

Rencontre nationale « Tensions sur le foncier : Quelles solutions pour remettre l'action publique au centre du jeu ? »

Le 14 novembre 2023 à Bordeaux

Compte-rendu établi par Neoclide

Synthèse des tables-rondes

Ouverture :

- **Etienne GUYOT**, Préfet de région Nouvelle-Aquitaine
- **Laurence ROUEDE**, Présidente de l'EPF Nouvelle Aquitaine, Vice-Présidente du Conseil Régional de Nouvelle Aquitaine

Etienne GUYOT met en avant, lors de cette ouverture, l'importance des travaux de cette journée pour accompagner les acteurs de terrain dans l'élaboration des stratégies en réponse aux nouvelles dynamiques foncières. Cet événement est l'occasion de partager les observations et le diagnostic, d'envisager les outils et pistes adaptés à chaque contexte pour permettre aux acteurs de terrain d'agir et de trouver les moyens de mieux anticiper les besoins, et pour répondre à des objectifs qui peuvent paraître contradictoires mais qui ne le sont pas.

Monsieur le Préfet relève les spécificités territoriales de la Nouvelle-Aquitaine, marquée par d'intenses pressions foncières et démographiques. Il mentionne également les mesures de soutien de l'État, telles que le fonds vert doté de 2 milliards d'euros, qui comporte une mesure d'accompagnement pour la renaturation des villes et des villages et une mesure relative au recyclage des friches ; le fonds vert a connu un succès notable en Nouvelle-Aquitaine et a généré un effet de levier considérable, permettant d'accompagner en 2021 et 2022 la création de plus de 300 000 m² de logements, dont la moitié sont des logements sociaux, et de 680 000 m² de surfaces économiques.

Enfin, Etienne GUYOT insiste sur le fait que les questions foncières ne devraient pas être un obstacle à la production de logements, appelant à un changement dans les approches actuelles.

Pour sa prise de parole introductive, Laurence ROUEDE mentionne tout d'abord l'adoption, la veille de cette journée, de la nouvelle feuille de route « Neo Terra 2 », qui poursuit l'engagement de la Région et de ses partenaires dans l'ensemble des politiques de transitions qui sont à mener : transitions environnementales, agrologiques, énergétiques, sans oublier les transitions démographiques et foncières. Elle souligne que la Nouvelle Aquitaine est attractive mais avec des déséquilibres territoriaux auxquels la feuille de route Neo Terra ambitionne de répondre, dans une logique de sobriété, et non de consommation débridée comme cela a pu être le cas par le passé.

Laurence ROUEDE insiste sur le besoin de remettre l'action publique au centre des politiques foncières car jusqu'à maintenant, la gestion du foncier n'a pas été suffisamment réfléchi dans les politiques d'aménagement du territoire, entraînant une consommation excessive des terres sans une véritable prise en compte de leur valeur. Cette prise de conscience se fait déjà par la réflexion engagée dans le SRADDET, avec la volonté de diviser par deux la consommation des ENAF.

Enfin, Laurence ROUEDE souligne que l'équitation de la sobriété foncière n'est pas toujours simple mais qu'il est possible de trouver des marges de manœuvre. Dans un contexte d'urgence climatique rappelé récemment par Valérie MASSON DELMOTTE, il est impératif de lutter contre l'étalement urbain et de protéger les terres agricoles ainsi que le cycle de l'eau pour la durabilité et la préservation de l'environnement.

1^{ère} table ronde : « Les tensions sur le foncier : Quelles conséquences sur l'action publique locale et la prise de décision ? »

- **Patrick MARENGO**, Maire de Royan, Vice-président de la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique.
- **Emmanuelle COSSE**, Présidente de l'Union Sociale pour l'Habitat.
- **Renaud PAYRE**, Vice-président de la Métropole de Lyon délégué à l'habitat, au logement social et à la politique de la ville, Président de Foncier Solidaire France, Président de la Fondation Sciences Po Lyon.
- **Carole CONTAMINE**, Directrice générale de l'EPF Bretagne.
- Animation : Dominique RENAUDET – fondateur de Neoclide.

