

Pour stopper le gaspillage des terres, il faut une maîtrise collective du foncier

5 septembre 2016 / Vincent Le Rouzic



Edgard Pisani, disparu en juin dernier, avait été ministre de l'Agriculture dans les années 1960. Il était aussi un grand penseur de la question foncière. L'auteur de cette tribune rend hommage à ce contempteur de l'appropriation privée du sol : les solutions qu'il avançait sont plus que jamais d'actualité aujourd'hui.

À l'occasion de la disparition d'Edgard Pisani le 20 juin dernier, d'aucuns n'ont manqué de rendre hommage à l'homme d'action qu'il était : résistant, plus jeune sous-préfet de France (à 26 ans), ancien ministre de De Gaulle et de Mitterrand, inspirateur de la politique agricole commune, commissaire européen, président de l'Institut du monde arabe. C'est vrai, il était tout cela à la fois, mais il était aussi et surtout un grand intellectuel du problème foncier. Il convient donc de rendre justice à son œuvre principale sur le sujet qu'est *Utopie foncière*, publiée en 1977. Cet exercice est d'autant plus important qu'il permet de rendre compte de la grande actualité des problèmes soulevés à l'époque et des solutions qu'il proposait.

La publication de cet ouvrage est intervenue dans une période charnière de l'engagement politique de son auteur : dans la vie politique française, si on compte de nombreuses personnalités de gauche ayant rejoint les rangs de la droite, Edgard Pisani fait partie de cette espèce rare d'animal politique ayant effectué le chemin inverse. Et ce choix fut justifié pour une raison bien particulière : « *C'est par le problème foncier que j'ai pris le mieux conscience de tout ce qui me séparait de Georges Pompidou* » (1977).

Qui pourrait aujourd'hui poser la question foncière comme pierre angulaire du clivage droite-gauche ? C'était pourtant le pari fou (Pisani parlait de « *goût du suicide* » politique) qu'il avait choisi, car la propriété tient dans notre pays une place tellement centrale qu'elle pourrait rejoindre notre devise républicaine sur le frontispice de nos mairies.

Entreprendre une socialisation progressive des sols

Le constat qu'il dressait il y a près de quarante ans demeure toujours pleinement d'actualité : l'appropriation privée du sol alourdit les charges d'exploitation agricole, incite à la spéculation, favorise l'accaparement illégitime des plus-values, détourne des moyens financiers de l'appareil productif, encourage la rente au détriment de la prise de risque de l'entrepreneur et fait obstacle aux projets d'aménagement du territoire.

Pour comprendre le fondement de ces dérives, Edgard Pisani nous invitait à prendre en compte la nature même du sol. Dans sa préface à l'ouvrage de Jean-Louis Guigou sur la rente foncière paru en 1982, il se disait ainsi « *convaincu que la loi du marché n'assure pas le meilleur usage et la meilleure affectation possibles d'un bien dont la demande croît sans cesse et dont l'offre est naturellement limitée* ».



Conscient de l'impossibilité de porter dans le débat public une expropriation immédiate des quelque 13 millions de propriétaires sur les 100 millions de parcelles de l'époque, la proposition singulière d'Edgar Pisani consistait à entreprendre une socialisation progressive des sols par la création d'offices fonciers. Ces établissements publics intercommunaux avaient pour finalité d'être sur l'ensemble du territoire les seules entités publiques à même de posséder et d'acquérir du foncier, sans avoir la possibilité de le rétrocéder. Bénéficiant d'un droit de préemption sur la totalité des sols mis en vente et de moyens financiers alimentés par un impôt foncier refondé et les redevances des concessions, le projet avait pour objectif de sortir définitivement le foncier de la logique marchande.

Clause antispéculative de long terme

C'est paradoxalement au moment de la disparition d'Edgard Pisani qu'est en train de voir le jour l'instrument de politique foncière qui se rapproche le plus de l'esprit des offices fonciers. Introduit dans la loi Alur (article 184), l'organisme de foncier solidaire est un organisme à but non lucratif ayant pour objet d'acquérir et de gérer des terrains sur le long terme afin d'y développer une offre de logements durablement abordables en faveur de ménages à bas revenus. Ces ménages peuvent ainsi plus facilement devenir propriétaires de leur résidence principale par l'acquisition d'un vrai droit de propriété (droits réels) sur les murs de leur logement (sans le sol) et en payant une petite redevance foncière à l'organisme de foncier solidaire propriétaire du terrain. L'originalité du dispositif tient à la présence d'une clause antispéculative de long terme permettant de limiter la plus-value à la revente, de sorte que plusieurs générations de ménages modestes pourront accéder à la propriété dans des conditions favorables, sans effort financier supplémentaire de l'organisme ou de la collectivité qui le soutient.

Les organismes de foncier solidaire s'inscrivent ainsi dans l'héritage des offices fonciers, tout en s'inspirant pleinement du modèle états-unien du *community land trust* (CLT). L'expérience phare du Champlain Housing Trust, créé en 1984 avec le soutien financier de Bernie Sanders, alors maire de Burlington (Vermont), a été distinguée en pleine crise des *subprimes* par le Prix mondial de l'habitat des Nations unies pour l'innovation apportée dans son domaine. Preuve en est que les alternatives concrètes à la propriété privée des sols fonctionnent, même dans un pays très éloigné du socialisme. Comme quoi, Edgard Pisani était peut-être un utopiste, mais foncièrement pragmatique.

[1] L'association [Community Land Trust France](#) — « Pour un foncier solidaire » a été créée en décembre 2013. Elle a pour objectif la promotion des principes, des valeurs et du modèle des Community Land Trusts. Au nombre de ses missions :

- Produire et favoriser la production de connaissances sur les Community Land Trusts (CLT) et en assurer la diffusion ;
 - Proposer des solutions à destination des pouvoirs publics locaux et nationaux visant à adapter les Community Land Trusts aux cadres juridique, économique et social français. Cela passe notamment par une contribution à l'émergence du cadre d'application des organismes fonciers solidaires ;
 - Sensibiliser par une diversité de moyens, à l'échelle locale et à l'échelle nationale, les personnes morales et personnes physiques susceptibles de prendre part à la constitution de CLT ; en rassemblant la société civile, les pouvoirs publics, les opérateurs et partenaires de l'habitat participatif ;
 - Contribuer à l'émergence d'une plateforme de coopération entre les initiateurs du modèle à l'échelle européenne.
-

Lire aussi : [Les Safer gèrent-elles bien les terres agricoles ?](#)

Source : Courriel à *Reporterre*

Dessin : © Félix Blondel/*Reporterre*

- Dans les tribunes, les auteurs expriment un point de vue propre, qui n'est pas nécessairement celui de la rédaction.

- Titre, chapô et inters sont de la rédaction.

Dessin : © Félix Blondel/*Reporterre*

Photo :

. portrait : [Wikipedia](#) (Bilsen, Joop van / Anefo/CC BY-SA 3.0 nl)

- Emplacement : Accueil > Editorial > Tribune >
- Adresse de cet article : <https://reporterre.net/Pour-stopper-le-gasillage-des-terres-il-faut-une-maitrise-collective-du>