



**fonciers** en débat

En partenariat avec



*L'équation est complexe pour une action foncière qui se confronte aux crises contemporaines : immobilière, démocratique, climatique et sociétale. Répondre à ces crises, c'est réinterroger l'action foncière et nos politiques, définir une vision globale. C'est aussi questionner ses leviers: adhésion de la société civile, accès à la donnée foncière, captation des plus-values, préservation des sols vivants, maîtrise du foncier... Où en sommes-nous ? Des réponses s'inventent, des voies s'élaborent, en France comme ailleurs. Il s'agit de mettre en avant, et de questionner les indices, les traces, d'un renouveau pour une Nouvelle Utopie Foncière.*

### Jeudi 30 mai 2024

#### **9h00 : Accueil**

#### **9h30 : Introduction du colloque**

Face aux crises contemporaines – immobilière, démocratique, climatique et sociétale – nous sommes appelés à réinventer l'action foncière. Ensemble, explorons les différentes approches du foncier et les leviers à notre disposition : adhésion de la société civile, accès à la donnée foncière, captation des plus-values, préservation des sols vivants, maîtrise du foncier, etc.

Ce colloque est un temps d'échanges et de débats visant à façonner une vision plus écosystémique du foncier et à aborder de nouveaux défis.

**Josiane LEI**, Maire d'Evian

**Christian DUPESSEY**, Président de l'EPF74

**Catherine Minot**, Directrice de l'EPF74

**Sonia GUELTON**, Présidente de Fonciers-en-Débat

#### **Conférence introductive**

**Jean Marc OFFNER** (Urbaniste – Ecole urbaine de Sciences Po)

**Alain TRANNOY** (Economiste – Ecole des Hautes études en Sciences Sociales)

**11h-17h30 : Ateliers (3 ateliers en parallèle)**Thème 1 : Des enjeux fonciers renouvelés**ATELIER 1 A : Un foncier écosystémique**

Avec la prise de conscience environnementale et les obligations du Zéro artificialisation nette, le foncier est (re)devenu du sol. Ce n'est plus seulement la matière première de l'aménagement, un droit ou un actif financier, mais une matière physique vivante, mouvante, à préserver. Les lieux où le foncier est peu cher sont aussi les lieux où le foncier a la plus forte valeur écologique : comment redonner une valeur foncière écologique ?

*Animatrice* : **Géraldine PFLIEGER**, maire de Saint-Gingolph

*Intervenants* :

**Christophe Maillet**, Directeur Général Ile de France Nature

**Cyril Trétout**, Architecte urbaniste associé chez ANMA

**ATELIER 1 B : La compétition pour le foncier, quelle régulation ?**

Dans le jeu de concurrence tel qu'il existe aujourd'hui, certains acteurs sont exclus, tandis que d'autres tirent leur épingle du jeu. Or, le re-questionnement des ressorts de la mondialisation, les bouleversements démographiques et sociétaux à l'œuvre et l'évolution de la perception du foncier rendent indispensable d'avoir une réponse mixte et transversale dans les conditions d'accès aux ressources.

*Animateur* : **Nicolas GILLIO**, CEREMA

*Intervenants*:

**Beatrice Vessilier**, Vice-Présidente Métropole de Lyon, Vice-Présidente Lyon Métropole Habitat, Présidente Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Lyonnaise

**Régis Dormoy**, Directeur Général Chambéry Grand Lac Economie

**Guillaume Gady**, Directeur Général Ancoris

**ATELIER 1 C : La gouvernance du foncier – contestation du modèle de la décision publique**

Aujourd'hui, l'affectation des sols, la politique d'aménagement du territoire et les grands projets sont déterminés par les acteurs publics à plusieurs échelles. Or, sur le plan de la démocratie, on assiste à une remise en cause des sources de la légitimité et des circuits traditionnels de la prise de décision (l'exemple récent de l'A 69... ). Les domaines où des conflits prennent forme sont multiples. L'artificialisation des sols en donne de nombreux exemples. La répartition des terres entre modèles agricoles et profils d'agriculteurs conduit aussi à des antagonismes. Le foncier – la terre – est tour à tour considéré comme un bien patrimonial, un outil de travail à optimiser, un support d'aménagement et de développement à valoriser, un bien commun à préserver. L'intrication de ces quatre légitimités met en débat les modalités d'association et de concertation des acteurs (humains et non humains) concernés par le devenir des terres. Au-delà des seuls propriétaires en titre, comment optimiser l'usage du foncier et le rôle de chaque acteur ? Cette question va de pair avec celle du cadre juridique du foncier et des innovations à y apporter. Le foncier peut-il avoir une personnalité juridique et dans ce cas qui peut la défendre ?

