

 <p>EPF HAUTE-SAVOIE ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER</p>	<p>COMPTE RENDU ATELIER 1C</p> <p><u>La gouvernance du foncier : Contestation du modèle de la décision politique</u></p>	<p>30 mai 2024</p>
---	--	--------------------

Animateur :

- **Adrien BAISSÉ LAINE**, CNRS Grenoble

Intervenants :

- **Camille LE BIVIC**, Chercheuse et Ingénieure d'études à la FNSAFER et **Nicolas AGRESTI**, Directeur des études à la FNSAFER
- **Denis MAIRE**, Vice-Président Annemasse agglomération en charge de l'aménagement du territoire et de l'innovation territoriale, Maire de JUVIGNY
- **Romain PARIS**, ALGOE, Directeur Territoires, Organisations, Projets

Aujourd'hui, qu'est-ce qui légitime les décisions prises en matière de foncier : des critères, des principes et/ou autre chose ? Est-ce différent selon les échelles, de la parcelle au territoire de projet ? Qui sont les acteurs légitimes à décider quand du foncier se confrontent ? A quelles échelles, ces contestations et les prises de décisions ont-elles lieu ?

Question démocratique sur le foncier, évolution et légitimité du foncier :

La contestation du modèle de décision des projets, de la relation avec les acteurs publics est réelle. La montée de la compétition, de la concurrence ne peut pas être raccord avec une ressource naturelle limitée. Les décisions prises doivent être arbitrées y compris suivant les différents usages du foncier.

L'outillage est important en matière de participation (commission nationale participative, démocratie locale, assemblée, conseil de quartier...)

La question actuelle est plutôt comment on utilise ses outils ? Nous sommes sur une sorte de mille-feuille administratif de la concertation. Y a-t-il une légitimité politique ? Est-ce vraiment aux élus de mener le projet, les décisions ?

Une réflexion globale doit être menée afin de voir la façon dont les documents d'urbanisme sont faits, il faut guider l'usage des sols. Nous sommes sur une double superposition entre politique et instance de consultation.

Est-ce différent selon les échelles, de la parcelle au territoire de projet ?

Il y a une réelle difficulté à emmener les concitoyens dans la consultation. Par contre, les recours sont de plus en plus nombreux devant les tribunaux administratifs. Il y a une crise de la démocratie et de la représentativité.

Lors des élections municipales, le taux de participation aux scrutins était d'environ 20 %, ça interroge. Le citoyen engagé est rare et la consultation est non structurée en grande partie.

A l'échelle du SCOT : Sur Annemasse agglomération la croissance démographique est forte de plus de 2,2 %, sachant que 25 % de la population changent tous les 5 ans.

Pour la réalisation du SCOT, il a été mis en place un travail avec le COD (conseil local de développement) avec un groupe de travail le « Conseil citoyen » engendrant un travail préalable et de restitution

conséquents. C'est à double tranchant, en faisant trop de concertation, en l'institutionnalisant, on peut également la dévaloriser. L'échelle de temps est également très longue à ce niveau.

➤ A l'échelle d'un projet

La société a changé. Des projets ciblés dans les documents d'urbanisme, ne vont pas au bout, engendrant des levées de boucliers. On fait face à des slogans génériques, sur du prêt à penser.

Le temps des projets n'aide pas non plus à concrétiser ces derniers, y compris politiquement, il y a une perte de légitimité certaine.

La planification sur des périodes longues est nécessaire notamment du fait de la transition écologique et de la mise en application de la loi climat et résilience, mais appliquer le ZAN n'est pas si simple. Nous allons tout droit vers une inertie phénoménale.

Renouvellement de la gouvernance récente de la SAFER

Suite à l'arrivée dans les années 60-70 de grands projets structurant type « autoroute », il y a nécessité de dialoguer et de réunir les acteurs du territoire : association environnementale, collectivités, Public, privé, SAFER.

Cela c'est traduction par l'évolution de la gouvernance au sein des SAFER via la loi de 2014. Au niveau de la gouvernance, la sphère agricole a aujourd'hui le même poids que la sphère des collectivités territoriales.