Temps 1 – Quelles tensions sur le foncier observe-t-on et quels sont les impacts ?

Selon Emmanuelle COSSE, les tensions foncières ne sont pas une conséquence exclusive de la mise en œuvre de la ZAN : l'augmentation de la valeur du foncier est avant tout liée à une forte demande, non seulement pour la production de logements, mais également pour le foncier agricole, le foncier lié à la réindustrialisation et le foncier nécessaire aux très grandes infrastructures.

Le ZAN a été vital pour mettre un coup d'arrêt à une consommation foncière déraisonnée, mais pour passer à un système sobre et vertueux, il est nécessaire de mettre en place des politiques d'accompagnement. Le ZAN permet également de s'intéresser à des fonciers qu'on ne regardait pas auparavant, comme les fonciers pollués, les bâtis dégradés, les centres bourgs, etc...mais cela nécessite également que les territoires aient les moyens en ingénierie et les financements d'accompagnement.

Les tensions foncières ont un impact important sur la production de logement social, notamment parce qu'elles renforcent l'utilisation de la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), qui représente aujourd'hui jusqu'à 50% de la production du logement social, avec des disparités régionales. Cela a un impact désastreux car le lien direct entre les élus et les bailleurs sociaux est rompu.

De son côté, Patrick MARENGO évoque le profond changement culturel à opérer en matière de gestion du foncier, ce dans un contexte de sortie de crise post-COVID. Il revient sur les particularités territoriales de la ville de Royan et de son bassin de vie, caractérisé par une forte attractivité, notamment touristique, et par une rareté du foncier accrue par la barrière naturelle que représente l'océan. A ce titre, il est regrettable que les spécificités des territoires littoraux et touristiques ne soient pas mieux prises en compte dans les objectifs de sobriété foncière nationaux.

Cette situation impacte directement la capacité de la Ville de Royan d'une part à rattraper sa carence en logements sociaux, avec un objectif de 25 % qui semble difficile à atteindre dans le contexte actuel mais sur lequel la ville porte tous ses efforts, et d'autre part à proposer des logements à proximité des emplois, ce qui provoque une forte pression en 1^{ère} couronne de la ville. Le territoire se fixe donc comme objectif majeur de « permettre aux gens de vivre où ils travaillent ».

Renaud PAYRE rappelle tout d'abord l'impact qu'ont eu les différentes lois de finances sur les capacités d'investissements des bailleurs sociaux. Il confirme ensuite la forte tension foncière à laquelle le territoire de la Métropole de Lyon est confronté, soulignant qu'elle est probablement amplifiée par l'historique de politiques d'attractivité qui ont été volontairement plus ambitieuses que ce que permettait l'offre de logements durant de nombreuses années. Cette tension, accrue par une dépendance plus grande à la production privée, se traduit par une situation de quasi blocage sur le territoire de la Métropole, avec une forte inflation du foncier, une augmentation des coûts de construction et une difficulté pour les promoteurs à vendre les logements libres à cause de la hausse des taux d'intérêts.

Carole CONTAMINE indique qu'elle observe en Bretagne une forme d'effervescence sur les questions foncières, l'EPF étant fortement sollicité mais sur des demandes qui sont souvent encore floues, dans un contexte de renouvellement important des équipes municipales, pas toujours aguerries aux questions foncières et à leurs corollaires (renaturation, risques littoraux, etc.).

On note également une forte curiosité des élus sur ces enjeux, mais avec la difficulté pour eux de ne pas savoir par où et comment les aborder, comment faire face à l'urgence et comment réfléchir aux projets de territoires et à la stratégie foncière à long terme. Les élus ont donc besoin d'être accompagnés pour pouvoir être en capacité d'arbitrer.

En Bretagne, l'EPF a l'habitude de travailler sur des opérations qui sont structurellement déficitaires, qui, dans le contexte de tension foncière, le deviennent encore plus ; ces opérations sont rendues possibles grâce à des dispositifs comme le fonds friches et le fonds vert qui ont bien fonctionné en Bretagne et qui amoindrissent le reste à charge des collectivités.