*Animateur* : **Adrien BAYSSE-LAINE**, CNRS Grenoble

*Intervenants*:

**Camille Le Bivic** et **Nicolas Agresti**, Chercheuse et ingénieure d'études à la FNSAFER et Directeur des études à la FNSAFER

**Denis Maire**, Vice-Président Annemasse Agglo en charge de l'aménagement du territoire et de l'innovation territoriale, Maire de Juvigny

**Romain Paris**, ALGOE Directeur Territoires, Organisations, Projets

## Thème 2 : Pour un nouveau système de valeurs et une nouvelle utopie foncière

### ***ATELIER 2 A : Prendre en compte la valeur écologique du foncier***

Historiquement, le foncier a souvent été appréhendé comme un support de production. Production de la ville d'un côté. Production agricole de l'autre. Les réflexions sur sa valeur économique ont dès lors été hégémoniques tant dans la sphère académique que dans celle des acteurs de terrain. Dans un contexte d'effondrement de la biodiversité et de réchauffement climatique, le rôle écosystémique des sols est replacé au centre des débats ce qui nécessite de renouveler le cadre d'appréhension de sa valeur. Comment se construit la valeur écologique des sols ? Comment la mesurer ? Comment cette valeur peut trouver sa place dans nos modèles de développement (urbain) dominés par la logique de rentabilité financière ?

*Animateur* : **Alexandre COULONDRE**, chercheur (Lab'Urba) et animateur scientifique (LIFTI)

*Intervenants*:

**Sarah Quatresous-Talandier**, Chargée d'études économiques au CEREMA

**Camille Regnier**, Maîtresse de conférences en économie à l'Université Paris Est Créteil

**Gregory Grey-Johnson**, Fondateur Kanopéum et Foncière Limace

**Francis Haumont**, Avocat, professeur émérite à l'Université de Louvain

### ***ATELIER 2 B : Ancrer des usages transversaux dans une stratégie foncière***

Aujourd'hui le foncier peut être réfléchi en transversalité des usages, en réversibilité dans le temps et l'espace. La stratégie domine et alloue de nouvelles fonctions au sol. Les modèles s'expérimentent : foncier aérien, usages mixtes .... Il s'agit de dépasser les contraintes techniques et financières, de trouver les adhésions sociales et opérationnelles.

*Animateur* : **Jérôme BASTIN**, DGA Rennes Métropole

*Intervenants*:

**Sybille Thirion**, Directrice Générale Adjointe chargée du Développement Territorial et Social à Lille Métropole

**Loïc Alcaras**, Directeur La Foncière 74

**Geoffrey Clamour**, Architecte urbaniste, fondateur Agence Les Marneurs

**Denis Maire**, Vice-Président Annemasse Agglo en charge de l'aménagement du territoire et de l'innovation territoriale, Maire de Juvigny

### ***ATELIER 2 C : Ouvrir la gouvernance à de nouveaux acteurs***

Considérer le foncier comme un bien commun implique une transformation de la gouvernance. Pour la collectivité, cela signifie qu'il n'y a plus forcément besoin d'acquiescer pour mobiliser. Pour le propriétaire, cela signifie qu'il ne peut pas être le seul à décider de l'usage qui sera fait sur son sol. Pour la société civile, cela signifie qu'elle a un intérêt à agir. On assiste ainsi à l'émergence de nouveaux acteurs, qui bousculent nos habitudes et renvoient les acteurs publics à leurs limites. Ex : Darwin à Bordeaux, Plateau Urbain,... Quelles nouvelles concertations prennent forme ?

