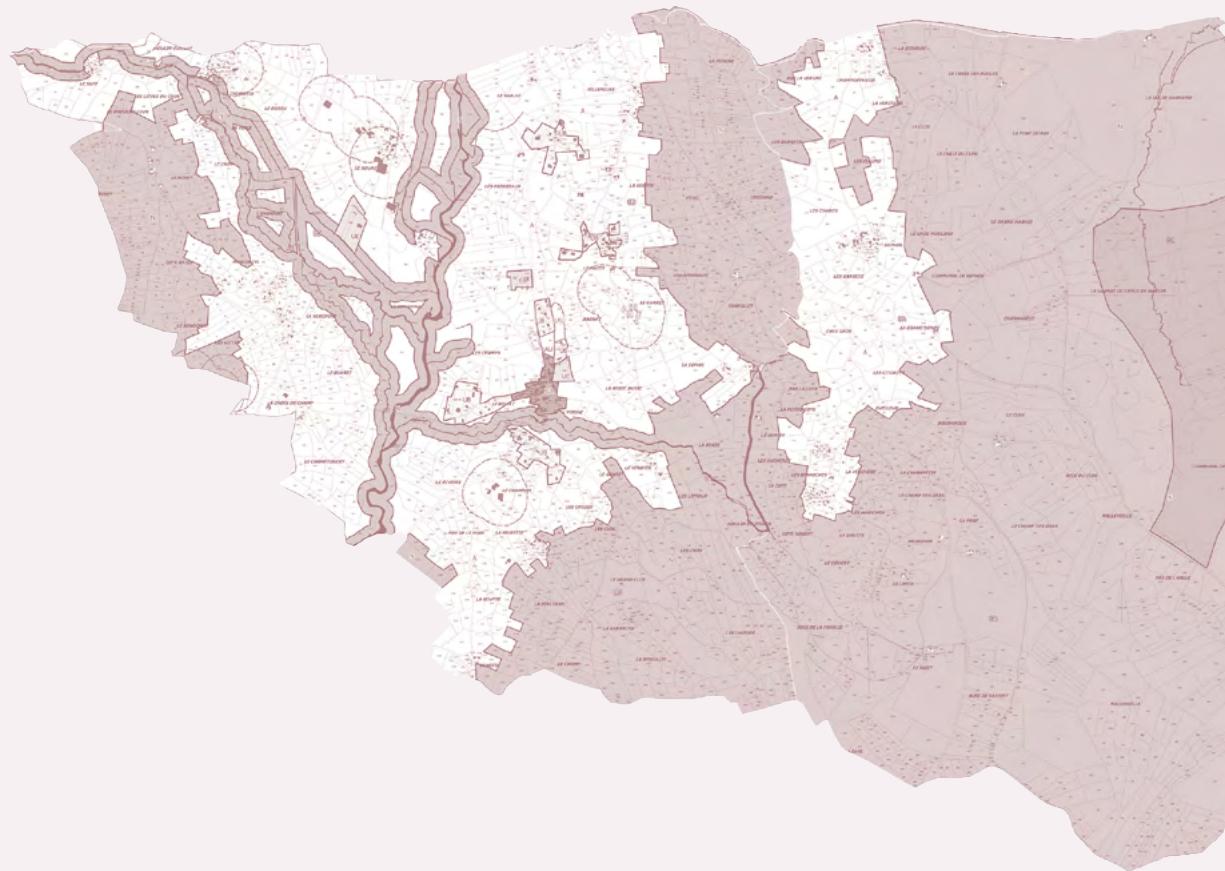
Historiquement, l'EPF n'était pas destiné aux friches, mais à la création de réserves foncières pour les métropoles en expansion des années 1970. Alain Toubol explique que c'est le choc de la désindustrialisation, particulièrement la crise sidérurgique en Lorraine au milieu des années 1980, qui a forcé l'établissement à se réinventer. À ce premier traumatisme se sont ajoutées les restructurations militaires, créant un immense stock de foncier délaissé. Il s'inscrit dans la continuité des propos de Gweltaz le Maguer, indiquant que la philosophie a profondément changé : autrefois, on cherchait à effacer les stigmates pour oublier le passé ; aujourd'hui, la friche est considérée comme une ressource précieuse qu'il faut valoriser pour construire l'avenir du territoire.

UNE GENÈSE D'INVENTAIRE DICTÉE PAR L'URGENCE OPÉRATIONNELLE

Alain Toubol précise que l'inventaire actuel de l'EPF Grand Est n'est pas né d'une volonté purement administrative, mais de deux besoins de terrain concrets qui ont émergé il y a une dizaine d'années. D'une part, le SCoT des Vosges centrales souhaitait anticiper son développement économique dans une logique de sobriété foncière. D'autre part, l'annonce d'un grand projet industriel près de Thionville a révélé une carence majeure : alors que tout le monde savait que le département comptait de nombreuses friches, personne n'était capable de dire précisément où elles se trouvaient pour y implanter les logements nécessaires aux futurs salariés. C'est ce manque de visibilité qui a déclenché la création d'un outil de recensement systématique.



Observatoire des friches en Lorraine, EPF Grand Est



UNE DÉMARCHE PARTENARIALE

Sur le plan méthodologique, Alain Toubol défend un choix de lisibilité stratégique : l'EPF se concentre sur les sites de plus d'un hectare. Il justifie ce seuil par la nécessité de ne pas se laisser submerger par un inventaire trop foisonnant de petites parcelles, tout en gardant une vision cohérente de la ressource régionale. Il insiste toutefois sur le fait que la donnée numérique seule est insuffisante. Pour être fiable, l'inventaire doit être alimenté par une animation partenariale constante avec les cinq agences d'urbanisme de la région et un contact direct avec les intercommunalités. Ce dialogue permet de qualifier l'information et d'actualiser un matériau foncier mouvant, avec des sites qui entrent et sortent de l'inventaire au gré des projets.

UNE RÉALITÉ OPÉRATIONNELLE COMPLEXE NÉCESSITANT UNE COORDINATION À L'ÉCHELLE RÉGIONALE

Enfin, Alain Toubol met en garde contre deux écueils majeurs. Le premier est le mythe de la friche « presse-bouton », cette idée illusoire qu'un industriel pourrait, via une plateforme numérique, trouver instantanément un terrain prêt à l'emploi. La réalité opérationnelle est beaucoup plus lente et complexe. Le second écueil est celui de la rétention d'information. Il observe que certains acteurs locaux pratiquent une transparence à géométrie variable, cachant parfois l'existence d'une friche par peur de voir un projet concurrent s'y installer ou pour garder un coup d'avance. Pour lui, l'enjeu des années à venir est de briser ces silos pour intégrer ces données dans une plateforme régionale de l'aménagement durable, coordonnée avec l'État et la Région.

REDYNAMISER LES BOURGS EN DÉCLIN PAR LA PLANIFICATION-PROJET

Intervention de Christophe Fradier – Directeur départemental,
DDT des Ardennes

Christophe Fradier apporte une vision complémentaire fondée sur son expérience des territoires ruraux en déprise. Il gère un héritage industriel particulier, composé de plus d'une centaine de friches qui, contrairement aux grands ensembles lorrains, se caractérisent par une granulométrie très fine : une multitude de petits ateliers de métallurgie souvent enclavés dans les centres-bourgs. Depuis le lancement de son observatoire en 2015, il s'attache à dépasser la simple collecte de données pour engager une dynamique pré-opérationnelle. Pour lui, le recensement ne doit pas se limiter à un exercice statistique mais devenir un outil de militantisme territorial dont l'objectif principal est la redynamisation des bourgs déclinants, bien plus que le simple respect comptable des objectifs du ZAN.

L'approche de la DDT des Ardennes se distingue par une volonté de transformer la planification classique, souvent jugée trop rigide, en une planification par le projet. Il collabore étroitement avec des écoles d'architecture pour réinjecter de l'intelligence et de la désirabilité dans des sites que l'on considère parfois trop vite comme condamnés. Selon lui, une friche n'est pas systématiquement un potentiel immédiat, surtout lorsqu'elle est située en zone inondable ou lourdement polluée par des métaux lourds. Il insiste sur la nécessité de confronter chaque projet à la réalité du marché immobilier local ; réhabiliter un bâtiment n'a de sens que si le prix de sortie reste accessible aux ménages du territoire. Il regrette d'ailleurs un paradoxe financier récurrent, celui d'investissements massifs dans des infrastructures routières alors que le financement des déficits sur les opérations de logement fait l'objet d'hésitations. Elles sont pourtant cruciales pour la vie sociale des communes. Il considère que la connaissance n'a de valeur que lorsqu'elle est mise au service d'un projet concret. Pour lui, l'accumulation de savoirs sans finalité pratique est inutile ; c'est le projet qui doit dicter le besoin de connaissances, et non l'inverse.

Cette vision pragmatique le conduit à traquer ce qu'il appelle les programmes latents : identifier un besoin de la collectivité, comme le siège d'une intercommunalité ou un commerce de proximité, et inciter son implantation dans une friche plutôt que sur une zone d'activité en périphérie. Christophe Fradier souligne également le poids psychologique que représentent ces verrous urbains pour les habitants des Ardennes. Pour lui, traiter une friche, c'est autant un acte d'aménagement technique qu'une opération de reconquête de l'image de marque du département. En s'appuyant sur des leviers comme le Fonds vert, il milite pour une action opportuniste et agile où l'observation sert de fil rouge pour saisir la bonne occasion de transformer un héritage encombrant en un levier d'attractivité concret.

UN OBSERVATOIRE POUR RELANCER L'HABITAT SOCIAL

Intervention de Christel Fagnoni – Responsable du service renouveaux urbains et habitat, Département du Nord

Christel Fagnoni aborde la question des friches sous l'angle de l'urgence sociale et résidentielle. Pour elle, l'inventaire n'est pas qu'un outil technique, c'est le levier indispensable pour relancer une production de logements en panne.

Christel Fagnoni s'appuie sur des chiffres alarmants pour justifier l'implication du Département. Dans certains territoires du département du Nord, comme l'Avesnois ou le Cambrésis, la construction est à l'arrêt, avec moins de 1,7 logement produit par an pour 1 000 habitants. Parallèlement, le département compte près de 80 000 logements vacants. L'enjeu est donc de réutiliser le bâti existant et de transformer les friches pour stopper cette déprise et redonner de l'attractivité à ces bassins de vie historiques.

Afin de réussir à mobiliser les 17 intercommunalités du Nord, dont les capacités d'ingénierie sont très hétérogènes, le Département a opté pour une approche volontairement limitée au gisement industriel, permettant de tester la méthode sur des sites bien identifiés avant d'élargir le spectre.

LE PARTI PRIS DU 100 % INDUSTRIEL

Pour l'heure, le Département concentre ses efforts sur les seules friches industrielles (inoccupées depuis au moins un an ou en état de dégradation). Ce choix s'explique par la meilleure connaissance de ces sites par les maires et les partenaires. En se limitant à ce premier étage bien maîtrisé, l'objectif est d'éviter la création d'une « usine à gaz » qui pourrait décourager les collectivités de petite taille.

Christel Fagnoni souligne le rôle de pivot du Département entre des géants comme la Métropole européenne de Lille ou Dunkerque, déjà très avancés, et des zones rurales plus démunies. Pour combler ce fossé, elle s'appuie sur un réseau d'experts et d'agences d'urbanisme locales :

- L'ADUSA (Sambre-Avesnois-Thiérache) : elle centralise et saisit les données pour les quatre EPCI de son secteur, soulageant ainsi les petites communes.
- L'AGUR (Dunkerque/Flandres) : elle prend le relais pour les territoires des Flandres qui peinent à mobiliser du personnel sur ces questions.

Christel Fagnoni insiste sur l'utilisation de Cartofriches et du référentiel CNIG pour qu'ils parlent tous le même langage, de Fourmies à Dunkerque en s'appuyant sur le socle et les conventions nationales.

L'ambition de Christel Fagnoni est de transformer cette connaissance en projets concrets. En créant un groupe d'experts départemental, elle souhaite que les solutions testées avec succès à Lille ou Dunkerque puissent être transmises aux élus de l'Avesnois. L'inventaire sert à poser les problèmes sur la table pour, à terme, favoriser une urbanisation en renouvellement urbain et poursuivre l'histoire de ces sites emblématiques du Nord.

CARTOFRICHES, LE LANGAGE COMMUN DE LA DONNÉE

**Intervention de Nicolas Pelé
Responsable d'études foncier et territoires, CEREMA**

Nicolas Pelé, en tant que responsable du projet Cartofriches au CEREMA, positionne cet outil non pas comme un énième inventaire administratif, mais comme une plateforme de convergence nationale capable d'agréger la diversité des regards territoriaux. Il explique que la force de cet outil réside dans son adossement au standard CNIG, un langage commun qui permet à chaque acteur, qu'il soit issu d'un EPF, d'une DDT ou d'une agence d'urbanisme, de faire remonter ses données sans perdre sa spécificité locale. Ce référentiel, devenu réglementaire en 2023, n'est pas figé. Nicolas Pelé insiste sur son évolutivité permanente pour s'adapter aux réalités du terrain, comme l'intégration récente de typologies pour les friches tertiaires ou administratives.

L'un des atouts majeurs de Cartofriches est l'enrichissement automatique de la donnée. Nicolas Pelé précise qu'à partir d'un simple contour de parcelle fourni par une collectivité, l'outil est capable de recalculer entre 20 et 25 indicateurs bonus grâce à son interconnexion avec d'autres bases nationales. Sans intervention humaine supplémentaire, la plateforme renseigne ainsi le zonage d'urbanisme via Géoportal, la proximité des services, ou encore les antécédents de pollution via les bases BASOL et BASIAS. Cet automatisme permet de soulager l'ingénierie locale tout en offrant une fiche descriptive complète, consultée plus de 50 000 fois par an par des porteurs de projets en quête de foncier disponible.

Pour faciliter la saisie et la collaboration, le CEREMA s'appuie sur l'outil Urban Simul, qui permet de créer des cercles d'utilisateurs. Nicolas Pelé montre comment cet espace collaboratif résout le dilemme de la confidentialité. Une collectivité peut inventorier l'ensemble de ses friches de manière exhaustive pour sa stratégie interne, tout en choisissant de ne rendre publiques que les pépites prêtes à la revente. Cette transparence à la carte sécurise les élus face aux risques juridiques ou d'urbex, tout en garantissant que l'information stratégique circule entre les bons partenaires. À ce jour, la plateforme recense près de 12 000 friches et continue de s'étendre, portée par l'obligation pour les PLU et PLH de justifier la mobilisation de leurs gisements fonciers.

ÉCHANGES AVEC LE PUBLIC

Les échanges avec le public pour ce premier volet permettent de replacer la question des friches dans une perspective historique et environnementale longue, rappelant que la « découverte » actuelle des friches s'appuie sur des décennies de lutte contre la pollution.

DE LA VIGILANCE SANITAIRE À LA STRATÉGIE URBAINE

Pascal Pelinski (adjoint à Malzéville et ancien cadre de la DREAL) rappelle que la préoccupation environnementale n'est pas une invention récente. Dès les années 1990, le premier inventaire national recensait déjà 20 000 hectares de friches, avec, à l'époque, un enjeu de santé publique dans le bassin minier. À l'époque, l'enjeu n'était pas le foncier mais la santé publique. Dans le bassin minier, 90 % de l'eau potable provient de la nappe phréatique. L'outil OASIS (ancêtre de BASIAS) servait alors à cartographier ces friches polluées afin de prévenir les accidents sanitaires, mais aussi les risques d'incendie chimique pour les secours ou d'effondrement liés à la fragilité des sols délaissés. Cette perspective historique montre que le passage du concept de point noir à celui de pépite foncière est le fruit d'une longue évolution de la vigilance sanitaire vers la stratégie urbaine.

ANTICIPER LES FRICHES DE DEMAIN

Benoît Bulard (Eiffage aménagement) déplace le débat vers le futur. Pour lui, la définition de la friche comme bien inutilisé doit nous interroger sur l'obsolescence programmée de certains sites. L'enjeu est de travailler dès aujourd'hui sur la valeur de transformation des sites en activité pour éviter qu'ils ne deviennent les friches de demain. Il plaide pour que propriétaires, territoires et opérateurs s'accordent sur le juste prix de la dépollution et de la déconstruction avant que le site ne soit totalement abandonné, afin de ne pas bloquer les mutations futures.

LA FRICHE : UN OBJET POLITIQUE ET ÉMOTIONNEL

Les débats confirment que la friche n'est pas qu'une donnée SIG. C'est un objet chargé d'une persistance rétinienne. Christophe Fradier cite l'exemple du commerçant de proximité en fin de carrière. Sa boutique reste ouverte, l'enseigne est éclairée, mais le rideau ne se lève plus pour le profit. Le commerçant maintient son activité par pur besoin de sociabilité, pour conserver un lien avec son quartier et ne pas sombrer dans l'isolement. Son constat s'étend à la maison de famille inoccupée : elle n'est pas encore perçue comme une friche par les propriétaires ou le voisinage à cause de la charge affective qu'elle transporte, alors qu'elle constitue pourtant un gisement foncier immobilisé. Il conclut d'ailleurs en rappelant que le traitement des friches est souvent un impératif psychologique pour des territoires qui ont besoin de « se voir beaux » à nouveau pour attirer des projets.

Ce premier débat sur l'observation se termine sur la nécessité de passer de la connaissance statique à une planification par le projet.

B

LES FRICHES, SUPPORTS D'USAGES ENVIRONNEMENTAUX ?

Animateur : Jean-François Nau – Directeur général délégué, EODD Ingénieurs Conseils

Jean-François Nau ouvre ce débat en invitant à un changement de regard profond sur la friche ; elle ne doit plus être perçue uniquement comme un trou dans la ville ou un passif financier, mais comme un gisement d'opportunités environnementales encore trop peu exploité. Il rappelle que si le Code de l'urbanisme définit la friche de manière fonctionnelle – un bien inutilisé dont l'état impose des travaux pour tout réemploi – le guide du LIFTI – *Définir et caractériser les friches* – permet d'élargir cette vision à toutes les emprises dégradées, qu'elles soient industrielles, militaires ou hospitalières. L'objectif posé par Jean-François Nau est de sortir de la monofonctionnalité urbaine pour interroger la capacité de ces sites à porter des projets de biodiversité, d'agriculture urbaine ou de gestion des eaux. Il structure ainsi les échanges autour d'un parcours logique visant à stabiliser les définitions, définir une méthode de travail rigoureuse, et enfin analyser des exemples concrets pour comprendre comment transformer une contrainte foncière en un moteur de la transition écologique locale.

Intervenants

Jean-Baptiste Rostaing

Co-directeur, Cité de l'Agriculture

Guillaume Lemoine

Chargé de développement foncier et référent biodiversité, ECT

Laurent Chateau

Coordinateur national friches,
ADEME





ACCEPTER LA TRAJECTOIRE NATURELLE DES SITES

Intervention de Guillaume Lemoine – Chargé de développement foncier et référent biodiversité, ECT

Guillaume Lemoine, écologue chez ECT et fort d'une longue expérience au sein de l'EPF Hauts-de-France, propose une vision qui bouscule les codes traditionnels de l'aménagement en définissant la friche avant tout par la notion d'abandon et de perte de contrôle humain. S'inscrivant dans la littérature scientifique du champ de l'écologie et de l'environnement, il explicite que la friche n'est pas un espace vide, mais un milieu vivant régi par une dynamique botanique spontanée où les communautés végétales se succèdent naturellement, passant de la prairie à

la forêt. Cette hétérogénéité des sols, qu'ils soient composés de macadam, de remblais ou de ruines, crée une mosaïque de milieux uniques. Il souligne d'ailleurs le caractère presque contradictoire de l'expression renaturer une friche, car la friche est, par essence, déjà la nature à l'œuvre. En tant que naturaliste, il identifie dans ces espaces des réservoirs de biodiversité insoupçonnés, où des espèces protégées comme les chauves-souris trouvent refuge dans les bâtis en déshérence ou les caves.

