

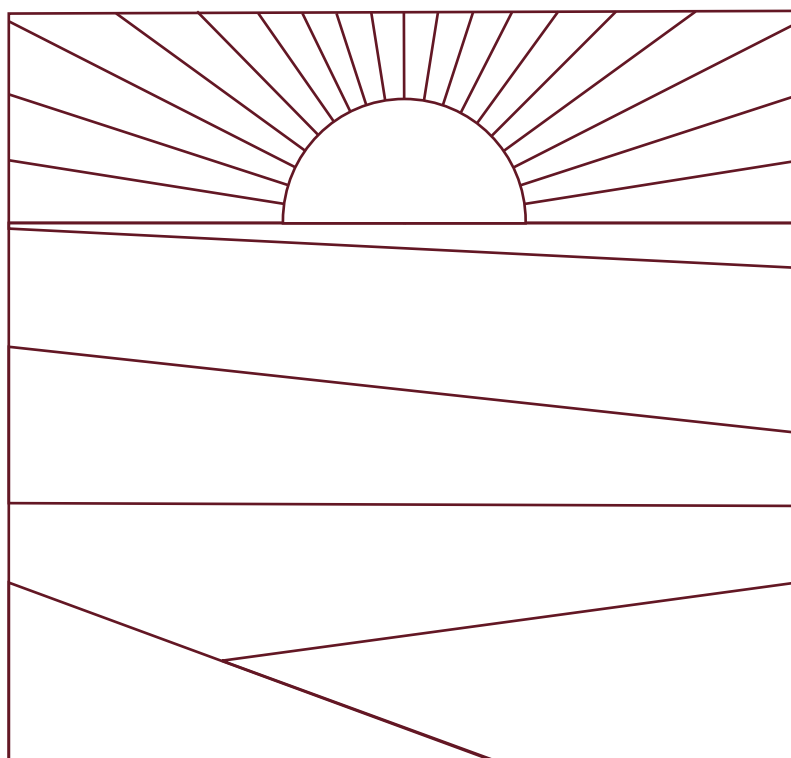
VOYAGE EN INTROSPECTION FONCIÈRE

A-TERRE-HISSAGE IMMINENT

Utopie foncièrement réalisable en 4 mobiles et V actes

Durée: 3 heures

Lieu : Centre Prouvé, Nancy



PROLOGUE

L'EMPREINTE D'ÉDGDARD

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

choses 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-chercheuse, 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-chercheuse, 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'explicitement 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**.

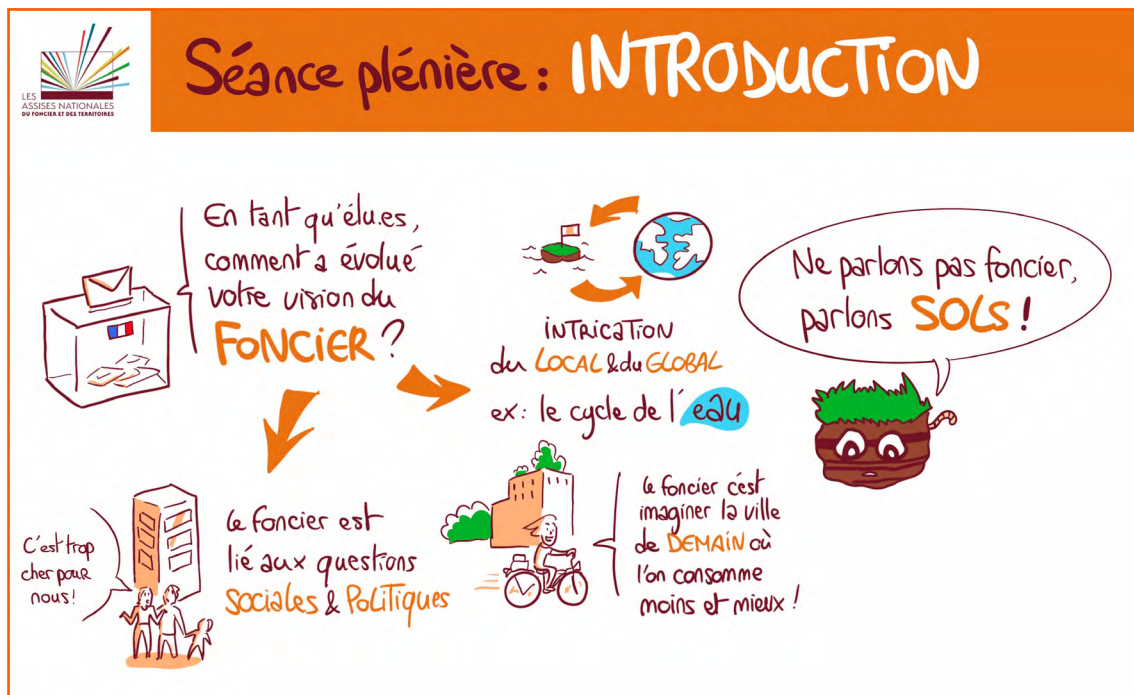
Bien évidemment, cela s'inscrit dans un socle et des outils comme le Plan local d'urbanisme intercommunal habitat déplacements.