En revanche, sont apparus deux sujets de difficultés, la complexité des thèmes à traiter et le problème de multiplication des lieux de gouvernance.

Une solution serait de saisir la CNDP (commission nationale du débat public) en amont des projets et de déconnecter le financement des débats publics, ou créer une agence nationale des territoires pour gérer toutes les instances. Celles-ci ne sont pas légitimes et ont une obligation réglementaire et juridique. La plupart du temps, elles délivrent une information.

Le modèle des communs, du BRS, des ZAE :

➤ Retourner aux communs : municipaliser la forêt

A Juvigny, on met un arsenal fort pour l'espace forestier protégé, le bois, les communaux d'une surface d'environ 130 ha. Le souhait est de revenir vers une gestion commune permettant une assurance sur le paysage, la préservation de la biodiversité, des corridors, la bioénergétique, la création d'une chaufferie bois, développer des projets d'habitat participatifs...pour une gestion commune des espaces.

➤ Le BRS, accession sociale à la propriété

De même, côté logement, il existe aujourd'hui des évolutions réglementaires type Bail réel solidaire (BRS) pour la réalisation de logements en accession sociale avec démembrement de la propriété.

Pour exemple aux USA, il n'y a pas de logements sociaux mais des « land trust » permettant de mettre en commun le foncier pour payer un loyer modeste. Ce dispositif est assez efficace et permet d'impliquer les gens dans ces projets.

➤ Les activités économiques et les zones d'activités, mix' cité

Le monde des acteurs économique évolue tant dans leurs discours que dans leur transformation économique. Par le passé, les entreprises ont acheté du foncier qu'elles sous-utilisent. Nous sommes aujourd'hui sur des projets plus innovants, avec une valorisation du foncier permettant un usage

collectif, avec une vocation de pérenniser le foncier. Des clauses dans les contrats signés permettent notamment de garantir l'intérêt collectif dans la durée, la programmation est renversée. Il y a une émergence d'acteurs économiques et solidaires pour répondre à ces consultations.

EX : Annemasse agglomération dans ses zones d'activités intercommunales. Le but étant dans ces zones d'intensifier les espaces économiques dans les espaces imperméabilisés, d'éviter les dérives commerciales.

L'agglomération investit et patrimonialise via LA FONCIERE 74, permettant ainsi de rester propriétaire et maître des usages et de ses espaces dans le temps.

Y a-t-il encore une politique foncière à bord ?

La multiplication des acteurs du foncier, des DP, n'ont aucune logique transversale. Nous parlons ici la logique dite « SILO », de « chapelle », de « chasse gardée ». On ne travaille pas sur les synergies des usages. En Haute Savoie, l'agriculture n'est pas en difficulté sur le plan économique mais bien plus sur la gestion de l'espace. Les règles et lois étant contingentes, il nous revient d'aller se voir les uns les autres.

Les conventions entre les acteurs sont efficaces et opérationnelles. Il faut travailler ensemble et essayer à tout prix de pérenniser le foncier. Ex : le conservatoire du littoral qui acquiert du terrain privé et public pour en refaire un espace collectif pour en faire un projet commun non revendable.

Notre société est sur une consommation massive du foncier.

Des travaux ont conduit à montrer que la consommation masquée du foncier agricole était bien présente (activités de loisirs, des espaces de stockage, de constructions, logements...)

Depuis 2011, ce phénomène prend de l'ampleur et conduit en 2022 à plus de 18 000 ha de surface concernée qui sortent des surfaces agricoles. Cette valeur est confirmée par le CEREMA pour l'artificialisation des sols.

Comment accompagner les territoires où la déprise agricole est présente, comment essayer de maintenir des espaces ouverts ?

- Les collectivités peuvent orienter les ventes par des actions de veille, de gestion ou d'intervention foncière ;
- Les acteurs locaux peuvent mobiliser des instruments de planification foncière dans les territoires les plus affectés et ceux porteurs de projet de relocalisation agricoles ; (type ORE, Orientation Réelle Environnementale...)
- Les collectivités ou les SAFER peuvent accompagner des propriétaires fonciers concernés, en les sensibilisant sur les enjeux environnementaux ;
- Des adaptations législatives pourraient contribuer à limiter le phénomène.