Il illustre son analyse concernant le paradoxe des sites lourdement pollués, par l'exemple d'Auby dans le Nord. Sur ce site saturé en métaux lourds, une flore unique au monde, les métallophytes comme la pensée calaminaire, s'est développée. Guillaume Lemoine explique que dans de tels cas, une dépollution classique par décapage des sols serait une catastrophe écologique puisqu'elle détruirait cet habitat rare. Il plaide donc pour une gestion pragmatique du risque plutôt qu'une remise en état systématique. Il vaut parfois mieux laisser la pollution en place sous surveillance et préserver la biodiversité exceptionnelle qui s'y est adaptée. Cette approche demande de sortir des standards rigides de l'administration pour inventer des servitudes d'usage intelligentes, où l'on explique aux habitants que le site est un patrimoine naturel issu de l'histoire industrielle précieux mais nécessitant des précautions de fréquentation.

Cette vision conduit Guillaume Lemoine à prôner une véritable frugalité de moyens techniques et financiers. Il fustige les projets qu'il appelle les poireaux en plaqué or, où l'on dépense des fortunes pour créer de l'agriculture urbaine sur des sols pollués en faisant venir de la terre végétale par camions, alors qu'à quelques kilomètres, on continue de bétonner de vraies terres agricoles. Pour lui, la réussite d'un usage environnemental sur une friche repose sur l'acceptation de la trajectoire naturelle du site. Il propose d'ailleurs d'ajouter un quatrième « R » à la célèbre séquence Éviter-Réduire-Compenser : celui de Renoncer. Savoir renoncer à un projet d'aménagement classique ou à une centrale photovoltaïque si l'impact sur la biodiversité déjà présente est trop lourd permet d'économiser des fonds publics tout en créant des cœurs de nature résilients à moindre coût. Ce concept de renoncement fait écho aux débats du Parcours 3 sur l'économie du faire avec plutôt que du faire contre.



L'AGRICULTURE URBAINE, LEVIER DE LIEN SOCIAL

Intervention de Jean-Baptiste Rostaing – Co-directeur, Cité de l'Agriculture

Jean-Baptiste Rostaing apporte un éclairage social et nourricier indispensable au débat. Son approche ne consiste pas à verdir pour l'esthétique, mais à utiliser l'agriculture urbaine comme un véritable levier de transformation des quartiers, tout en restant lucide sur les limites économiques et techniques du modèle.

LA QUÊTE DES PÉPITES AGRICOLES À MARSEILLE

À Marseille, le contexte est double : d'un côté de grandes friches industrielles (type Euroméditerranée) et de l'autre, une ancienne ceinture maraîchère morcelée qui s'est progressivement éteinte au profit d'usages spontanés (décharges, dépôts sauvages). Pour Jean-Baptiste Rostaing, l'enjeu est d'identifier ce gisement invisible. En utilisant le Mode d'occupation des sols (MOS) et en croisant les données avec les agences d'urbanisme, son équipe a identifié un potentiel de 400 hectares. Passer de 1 000 parcelles théoriques à une dizaine de projets viables demande un travail de terrain colossal. Il collabore avec Terre de Liens pour rencontrer des propriétaires privés qui ignorent souvent que leur terrain délaissé possède encore un potentiel agronomique.

La ferme Capri, située dans le 15^e arrondissement de Marseille sur d'anciens remblais de l'autoroute A7, illustre parfaitement la complexité de ces projets. Plus qu'une exploitation, c'est un lieu qui combine production, lien social et pédagogie pour les écoles alentour. Jean-Baptiste Rostaing explique que le projet a dû évoluer. Face à des dégradations sur les cultures et à la difficulté de stabiliser un modèle purement productif dans un quartier fracturé, l'équipe a pivoté. La ferme est devenue un lieu de nature nourricier où la production agricole n'est plus le seul pilier économique, laissant place à une gestion plus souple intégrant la biodiversité spontanée.

NÉCESSITÉ DE LA FRUGALITÉ

Rejoignant Guillaume Lemoine sur la nécessité de la frugalité, Jean-Baptiste Rostaing met en garde contre l'illusion de l'agriculture urbaine comme solution miracle à la pollution. Il refuse d'investir massivement dans la création de technosols sur des sites lourdement pollués. Pour lui, si le coût de remise en état est démesuré, le projet perd son sens écologique et social. Un projet qui fonctionne est un projet qui s'insère dans les besoins réels du quartier. Avant de planter, il faut s'assurer que l'usage sera accepté et que l'accès à l'eau est pérenne.

Pour Jean-Baptiste Rostaing, l'enjeu majeur est de sortir des effets de mode. Il plaide pour une gouvernance qui permet de décider, à l'échelle d'un quartier, si une friche doit devenir un parc, une ferme ou une réserve naturelle. Cette vision évite de raisonner en silos et permet de réaffecter les parcelles là où elles ont le plus d'impact pour les habitants.

MONÉTISER LES BÉNÉFICES DE LA RENATURATION

Intervention de Laurent Chateau
Coordinateur national Fiches, ADEME

Laurent Chateau apporte une vision panoramique du sujet grâce à l'analyse des milliers de dossiers déposés dans le cadre du Fonds friches, désormais intégré au Fonds vert. Son constat est sans appel. Si la friche est le terrain de jeu idéal pour réinventer la ville, l'usage purement environnemental reste encore minoritaire face aux impératifs de construction.

Il observe que la majorité des projets de reconversion sont portés par des collectivités en secteurs dits détendus (zones B2 ou C), là où le marché privé ne parvient pas à équilibrer les coûts. Près de 60 % des projets visent la création de logements et le développement économique. La renaturation pure ne représente que 5 % des candidatures. Cependant, il nuance ce chiffre : même dans les projets denses, on retrouve en moyenne 40 % d'espaces publics et verts, prouvant que la qualité environnementale est devenue un levier d'attractivité important.

Pour l'ADEME, le terme renaturation est parfois galvaudé. Il le regrette : trop de dossiers se limitent à dépolluer, amener de la terre végétale et planter. Mais où est la réflexion sur les fonctions écologiques du sol déjà en place ? Selon l'enjeu – infiltration d'eau, lutte contre les îlots de chaleur ou biodiversité – le sol ne doit surtout pas être travaillé de la même manière.

Il met également en garde contre le mirage du phytomanagement. Si cette technique est utile pour la gestion résiduelle ou l'esthétique, elle ne peut pas traiter des pollutions massives, profondes ou complexes. Elle doit être vue comme un outil de gestion du risque sur le long terme plutôt que comme une solution de dépollution rapide.

LES OUTILS D'AIDE À LA DÉCISION : MUTAFRICHES ET BÉNÉFRICHES

Face à la difficulté de choisir le bon usage pour un site, l'ADEME a développé deux outils majeurs pour aider les élus et aménageurs à sortir de l'opportunisme :

- **Mutafrique.** Cet outil permet d'évaluer le potentiel de mutabilité d'un site. En croisant des critères techniques (pente, raccordement, pollution) avec l'environnement local, il aide à déterminer si un site est plus apte à accueillir du photovoltaïque, de la forêt urbaine ou du logement.
- **Bénéfriches.** C'est l'outil de la monétarisation des bénéfices. Il permet de quantifier la valeur créée par un projet au-delà du bilan financier immédiat : économies sur les réseaux, gain d'attractivité pour le quartier, services écosystémiques rendus.

Laurent Chateau insiste sur le fait que les collectivités ne devraient pas être passives face aux friches, attendant l'émergence d'un projet. Il les exhorte plutôt à intégrer ces sites en amont dans leur planification territoriale (SCoT, PLUi). L'objectif est de mettre en place une stratégie globale : déterminer quelles friches doivent être préservées pour leur biodiversité et lesquelles peuvent être mobilisées pour l'urbanisation. Cette approche garantit que la réhabilitation de chaque mètre Carré contribue de manière significative à la résilience du territoire.

ÉCHANGES AVEC LE PUBLIC

Les échanges avec la salle pour ce deuxième débat mettent en lumière une tension majeure entre la rigueur administrative (normes de dépollution) et le pragmatisme écologique (protection de la biodiversité spontanée).

LE BRAS DE FER AVEC L'ADMINISTRATION (DREAL)

Hervé Constantin (EODD) interroge les intervenants sur la difficulté de faire accepter à l'État des solutions de non-dépollution pour préserver la nature. Guillaume Lemoine, écologue (ECT), cite le cas emblématique du site Nyrstar, où le préfet avait initialement ordonné un décapage complet des sols pollués. Pour sauver la pensée calaminaire, il a fallu prouver que l'usage, par exemple un parc de promenade avec sentiers balisés, était compatible avec le maintien de la pollution, via des servitudes d'usage. Pascal Pasquier (élu et ex-DREAL) confirme qu'il est impossible de dépolluer par excavation des zones de retombées atmosphériques s'étendant sur plus de 1 000 hectares. La réponse réside dans des Projets d'intérêt général (PIG), servitudes d'utilité publique qui autorisent l'usage du site sous réserve de restrictions strictes, par exemple interdiction de jardins potagers ou de puits privés.

LE DILEMME DES SITES À RESPONSABLES DÉFAILLANTS

Maître Frédéric Lévy (avocat, DS Avocats) interpelle l'ADEME sur le manque d'ambition financière pour les sites dont le propriétaire a disparu. Il regrette que l'État se contente de la mise en sécurité (clôtures, pompage d'urgence) sans aller jusqu'à la remise en état pour redonner une valeur au terrain. Laurent Chateau (ADEME) rappelle que l'Agence intervient sur environ 20 sites par an. Aller plus loin est risqué. Sans projet final connu, on ne sait pas à quel niveau dépolluer. De plus, les procédures juridiques pour récupérer auprès des anciens propriétaires l'argent public investi sont extrêmement longues et incertaines.

L'ANGLE MORT ÉCOLOGIQUE DU FONDS VERT

Benoît Bulard (Eiffage aménagement) soulève un point critique : les dossiers de subvention actuels (Fonds vert) n'obligent pas les porteurs de projet à réaliser des diagnostics faune-flore. Laurent Chateau le constate : aucun dossier ou presque ne traite de l'état environnemental hors pollution. Si l'inventaire écologique n'est pas obligatoire, le projet risque de détruire une biodiversité précieuse par pur réflexe de nettoyage industriel. Il plaide pour une vision d'ensemble où l'on accepte de sacrifier un site sans valeur écologique pour en sanctuariser un autre, plutôt que de vouloir verdier chaque parcelle de manière artificielle.

LA GESTION DE LA MÉMOIRE ET DU RISQUE FACE AUX POLLUTIONS MAINTENUES EN PLACE

Le public insiste sur l'importance de la mémoire foncière. Si l'on décide de ne pas dépolluer pour laisser place à une forêt urbaine, comment garantir que dans 50 ans, un promoteur ne viendra pas y construire une crèche sans savoir que le sol est chargé en métaux lourds ? Les intervenants soulignent que le droit français progresse avec les secteurs d'information sur les sols (SIS) et les registres numériques, mais que l'éducation des citoyens à la culture du risque reste un chantier immense.

Ce débat souligne que la friche environnementale n'est pas une solution de facilité, mais un montage juridique et technique sophistiqué qui interroge quant à nos rapports à la pollution des sites et à nos connaissances de l'existence de qualités environnementales y compris – voire en particulier, sur des sites abandonnés.

C

SORTIE DE FRICHE !

Animateur : Lucien Bollotte, co-pilote du comité économie circulaire du foncier, LIFTI

Lucien Bollotte, co-pilote du comité économie circulaire du foncier du LIFTI et ancien directeur de l'EPF Normandie, introduit ce dernier débat avec une pointe d'ironie en comparant la sortie de friche à une ligne d'horizon qui semble s'éloigner à mesure que l'on s'en approche. C'est en effet une ambition complexe dont les défis techniques et réglementaires semblent se multiplier à mesure que les inventaires progressent. Il rappelle que si les inventaires des années 1990 identifiaient déjà 20000 hectares, les estimations actuelles oscillent entre 90000 et 150000 hectares de gisements divers, incluant désormais des friches de toutes natures, bien au-delà du seul champ industriel. Cette nouvelle perspective est profondément marquée par l'entrée en vigueur du ZAN et par l'urgence de l'adaptation au changement climatique, des facteurs qui modifient la rentabilité et l'utilité sociale de ces sites. Lucien Bollotte structure la réflexion autour de trois piliers majeurs : la levée des verrous techniques par une meilleure connaissance des sols, la réinvention des modèles économiques traditionnels de l'aménagement, et l'inscription des projets dans des dynamiques temporelles et spatiales de long terme. Il invite ainsi les intervenants à dépasser les approches parcellaires pour construire une vision à 360 degrés, où la friche devient le pivot d'une stratégie territoriale globale capable de concilier impératifs de construction et préservation écologique.

Intervenants

Pascal Monier

adjoint à la mairie d'Angoulême, et vice-président du Grand Angoulême

Thomas Raulet

Directeur, Programme foncier +,
Banque des Territoires

Benjamin Pauget

Responsable R&D& associé,
TESORA

Arnaud Perrault

Directeur de Colas Environnement et représentant de l'UPDS (Union des professionnels de la dépollution des sols)

ANTICIPER POUR NEUTRALISER LE COÛT DE L'INACTION

Intervention de Benjamin Pauget
Responsable R&D & associé, TESORA

Benjamin Pauget apporte l'expertise technique indispensable d'un bureau d'études spécialisé en sites et sols pollués. Pour lui, la friche n'est pas un objet inerte. C'est un milieu vivant qui possède sa propre temporalité et dont la gestion doit être anticipée pour éviter des dérives financières majeures.

Par exemple, sur un site abandonné, laisser une friche sans surveillance coûte souvent bien plus cher que de lancer les premières études. Il illustre ce propos par un exemple frappant. Sur un site abandonné, un vieux transformateur à pyralène (PCB) peut paraître intact à l'arrêt d'une activité. Le retirer coûte alors quelques dizaines de milliers d'euros. Si l'on attend dix ans sans entretien, un accident ou une fuite peut se produire. La pollution se diffuse alors dans les sols et les nappes, transformant une opération de routine en un chantier de dépollution complexe de plusieurs centaines de milliers d'euros. À cela s'ajoutent les coûts de gardiennage et d'entretien indispensables pour sécuriser le site, qui grèvent le bilan de l'opération avant même qu'elle n'ait commencé.

L'ANTICIPATION GARANTE DE LA FORTE VALEUR ENVIRONNEMENTALE

Benjamin Pauget rappelle que la dépollution n'est pas absolue mais relative : pour caractériser les risques sanitaires pour l'homme et environnementaux pour la faune et la flore, il est impératif de connaître le projet final.

Plus l'expert intervient tôt, plus le champ des possibles reste ouvert. On peut alors adapter l'aménagement en fonction des points chauds de pollution, par exemple, placer un parking là où le sol est scellé et un espace vert là où la terre est saine. Les attentes actuelles (nature en ville, agriculture urbaine) nécessitent des indicateurs très fins. L'expertise doit garantir que ces projets à forte valeur environnementale ne présentent aucun danger pour les futurs usagers.

Benjamin Pauget plaide pour un changement d'échelle. Au lieu de regarder chaque friche isolément, il propose de les analyser au niveau d'un portefeuille territorial global. Cette vision permet de faire correspondre les besoins – industrie, logement, photovoltaïque – avec les contraintes spécifiques de chaque site, optimisant ainsi les ressources et accélérant la libération du foncier à l'échelle d'un territoire.

RÉCONCILIER OBJECTIFS TECHNIQUES ET SÉCURITÉ SANITAIRE

Intervention d'Arnaud Perrault – directeur de Colas Environnement et représentant de l'UPDS (Union des professionnels de la dépollution des sols)

Arnaud Perrault apporte une vision très concrète des réalités du chantier. Il déplore tout d'abord le fonctionnement trop siloté des acteurs, ce qui freine la compréhension mutuelle des enjeux techniques et financiers. Selon lui, le principal blocage opérationnel réside dans l'articulation entre la dépollution et l'usage futur du site. La méthodologie nationale impose de dépolluer en fonction du projet à venir, mais comme ce dernier est souvent mal défini en phase d'étude, les estimations de coûts peuvent varier d'un facteur 1 à 10. Cette incertitude oblige le porteur de projet à réaliser des investissements lourds en études complémentaires sans aucune garantie de rentabilité finale, créant un véritable serpent qui se mord la queue où l'opération ne peut démarrer faute de certitudes financières.

Au-delà de ces études, Arnaud Perrault souligne le danger de confondre les objectifs techniques avec l'objectif final de sécurité sanitaire. Il met en garde contre la rédaction trop rigide des arrêtés préfectoraux qui, en fixant des seuils de concentration chimique très précis dans les sols ou les nappes, génèrent un aléa financier et juridique démesuré. Pour lui, il faut privilégier l'esprit de la norme – garantir un risque acceptable pour l'homme – plutôt que de s'enfermer dans des chiffres techniques parfois déconnectés de la réalité du projet. Il note d'ailleurs une évolution des problématiques. Aujourd'hui, le sol est souvent moins problématique que le bâti lui-même, notamment à cause de l'amiante et du plomb qui constituent les nouveaux défis majeurs de la déconstruction. Enfin, il insiste sur la nécessaire conservation de la mémoire foncière, car les solutions de confinement (laisser la pollution sur place en scellant le sol) imposent une traçabilité rigoureuse sur plusieurs décennies pour éviter tout accident lors de futures mutations urbaines.



INDUSTRIALISER LA SORTIE PAR FAMILLES DE FRICHES

Intervention de Pascal Monier – adjoint à la mairie d'Angoulême et vice-président du Grand Angoulême

Pascal Monier souhaite transformer la contrainte du ZAN en une opportunité de projet. Pour lui, la friche n'est plus un accident de parcours, mais la pierre angulaire de l'aménagement urbain de demain. Face à la réduction de 50 % des surfaces constructibles imposée par le SCoT, le Grand Angoulême a lancé un Plan friche cofinancé par la Banque des Territoires et l'ANCT. Cette démarche a permis d'identifier 1500 sites sur le territoire. Loin d'un simple point sur une carte, chaque site a été qualifié selon une méthode rigoureuse nommée F.R.I.C.H.E. (Foncier, Réseau, etc.), s'appuyant sur 53 indicateurs précis co-construits avec l'agence d'urbanisme.

DES PROTOCOLES DE SORTIE PAR FAMILLES DE FRICHE

L'innovation majeure réside dans l'utilisation d'analyses statistiques (analyses en composantes principales) pour regrouper ces 1500 sites en grandes familles typologiques. Au lieu de traiter chaque friche comme un problème unique et complexe, la collectivité définit des protocoles de sortie par famille. Cette approche permet d'industrialiser les processus de réhabilitation, en associant à chaque catégorie un modèle économique pré-identifié en fonction de sa nature résidentielle, industrielle ou de renaturation.

LE DÉFI DE LA VALEUR NATURE

Un point central de la stratégie du Grand Angoulême est la réaffectation à la nature. Pascal Monier souligne que si l'on veut respecter les objectifs de sobriété, certaines friches doivent simplement sortir du marché immobilier pour redevenir des espaces de biodiversité. Cette volonté se traduit concrètement par la création de boisements ou de zones humides – des espaces désormais sanctuarisés et actés au sein du PLUi.