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 remembrer 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'avons 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



Roland Klein

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 Toulinois 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 calembours 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 liés 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 1^{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 engrais, 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 engrais, 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 appellerait 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, applaudie 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 siége 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 financier 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 désaffectés 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 prélève, 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'État et la profession. Et aujourd'hui, l'État 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 répliquable, 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 pourrions 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 détendu 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 considérerait 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 3: Au-delà de la propriété, déclarer une utilité publique du foncier plus généralisée ?

PROPRIÉTÉ PRIVÉE



Les patrimoines constituent de moins en moins une garantie d'enrichissement voire deviennent un facteur de paupérisation...



Je souhaite une **FRANCE des PROPRIÉTAIRES**

Est-ce encore **POSSIBLE** et **SOUHAITABLE** ?

le pavillon individuel comme symbole de réussite sociale



Détacher la propriété du BÂTI de celle du FONCIER ?

Géré par la puissance publique, qui déciderait de son usage.

Nous sommes attachés à la propriété privée

Mais aussi au droit à bien se loger




Achetez!

BIEN COMMUN

Certains biens doivent **SORTIR DU MARCHÉ!**



Revisiter la rente foncière suppose de dissocier la plus-value de la valeur ajoutée!

Historiquement, la propriété était un symbole d'émancipation

Je vis chez moi!

MAIS

Mon précieux patrimoine!

Aujourd'hui elle devient un symbole d'écapement du foncier




Aujourd'hui elle devient un symbole d'écapement du foncier

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'évoquerais 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 foncièrement 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-humaine 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 œuvrer collégialement.



Acte 4: Déclarer un temps de gestion foncière et de son ménagement ?

ON NE S'IMPROVISE PAS RENATURATEUR



Ah bon?! Pourtant je viens de voir un super tuto sur Youtube!



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



Ilôts de chaleur en ville

ORE sur les pavillons ? En cours de réflexion!
Plans paysage sur les zones concernées



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!**



La compensation carbone est en train d'être financiarisée

 Doit être gérée par la puissance publique



Les promenades de Gerville: Parcs et cours d'eau réhabilités

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



Marc Kaszynski

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, polycénique, 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 avons 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 vœux 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 ?



LES ASSISES NATIONALES
DU FONCIER ET DES TERRITOIRES

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

RECETTE
DU
FONCIER

N'appliquons pas
les **vieilles recettes**
qui ont échoué

Actons
plutôt ici les
fondements
d'une

Convention
collective
du Foncier



Ici, nous avons
pu défendre une
parole diverse
et ouverte

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.