Temps 2 – Face aux tensions sur le foncier, quelles sont les solutions qui sont utilisées et/ou à développer ?

- **La planification**

Patrick MARENGO cite en premier lieu l'importance de la planification et d'un outil comme le SCoT, soulignant son potentiel lorsqu'il est conçu en bonne intelligence avec l'État et ses services déconcentrés. Il insiste sur l'idée que l'État, plutôt que d'être un obstacle, peut devenir un allié dans le processus, pourvu qu'il y ait une concertation à chaque étape pour explorer les possibilités offertes à la collectivité. Le SCoT de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique se veut ambitieux et vise une réduction de 60% de la consommation foncière. Si cet objectif ambitieux a été obtenu après d'âpres discussions avec tous les maires, avec l'appui des outils de SIG pour analyser la consommation foncière de chacune des communes, il a également permis de repenser les approches de développement des territoires en limitant l'étalement et en identifiant notamment les dents creuses. Il faut en retenir la qualité du débat démocratique et l'émergence d'une forme de solidarité entre les élus des différentes communes du territoire.

- **La maîtrise foncière**

En matière de maîtrise foncière, la préemption et dans certains cas l'expropriation, via la DUP, sont citées comme des leviers d'action publique. Bien que cette approche puisse être politiquement délicate, elle sert l'intérêt général de la collectivité.

Carole CONTAMINE souligne qu'en Bretagne, les élus font de plus en plus appel à l'EPF pour les aider dans la constitution d'un dossier d'utilité publique. Néanmoins, la surcharge des tribunaux est un vrai problème et conduit à rallonger considérablement les délais d'obtention des ordonnances d'expropriation, jusqu'à quatre ans, ce qui contribue à une augmentation significative des coûts d'acquisition.

Patrick MARENGO revient également sur le droit de préemption qui reste un outil très intéressant pour piloter la politique d'aménagement de la collectivité et qu'il ne faut pas hésiter à mettre en œuvre.

Renaud PAYRE indique que la Métropole de Lyon a investi 50 millions d'euros en 2022 pour acheter des fonciers ainsi que des immeubles confiés ensuite en bail emphytéotique à des bailleurs sociaux pour conserver les actifs. Cela permet de répondre aux objectifs de production de logement social qui ont été renforcés de 5 à 10 points par rapports aux précédents exercices.

- **Les nouveaux montages pour la production de logements**

Patrick MARENGO mentionne le recours à des outils nouveaux pour sa collectivité, le Bail Réel Solidaire (BRS), ainsi que l'Usufruit Locatif Social (ULS) qui dissocie l'usufruit de la nu propriété et qui a été utilisé à titre expérimental avec l'accord de la préfecture.

Renaud PAYRE revient sur le BRS qui est un outil de plus en plus sollicité par la Métropole de Lyon pour faciliter l'accès au logement et qui permet de réfléchir à une stratégie de long terme, avec une approche par « plots de BRS » visant à contrôler le prix du foncier sur le temps long. Toutefois, il est à noter que le BRS ne fonctionne bien que dans des marchés tendus.

Emmanuelle COSSE rappelle également que le BRS a été pensé par les organismes HLM et que c'est un outil indispensable pour permettre aux primo-accédants du 4^e et 5^e décile de revenus d'accéder à la propriété et au logement à des coûts abordables. Elle note au passage que dans une période de taux d'emprunt élevés et de crise de la promotion immobilière, les programmes en accession sociale souffrent proportionnellement moins que les programmes classiques. Il faut aussi rappeler que le BRS est un outil pour la résidence principale, dans un contexte où se développe d'une bi-résidentialité qui ne participe pas équitablement aux efforts des collectivités en matière d'infrastructures et de services urbains.