Il interpelle cependant sur un manque de modèle économique. Si une friche résidentielle peut s'équilibrer par la vente de logements, une friche renaturée n'a pas encore de flux financier propre. Pour Pascal Monier, l'enjeu de 2026 est de créer cette agilité intellectuelle et financière entre public et privé pour que la renaturation ne soit plus perçue comme une perte sèche, mais comme un investissement territorial.

En qualifiant ainsi le foncier en amont, la collectivité devient un facilitateur. Pascal Monier propose un deal aux acteurs privés. En échange de la raréfaction du foncier neuf, l'agglomération livre des données fiables et des sites dérisqués, permettant aux promoteurs de se concentrer sur la construction plutôt que sur une prospection foncière incertaine et coûteuse.

PLANIFIER ET DÉRISQUER À L'ÉCHELLE EUROPÉENNE

Intervention de Thomas Raulet
Directeur, Programme foncier + Banque des Territoires

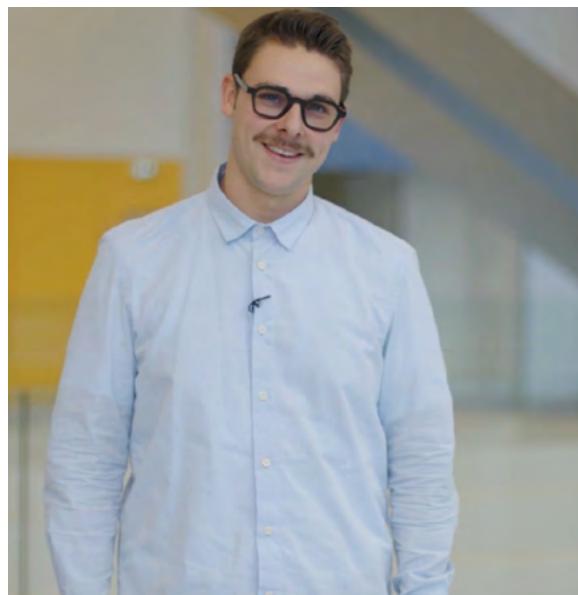
Thomas Raulet clôture ce volet en apportant une dimension européenne et financière à la stratégie de reconversion des friches. Son intervention marque une volonté claire de passer d'une gestion au coup par coup à une véritable programmation pluriannuelle du foncier.

Au travers de l'accompagnement de plus de 500 intercommunalités, Thomas Raulet observe que la question des friches est devenue centrale, mais que les élus se retrouvent souvent démunis face à l'ampleur de la tâche. L'outil numérique *France Foncier Plus* a révélé que la friche n'est pas seulement industrielle ou économique ; elle est aussi agricole et nécessite une vision à 360 degrés pour répondre aux enjeux de souveraineté et de biodiversité.

Thomas Raulet profite de ces Assises pour annoncer le lancement d'une nouvelle mission de la Banque des Territoires, soutenue par la Commission européenne. Une enveloppe de 10 millions d'euros est mise sur la table d'ici à 2027. Il s'agit d'aider les collectivités à construire leur stratégie de long terme (horizon 2030) pour qualifier l'ensemble de leur portefeuille de friches, plutôt que d'attendre l'émergence d'un projet isolé.

Le programme européen s'articule autour d'un parcours d'accompagnement structuré pour les territoires :

- Préidentification : recenser l'ensemble des gisements (économiques, résidentiels et agricoles).
- Qualification technique : financer des diagnostics plus poussés, comme des carottages, pour estimer réellement les coûts de dépollution et lever les incertitudes techniques.
- Missions Rebond : accompagner la mise en place de stratégies de mobilisation du foncier, en décidant quels sites doivent être bâties et lesquels doivent être sanctuarisés ou renaturés.



En synthèse, Thomas Raulet rejette les autres intervenants sur la nécessité de changer de logiciel. Le modèle économique de la friche ne peut plus reposer uniquement sur la rentabilité immédiate d'une opération immobilière. Il plaide pour un décloisonnement total des acteurs : il faut créer des synergies et des partenariats. L'idée est de passer d'une logique de projet opportuniste à une logique de planification territoriale globale.

Pour lui, la friche représente une opportunité inédite de réinventer l'aménagement, à condition que l'on accepte de prendre le temps de la qualification et que l'on mobilise des financements adaptés pour dérisquer ces opérations complexes.

ÉCHANGES AVEC LE PUBLIC

Les échanges avec la salle lors de ce dernier débat permettent de confronter les ambitions politiques aux dures réalités du droit et de la finance, mettant en lumière trois points de blocage majeurs.

LE FANTASME DU GUICHET FONDS VERT

Eric Fayol (Landia) souligne une méconnaissance des mécanismes de subvention. Contrairement à l'idée reçue, le Fonds vert n'est pas une aide à la réalisation de bénéfices pour les communes. Aymeric Fabris (EPORA) rappelle que l'État n'intervient que pour combler un déficit foncier avéré. Si une opération génère un excédent à la fin, l'aide doit être remboursée à Bercy. De plus, avec seulement 42 % de dossiers retenus au niveau national, il est clair que ce Fonds ne finance que des projets mûrs, bien loin des effets d'aubaine espérés par certains élus.

LE LOGICIEL BLOQUÉ DES SERVICES DE L'ÉTAT

Un témoignage illustre le paradoxe de la reconversion. Maître Nicolas Olzak cite le cas d'un investisseur privé ayant acheté « en blanc » deux friches industrielles polluées, sans conditions suspensives, acceptant ainsi de prendre un risque majeur. Malgré cette volonté et le soutien des élus locaux, le projet s'est heurté à l'inflexibilité des services de la DDT et de la DREAL. Ces derniers sont décrits comme étant dans une posture de défiance plutôt que de facilitation, multipliant les exigences de détails (zones humides, études quatre saisons) qui retardent les opérations de plusieurs mois, voire années.

DU SOL POLLUÉ À L'AMIANTE : LE NOUVEAU DÉFI TECHNIQUE

Aimeric Fabris (EPORA) apporte également une nuance technique : le risque lié à la pollution des sols (hydrocarbures, solvants) est de mieux en mieux maîtrisé et tend même à diminuer. En revanche, le véritable trou noir financier actuel réside dans la contamination du bâti. L'amiante et le plomb, parfois dissimulés dans les structures ou utilisés comme remblais par le passé, génèrent des aléas de coûts bien plus imprévisibles et élevés que la pollution souterraine.

LA NÉCESSITÉ D'INVESTIR SUR LE RISQUE AMONT

Le débat se conclut sur une interpellation lancée aux aménageurs et promoteurs privés par Arnaud Perrault (Colas Environnement, UPDS). Les EPF ne pourront pas porter seuls l'ensemble des friches françaises. Il devient impératif que les promoteurs et aménageurs changent de modèle : au lieu d'investir uniquement sur le risque de commercialisation (aval), ils doivent désormais accepter d'investir massivement dans les études de sol et de structure dès la phase d'acquisition (amont). Sans ce changement de culture, le marché du recyclage urbain restera grippé, car personne ne voudra donner le premier coup de pelle par peur de l'imprévu.

Ce dernier débat a permis de lever le voile sur la destination finale des friches, en affirmant que leur recyclage ne doit plus répondre à une solution unique, mais à une véritable stratégie de multi-usage. Qu'il s'agisse de déployer du photovoltaïque, de créer de nouveaux quartiers ou de favoriser la renaturation, la friche est aujourd'hui le support d'une hybridation des besoins territoriaux.

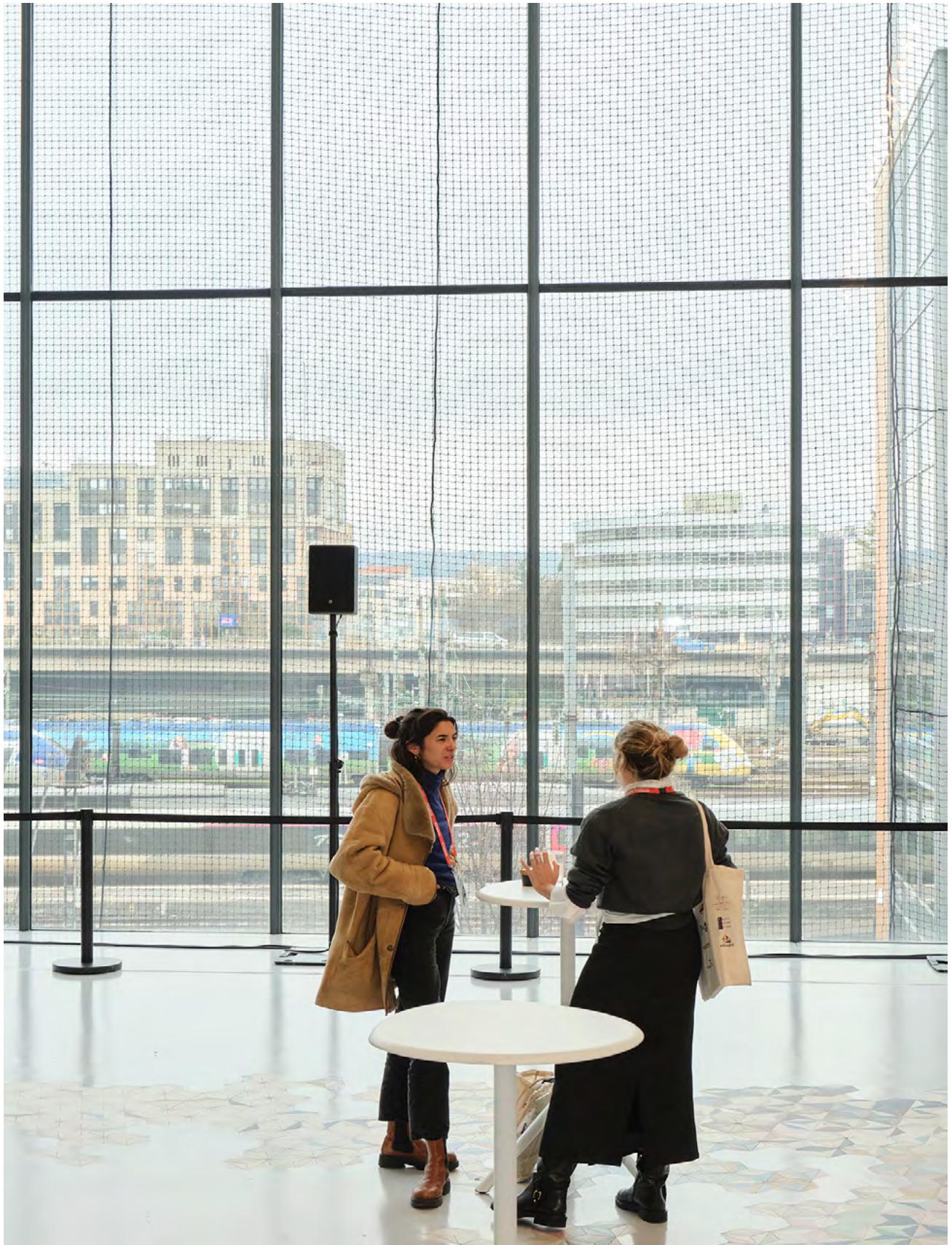
Une idée force a marqué les échanges : la résilience de la nature. Contrairement aux idées reçues, la pollution des sols ne condamne pas systématiquement les projets de biodiversité ; la

nature est capable de reprendre ses droits, même sur des sites marqués par un lourd passif industriel. En définitive, c'est en changeant d'échelle et en optimisant la gestion de ces gisements de manière globale que les collectivités parviendront à dynamiser ces espaces et à en faire des leviers opérationnels du ZAN.

En conclusion de ce parcours, les intervenants et échanges ont permis de constater une réelle évolution dans la définition et l'approche des friches depuis les premières considérations par les aménageurs dans les années 1970, au prisme de la désindustrialisation. Trop souvent considérées comme un gisement stratégique et opportun en temps de ZAN, elles relèvent d'une réelle complexité à plus d'un titre que les débats ont amplement rappelé (cherté du foncier, coûts de déconstructions et dépollution, richesse biologique, dureté foncière, marché atone, bases de données confidentielles, etc.). Les enjeux de connaissances restent primordiaux dans le

contexte d'élaboration d'inventaires et d'observatoires, avec un véritable devoir de vigilance sur la diffusion de la donnée, les capacités de coordination des acteurs publics et de créations de méthodes locales reprenant des référentiels nationaux... Les friches sont loin d'être des livres ouverts. Mais elles sont particulièrement riches. Loin de la simple page blanche, elles détiennent un historique, d'abord par la pollution récurrente qu'elles peuvent cacher où les normes et la législation doivent encore évoluer : entre process destructeurs pour la biodiversité, rallongement des temps d'études, absence de suivi et d'évaluation. Ensuite, parce qu'à l'aune de la redécouverte de l'importance de la préservation de la biodiversité, des sols et de leurs services écosystémiques, les friches peuvent être un atout indéniable, nécessitant de produire d'autres manières de travailler et de compter.





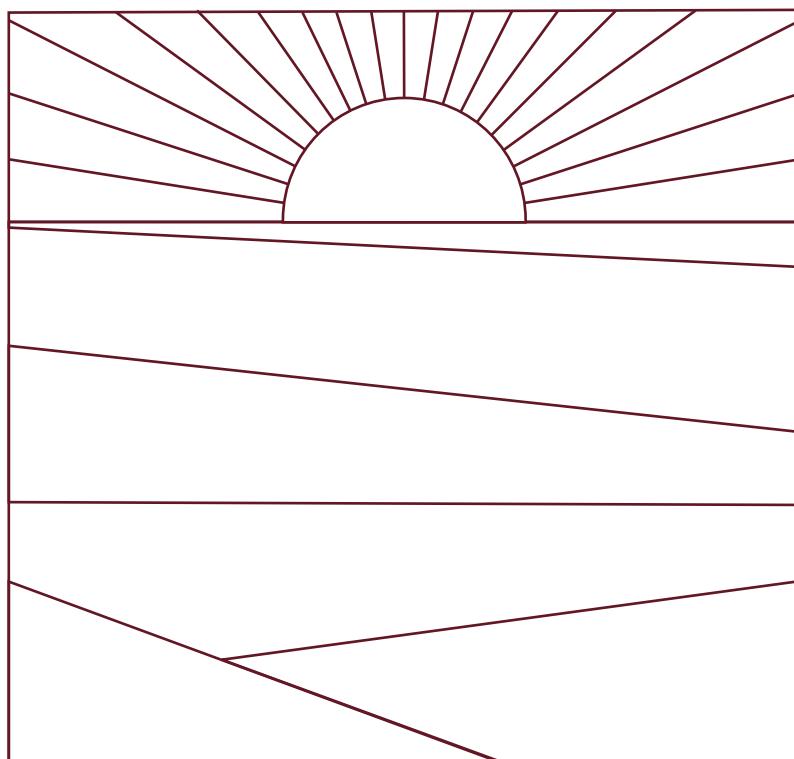
VOYAGE EN INTROSPECTION FONCIÈRE

A - TERRE - HISSAGE IMMINENT

Utopie foncièrement réalisable en 4 mobiles et V actes

Durée: 3 heures

Lieu : Centre Prouvé, Nancy



PROLOGUE

L'EMPREINTE D'ÉDGARD

Avec

Sarah Dubeaux – Docteure en géographie et aménagement, déléguée générale du LIFTI
Philippe Schmit – Président fondateur, URBA DEMAIN

PHILIPPE

Bon Sarah, il faut qu'on avance sur la plénière là, comment on s'organise ?

SARAH *toujours songeuse*

Philippe, j'ai fait un rêve. Il y a 57 ans ou plus exactement 684 mois, un grand homme politique (1 m 83 plus exactement), un grand homme, te disais-je, signait la loi d'orientation foncière...

PHILIPPE *l'interrompt*

Oui Sarah, tout le monde le connaît ce texte, on le mentionne toujours par son petit surnom d'ailleurs, la LOF ! C'est le fondement de notre système de planification aujourd'hui. On connaît tous ça, bien sûr ! Mais les SDAU, les POS, c'est fini tout ça, la planification c'est primordial mais ça n'a plus rien à voir.

SARAH

Mais Philippe, Pisani portait un postulat qui demeure, celui que le foncier est un problème **fon-da-men-tal** de notre civilisation et système de pouvoir, de nos comportements... en tout cas on essaie de donner à voir et entendre que le foncier est le socle commun (et vivant !) d'un grand nombre de nos questions sociétales actuelles. C'est pour ça que ça peut paraître beaucoup mais qu'on a tous ces débats le premier jour des Assises, c'est le foncier agricole, la compensation pour atteinte à la biodiversité, le foncier comme socle de l'immobilier, les enjeux économiques et industriels, la question de l'eau...

PHILIPPE

Oui, oui... 33 débats, c'est pour le moins un peu dense... ! Et en même temps, moi, à titre personnel, beaucoup de choses m'auraient intéressées ! Et donc cette plénière ?

SARAH *enthousiaste*

Imagine Philippe, on pourrait réunir nos congressistes dans cet amphithéâtre à Nancy, les 650... ou peut être un peu moins, on sortirait le Manifeste des 650 (ou un petit peu moins), par exemple dans *Le Nouvel Obs*.

PHILIPPE *qui l'interrompt*

Encore un manifeste ! Hé les mecs, y en a un peu marre des manifestes... .Mais Sarah, aujourd'hui on est surtout sur le ZAN, ses modalités de déclinaison, l'acceptation sociale, la propriété. Le climat politique est source d'instabilité, l'échiquier politique se redessine. On en est à la énième motion de censure, on se demande quand on aura un budget... Mayotte se remet à peine du passage de l'ouragan, la Bretagne et la Normandie étaient encore sous l'eau cette semaine... Tu parles d'Utopie foncière de Pisani, mais est-il encore temps d'être utopistes aujourd'hui ? En a-t-on seulement les moyens ? *Il mime des guillemets en faisant la moue sur le terme d'utopie.*

SARAH

Tu sais Philippe, je crois que dans les temps de censure comme tu dis, il faut pouvoir redonner un sens. On est dans un moment d'austérité et d'instabilité. Dans ce type de moments il est important de se redonner un cap commun, un horizon et de savoir où on veut aller. Il faut qu'on trouve des mobiles collectifs qui finalement nous redonnent un peu envie et les bases d'une convention collective. Un réenchantement... C'est pour moi le sens du terme d'utopie...

PHILIPPE

Oui mais dans utopie, il y a un risque de hors sol.

SARAH

On ne pourra pas se passer de ce moment de réflexion collective, chacun d'entre nous détient à la fois une part d'erreurs et une part de solutions rendant indispensable un temps fondamental d'introspection foncière. Il faut en quelque sorte ouvrir la boîte noire du foncier. Mais, il ne faudra pas oublier d'être aussi pragmatiques. Je crois effectivement que la question foncière est bien ancrée, territorialisée et requiert des solutions aussi immédiates.

PHILIPPE

Ok, donc il faudrait baliser le temps de la plénière avec des axes d'interpellation transversaux qui reprendraient aussi ce qui a été dit la veille.

SARAH

Oui, ce serait autant d'actes et d'appel à mobilisation, en lien avec nos comités de travail du LIFTI [*elle compte sur ses doigts*] : un sujet sur la connaissance avec un enjeu autour de nos indicateurs et de la valeur qu'on donne aux choses ; un autre sur la stratégie foncière avec une dimension d'arbitrage et de territorialisation; un troisième sur la propriété ; un quatrième sur les dimensions de gestion dans le temps long, tu sais ce qu'on résume rapidement par le passage de l'aménagement au ménagement.