*Animateur* : **Stéphane NAHRATH**, Université de Lausanne

*Intervenants*:

**Léa Canevet**, Doctorante et assistante chercheuse à l'Institut de Géographie et Durabilité de l'Université de Lausanne

**Paul Citron**, Fondateur de Surface+Utile (Association de plaidoyer en faveur d'un parc immobilier destiné aux structures d'intérêt écologique et sociétal) et Président du conseil de surveillance de Plateau urbain

**Grégory Monod**, Président Sogimm et Président Pôle Habitat FFB

**ATELIER 3 A : Avec quelle utilisation de la donnée ?**

Dans l'univers des data, l'heure est à la massification de la donnée et au recours croissant au *multisourcing*. Avec l'accélération des interactions entre données et le recours croissant de l'intelligence artificielle, la seule variable connue est celle de la rapidité des changements. L'enjeu n'est donc plus de choisir le bon indicateur mais de bien maîtriser l'usage qui en sera fait. Par qui, pour qui et dans quel but ? Ces questions sont fondamentales car le jeu d'acteurs fait partie intégrante du système de valeurs du foncier et peut aboutir à des analyses contradictoires. Comment l'observation peut-elle être utilisée pour mieux connaître la valeur écosystémique du foncier ?

*Animateur : Thibault Lecourt, Chaire GIF (Géodata- Immobilier-Foncier) – Université Avignon*  
*Intervenants:*

**Maud Anaïs Claudot**, Fondatrice et CPO chez Buildrz

**Aline Clozel**, Responsable service habitat – Grand Avignon

**Vincent Cézard**, Responsable pôle Etudes et Développement EPF 74

**Mathieu Gabeur**, Directeur commercial PriceHubble (excusé)

**ATELIER 3 B : Avec quels moyens pour mobiliser, inciter, réguler ?**

La définition d'une stratégie foncière transversale et coopérative est un prérequis qui doit permettre de choisir quels seront les moyens les plus adéquats, entre acquisition, mobilisation et incitation, pour créer un effet levier permettant de concrétiser le projet de territoire.

La puissance publique se mettant de plus en plus en retrait, comment remobiliser les acteurs pour proposer des solutions qui répondent à l'intérêt général ? Comment mieux intégrer les limites financières et techniques au projet ? Comment s'affranchir des contraintes de dureté foncière ?

*Animateur : Yann Gérard (Adéquation)*

*Intervenants:*

**Sarah Fraipont**, Directrice du développement chez UTEI

**Agnès Thouvenot**, 1<sup>ère</sup> adjointe au Maire de Villeurbanne, Présidente de la Société Villeurbannaise d'Urbanisme

**Alain Trannoy**, Directeur d'études à l'EHESS, économiste

**ATELIER 3 C : Avec quel droit de propriété ?**

Les outils juridiques sont nombreux qui visent à orienter, inciter les propriétaires vers des comportements qui répondent aux politiques publiques. Peuvent-ils répondre aux enjeux actuels ? Quelles sont leurs limites et leurs évolutions souhaitables ?

*Animateur : Vincent Le Rouzic (EPA Marne)*

*Intervenants:*

**Isabelle Rey-Lefebvre**, Journaliste, autrice, fondatrice de l'Association des responsables de la copropriété

**Jean-François Joye**, Professeur de droit public à l'Université Savoie Mt Blanc, Chaire « Valoriser les communs »

**Romain Thomé**, Avocat, chez Thomé Heitzmann

GRAND DEBAT

**SYNTHESE des ateliers**

**Olivier Blanquet** (EPF 74)

**Sylvie Duvillard** (Université Grenoble Alpes – FED)

**François-Xavier Viallon** (Responsable de projet, Haute école fédérale en formation professionnelle)

**GRAND DEBAT avec des « Grands Témoins » élus et représentants des autres usages du foncier.**

*Animé par Sonia Guelton et Loïc Alcaras*

**12h30 : Conclusion des journées**

Inscriptions, auprès de [communication@epf74.fr](mailto:communication@epf74.fr)

<https://fonciers-en-debat.com/>