

Revisiter la rente foncière et la propriété

Rapporteure : 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.



L'ACTION FONCIÈRE AVEC OU FACE AUX PROPRIÉTAIRES PRIVÉS

Animateur : Romain Thomé – Avocat associé, TH Avocats

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'acquiescer 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 ferrailer 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 logement en 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 3000 et 5000 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 1500 euros/m², alors que la SPL est plutôt dans des négociations s'élevant à 1000 €/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 évince 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'étendard 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.



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 privilégie 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 survalue 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 Braza, 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 ?

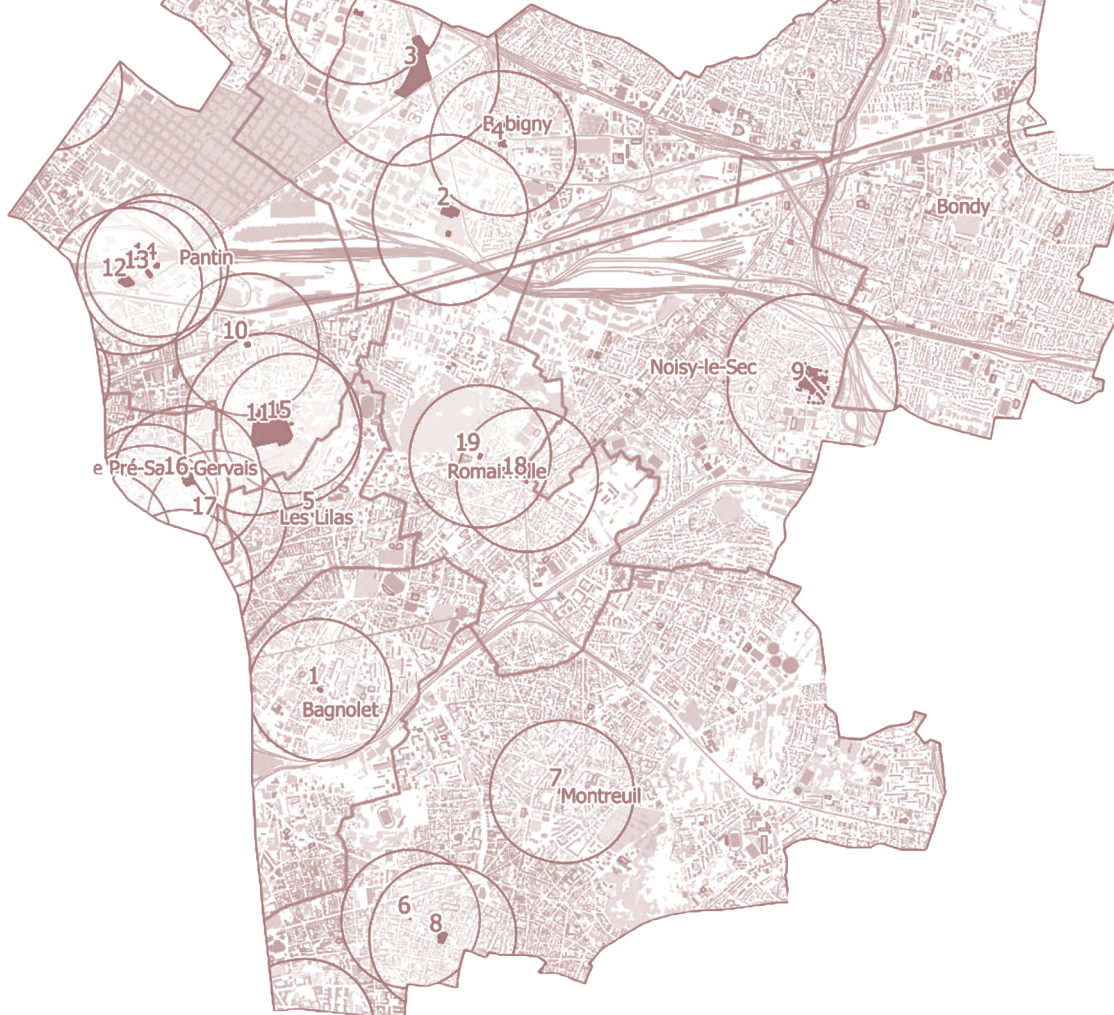
REPENSER LA CAPTATION DE LA VALEUR PAR LE LOGEMENT SOCIAL ET L'ÉVITEMENT DE L'EFFONDREMENT DES PRIX (RECU TRAIT DE CÔTE)

Le débat redéfinit la notion de captation de valeur. Guillaume Hequet (Villogia) 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.



AU-DELÀ DE LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE ?

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

Cette table ronde explore des modes de gestion et de détention foncière alternatifs à la propriété individuelle classique. La réflexion s'articule autour de deux échelles territoriales distinctes. 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 expérimentations. 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 préservation des ressources. » La seconde partie traite de l'habitat urbain sous l'angle du logement non spéculatif. Pour répondre à une inflation 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 30 000 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 1 000 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 répliquable 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'accession 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 2800 € par mètre carré, comme à Rennes. Si la qualité est médiocre, les coûts d'entretien futurs pèseront 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 répliquabilité 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 mentionnées 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.



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.