Philippe Schmit

PHILIPPE

Sarah, c'est important tout ça. Ce sont des sujets éminemment politiques Je te propose que pour la plénière, on s'entoure bien et qu'à ce moment de synthèse, on ait des représentants politiques de renom. Il faut réfléchir un peu ensemble et poser des actes. Nancy c'est pas rien comme ville, comme territoire... Vincent Matheron est annoncé.

SARAH

Ça pourrait être intéressant, Vincent Matheron. Il pourrait nous parler d'un certain nombre de sujets. Tu vois, Nancy, le sujet des friches, du renouvellement urbain, des îlots de fraîcheur. Tout ça, ce sont des choses importantes, effectivement, qu'ils ont mises en place. C'est une belle idée.

PHILIPPE

Dans ceux aussi qui prennent une large part aux réflexions sur le foncier, on a quand même aussi tout le volet agricole. Tu ne pourrais pas lancer une invitation du côté de Dominique Potier par exemple ?

SARAH

Ah oui, Dominique Potier, c'est une excellente idée. Il était venu aux Assises de 2022. Effectivement, il est omniprésent sur ces sujets, notamment agricole. En plus, il est agriculteur.

PHILIPPE enthousiaste

Mais oui, mais oui !

SARAH

Philippe, si on continue un peu de rêver, tu sais à qui on pourrait aussi demander d'être là ? Agnès Thouvenot, c'est la première adjointe au maire de Villeurbanne, elle est déléguée à la transition écologique, l'urbanisme et l'habitat, membre de la commission logement de l'AMF. Sur nos sujets de prix du foncier, d'enjeux urbains, de modèles économiques elle aura sûrement beaucoup de

chose à nous dire ! Mais il faut pas non plus qu'on cantonne la question à celle des territoires très urbains. Les enjeux fonciers des territoires ruraux sont aussi primordiaux.

PHILIPPE

Je suis d'accord ! Il y a un élu à proximité qui a beaucoup œuvré sur ces questions notamment à travers la mise en place d'un Plan herbe, la réhabilitation des friches, la réindustrialisation... il est président de la comcom Sarrebourg Moselle Sud, il s'agit de Roland Klein...

SARAH

Super ! Et je sais que tu es un féru des enjeux du trait de côte... Et puis on a quand même toute la question de la territorialisation du ZAN, de ce qu'on fait des sols, comment on continue à rendre habitables nos territoires. J'ai entendu récemment un élu breton super sur ces sujets, Pierre Yves Mahieu, maire de Cancale, vice-président de Saint Malo Agglomération, président du SCoT et porte-parole de ce qu'on appelle le Pacte breton.

PHILIPPE

Eh bien Sarah, si on arrive à réunir tout ce monde-là, je pense qu'on aura déjà fait un beau pas en avant ! Et donc si je résume, on animerait sur nos grands sujets transversaux du jeudi en interpellant ces personnalités politiques sur ce qui a été dit la veille ?

SARAH

Oui c'est ça Philippe ! Et pour ça, on pourra aussi compter sur nos rapporteurs, aptes à nous souffler quelques retours de ce qui aura été dit la veille... on pourrait même dire qu'au final, ce sont les premiers foncièrement utopistes et pragmatiques... et ça dessinerait autant d'actes pour la suite.

Chiche ?

Un décor neutre. Au lever de rideau, les personnages sont en scène.

DISTRIBUTION

MAÎTRES DE CÉRÉMONIE

Marc Kaszynski – LIFTI
Sarah Dubeaux – LIFTI
Philippe Schmit – URBA DEMAIN

PERSONNALITÉS POLITIQUES

Dominique Potier – *Député de la 5^e circonscription de la Meurthe-et-Moselle, Assemblée nationale*
Agnès Thouvenot – *1^{re} adjointe au maire, présidente de la SVU, Villeurbanne*
Pierre-Yves Mahieu – *Président du PETR, Pays de Saint-Malo*
Roland Klein – *Président-maire, Communauté de communes de Sarrebourg Moselle Sud*
Vincent Matheron – *Vice-président développement urbain, logement, ressources humaines et financières, mutualisation, maire, Nancy, Jarville-La-Malgrange*

UTOPISTES PRAGMATIQUES

Christophe Barbara – *Expert en stratégie et ingénierie de projets urbains et environnementaux, directeur, CB² Territoires durables – LIFTI*
Gabrielle Barraqué – *Responsable SIG, SI foncier et valorisation des données, EPF Bretagne*
Sophie Buhnik – *Docteure en géographie et aménagement, enseignante-rechercheuse, ESPI*
Clémence Caron – *Responsable nationale des spécialités planification et aménagement, CNFPT*
Nadège Chambon – *Adjointe au chef de service Urbanisme, Aménagement, Énergie (SAUE), DDT de l'Oise*
Alexandre Coulondre – *Chercheur indépendant, fondateur, DIT CONSEIL, LIFTI*
Inès Delépine – *Doctorante, SNCF Immobilier, Géographie Cités*
Rémi Guidoum – *Fondateur, analyse & conseil pour la transition écologique et solidaire, JUML*
Sarah Heitzmann – *Avocate associée, TH Avocats*
Marie Llorente – *Consultante-rechercheuse, économiste de l'aménagement, MLL conseil et recherche – LIFTI*
Marina Mialhe – *Directrice adjointe du foncier, responsable du service prospective et stratégie foncière, Bordeaux Métropole*

Les personnalités politiques plaident ou explicitent les contours de leur utopie foncière, face à l'Assemblée.

DOMINIQUE POTIER *convaincu, se tourne vers l'auditoire*

J'ai la conviction que nous sommes dans une rupture historique : la fin de la dissociation entre le clocher et la planète ! Si il y a vingt ans, les questions locales et mondiales semblaient s'ignorer, désormais, l'enracinement territorial et la dimension planétaire sont les deux faces d'une même pièce.

Il lance à ses acolytes un regard complice.

Ce qui se passe à Villeurbanne, en Moselle et à Cancale a de l'influence sur le reste du monde, et ce qui se passe au bout du monde a des conséquences sur Cancale, la Moselle et Villeurbanne. Cette nouvelle donne n'est pas qu'un concept géographique, c'est un appel à la méthode. Puisque chaque parcelle est reliée à notre destin, **l'action publique doit changer d'échelle**.

Et je suis convaincu que c'est cette conscience aiguë de notre interdépendance qui nous invite, par essence, à une logique de coopération et de planification sans laquelle aucune transition ne sera possible.

PIERRE-YVES MAHIEU *d'un ton assuré*

Je suis bien d'accord, le foncier ne peut plus être vu comme une entité isolée, mais comme le maillon d'un écosystème global, notamment lié au cycle de l'eau. Quand on parle foncier, effectivement, il ne faut pas oublier qu'on parle physiquement d'un lieu, mais qu'il se passe des choses autour de ce lieu. On aura beau multiplier les efforts locaux, nous restons fondamentalement interdépendants de beaucoup d'autres.

Un enracinement territorial, une dimension planétaire... quand on est à Cancale et quand on est en Bretagne, on parle non seulement de territoire, mais on a le devoir de parler aussi de **méritoire** [*il regarde l'auditoire d'un œil mystérieux avant d'expliquer cet espace maritime*], ce prolongement du sol qui est, au même titre que la terre ferme, un lieu de développement économique et social.

AGNÈS THOUVENOT *engagée*

Oui, parce que le sol n'est pas qu'une surface à bâtir, c'est **l'infrastructure même de la citoyenneté**. Les politiques sociales s'évertuent souvent à essayer de réparer ce que fabrique notre monde, le foncier, lui, agit en amont comme une brique fondamentale de ce contrat.

Et il y a urgence, c'est visible par la crise de l'habitat abordable. À Villeurbanne, le constat est sans appel : pour acheter un T4, il faut être au 8^e ou 9^e décile de revenu de la population... Cette exclusion par les prix interroge directement la capacité des collectivités à maintenir une ville pour tous, mais aussi leur propre capacité à acheter du foncier pour des équipements publics, pour aménager des parcs. Cela ne peut être une approche purement administrative ou comptable du sujet. Le foncier doit être réhabilité comme un objet de débat citoyen : ce n'est pas qu'une question technique, ce n'est pas qu'une question de juriste, de financier, c'est vraiment une question politique.

VINCENT MATHERON *résolu*

Le foncier est une question cruciale qui renvoie concrètement au rapport que nous avons à la ville et à la transformation de la ville. Construire la réalité de demain, c'est aussi la nourrir de l'utopie. Ce qui est aujourd'hui vécu comme des contraintes, j'aime à les imaginer comme des opportunités ; le Zéro artificialisation net, les îlots de fraîcheur, le travail sur les friches industrielles ou militaires, et sur le territoire du Grand Nancy. Il faut construire notre action publique en imaginant deux principes qui doivent se combiner, **consommer moins et consommer mieux**.

Bien évidemment, cela s'inscrit dans un socle et des outils comme le Plan local d'urbanisme intercommunal habitat déplacements.

ROLAND KLEIN

Ça fait 48 ans que je suis élu et je continue d'être utopiste. Mais le terme de foncier me dérange toujours parce qu'on pense automatiquement à la propriété, à l'impôt foncier, etc. Je préfère le **mot du sol**. C'est un volume. Et à l'intérieur de ce sol, il y a la terre et c'est bien elle qui le nourrit. Je représente un territoire qui fait plus de 800 km², 76 communes, etc., très rural.

Les termes du décor sont plantés, place au voyage.

Fin du prologue, entrée des utopistes pragmatiques Marina, Alexandre et Marie.



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.

PHILIPPE

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 remémorer à l'envi, 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.

SARAH

Mais on s'est tellement trompé... ! Philippe, 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.

PHILIPPE *songeur*

Sarah, faut-il alors encore 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 ?

SARAH

On sent qu'on a peut-être besoin d'un peu d'humilité sur nos façons de procéder et nous repositionner, notamment sur un volet beaucoup plus de réparation et de recyclage... en particulier des

friches et des espaces vacants, sur lesquelles on a un véritable enjeu encore de connaissances : avant de construire du neuf, on peut regarder peut-être les mètres carrés qui existent déjà et qui sont soit sous-exploités, soit mutables, etc.

PHILIPPE

L'époque de l'étalement sans fin est derrière nous. Aujourd'hui, on ne dessine plus sur une page vierge, on répare.

SARAH

Et pour réparer, il faut d'abord regarder la réalité en face. Les friches sont-elles vraiment cette solution miracle décrite ?

Sarah se tourne alors vers l'Assemblée.

MARINA de l'Assemblée

Si j'étais foncièrement utopiste, les friches seraient miraculeusement à livre ouvert. Nous aurions un vocabulaire commun, homogène, les données seraient aisément accessibles. Mais en étant pragmatique, je constate que cette homogénéité est loin d'être la réalité des inventaires de friches. Les données retenues sont aussi différentes dans leur forme, leur contenu, leur accessibilité, qu'il existe d'initiatives et de stratégies locales.

Où trouver les données à la bonne échelle ? Incontestablement, les données les plus fiables, les plus à jour, les plus pertinentes au regard des politiques locales sont celles recueillies à l'échelle territoriale la plus fine. Alors coopérons !

Un réseau partenarial entre les différents acteurs est indispensable.

Parce que les observatoires, les inventaires de friches ne sont pas des fins en soi. Ils servent d'aide à la décision vers un nouvel usage. Autrement dit, avant de partir bille en tête sur un projet, il faut analyser la qualité des terrains, du sol, des bâtis. Analyser notamment les coûts de dépollution, la réalité de la plus-value urbaine, sociale, environnementale d'une reconversion. Si les coûts ne sont pas absorbables au regard du projet envisagé, il faut savoir changer de trajectoire, faire évoluer le projet ou même l'abandonner et laisser la nature reprendre ses droits.

Elle conclut.

Les friches sont des fonciers à enjeux multiples et très forts, mais elles sont particulièrement difficiles à appréhender. La sortie de friche, c'est comme l'horizon, plus on s'avance, plus il s'éloigne.

Elle se rassoit. L'Assemblée se regarde, chacun à sa friche...

ROLAND KLEIN qui a hoché la tête en signe d'approbation, s'éclaircit la voix

Effectivement, sur mon territoire, il y a beaucoup, beaucoup de friches. Des friches militaires, des friches industrielles. Parfois nous avons failli abandonner. Je pense à un site de 22 hectares envahi par la forêt, les ronces, les bâtiments en déshérence... Nous l'avions mis de côté. Mais la menace d'un stockage d'amiante par Véolia nous a poussé à agir, avec l'EPF Grand Est, et aujourd'hui, une entreprise va s'implanter et créer des emplois.

Il reprend.

Mais croyez-moi, c'est très difficile d'appréhender une friche ; les bâtiments, la pollution. Vous ne savez jamais, quand vous aurez terminé de réhabiliter le site. C'est très compliqué. Nous venons



d'acheter deux autres bâtiments, d'anciennes cristalleries. Et pareil, le cristal, c'est du plomb et donc beaucoup, beaucoup de pollution. Donc on y va, mais c'est lourd... !

PHILIPPE *interrogatif*

Est-ce à dire que la difficulté est de bien cerner les enjeux grâce à des démarches d'inventaires ?

ROLAND KLEIN

La démarche d'inventaire est une base mais l'étude d'opportunité de l'usage est aussi indispensable, sinon c'est peine perdue. La difficulté est qu'on a une méconnaissance de la mémoire des sites, ça veut dire qu'on découvre au fur et à mesure – par exemple la pollution – et donc l'investissement qu'on doit mettre dedans... surtout avec la multitude et la complexité des normes à la française. Mais laisser tomber une friche, la laisser telle quelle, c'est également un danger. Déjà, ce n'est pas beau. Et ça peut-être occupé... Il faut s'occuper des friches

VINCENT MATHERON *renchérit*

La connaissance fine du territoire est indispensable pour mener une stratégie foncière : une connaissance formalisée à partir d'un recensement mais aussi d'un observatoire multi-échelle. L'agence d'urbanisme nous accompagne pour observer les friches, connaître les problématiques qui sont liées, mais aussi observer à l'échelle de la parcelle, de l'îlot ou d'un quartier, ce qui peut demain muter, évoluer, pour répondre à nos besoins et attentes.

PHILIPPE

Donc : surtout un sujet de data ?

VINCENT MATHERON *fronçant les sourcils*

Pas que ! À Jarville-la-Malgrange, j'ai été confronté à la ZAC des Portes de Jarville, un projet vieux de trente ans resté en suspens à cause du degré de pollution du site. On a commencé par mieux maîtriser le foncier y compris des abords notamment via des procédures d'abandon manifeste, mais le plus fondamental a été de reconstruire un imaginaire avec les habitants. Le projet se métamorphose : il ne s'agit plus seulement de bâtir, mais de reconquérir les berges du canal sous la forme d'un parc irriguant un programme de 110 logements incluant de l'habitat partagé et une résidence senior.

Il poursuit, sur un ton de mise en garde.

Par contre, là encore, les contraintes et réglementations sont nombreuses en matière de fouilles archéologiques, de dépollution, d'étude de la faune et de la flore... Pour tout cela, nous avons besoin d'un accompagnement financier clair, et je m'inquiète que des signaux, notamment sur le Fonds vert ou sur le Fonds friches, soient malheureusement à l'encontre de notre mobilisation.

AGNÈS THOUVENOT *à propos de la pollution*

Concernant les grandes installations industrielles, le principe du tiers-demandeur ou du pollueur-payeur permet encore de tracer des responsabilités. Mais la réalité des centres-villes est tout autre. Le tissu mutable est constitué de toutes petites parcelles, d'anciens garages, d'anciennes usines de peinture, d'anciennes filatures textiles... et on a là aucune visibilité sur la pollution qui date de 20, 30 ans, 50 ans. Cette absence de mémoire technique crée une impasse économique majeure pour l'action publique ; comment estimer la valeur d'un terrain quand le poison qu'il recèle est une inconnue ? La situation actuelle ressemble à un serpent qui se mord la queue : la valorisation foncière et le coût de remise en état s'ignorent mutuellement dans les bilans initiaux.

Elle se tourne vers l'Assemblée.

Aujourd'hui, j'interpelle les représentants de l'État (France Domaine, DGFIP) sur la nécessité d'intégrer la réalité écologique dans les méthodes d'évaluation, et donc avant même la transaction.

DOMINIQUE POTIER *pragmatique*

Sur le territoire Toulois où je suis élu et plus largement à l'échelle du SCoT qui nous réunit sur le sud de la Meurthe-et-Moselle, on est devenu des spécialistes de la reconquête des friches. On a une expérience forte, épique et parfois douloureuse en termes de coûts, de bilan, etc.

La réflexion que je me fais, c'est que c'était une idée très à la mode il y a dix ans. Aujourd'hui, je mets en garde contre l'effet lampadaire, c'est-à-dire : à s'occuper de nos friches, à les ausculter, les scanner, en faire l'historique, à envisager des coûts parfois monstrueux de dépollution, nous oublions 99 % du foncier qui est le foncier banal, ordinaire, sur lequel des impacts environnementaux – de par nos pratiques industrielles, agricoles – provoquent des dégradations.

Il poursuit.

Les friches ne sont pas le seul gisement ; on a des exemples de politiques d'aménagement du territoire qui passent par des inventaires de l'ensemble du foncier public : armée, grands opérateurs de réseau, etc. Nous avons besoin d'une cartographie de l'ensemble du potentiel.

Par contre, ce qui est sûr, c'est que la conversion des friches suppose des mécanismes financiers pérennes et non des appels à projets intermittents.

PIERRE-YVES MAHIEU

Les friches ne sont pas seulement une prime qu'il faut octroyer au passé. Aux côtés des vérités foncières se trouve aussi la vérité humaine : la démographie. Et les données de l'INSEE nous montrent bien l'effondrement de la natalité et le plafonnement de l'espérance de vie ! Tout cela interroge le bien-fondé de certains projets de reconversion de friches.

PHILIPPE

Le foncier est une matière vivante, parfois blessée, mais toujours précieuse. En vous écoutant, j'ai l'impression qu'on bute toujours sur le même mur : celui du portefeuille.

SARAH

C'est normal Philippe. On essaie de construire le monde de demain avec les calculettes d'hier. Si on ne regarde que le coût de dépollution face au prix du mètre carré, la friche perdra toujours face au champ de patates...

Une voix surgit de la salle.

ALEXANDRE de l'Assemblée

Et pourtant ! Les statistiques sont formelles, notre trajectoire d'émissions de gaz à effet de serre n'est pas tenable à long terme et le bâtiment est un grand contributeur, de gaz à effet de serre ! Surtout au moment de la construction qui pèse énormément dans ce quota ! Oui, réhabiliter, ça coûte souvent plus cher que démolir. Oui, transformer des locaux d'activité en logement, ça coûte plus cher que faire du neuf.

Mais finalement, ces blocages d'aujourd'hui ne seraient-ils pas lié à nos indicateurs à la fois immédiats et seulement financiers ? Perdre un peu de valeur financière aujourd'hui, c'est se permettre d'en gagner demain ! C'est se permettre de conserver une valeur environnementale ! c'est se permettre de pérenniser les activités humaines dans les territoires ! Nous, Assemblée du foncier, appelons à changer fondamentalement les indicateurs avec lesquels on se représente le succès de nos projets de territoire et à enfin compter ce qui compte vraiment

Une autre personne de l'Assemblée se lève, Marie, elle, renchérit.

MARIE

Fiscalité, subvention, charge foncière verte, portage foncier de long terme, péréquation, montage alternatif... On peut tous constater qu'il n'y a pas d'instrument magique, pas plus qu'il n'y a de foncier licorne et beaucoup de palliatifs. Faut-il pour autant désespérer ?