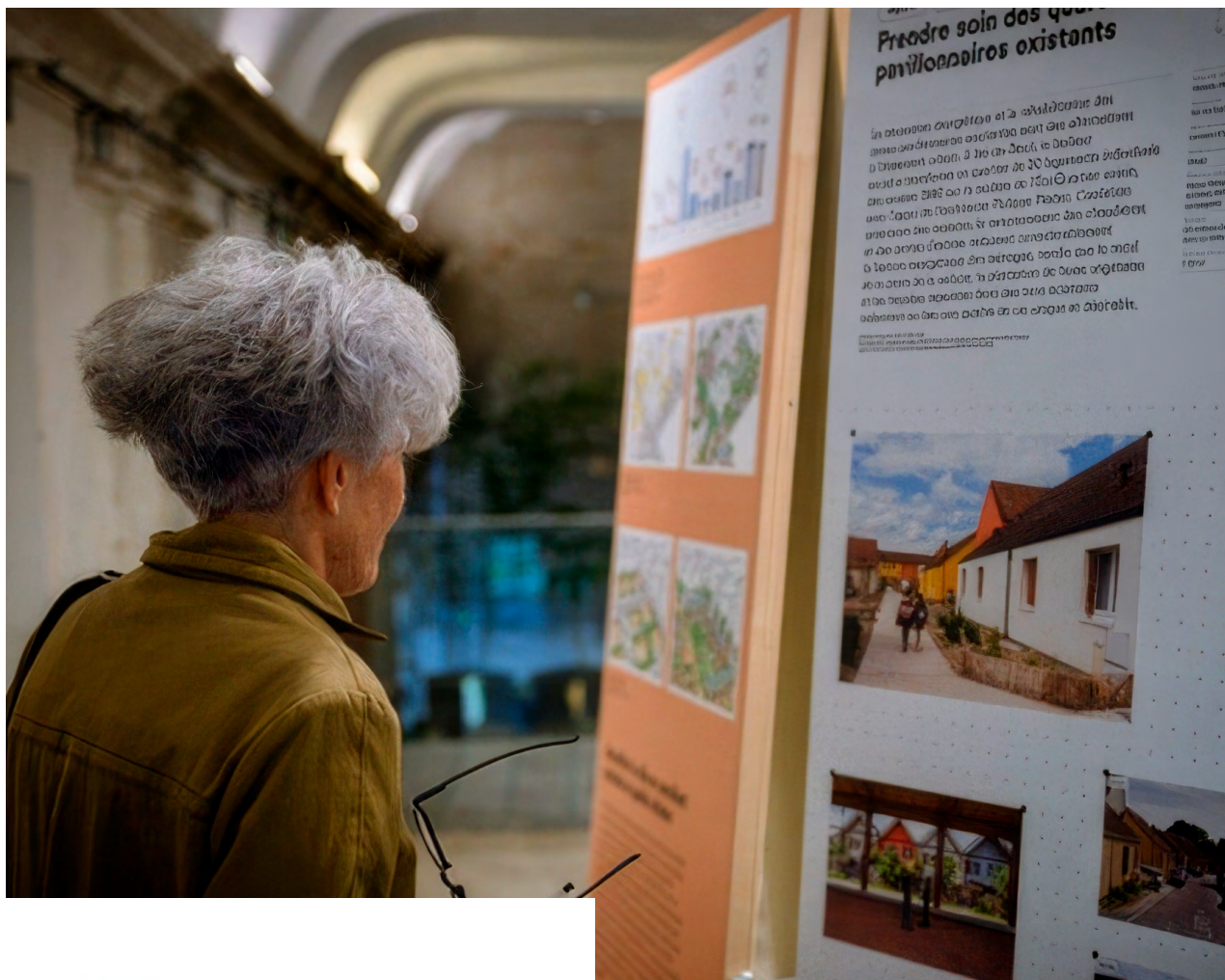
Le temps long – Une mise en perspective historique montrant comment nos villes et villages, véritables palimpsestes, ont été redéfinis par l'étalement urbain récent.

La vie du sol – Une approche plaçant le sol comme une ressource vivante et fragile, pivot central de tout acte d'aménager.

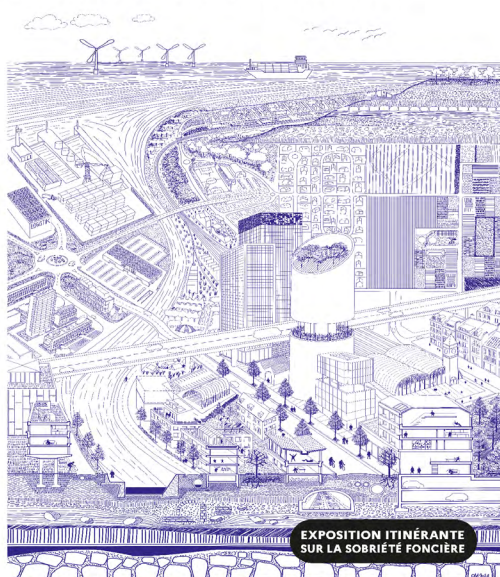
L'invention de nouveaux modèles – Une exploration des leviers opérationnels – réparation de l'existant, intensification des usages, renaturation – à travers le prisme des controverses actuelles et de leur dépassement.

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.





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](#)

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.

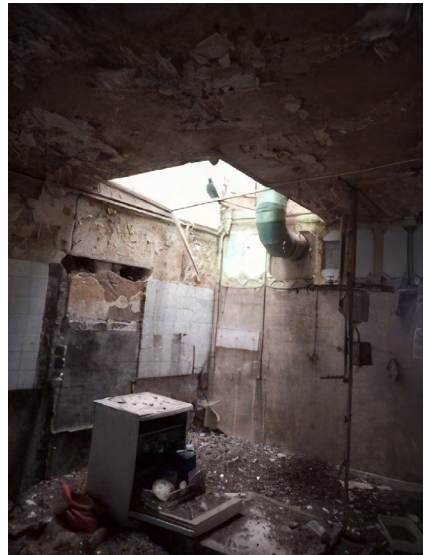
Trois prix ont été distribués :

- Le prix Ministère
- Le prix EPF
- Le prix du public des Assises

La série de photographies sur le recyclage foncier illustre 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.