Elle reprend avec force.

Non ! Aujourd'hui notre monde change, on ne se contente plus de bilans d'aménagement classiques ou de TRI. On cherche, au contraire, à incorporer de nouvelles valeurs environnementales et socio-économiques. Dit autrement, la boussole est en train de changer, notre boussole collective. Alors évidemment, ça ne résout pas l'équation économique. Mais tout de même, ça ouvre demain sur de nouveaux critères d'éligibilité à des financements, pour compter enfin ce qui compte vraiment.

Applaudissements.



Agnès Thouvenot

ROLAND KLEIN dans la lignée des propos tenus

En Suisse, on ne parle pas de plan d'urbanisme – l'urbanisme, déjà, est un usage ! – On parle de plan d'affectation des sols. Cette approche déplace le curseur de la propriété foncière vers la nature physique et nourricière de la terre. En Suisse, un état des lieux complet a mesuré dès les années 1990 la richesse des sols par des études pédologiques systématiques. Cette connaissance a conduit à sanctuariser des espaces agricoles entiers pour nourrir le pays, créant un cycle financier vertueux où la taxe sur la plus-value des terrains devenus constructibles revient directement aux agriculteurs.

PHILIPPE

Mais le système français en est loin !

PIERRE YVES MAHIEU

Ça je peux vous le dire ! En tant que maire d'une commune littorale, Cancale, j'ai interpellé le Préfet sur un paradoxe ; plus j'ai de résidences secondaires, mieux je me porte. Pourquoi ? Parce que nous avons instauré une majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires (50 %). Et puis comme l'obligation de construire du logement social est proportionnelle au nombre de résidences principales, moins j'en ai, moins j'ai d'obligations. Et quand on est dans une zone tendue, moins ça coûte. Donc c'est pervers ! Les règles fiscales actuelles pénalisent aujourd'hui la sobriété.

Il marque une pause.

La loi Climat et Résilience réitère des angles morts : en prévoyant de retirer du marché les 4,6 millions de logements classés F et G, on risque de créer une crise majeure du logement. Faute de rénovation massive, la seule réponse serait de consommer du foncier neuf pour compenser ces pertes...

VINCENT MATHERON *prolongeant les propos de son voisin*

Il est certain que nous sommes face à des injonctions paradoxales. Tout le monde appelle de ses vœux une ville plus vertueuse, mais on est véritablement dans le BIMBY : personne ne veut de la densité dans sa cour ou dans son jardin. Compter ce qui compte vraiment, c'est aussi observer les mutations de la société, comme les phénomènes de décohabitation qui créent de nouveaux besoins de logements.

AGNÈS THOUVENOT *renchérit*

Nous, les élus, sommes en effet face à une dissonance cognitive : on se plaint tous du prix du foncier. Mais très honnêtement, plus le foncier coûte cher, plus en effet, on a des taxes. En fait, nos villes se sont construites sur la mécanique financière d'une croissance infinie du foncier. Le fait qu'il n'y ait plus de droits de mutation, aujourd'hui, ça nous met vraiment en grand péril. Il faut sortir de cette impasse, et pour cela réévaluer le sol selon des critères qui ne sont plus seulement spéculatifs mais écologiques. Selon quelle logique le prix du sol est-il aujourd'hui inversement proportionnel à sa qualité agropédologique ? *s'indigne-t-elle*. En zone urbaine dense, le foncier le plus cher est souvent le plus stérile, alors que le sol vivant, capable de filtrer l'eau ou de nourrir, est dévalorisé et donc financièrement intéressant à construire ! Aujourd'hui, l'espace non construit n'a aucune valeur marchande positive dans un bilan ; il n'est vu que comme un déficit d'aménagement porté par la collectivité. Il faut pourtant redonner un prix au vide.

On a des outils pour travailler sur les prix du foncier : à Villeurbanne, dans le quartier historique des gratte-ciel, on a décidé de rendre le foncier et le bâti inaliénables, ce qui a produit une réelle dévaluation. La valorisation comptable est passée de 600 millions à 130 millions d'euros

Elle laisse planer le chiffre dans l'Assemblée avant de reprendre.

Ça a été une véritable arme politique. Donc pour moi, compter ce qui compte vraiment, c'est oser isoler le foncier du marché pour en faire le socle durable d'un contrat social.

DOMINIQUE POTIER

À mon sens, tout cela parle de notre courage politique. Et la sobriété foncière, le ZAN, est une épreuve de courage politique. Alors que le ZAN subit des attaques frontales de toutes parts, il ne faut rien céder. C'est une ardente obligation face à l'anthropocène. Nous devons même admettre que la trajectoire du ZAN telle que nous l'avons adoptée est encore trop lente.

Par contre, le ZAN est socialement inacceptable s'il se traduit par un renchérissement du coût du foncier qui lui-même rend inaccessible aux classes populaires l'accès au logement, que ce soit sous la forme locative ou celle de la propriété. En la matière, le contrat du sol, c'est le contrat social. Nous devons doter l'action publique d'outils puissants, capables de faire levier sur le marché privé.

Il poursuit

Je propose un ANRU rural, parce que ce dont nous avons besoin en milieu rural pour que le ZAN soit acceptable, c'est une politique équivalente à l'urbain, c'est-à-dire une puissance publique qui se déploie pour donner les moyens de réhabilitation massifs, non seulement des centres-bourgs, mais de l'ensemble des villages.

PIERRE-YVES MAHIEU

De manière pragmatique, on peut même se dire que dans certains territoires, l'équation ne tient plus car il y a des fonciers qui coûtent plus cher à remettre en service qu'à laisser et à ignorer. Pour sortir de cette impasse où le coût de la remise en état dépasse la valeur d'usage, je propose une révolution comptable. Je plaide, par exemple, pour l'amortissement du foncier. Si nous voulons que des acteurs acceptent de porter le fardeau des erreurs du passé, il faut changer radicalement la manière de financer et d'arbitrer la valeur de nos sols.

VINCENT MATHERON

Il est clair que nos enjeux fonciers ne se trouvent pas uniquement dans les chiffres ou les sols pollués, mais dans la dimension humaine et politique du projet urbain ! C'est là qu'entre en scène le rôle indispensable de la stratégie foncière. Elle doit être le fruit d'un compromis politique long à construire, car justement, tout cela touche au cœur du contrat social.

Des chiffres au contrat social, c'est sur ces mots que se clôture le I^{er} Acte.



ACTE II

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'indignaient-ils

SARAH

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...

PHILIPPE

En d'autres termes, nous sommes face à une nécessité de stratégies foncières documentées et ancrées ! Mais Sarah, la vérité, c'est que le sol n'est pas qu'un actif comptable ou un gisement immobilier. C'est avant tout le réservoir de nos ressources les plus vitales.

SARAH

Exactement ! À 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.

PHILIPPE poursuit

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.

Une voix s’élève de l’Assemblée.

RÉMI

Face au dérèglement climatique, l’eau et les sols doivent être intégrés sur un même plan, dans une même planification. Les services de l’État ont rappelé que l’infiltration de l’eau dans les sols est le trou dans la raquette de la prévention des inondations. Ce maire du Var a raconté la situation de son territoire où la population a doublé en 30 ans, et qui, faute d’eau, a dû suspendre entièrement son urbanisation !

Alors, si j’étais foncièrement utopiste, dans quelques années, on aurait une planification qui synchronise les usages de l’eau et des sols, ancrés dans les ressources et les limites des territoires, arbitrant démocratiquement les concurrences d’usages et organisant les nécessaires solidarités entre l’amont et l’aval, entre l’urbain et le rural, entre le littoral et l’arrière-pays.

Mais étant foncièrement pragmatique, on pourrait déjà avoir des SAGE partout en France, intégrer systématiquement les acteurs de l’eau dans la production des documents d’urbanisme et dans la gouvernance du ZAN, on pourrait questionner les prévisions de croissance démographique qui fondent les documents d’urbanisme, on pourrait investir largement dans les solutions fondées sur la nature.

Il laisse s’écouler ses derniers mots avant de se rasseoir.

AGNÈS THOUVENOT

D’un point de vue théorique, je trouve enthousiasmant de dire qu’on planifie tout, que tout serait hyper cohérent. Mais en tant qu’élue on passe quand même un temps infini à détricoter les planifications que d’autres élu·e·s avaient décidées dans un autre temps. Comment intègre-t-on l’incertitude dans la planification ? La deuxième question est celle des territoires de la planification : Le SAGE, le SCoT, le PLU, le plan de mobilité... Les périmètres de ces documents ne sont pas identiques et parfois ne se répondent pas ou mal.

PIERRE-YVES MAHIEU

Ces réflexions sont primordiales dans les discussions que mènent les élus locaux lorsqu’ils élaborent leurs documents de planification comme les SCoT, mais avec un gros avantage ; depuis la loi Climat et Résilience, la loi évite les concurrences entre les territoires. Je veux dire que nous avons des objectifs à l’échelle nationale que nous devons ensuite décliner. Et les conférences des SCoT ont permis de mettre sur la table de nombreux sujets comme celui de l’équilibre entre les droits et les devoirs. En Bretagne, nous avons travaillé à mutualiser nos différences et à les caractériser, à les pondérer. On a considéré – par exemple – que l’eau était certes un bien naturel auquel il fallait faire particulièrement attention, mais qu’il était important de ne pas oublier que l’eau était un bien appelé à circuler comme d’autres choses. Ce n’est pas parce que moi j’ai de l’eau ici que j’ai potentiellement le droit de me développer. Toi, tu n’as pas d’eau là-bas, tu n’as pas le droit de te développer. C’est plus compliqué que ça. Et enfin il faut bien que les normes, produites par l’ARS, les ministères, permettent des gestions raisonnées comme la réutilisation des eaux grises. Le drame serait d’utiliser de l’eau potable là où ce n’est pas nécessaire !

ROLAND KLEIN

On s'est notamment saisi des sujets de l'eau sur mon territoire, à travers deux grandes opérations engagées. D'une part, nous avons travaillé avec l'Agence de l'Eau pour désimperméabiliser 8 hectares de terrain à Sarrebourg, c'est-à-dire qu'on va enlever l'enrobé, les pavés, et on va laisser le ruissellement de l'eau, pénétrer dans le sol et ne pas aller directement vers les rivières. C'est essentiel pour la qualité et la quantité d'eau. Et puis, on a un autre phénomène, localisé dans nos nombreux étangs réservoirs et canaux qui appartiennent à VNF et qui regorgent de cyanobactéries. Les cyanobactéries, ce sont des bactéries nécessaires à la vie humaine, elles ont toujours existé, mais en quantité trop importante, vous ne pouvez plus vous baigner ni pêcher du poisson, ce qui, au niveau de l'économie touristique, est préjudiciable. Depuis maintenant 3 ans, nous réunissons un consortium de chercheurs de Nanterre, de Belgique ; le Muséum d'histoire naturelle, etc. pour mettre en place un observatoire et un SAGE nous permettant de constater d'où vient cette prolifération et d'agir sur la bonne épuration de l'eau, les engrains, etc. L'expertise mobilisée a permis de caractériser les 18000 hectares de prairies permanentes, et on a découvert que 12 % étaient des prairies remarquables. Alors quand il le faut, on intervient via la Safer et le dispositif Vigifoncier pour acquérir ces terres stratégiques. Les prairies acquises sont remises en exploitation avec l'obligation de maintenir les haies et de bannir les engrains, garantissant ainsi la biodiversité et la qualité écologique de l'eau. Pour tout cela, j'ai la chance d'avoir des techniciens dans mes services qui en ont sous le pied et on arrive, je pense, à être démonstrateur de solutions pour maintenir la qualité de l'eau.

DOMINIQUE POTIER *à l'Assemblée*

Il faut vraiment applaudir Roland pour le travail remarquable qu'il a mis en place, sur son foncier, de manière extrêmement pragmatique !

Applaudissement nourris de la salle.

Sur l'eau, j'ai rendu le rapport d'une commission d'enquête parlementaire en novembre 2023 qui montre l'échec des politiques publiques en matière de maîtrise de la phytopharmacie, avec des conséquences sur la biodiversité, la santé humaine, l'eau. L'alerte rouge [*Il souligne l'alerte*] c'est qu'il y a un tiers des captages où la question de la potabilité va se poser, où la capacité des territoires ruraux, même regroupés en interco, à livrer de l'eau potable à des coûts accessibles à leurs administrés est posée notamment à cause des phénomènes d'étiage et de la permanence de pollutions diffuses.

On est sur un scénario qui, sur le plan culturel, est bouleversant, et sur le plan socio-économique, est insupportable. Le dérèglement climatique accentue les risques de pollution. Une des positions que je défends à la fin du rapport – qui remet en cause la propriété privée –, c'est l'idée que nous devons non seulement avoir un droit de préemption sur les périmètres protégés, mais également une capacité – pas une obligation – d'expropriation sur ces captages au nom de l'intérêt général et du bien commun. Actuellement, ce qui est tendance, c'est de casser le macadam dans les cours de récréation. Ça coûte une blinde. [*Il insiste*]. Sanctuariser les captages et arrêter de retourner les prairies permanentes, faire une loi foncière et réformer la Politique agricole commune, ça ne coûte rien : seulement du courage politique. Il faut remettre les priorités financières là où il y a des enjeux véritables. Ça s'appelle la planification et c'est la mission de l'État.

Une voix s'élève de l'Assemblée : Nadège s'est levée.



NADÈGE

Il paraît certain qu'a sonné aujourd'hui l'heure de la complexité, ce qui appelle à l'action collective. Hier, le foncier économique n'était pas un sujet de débat public ou pas vraiment, parce que l'espace consacré aux entreprises était simplement aménagé. Aujourd'hui, la raréfaction de ces fonciers singuliers change la donne. L'action publique progresse sans cesse, effectivement, mais l'acceptabilité des projets industriels, les fortes incertitudes liées aux autorisations environnementales sont de sacrés défis à relever. Nous connaissons les chantiers à engager pour la transition de l'aménagement économique : réintroduire les activités dans la ville après 40 ans de développement en périphérie, la réindustrialisation, replacer l'humain et la sobriété au cœur des zones d'activité.

Si on était foncièrement utopiste, on appelleraient les pionniers présents dans cette Assemblée à s'engager dans une grande action, une grande mobilisation collective nationale, régionale et locale pour se saisir des territoires économiques et en faire des leviers de transition avec l'administration, pour en faire des projets urbains décarbonés où il fait bon vivre.

En utopistes pragmatiques, nous pouvons d'ores et déjà nous mobiliser plus modestement sur le sujet du foncier industriel, car ces fonciers souvent complexes à trouver et en voie de disparition. Ils sont insuffisants pour accueillir de vastes implantations industrielles, celles qui font le dynamisme de notre pays.

Elle se rassoit, applaudit par ses pairs, on entend un murmure qui monte : Redécouvrons le sens de la terre, du terroir et du territoire !

SARAH *en prolongement*

Dans une logique similaire à la nature – eau, biodiversité, etc. – 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 ! Ne devient-il pas alors stratégique de préserver des fonciers déjà qualifiés ?

PIERRE-YVES MAHIEU

Si on veut éviter le vide dans nos secteurs urbains, il faut sans doute revenir à ce que l'on connaissait dans les années 60 – avant l'avènement du tout automobile –, c'est-à-dire des activités économiques situées dans le tissu urbain. C'est d'autant plus vrai pour les activités tertiaires et de services. Et dans les zones d'activités économiques, il faudrait mettre prioritairement des activités qui n'ont pas ou n'ont plus leur place dans le tissu urbain. C'est vrai que c'est un changement de paradigme !

ROLAND KLEIN

Pour nous le SCoT a été déclencheur d'un nouveau regard sur le foncier : je suis élu d'un territoire qui est déjà vaste, mais le SCoT l'est encore davantage. avec plein de petites communes, et bien entendu, pour ces communes, leur grande richesse, c'est le foncier, même s'il n'est pas constructible. Le SCoT a agi comme un véritable déclencheur de conscience ; en changeant d'échelle, il a forcé les élus de son territoire de 76 communes à abandonner une vision trop étroite de leur patrimoine là où auparavant chaque commune voyait ses parcelles uniquement comme une réserve de richesse fiscale individuelle.

VINCENT MATHERON

SCoT et PLUi ne sont pas des documents figés, ils sont issus de la construction d'un consensus politique sur des orientations fortes, et puis bien évidemment ils évoluent au gré aussi des choix qui sont apportés par les élus en lien avec leurs concitoyens, tantôt pour évoquer la question du foncier économique, tantôt pour évoquer la question de la mutation d'une friche ou d'un quartier.

DOMINIQUE POTIER

Nous avons sur ce territoire un des plus grands SCoT de France. C'est devenu un espace de programmation avec une SEM énergie, une Agence de développement économique... Et tout ça est cohérent. Ça ne veut pas dire qu'il n'y a pas des tensions et des discussions. Chez nous, on a rendu la moitié des Zones d'activité économique programmées à la nature et à l'agriculture. C'est un choix que d'autres territoires ne font pas. Or, nous sommes dans une même Nation, sur une même planète, et l'État n'a pas fait son boulot de couverture obligatoire des instruments de planification prévus par la loi. Il y a des territoires qui, aujourd'hui, n'ont même pas engagé la procédure SCoT.

Et c'est une anomalie de la République qu'il n'y ait pas d'homogénéité des instruments en la matière. Il y a par ailleurs, pour ceux qui mettent en œuvre cet effort de sobriété, des malentendus coupables. La loi n'oblige pas à diminuer de moitié la consommation antérieure de chaque commune, mais laisse la liberté à la collectivité compétente de rééquilibrer l'urbanisme de façon équitable dès lors que l'objectif global est atteint.

AGNÈS THOUVENOT *songeuse*

La question que je me pose est aussi celle du contrôle démocratique de tous nos outils. Un grand nombre de nos documents sont quand même incompréhensibles pour les citoyennes et citoyens. Et même pour moi. Par exemple, je ne siège pas au SAGE et du coup, je découvre des documents qui arrivent. J'essaie de m'intéresser à tous ces documents vraiment passionnants, mais l'élue locale que je suis n'arrive pas toujours à les expliquer en réunion publique aux habitantes et aux habitants qui sont sur une échelle de temps et une échelle de territoire beaucoup moins vastes.

SARAH

Au LIFTI, nous sommes persuadés qu'il est indispensable de penser le foncier aussi comme l'objet ou l'arène d'un débat démocratique. Notre sujet est bien de redonner à la stratégie foncière cette dimension d'arbitrage et de portage politique, car les enjeux sont grands...

Une personne se lève dans l'Assemblée, Clémence prend la parole.

Clémence

Mettre en place les temporalités d'une stratégie foncière renouvelée, oui, mais pourquoi ? Garantir l'avenir des territoires, répondre à des besoins, notamment en logement, anticiper les effets du changement climatique, mais aussi prévenir les conflits. Pour cela, changeons d'échelle. Passons de l'action foncière, qui, pour beaucoup de collectivités, est synonyme de maîtrise foncière et de mobilisation des outils, à une véritable stratégie foncière au sein des collectivités. Avec à la clé, trois invariants : la connaissance foncière, le portage politique fort et le dialogue entre acteurs. Le sujet foncier doit s'inscrire au cœur de l'action publique pour être fédérateur et devenir l'affaire de tous, car chacun a un bout de la solution, tous les publics sont concernés. Si j'étais foncièrement utopiste, je rêverais que le foncier devienne une fonction support dans les organisations des collectivités, au même titre que le budget ou les RH. Et comme je suis foncièrement pragmatique, je me demande quand auront lieu des véritables débats d'orientation foncière des DOF dans les collectivités, à l'instar des débats d'orientation budgétaire, les DOB.

PIERRE YVES MAHIEU

Je pense que le DOB et le DOF ont déjà lieu. Lorsque le conseil municipal de la ville de Cancale organise son débat d'orientation budgétaire, nous pensons en programmation logement. Nous avons fait intervenir très régulièrement l'Établissement public foncier de Bretagne pour du portage. Il y a forcément des commissions d'appel d'offres et des commissions *ad hoc* pour accueillir les porteurs de projets sélectionnés. Nous débattons aussi et surtout lorsque nous élaborons notre PLU ou lorsque nous le mettons en révision, en modification. C'est l'occasion d'avoir ce débat d'orientation foncière parce que le clientélisme est réel !

AGNÈS THOUVENOT

Nous sommes actuellement en train de faire nos budgets verts qu'on doit annexer à nos comptes administratifs 2024. Bon. C'est une usine à gaz, notamment parce que c'est l'année 1. Mais c'est intéressant de faire cet exercice car ça ne nous donne pas un bilan financer mais des orientations futures. Je ne sais pas s'il faudra un document spécifique sur l'orientation foncière, mais en tout cas, il est clair que les enjeux de transition écologique doivent être intégrés bien plus en amont dans une logique de pilotage global de la collectivité locale.

VINCENT MATHERON *dubitatif*

Le débat d'orientation budgétaire n'est déjà pas le moment où les citoyens s'intéressent le plus à ce qu'on acte dans l'année, ce qui fait craindre qu'un débat d'orientation foncière, tout intéressant soit-il, ne sera pas plus investi. Je rejoins les réflexions de Dominique tout à l'heure : ce débat est national et doit concerner tout le monde. Il ne peut pas se cantonner aujourd'hui à l'échelle d'un territoire. On va rapidement arriver aux limites de l'exercice, parce que les concurrences entre les territoires, quoi qu'il en soit, existent, comme les concurrences sur le foncier entre les bailleurs, entre les promoteurs privés, entre les collectivités existent, et nous avons au quotidien à jongler avec ça.



Une personne se lève dans l'Assemblée, Gabrielle prend la parole.

GABRIELLE

Nous avons besoin de dialogue et de lieux de concertation sur le foncier, y compris agricole, à propos par exemple de notre souveraineté alimentaire, notre modèle français de régulation de l'accès au foncier agricole, qui a pourtant été si performant et qu'on nous envie... ! Le foncier agricole est de plus en plus transformé en capital social dans des sociétés dont les propriétaires n'ont parfois aucun lien avec l'agriculture et qu'on ne peut même plus connaître.

Face à cette dépersonnalisation du foncier agricole, qui fera vivre les territoires ruraux demain ? Qui mettra ses enfants à l'école du village ? Qui cherchera à maximiser la valeur ajoutée sur les territoires, à l'hectare et à l'emploi ? Le foncier agricole, c'est aussi ce que M. Klein a évoqué. Le retournement des prairies, qui aboutit au ruissellement, qui aboutit au phosphate dans les étangs, qui aboutit aux cyanobactéries, qui aboutit à une crise pour le tourisme local.

Si j'étais foncièrement utopiste, je rêverais que les zones blanches des IGN ne soient plus considérées comme des zones vides, pas chères à consommer, faciles à transformer. Je rêverais que les citoyens non agriculteurs s'intéressent aux pratiques agricoles et à ce qui se passe dans les champs, dans les prés voisins, que les citoyens agriculteurs s'intéressent aux impacts de leurs pratiques sur les autres pans de la société. De manière générale, les territoires prendraient en compte la diversité des situations.

Comme je suis foncièrement pragmatique, des solutions s'esquissent déjà ; l'évolution législative sur la fiscalité pour faciliter la transmission des exploitations et l'installation de nouveaux agriculteurs. Pourquoi pas un jour une planification agricole ? Il est l'affaire de tous d'accompagner la transition agrologique des structures agricoles de manière concertée et adaptée finement au territoire.

Elle se rassoit.

PIERRE YVES MAHIEU souriant

Je vous mentirais si je ne vous disais pas que je me fais régulièrement engueuler, en particulier depuis la loi ZAN. Régulièrement on vient me dire : je veux faire un lotissement parce que je veux sauver mon école. C'est une rhétorique qu'on entend partout. Alors chaque fois, je dis : Bien sûr que tu as raison. Sauf que tu oublies une chose, c'est quand tu vas créer ton lotissement, déjà peut-être la moitié des lots va être achetée par des retraités. Donc là, tu as déjà tout faux. Puis après, est-ce que tu es sûr que les familles qui vont venir vont avoir des enfants ? Ces enfants qui seront là entre 0 et 3 ans, ils n'iront pas à l'école. Et puis après, ils iront à l'école, allez, entre 3 ans et 9 ans... mais, une fois qu'ils auront 9 ans, que fais-tu ? Un nouveau lotissement ?

Qui a le courage aujourd'hui de parler de regroupements pédagogiques ? Qui a le courage aujourd'hui de dire comment utiliser des bâtiments publics qui, demain, seront peut-être désafectés ou affectés à d'autres choses ?

VINCENT MATHÉRON

Je m'inscris complètement dans les propos qui viennent d'être tenus ; aujourd'hui nos politiques publiques, comme nos dotations, reposent sur la question démographique, qui est elle-même adossée au sujet de la taxe foncière aujourd'hui. Ce n'est d'ailleurs pas neutre, parce que c'est quasiment maintenant le seul impôt qui reste à la main des collectivités territoriales, les communes, les EPCI. La disparition de la taxe d'habitation est sans doute, la pire erreur qu'on ait commise en matière de révolution fiscale. Il aurait fallu mener une vraie réflexion globale. Moi je m'interroge sur l'existence d'une taxe résidentielle qui renvoie finalement à la capacité d'offrir une qualité de vie aux habitants et de fournir des services, et notamment des services publics.

Il marque une pause.

Mais tout est biaisé aujourd'hui, effectivement. La première approche des élus locaux, c'est de vouloir augmenter leur population, tout en se demandant comment ils vont faire la quadrature du cercle pour financer les services publics. Et donc ils jouent sur le foncier qui, malheureusement, a une valeur soit par la taxe qu'on y prélevé, soit parce qu'on va le céder à d'autres qui vont l'aménager. Je pense que c'est un vrai modèle complet qui est à revoir.

ROLAND KLEIN accompagnant ses mots d'un geste ample

Moi, je voulais revenir sur le retournement des sols, des prairies, parce que c'est un sujet dans un monde rural comme le mien. Le sujet du retournement des sols et en particulier des prairies est éminemment important. Pour cela, nous avons mis en place un Plan herbe ; nous nous sommes réunis à trois intercommunalités avec l'Agence de l'Eau pour former une réserve de biosphère. Le Plan herbe c'est vraiment une chance pour nos agriculteurs. Vous savez, aujourd'hui, éleveur, c'est sans doute le métier agricole le plus difficile. Pourquoi ? Parce que c'est un travail 7 jours sur 7, *en plus de* faire face aux inondations, à la sécheresse, à la fièvre catarrhale. C'est beaucoup moins de revenus parce que les gens mangent moins de viande. Ce sont des problèmes vraiment terribles. Le Plan herbe, c'est une chance pour nos éleveurs, puisque nous allons leur apporter des aides, notamment financières, via des paiements pour services environnementaux, les PSE, mais aussi pour les équiper d'une façon plus moderne et plus efficace, et puis penser à la relève. Nous avons même mis en place une coopérative pour revitaliser et revaloriser la laine de mouton qui est aujourd'hui achetée par les Chinois à 25 centimes maximum le kilo, ce qui ne vaut rien. La coopérative leur offre 2,50 euros le kilo, pour fabriquer du feutre semi-industriel, des produits isolants et bien sûr des bonnets de laine, des chaussettes, etc. Aujourd'hui, ce collectif réunit 130 éleveurs qui ont largement dépassé le Grand Est. Et la communauté de communes, elle, est

en train d'aménager les bâtiments qui vont accueillir les machines et faire en sorte de rendre du pouvoir d'achat et surtout une fierté à nos éleveurs.

Dominique Potier

L'agriculture, c'est 70 % du territoire national. Tous les efforts qu'on a faits – ce sont des élus de Toul qui me l'ont fait remarquer – visaient à rendre des terres à l'agriculture. Par contre, ce que l'agriculture fait de ses terrains, c'est un angle mort. J'ai une proposition peut-être la plus révolutionnaire que j'ai eue à formuler : celle de piloter l'orientation des terres agricoles dans le cadre du SCoT dans une logique de démocratie foncière. Ce sont les citoyens à travers leur collectivité territoriale qui devraient non pas définir ce qu'on doit semer mais qui devraient fixer un cahier des charges à l'orientation du marché foncier agricole pour répondre à l'intérêt local et général ; emplois, valeur ajoutée, alimentation, sauvegarde de l'environnement, etc. De la même façon que nous avons une comptabilité des surfaces consacrées à l'économie et au logement, nous devrions avoir une vision claire, sur chaque territoire, des surfaces et de l'usage des terres agricoles. Aujourd'hui, le foncier agricole est cogéré par l'Etat et la profession. Et aujourd'hui, l'Etat n'a plus les moyens. Et le syndicalisme, pour être très soft, n'est pas furieusement attaché à la régulation du marché foncier. On assiste même à un mouvement de dérégulation massif du marché foncier. Les instruments créés par Pisani sont aujourd'hui largement contournés par le phénomène sociétaire et par le manque de définition de ce qu'est l'actif agricole.

Cet accaparement veut dire abandon de l'élevage, agrandissement démesuré des fermes. Il se traduit systématiquement par un appauvrissement économique, social et écologique du territoire. Donc : enrichissement de quelques-uns, appauvrissement du territoire.

Autrement dit, il nous faut des politiques publiques de régulation et des politiques d'orientation budgétaire *ad hoc* pour faire revivre une agriculture à la hauteur des enjeux contemporains.

Applaudissements nourris de la salle.

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

SARAH

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



ACTE III

AU-DELÀ DE LA PROPRIÉTÉ DÉCLARER UNE UTILITÉ PUBLIQUE DU FONCIER PLUS GÉNÉRALISÉE ?

Et si nous étions des Terriens sans terrain ? finirent-ils par se demander...

PHILIPPE *interrogatif*

On a depuis des décennies des Présidents de la République et autres grands membres du gouvernement qui ont toujours voulu une France des propriétaires. À l'aune de nos transformations, environnementales, sociales, etc., ce slogan vous semble-t-il toujours aussi pertinent ?

ROLAND KLEIN

Dans le cadre de mes fonctions, il m'est souvent arrivé de vouloir acheter un terrain à des familles qui me disent : non, je l'ai hérité de mes parents, de mes grands-parents, et ça continuera comme ça. Un jour notre fils voudra peut-être revenir... Quand bien même le fils est parti s'installer en Australie et qu'il ne reviendra plus. Il faut savoir qu'en Alsace-Moselle, nous avons une connaissance fine des propriétés foncières par ce qu'on appelle le Livre foncier. Nos concitoyens savent vraiment où sont leurs terres, parce que le bornage est obligatoire, etc. Cet attachement, cette proximité à la terre qui leur a été légué représente une difficulté pour l'élu.

SARAH

Dans d'autres espaces ruraux français où n'existe pas le Livre foncier, comme le Livradois Forez, on retrouve cet attachement à certains bâtis vacants. Les terres sont encore cultivées, notamment pour le potager, ou bien conservées en vue d'une transmission aux descendants. Ce phénomène traduit un rapport à la propriété foncière particulièrement affirmé et profondément enraciné.

DOMINIQUE POTIER

Le capitalisme populaire – la propriété populaire – est un élément de stabilisation, d'enracinement. Si on lit Benoît Coquard, en milieu rural, on trouve deux catégories, ceux qui ont fait construire, et ceux qui n'ont pas réussi à faire construire. Celui qui a réussi, c'est celui qui a



acquis la sécurité de son logement. Elle pourrait prendre d'autres formes, je l'entends, mais que la collectivité ou la puissance publique ait des fonds de portage qui permettent également si on ne comprend pas que dans l'aspiration populaire, profondément, pour ceux qui sont en d'animer le marché. La régulation et le portage peuvent permettre de vivre une propriété en sécurité, l'idée de posséder son logement, un logement avec un petit peu de commodité, un peu de terrain, fait partie d'un idéal qui correspond à un enracinement dans une société, alors on va se prendre des vents mauvais qui sont en train de monter très fortement. Pendant la Révolution française, l'accès à la propriété devient une manière de s'émanciper, notamment pour la paysannerie, du despotisme féodal. C'est donc, dans notre imaginaire, un sacré républicain.

Une voix s'élève depuis l'Assemblée, Sophie prend la parole.

SOPHIE alarmiste

Oui, mais demain, le nombre des patrimoines qui font perdre de l'argent surpassera-t-il celui des patrimoines qui font gagner de l'argent aux individus et aux collectivités ? Les riches débats d'hier ont confirmé la remarquable expansion des configurations territoriales où nous ne pourrons plus avec certitude extraire une rente du statut de propriétaire, faute de pouvoir revendre ou louer les biens qu'on y possède. La détention d'une passoire énergétique, d'un terrain exposé au recul du trait de côte, d'un logement localisé dans une ville au marché détenu par le déclin démographique, le vieillissement, ou une perte d'attractivité économique durable, s'avère être une cause de paupérisation encore sous-estimée par ses premières victimes, à savoir celles et ceux qui ont cru dans la valeur refuge de l'accession. L'État et ses partenaires sont au front de dispositifs innovants pour aider les propriétaires à regagner de la valeur sur leurs biens ou à ne pas trop en perdre – de ma Prime rénov' aux méthodes de calcul du juste prix d'une préemption. Cependant, nous envisageons encore peu l'émergence future de générations d'ayants droit qui ne voudront pas hériter de patrimoines négatifs, qui préféreront peut-être se libérer d'actifs, malgré leur attachement, dont les bénéfices sont inférieurs aux coûts d'entretien et de taxation. En tant qu'utopiste foncièrement pragmatique, et au vu de nos discussions d'hier sur les moyens de substituer la valeur d'usage à la valeur vénale, j'invite à réfléchir à l'acceptabilité sociale, économique et culturelle d'un droit au délaissement.

Une voix s'élève depuis l'Assemblée, Sarah prend la parole.

SARAH

Nous avons interrogé le rapport à la propriété privée et la rente foncière. Alors si je ne dois retenir que trois idées... La première, c'est que face aux enjeux de l'utilité publique, la mobilisation des outils fonciers est indispensable. Alors bien sûr, le recours à ses prérogatives impose un dialogue continu pour, si ce n'est obtenir une adhésion, au moins une acceptabilité de la part des propriétaires. La deuxième idée, c'est que l'action foncière doit aussi être un outil de lutte contre la spéculation foncière, parce que cette régulation revêt elle-même une utilité publique. Et la troisième idée, bien sûr, c'est qu'une fois ce foncier enfin mobilisé, se pose la question des moyens pour pérenniser son usage, voire même de partager son usage. Alors, si j'étais utopiste, je vous dirais que finalement, ce qu'il faut, c'est replacer l'intérêt général au cœur de la valeur. Mais parce que je suis pragmatique, je vous dirais qu'en définitive, revisiter la rente foncière suppose de bien dissocier la plus-value et la valeur ajoutée

DOMINIQUE POTIER

Vous savez, sur le marché foncier agricole, je pense qu'on aura toujours essentiellement des propriétaires privés. Si c'est régulé, ça ne pose aucun problème. Il faut simplement que la force associative comme Terre de liens et des formes coopératives puissent prospérer à côté, et que la collectivité ou la puissance publique ait des fonds de portage qui permettent également d'animer le marché. La régulation et le portage peuvent permettre de vivre une propriété au service de l'intérêt général. L'accaparement des terres, au contraire, à l'échelle locale comme à l'échelle européenne et internationale, est un des plus grands malheurs du monde.

AGNÈS THOUVENOT

Dominique, en milieu urbain, il se passe la même chose sur la question de l'accaparement. Ce sont exactement les mêmes mécanismes avec une financiarisation qui, aujourd'hui, se traduit par une spéculation foncière et des prix du logement qui sont totalement inaccessibles dans le libre ! Aujourd'hui, nous avons tellement d'outils qu'on s'y perd. Nous avons les OFS, les BRS, les BRS-A, les foncières de redynamisation industrielle et commerciale... tout ça, c'est très segmenté ! Nous avons également les EPF et les bailleurs sociaux qui ont une capacité à laisser hors du marché un certain nombre de fonciers notamment pour le logement social. Nous avons encore des sociétés d'économie mixte et les collectivités qui sont elles aussi propriétaires de fonciers... Comment travaille-t-on ensemble ? Nos outils sont à la fois hyper segmentés thématiquement mais aussi géographiquement et on a du mal à avoir cette approche un peu unifiée.

Sur la question du portage de long terme voire de très long terme – les OFS qui portent pour 99 ans – quels outils faut-il mobiliser ? Sachant que certains acteurs privés ont demandé l'agrément aux OFS au risque de biaiser la finalité de cet outil. La Banque des Territoires est très présente à Villeurbanne, et j'en suis ravie parce qu'on travaille très bien ensemble. Mais elle considère encore le foncier comme un actif qu'elle veut faire circuler. Dans nos comités d'engagement, pour être très pragmatique, on aborde encore les projets dans une logique de revente à terme. Alors, faut-il des outils fonciers qui soient les plus intégrés possibles et qui permettent durablement de sortir hors du marché des valeurs importantes ? Faut-il qu'ils soient inaliénables pour derrière avoir une baisse des valeurs qui fasse effet boule de neige sur le reste des fonciers ? Comment en même temps peut-on capter la plus-value foncière générée par nos aménagements publics payés par les contribuables ?



Pour être un utopiste pragmatique, comment a-t-on un législateur qui vient nous aider à encadrer concrètement les prix du foncier puisque c'est quand même quelque chose qu'on appelle tous de nos vœux, en tout cas en tant qu'élu locaux ?

Elle lance un regard malicieux à son voisin député.

PIERRE-YVES MAHIEU

On en revient sans doute aux tenants démocratiques et démographiques. Derrière la France des propriétaires, il y avait une certaine image. L'une d'elle était de se constituer un patrimoine : si demain les choses vont mal, j'ai au moins la propriété de mon logement. Et puis, après, je subsisterai avec ma retraite et puis ça ira. La notion de propriété était une notion de sécurité. Mais c'est une réalité en certains lieux, en certains temps. J'ai vécu la situation de ma propre belle-mère qui avait un commerce, une boulangerie, dans une commune qui avait quand même presque 6 000 habitants. Son mari était boulanger, et avait succédé à son père. Ça ne valait plus rien au moment où il a fallu liquider. Nous étions effectivement face à une perte de valeur.

La deuxième chose que je veux dire derrière la notion de propriétaire, c'est la notion de responsabilité. On considérait que, oui, on est plus respectueux quand on est propriétaire de son logement. Ce n'est pas totalement faux d'ailleurs, mais être responsable, c'est répondre de ce que l'on fait ou pas.

Est-ce responsable d'imaginer que rien ne va changer ? Je ne le pense pas ! On voit un certain nombre de choses changer comme la stabilité de la famille, la stabilité du travail, etc. La société change et il faut considérer davantage aujourd'hui la notion d'usage. J'ai aujourd'hui des personnes qui arrivent dans la commune y compris quand elles sont mutées avec la fonction essentielle de professeur des écoles dans une école publique... et qui ne trouvent pas de logement ! Alors je me dis qu'il y a un problème, parce que ça veut dire qu'il n'y a pas d'offre locative en raison d'un excès de location saisonnière... !

VINCENT MATHERON

La question de la propriété est celle du patrimoine, donc de ce qui me permet de se prémunir ou de léguer quelque chose. Le pavillon individuel est lié en France, au Saint Graal de la propriété, il est un révélateur de la réussite sociale de tout ménage. Et ça touche à des questions intimes. On le voit bien aujourd’hui sur les logements devenus des passoires thermiques. S’ils le sont devenus, c’est parce qu’en réalité, ces logements ont vieilli avec ceux qui l’occupent et quand ils constatent que leur logement a vécu, ils n’imaginent pas nécessairement engager des milliers d’euros pour faire des travaux puisque leur espérance de vie sera plus courte que le délai de remboursement de l’emprunt qu’ils vont contracter pour le faire. Donc on doit réfléchir à des nouveaux modèles, par exemple à la dissociation du foncier, donc du sol, et du bâti. Cela offre des avantages comme le fait de rendre plus solvables des personnes et donc finalement d’élargir le droit à la propriété. Cela offre aussi l’avantage que la puissance publique pourrait être propriétaire du foncier et donc décider à chaque fois de sa mutation lorsque les usages évoluent. En France, malheureusement c’est encore assez tabou. Et moi, je réponds, [*il prend un air taquin*] que ce modèle existe en France.

Il marque un silence.

C'est celui de la concession funéraire. Vous êtes propriétaire du monument funéraire, mais vous n'êtes pas propriétaire du sol qui est la propriété de la commune. Vous payez un droit – une concession –, alors vous pouvez appeler ça la rente, le loyer, peu importe, et tôt ou tard, vous serez amené à le restituer, parce que ça n'existe plus les concessions funéraires à perpétuité.

Dominique Potier *relevant la tête avec conviction*

C'est passionnant ça nous amène dans des réflexions philosophiques, je n'avais jamais envisagé le parcours résidentiel jusqu'à l'ultime demeure. Tu nous apportes une révolution du droit sur la concession finale ! Il y a pour certains terrains de concessions un caractère inaliénable.



ACTE IV

DÉCLARER UN TEMPS DE GESTION FONCIÈRE ET DE SON MÉNAGEMENT ?

Ils regardèrent autour d'eux plus précisément. Et si 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.

Une silhouette se lève dans l'Assemblée, Inès prend la parole.

INÈS

Au solstice du ZAN, il est temps de sevrer nos territoires de la seule notion de consommation d'espaces, à l'échelle non seulement de la parcelle, mais aussi des territoires. Voilà en substance un des constats livrés et forts par nos intervenants hier. Parce que si la mesure des ENAF trace une trajectoire, elle réduit trop souvent le foncier à une donnée arithmétique, ignorant la diversité des sols et de leurs nombreux indicateurs. Posons-nous une vraie question. Demain, souhaitons-nous traiter nos sols comme une simple ressource comptable ou réellement les ménager ? Car on ne s'improvise pas renaturateur. Renaturer un sol ne relève ni de l'intuition ni de l'approximation. C'est un savoir-faire nourri par une expertise d'opérateurs variés ainsi que par la science et pourquoi pas participative. Mais cela requiert à la fois humilité et renoncement. Renoncement à des modes de pensée de l'aménagement trop souvent drogués à l'idée de la croissance autant démographique qu'économique. Les données sur la qualité des sols ne sont plus accessoires, mais des prérequis qu'il nous est urgent d'intégrer en amont dans la planification des documents d'urbanisme. S'il me fallait retenir quelques idées fortes partagées hier, j'évoquerai celles de la renaturation comme ambition et non comme solution de dernier recours pour des fonciers trop souvent dits sans valeur. Je citerai également le constat partagé par toutes et tous autour de la nécessité de redonner la place à la nature, au sol dans les projets de territoire. Dit autrement, la sobriété foncière devrait s'incarner et non pas seulement se décliner à l'échelle des projets de territoire. Alors, en tant qu'urbaniste foncière pragmatique, soyons tout d'abord solaires et optimistes. Formons-nous, montons en compétences pour affirmer cette possibilité

au ménagement des territoires, pour qu'en 2050, les sols ne soient pas seulement exploités, mais également contributeurs de notre adaptation au changement climatique. Et pour être utopiste, redonnons une vraie place à la domanialité publique dans nos débats fonciers !

Une autre voix s'élève de l'Assemblée, Christophe prend la parole.

CHRISTOPHE

Mobiliser la créativité et l'imaginaire de tous est indispensable pour construire ensemble un futur choisi dans lequel notre place dans l'écosystème terre est viable et vivable. L'intégration du temps dans les stratégies et les projets nécessite une pensée systémique et non linéaire et, cette vision à différentes échelles est importante. Elle nécessite d'anticiper les usages futurs et mettre en place des outils et des modalités d'intervention qui permettent de gérer et d'accompagner ces mutations et éventuellement de sanctuariser ce qui doit l'être en réponse aux enjeux environnementaux. L'absence de cadre sur le devenir des mesures compensatoires au-delà des délais réglementaires dans les textes actuellement est un exemple de la difficulté de la part des acteurs et ici, là, le législateur, de penser le très long terme au-delà des délais de 30, 50, 60 ans, qui sont inscrits aujourd'hui dans les textes. En tant qu'utopiste pragmatique, nous pouvons d'ores et déjà œuvrer, ensemble, pour transformer nos territoires sans opposer environnement et urbanisme, en anticipant et intégrant le plus en amont possible dans les stratégies de planification et les projets, l'exigence écologique de préservation de la biodiversité et plus largement de notre environnement, qui s'impose à toute logique de développement durable. Car n'oublions pas l'article 1 de la convention de Rio de 1992, l'Homme est au cœur du développement durable. Nous avons à la fois entre les mains la cause et la solution, pour cela il faut de l'imaginaire, de la créativité, du collectif, de la volonté et du courage.

Applaudissements.

PIERRE-YVES MAHIEU *acquiesçant d'un signe de tête*

Ces enjeux de temps et de gestion foncière font directement écho pour moi au recul du trait de côte. On a la chance d'avoir un SRADDET en Bretagne où il est prévu que l'ensemble des SCoT littoraux puissent analyser ce qui peut, va ou pourrait se passer. C'est dans le cadre d'un financement Fonds vert que nous avons pu engager l'étude. Il y avait antérieurement la possibilité pour des communes de s'inscrire sur une liste. Une possibilité... mais ils pouvaient ne pas le faire, détourner le regard. Or, il y a sur le bord du trait de côte des situations très diverses : des endroits où il y a de l'habitat, il y a des propriétés, il y a des gens. Ça a de la valeur. Donc on peut admettre qu'il faille le défendre. Il y a d'autres endroits où, au contraire, il vaut peut-être mieux laisser la nature reprendre sa place : le laisser faire, le détourner le regard. Mais il y a un marché qui se détournera s'il y a un problème. C'est l'assurance. Est-ce qu'il faut attendre que des assureurs fassent le marché ? Parce que quand il n'y a plus de gestion de risque et qu'il y a une réalité qui coûte, ils s'en vont.

On a la responsabilité de mettre le doigt sur ces questions-là parce qu'il en va effectivement de la réalité, de la préservation ou non de ces espaces, de prévoir la relocalisation, le cas échéant. Il faudra bien arriver à trouver où remettre des habitants, des activités pour éviter les conséquences des risques. Ce n'est pas au marché de l'assurance de décider seul !

PHILIPPE

Pour ce qui est du marché immobilier sur le littoral, vous avez beau mettre des alertes sur ce qui peut se passer dans 20 ans ou 30 ans sur le littoral, ça n'influe absolument pas à la baisse le marché immobilier !

PIERRE-YVES MAHIEU

Ça n'est pas faux, mais ça veut dire qu'à ce moment-là, on laisse les assureurs faire le boulot à notre place. Je ne trouve pas ça acceptable. Il faut planifier.

AGNÈS THOUVENOT *en se tournant vers son voisin*

Vous évoquez la question du trait de côte comme risque climatique, nous, en zone urbaine très dense, c'est la question de l'îlot de chaleur qui est en jeu. Comment parvient-on aujourd'hui à intégrer dans une planification un peu fine la question des îlots de chaleur ? On doit dire qu'on ne sait pas vraiment faire. Il existe certes dans les PLU une protection du patrimoine végétal. En revanche, on n'arrive pas du tout à projeter des servitudes environnementales qui viendraient grever les droits de propriété et les valeurs foncières pour lutter contre les îlots de chaleur. Notre objectif est que demain, en cœur d'îlot, on ne puisse plus construire et que ceux-ci soient végétalisés à 100 %. Bien sûr, la commune va continuer à végétaliser l'espace public, mais cela ne suffira pas.

Elle marque une pause.

Aujourd'hui nous sommes trop faibles en termes de programmation, parce que justement, le droit de l'urbanisme ne parle pas au droit de l'environnement. Un véritable travail de recherche en droit doit être conduit dont le législateur devra se saisir pour pouvoir davantage intégrer des PLU qui soient liés au changement climatique... Alors certes il existe des PLU bioclimatiques, avec notamment ce qu'a fait Paris, mais on voit bien la fragilité juridique de ces nouveaux outils et leur manque de projection dynamique. Par exemple, jusqu'à peu nos cartes des îlots de chaleur à Villeurbanne dataient de 2015. Or, certains îlots ont complètement muté et les températures ont beaucoup augmenté du fait de la suppression des jardins pavillonnaires. Notre sujet est donc d'arriver à savoir, au-delà de la domanialité publique, comment on s'appuie sur les parcelles privées, notamment en ville, pour porter les enjeux de végétalisation et de lutte contre les îlots de chaleur ? Comment les parcelles privées portent une partie des responsabilités de lutte contre le réchauffement climatique, bioclimatique ? À Villeurbanne, nous commençons à expérimenter des choses dans les zones pavillonnaires. On met en place ce qu'on a appelé un règlement local de paysage. L'idée est de faire de la préconisation en matière de plantation. Comment éviter les cyprès, la pelouse synthétique, etc. ? Comment met-on les bonnes variétés pour favoriser la biodiversité et la création de véritables corridors écologiques dans la ville. Et le deuxième outil qu'on aimerait expérimenter, mais là vraiment nous nous situons dans une perspective de recherche-action en droit, ce sont les Obligations réelles environnementales avec les propriétaires de maisons individuelles à l'échelle d'un quartier. Notre objectif est que sur le long terme, on ait la garantie de maintenir ce potentiel de biodiversité et de rafraîchissement de la ville que représentent ces jardins privés.

PHILIPPE

Mais la question se pose de savoir si cette initiative doit être du ressort de la collectivité, comme vous le faites à Villeurbanne, d'encourager la responsabilité, ou est-ce qu'il faut monter d'un cran et dire que c'est inhérent au fait même d'être propriétaire que d'être responsable sur les enjeux environnementaux, paysagers et autres traitements de l'eau à l'échelle de sa parcelle ?

AGNÈS THOUVENOT

C'est un peu les deux, mais quelque part l'ORE vient grever le propriétaire sur le long terme, donc en fait cette garantie juridique et foncière est portée par le cadre du droit.



Pierre-Yves Mahieu

DOMINIQUE POTIER

C'est une vraie innovation sur de la microparcelle en urbain !

ROLAND KLEIN

Nous pratiquons en milieu rural également les ORE. C'est tout à fait une démarche volontaire de la part du propriétaire ou de l'exploitant. C'est comme un bail emphytéotique, jusqu'à 99 ans. Ce n'est pas une servitude, c'est vraiment un contrat où on leur demande de ne pas faire des fauches tardives, de ne pas mettre de l'engrais, etc. Ils en sortent gagnants, j'ai en tête l'exemple d'un éleveur : sa viande est nettement meilleure, le lait également. Et puis en contrepartie, il y a également quelques indemnités. La terre c'est quand même leur outil de travail !

DOMINIQUE POTIER

C'est une vraie innovation sur de la microparcelle en urbain !

Deux petites réflexions sur la question de propriété au long cours. J'évoquais le sentiment de la réussite et de l'enracinement dans les milieux populaires, en milieu rural, notamment dans les périphéries, dont je suis député, entre la métropole et la Meuse. On ne peut pas mépriser l'aspiration populaire à devenir propriétaire en construisant, mais demain ça peut être en rénovant et en habitant autrement. Nous devons cultiver et valoriser ces nouvelles façons de vivre et d'habiter. Je fais exprès d'être provocateur, mais renaturer, c'est comme l'histoire des friches. Ça peut coûter une fortune. Moi, je vous invite à ne pas vous tromper d'échelle. Il y a 27 millions d'hectares de surface agricole utile dans notre pays. Dans les 7 ans qui viennent, 10 millions d'hectares vont changer de main. Les orienter vers l'agroécologie et l'installation est un enjeu industriel. Voici la bonne échelle pour concilier l'adaptation et l'atténuation du dérèglement climatique et notre souveraineté alimentaire. Le reste, c'est du bricolage.

VINCENT MATHERON

Oui, mais n'oublions pas tout de même l'enjeu de l'exemplarité de l'action publique ! Vous ne pouvez pas à un moment ou à un autre contraindre tous les acteurs et ne pas faire vous-même, même si l'échelle est différente. Sinon vous n'êtes pas crédibles. Dans ma commune, nous avons renaturé les six cours d'école. Alors oui, ça a coûté plus d'un million six. Il a fallu lever tous les fantasmes, y compris des enseignants et des parents d'élèves : Mais nos enfants, ils vont se salir, jouer dans la boue, etc. Et moi, j'empruntais le propos de cette publicité : À quoi ça sert d'avoir des vêtements si on ne peut rien faire dedans ? Aujourd'hui, tout le monde vit mieux ses cours d'école, parce qu'en plus, on en a fait des cours jardins ouvertes au public, en dehors du temps scolaire. On a donc fait de la pédagogie et de l'exemplarité. Autre exemple concret, à propos de l'habitat pavillonnaire résidentiel des années 60-70. Pendant longtemps, ces maisons familiales ont été une copropriété, avec un règlement qui s'est appliqué, même au-delà de la vie de la copropriété. Mais ça fait quelques années que ceux qui achètent et qui s'y installent n'ont pas connu ces règles et donc ne les appliquent plus. En quelques années, toutes les haies ont été remplacées par des clôtures, des piscines ont été construites... alors que tout cela, le règlement de propriété l'interdisait. À côté du lotissement, il y a un parc, le domaine de Montaigu, qui a été classé Maison des Illustres. Et maintenant, c'est toute la petite faune qui n'arrive plus à circuler avec ces clôtures en dur – les hérissons, par exemple. Et donc dans le PLU-HD, nous avons intégré un coefficient de biodiversité surfacique, qui peut-être sera complexe à mener, mais qui dit tout aussi ce qu'on doit faire quand on aménage, avec une vraie place à la nature, parce que les espaces publics ne peuvent pas tout porter, ça coûte éminemment cher. Les espaces privés, les parcs privés, les jardins privés sont aussi extrêmement importants. C'est tout un espace qu'on réimagine.

AGNÈS THOUVENOT *balayant la salle du regard*

Comment est-ce qu'on fait alliance, propriétaire privé et acteur public ? La question de la domanialité est importante en effet sur les fonciers à enjeux mais finalement comment est-ce qu'on construit l'intérêt général ? Comment le foncier est-il un commun ? Comment place-t-on au centre l'usage et non la propriété ?

Sur le sujet du foncier et des enjeux climatiques, on est surtout dans une logique de protection. Mais il y a la question de l'opposabilité de cette prévoyance climatique qui, moi, en tout cas, me tient à cœur.

PIERRE-YVES MAHIEU

Il est évident qu'il n'y a pas d'espérance en l'avenir sans une réelle réflexion collective ni régulation. Si on laisse faire, on ne pourra que regarder ! On peut ne pas être d'accord ensemble, mais il ne faut pas avoir peur de débattre : je ne dis pas que j'ai raison. Je dis que j'écoute, et que j'ai aussi des convictions. Et un peu comme les grands marins qui font la route du Rhum en partant de la Pointe du Grouin à Cancale, utilisent les vents contraires et les courants contraires, parce que c'est de l'énergie, de la même manière, sur les questions qui ont été posées, j'ai la conviction qu'il ne faut pas éluder le débat, sinon la catastrophe est devant nous.

DOMINIQUE POTIER

Le sol est une question de civilisation. On l'a tous dit, c'est une question fondamentale du droit, c'est une question anthropologique de l'enracinement de l'être humain. On a inventé la Nation, les communautés de nations, pour vivre cette souveraineté qui est la maîtrise du sol. Le sol est une des choses qui n'est pas partagée à l'échelle européenne. Et moi, par rapport à la folie anti-humaniste qui se développe, je dis juste que nous devons être forts ; et je vous livre un antidote

qui vient d'une lecture de Paul Valéry que j'ai repris à l'introduction de Benoît Grimonprez, la faiblesse de la force, c'est d'ignorer, c'est de ne croire qu'en la force. Passons à une souveraineté solidaire. Nous devons être capables politiquement de gérer nos sols en bonne intelligence, mais en tenant compte d'autres espaces dans le monde, notre maison commune.

VINCENT MATHERON

Le plan n'est ni un machin ni un dogme, mais en fait, tout simplement, les différentes marches que nous nous donnons pour atteindre notre idéal. Il nous faut apprendre à associer, bien évidemment, le citoyen pour qu'il soit un acteur de cette démarche globale de planification pour répondre aux enjeux qui ont été évoqués, fort nombreux.

ROLAND KLEIN

Il est clair, aujourd'hui, que l'activité humaine a un impact fort sur notre environnement. Dans quelques semaines, la nature va de nouveau nous faire le plus beau des cadeaux qu'on peut nous faire, c'est nous offrir un nouveau printemps. Peut-être qu'un jour, elle ne saura plus le faire, il faut en avoir conscience et la protéger.

SARAH *optimiste*

Au crépuscule de cet échange fertile, vous rejoignez les uns les autres, un grand mouvement d'utopistes pragmatiques constitué par cette Assemblée.

Elle leur remet un petit badge.

On a besoin les uns et les autres peut-être d'une posture d'humilité. On peut rappeler les erreurs du passé. Mais il faut avoir conscience que dans tous les cas, on se trompera, moi, la première. Ce qu'il faut c'est «faire du mieux, dans une démarche, le plus possible, d'exemplarité que vous rappelez des acteurs publics et des uns et des autres. Et cette agilité dans l'action et les réflexions, portée par notre collectif. Le contexte actuel aurait pu nous forcer à être résignés, au final, nous sommes plutôt les uns et les autres résolus à oeuvrer collégialement.

Acte 4: Déclarer un temps de gestion foncière et de son ménagement ?

ON NE S'IMPROVISE PAS RENATURATEUR

27 Mha de surface agricole en France. 10 Mha vont changer de mains dans les prochaines années

→ C'EST À CETTE ÉCHELLE QU'IL FAUT AGIR!

Comment renaturer face à l'**URGENCE** mais dans une vision à (très) **LONG TERME**?

Exemples:

- Recul du trait de côte**
→ Ne pas laisser les assureurs seuls décideurs de l'avenir des territoires
- îlots de chaleur en ville**
ORE sur les pavillons? En coules de réflexion!
Plans paysage sur les zones concernées
- Les promenades de Gerville:**
Parcs et cours d'eau réhabilités

CO₂
La compensation carbone est en train d'être financiarisée
⚠ Doit être gérée par la puissance publique

ACTE V

LE DÉNOUEMENT NOS RÉ-SOL-UTIONS

MARC saluant l'ensemble de la salle d'un geste de la main

Et voilà.

Celles et ceux qui travaillent le foncier savent qu'il est ici **aussi** question du temps long. J'ai été moi-même témoin de ces évolutions fondamentales entre ruptures mais aussi redondances, continuités. Le LIFTI est pour moi l'un des garants de cette histoire, nous permettant de ne pas oublier, de ne pas céder à la tentation, de réinventer des recettes anciennes. Il faut ici comprendre en quoi elles n'ont pas fonctionné et, dans cette démarche d'introspection, comprendre ce qui relève de nos responsabilités collectives et individuelles. Ce n'est qu'ainsi que nous pourrons trouver ensemble les bases d'une nouvelle loi foncière, d'un nouveau Grenelle des sols, d'un nouveau Pacte foncier, quelle que soit la terminologie qu'on lui donne. Il faut donc



avant toute chose décentrer et décentraliser sur ce sujet central, en réinterroger les périmètres, car au LIFTI nous restons persuadé que le foncier est le socle – vivant – de l'ensemble de nos défis sociétaux.

Le foncier est pour nous une nouvelle matrice de l'action.

Cette édition est la première entièrement gérée par le LIFTI. Il y a deux ans et demi, nous avons négocié avec Business Immo la reprise de cet événement, persuadés de l'importance de ces moments et lieux. Dans le fond, c'était ici un véritable défi, une sorte de *crash-test* pour le LIFTI, le fonds comme l'association créée à cette occasion. L'ouverture de cette boîte noire reprend nos inconscients collectifs sur le foncier mais aussi notre façon de travailler collectivement au sein de cette structure que j'ai contribué à fonder il y a déjà 9 ans.

Car aujourd'hui plus encore, il me semble essentiel de sauvegarder des lieux où la parole peut-être libre et plurielle... polysémique, polyclinique, car elle est le théâtre de nombreuses postures et jeux d'acteurs qu'il faut donner à entendre et écouter.

À l'aune de cette édition, il me semble que le défi est relevé, et je veux ici sincèrement remercier l'ensemble de ses protagonistes qui se sont mobilisés autour de Sarah Dubeaux, déléguée générale du LIFTI que je remercie d'avoir porté la conception, l'organisation et la réalisation de ces Assises.

Je remercie Nancy, car nous avions besoin d'une destination chargée de sens pour donner corps à ce qui serait resté utopie. Merci pour cet a-terre-hissage qui nous hisse et nous oblige sur un sujet loin d'être petit. Je remercie donc chaleureusement Mathieu Klein et ses équipes, de la Ville, de la Métropole, François Werner, Béatrice Cuif Mathieu, Eric Van Gelderen et ses équipes de Destination Nancy.

Je remercie nos partenaires, financiers et institutionnels, les équipes, celles du LIFTI, de ses prestataires, nos invités de marque, les intervenants pour cette œuvre collective.

À ces remerciements sincères, il manquerait une étape, si nous repartions chacun chez soi, satisfaits.

Ces journées sont un coup de projecteur sur l'ampleur de nos défis sociétaux, leur urgence et notre part de responsabilité. Je veux donc ici acter les fondements de notre convention collective et nos mobiles de rassemblements, nos raisons pour nous mettre en mouvement et ensemble foncer vers demain.

La pièce qui vous a été jouée et que je clos aujourd'hui, vous a proposé 4 actes et autant de mobiles à nous rassembler.

Autant de mobiles complexes et noués qui appellent au dialogue et à la coopération, à la coordination. Autant d'axes qui nous livrent les pistes d'investissement que le LIFTI vous propose de partager dans les mois et les années qui viennent. Nous avons aussi besoin de pragmatisme et de solutions immédiates, et certaines d'entre elles ont été proposées hier et aujourd'hui.

Notre objectif est de les faire connaître le plus largement possible en les inscrivant dans un projet de *Convention collective du foncier* qui comme son nom l'indique, pourrait formaliser les bonnes pratiques à promouvoir entre les acteurs, parties prenantes à ses usages et ses transformations.

C'est le voeux et l'appel de ce premier dé-nou-ment. C'est donc avant tout une invitation à nous rejoindre dans cette œuvre collective, un acte de refondation foncière.

Alors, serez-vous aussi, à nos côtés, foncièrement des utopistes pragmatiques ?



Acte 5: Le dénouement: nos RÉ-SOL-UTIONS



- Nous avons vu l'importance du **TEMPS LONG**
- Le FONCIER est le **SOCLE** de notre avenir commun
- N'appliquons pas les vieilles recettes qui ont échoué
- Ici, nous avons pu défendre une parole diverse et ouverte
- Actions plutôt ici les fondements d'une **CONVENTION COLLECTIVE du foncier**
- Serez-vous à nos côtés **FONCIÈREMENT UTOPISTES PRAGMATIQUES?**

EXPOSITION

DES SOLUTIONS SUR MESURE

pour s'adapter à la rareté des ressources

et bien vivre dans nos territoires

Durant les Assises, une exposition sur la sobriété était présentée aux congressistes.

Face à l'impératif de préserver nos ressources et de répondre aux défis climatiques, l'exposition « Des solutions sur mesure pour s'adapter à la rareté des ressources et bien vivre dans nos territoires » propose une immersion pédagogique et politique au cœur de la fabrique de la ville durable. Commanditée par les ministères en charge de l'Aménagement du Territoire et de la Transition écologique, l'exposition invite élus, citoyens et professionnels à réinventer collectivement nos manières d'habiter. L'exposition déploie un « narratif mobilisateur ». Elle montre que limiter l'étalement urbain ne fragilise pas le développement des territoires, mais constitue au contraire un levier pour améliorer le cadre de vie, protéger la biodiversité et renforcer la cohésion sociale. Comme le souligne Patrick Henry, commissaire de l'exposition, il s'agit d'une incitation à concevoir « autrement et ensemble » des solutions spécifiques et non génériques.

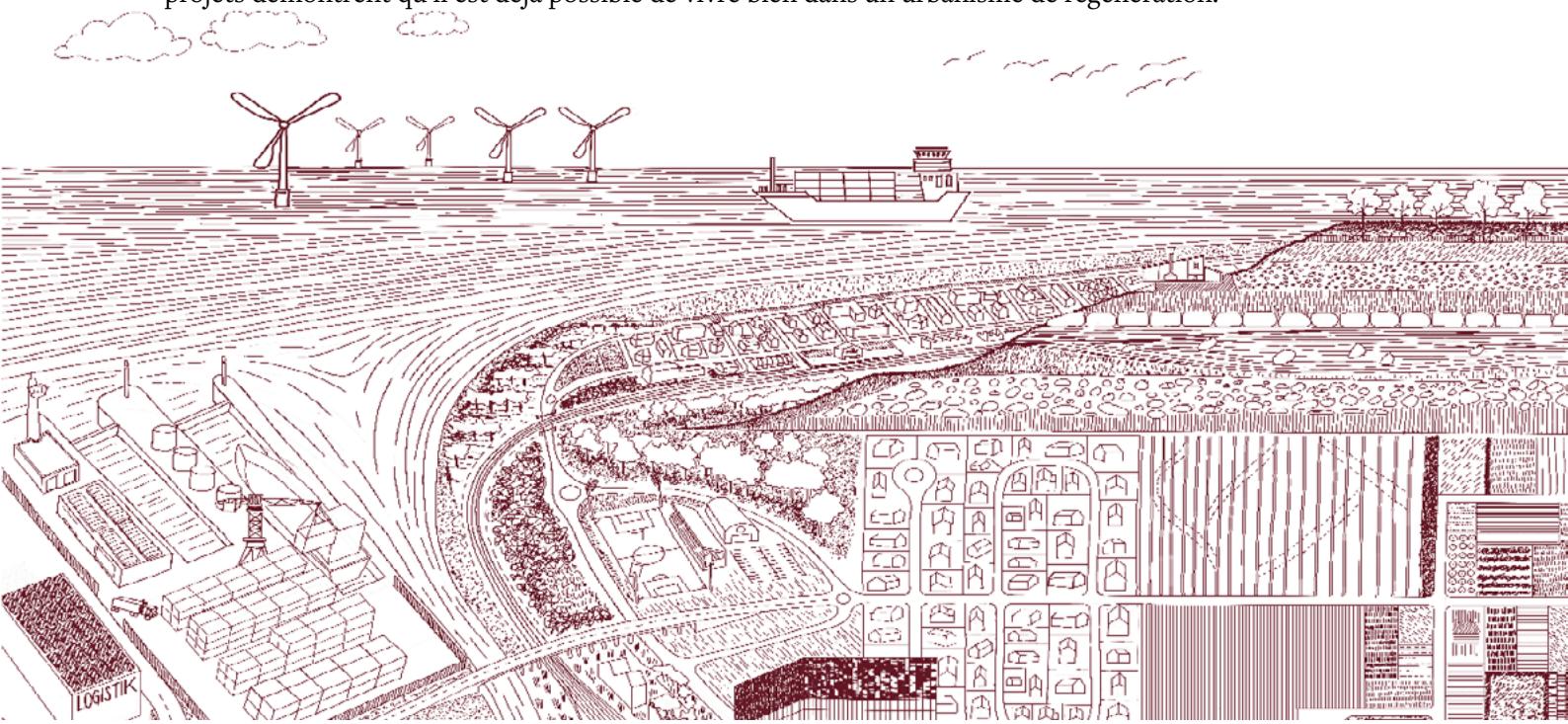
L'exposition s'articule en trois axes pour comprendre et agir.

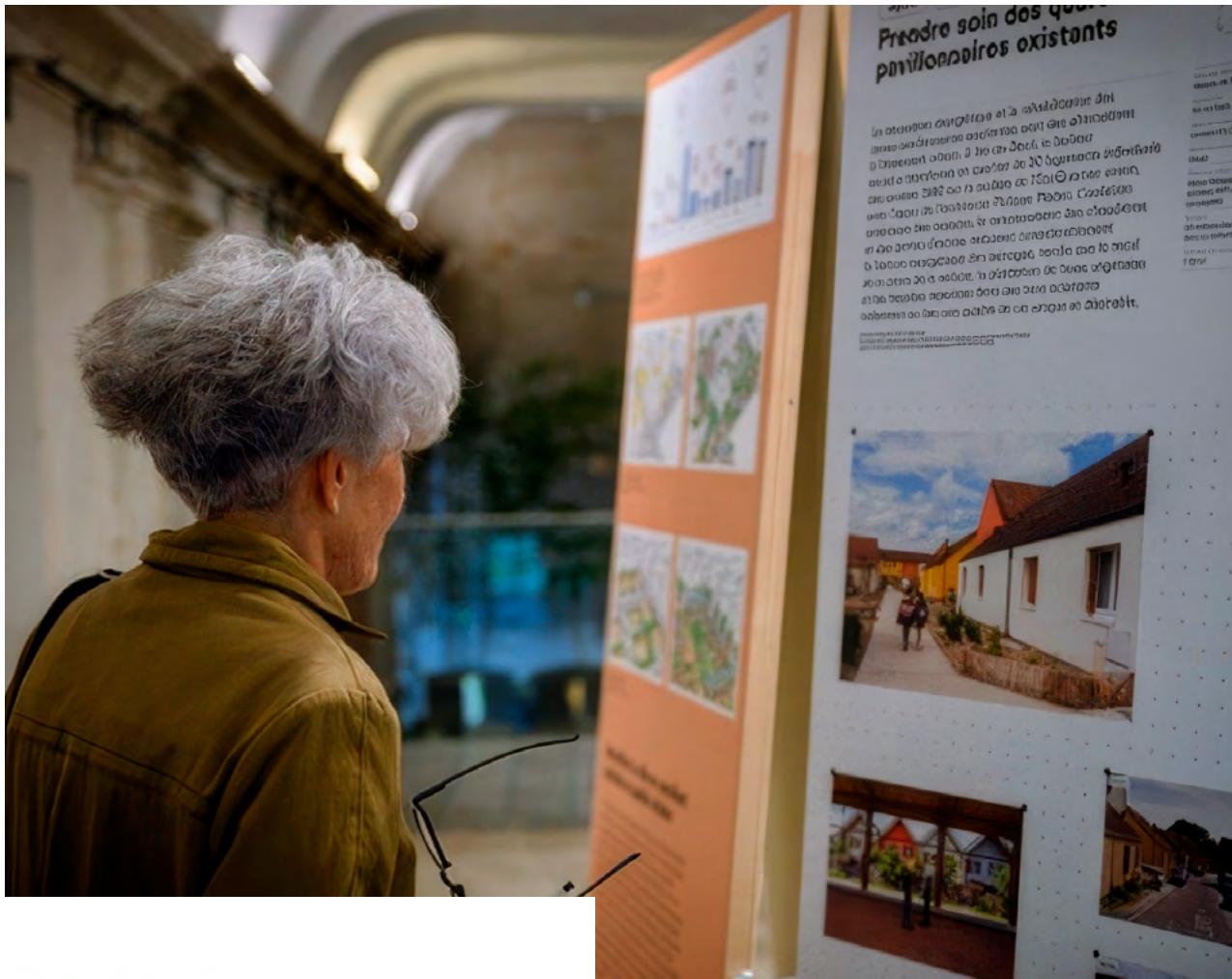
Le temps long – Une mise en perspective historique montrant comment nos villes et villages, véritables palimpsestes, ont été redéfinis par l'étalement urbain récent.

La vie du sol – Une approche plaçant le sol comme une ressource vivante et fragile, pivot central de tout acte d'aménager.

L'invention de nouveaux modèles – Une exploration des leviers opérationnels – réparation de l'existant, intensification des usages, renaturation – à travers le prisme des controverses actuelles et de leur dépassement.

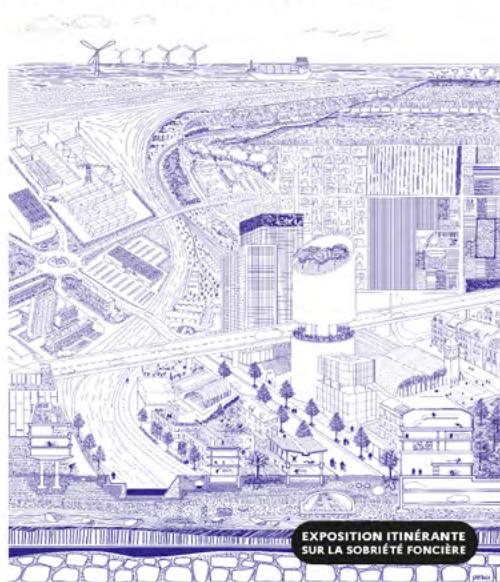
Tout au long du parcours, les visiteurs découvrent une trentaine de réalisations concrètes issues de toute la France. De la requalification de friches à Ronchamp à la réhabilitation de logements au cœur de Saintes, ces projets démontrent qu'il est déjà possible de vivre bien dans un urbanisme de régénération.





 GOUVERNEMENT
L'Etat
Service Public

Des solutions sur mesure pour s'adapter à la rareté des ressources et bien vivre dans nos territoires



La trame narrative de l'exposition a été établie par son commissaire scientifique, Patrick Henry, architecte-urbaniste et professeur à l'École nationale supérieure d'architecture de Paris-Belleville, en collaboration avec la sous-direction de l'aménagement durable de la direction générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature, ainsi que l'ensemble des membres de son comité des partenaires.



Brochure de présentation de l'exposition à télécharger [ici](#)

CONCOURS PHOTOGRAPHIQUE INTER-EPF D'ÉTAT

REGARD DE PHOTOGRAPHE

Concordance des temps – Recyclage foncier

Les établissements publics fonciers sont devenus des acteurs incontournables de la transformation de nos villes et plus récemment de nos paysages. Leur mission est essentielle et les femmes et les hommes qui y travaillent sont fiers d'y contribuer comme en témoigne la qualité des images et des textes qu'ils avaient produits pour ce concours.

PRÉSENTATION

Le foncier est à la fois une matière omniprésente et invisible d'un grand nombre de nos enjeux sociétaux. Donner à le mettre en lumière et en récit est un défi qu'ont voulu relever les collaboratrices et collaborateurs du réseau des EPF d'État à travers un concours photo lancé à l'été 2024.

Deux thématiques ont guidé le regard de ces photographes arpenteurs : recyclage foncier, base fondamentale de nos pratiques et « la concordance des temps », redonnant au foncier une dynamique.

25 photographies ont ainsi été sélectionnées et soumises au jury.

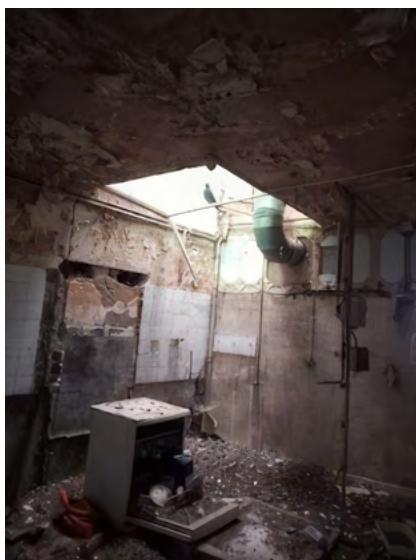
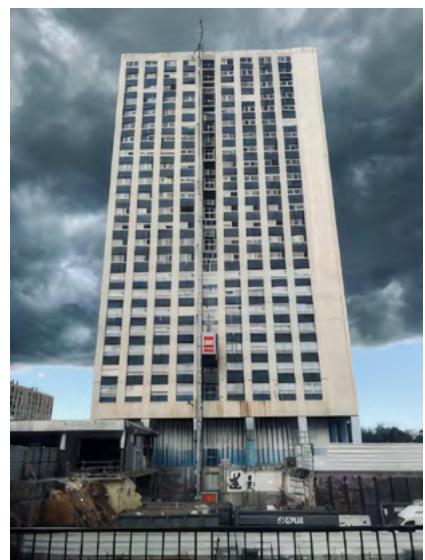
Trois prix ont été distribués :

- Le prix Ministère
- Le prix EPF
- Le prix du public des Assises

La série de photographies sur le recyclage foncier illustrait la mission historique des établissements. Usines abandonnées, monuments historiques reconvertis, rénovation urbaine sont des sujets qui ont intéressé des générations de photographes : les images faisaient échos aux travaux de Bernd et Hilla Becher et à leur monographie typologique de sites industriels européens, ainsi qu'aux photographies de Lewis Baltz de Candlestick Point.

Rendre compte du temps par un instantané est un paradoxe auquel beaucoup de photographes se sont essayés. Les images des sites photographiés dans la série sur « la concordance des temps » témoignaient d'une véritable sensibilité photographique des auteurs. Ces sites auraient, sans nul doute, inspiré Pierre de Fenoyl, auteur du magnifique ouvrage *Chronophotographies*.





REMERCIEMENTS

EN COULISSES

Équipe du Centre Prouvé : Mathieu Klein (président-maire de Nancy), François Werner, Béatrice Cuif Mathieu, Eric Van Gelderen, Jérôme Aubricé, Nathalie Brunot, David Jacques, Laurent Oberhausser, Cristinael Murariu, Mélanie Schmitz, Rémi Willaume.

Photographie : Martin Locret

Dessins : Mathieu Letellier

Musiciens : Laurent Gautier, Yannick Notheber, Christophe Mougenot

Régie : Sophie Distel, Chloé Martin

Décor : Louise Lefranc, Caroline Liard, Elsa Magistrali, Simran Singh

Conception et réalisation : Sarah Dubeaux

Avec le soutien de l'ensemble de nos partenaires.





LIFTI
contact@lifti.org