Carole CONTAMINE indique de son côté que l'EPF Bretagne propose désormais un accompagnement des collectivités sur les questions de démembrement de propriété, sur les outils de bail emphytéotique, sur le BRS, mais aussi sur le Bail à construction car le BRS est pour l'instant encore limité dans son champ d'application.

Pour les EPF, à l'instar de l'EPF de Bretagne, il est important de s'engager dans des expérimentations et des innovations. A titre d'exemple, l'EPF de Bretagne a créé récemment une filiale foncière conjointe avec la SEM régionale pour réaliser du portage foncier sur du long terme et permettre la réalisation de logements ou du développement économique, sans utiliser les fonds propres de l'EPF.

- **L'ingénierie**

L'EPF offre une expertise technique précieuse, mais Carole CONTAMINE exprime sa frustration quant à son rôle souvent réduit à celui d'une « bouée de sauvetage » pour les collectivités. Elle souligne la nécessité pour ces dernières de développer leur propre ingénierie à une échelle plus large, supra-communale, afin de mieux gérer la complexité croissante des projets d'aménagement. Un tel développement permettrait de mobiliser et d'intégrer efficacement les diverses compétences techniques existantes autour des collectivités, un processus déjà facilité par des programmes tels que Petites villes de demain, Action cœur de ville ou Territoires d'industrie.

Emmanuelle COSSE souligne que la compétence foncière est de plus en plus investie par les maires : il est indispensable dans ces temps de crise, de refaire véritablement de la prospective foncière, et les EPF sont des acteurs clés pour y arriver. La nécessité de développer des outils sur le temps long est également soulignée : ainsi certains bailleurs reconstituent des services fonciers en leur sein. Emmanuelle COSSE note aussi que dans certains territoires, il y a un déficit de portage, avec une

maîtrise d'ouvrage qui n'a plus les capacités à piloter les projets, ce qui conduit les organismes HLM à intervenir en substitution.

A Royan, la ville a mis en place une convention de veille avec l'EPF, qui est un partenaire majeur à la fois de conseil et d'investissement, ce qui a permis de mieux maîtriser certains fonciers et de réaliser des projets audacieux, notamment des logements en R+10.

- **La fiscalité**

Renaud PAYRE insiste sur l'importance d'engager un débat autour du foncier comme bien commun, qui mettrait l'accent sur la régulation des prix fonciers, en lien avec la rareté du foncier et le ZAN, et s'attaquerait à la question de la rente foncière.

Emmanuelle COSSE souligne l'importance de faire évoluer la fiscalité foncière à l'échelle locale comme nationale, notamment pour mieux capter les plus-values générées par les investissements publics pour l'amélioration du cadre de vie.

De son côté Patrick MARENGO indique que Royan n'a pas hésité à mettre en place l'augmentation de la Taxe d'Habitation sur les Résidences Secondaires (THRS).

- **Le chainage des acteurs**

Les intervenants soulignent qu'au lieu d'avoir un étalement sur la chaîne de valeur pour capter les investissements, il serait plus intéressant de renforcer les collaborations entre les différentes expertises public/public et public/privé. Selon Carole CONTAMINE, monter ces partenariats se révèle très exigeant, mais il sera difficile d'avancer sans cela, notamment là où il faut imaginer de nouveaux montages innovants.

Le besoin de transparence de la donnée, notamment sur les valeurs foncières, est également évoqué, avec la nécessité d'un portage publique.

En conclusion de cette table-ronde, on retiendra que le débat n'a pas porté tant sur l'objectif de Zéro Artificialisation Net que sur la capacité des élus à s'en saisir : les échanges ont en effet pointé le manque d'ingénierie et/ou la difficulté à mobiliser cette ingénierie, notamment dans les territoires ruraux. La période actuelle se traduit finalement par une forme d'effervescence sur les sujets fonciers, avec un foisonnement des acteurs et des outils, et dans un paysage où les EPF / EPFL apparaissent comme des outils précieux aux côtés des territoires.

2^{ème} table ronde : « Comment décrypter les nouvelles dynamiques des marchés fonciers et y répondre par les leviers d'action publique ? »

- **Laure CASANOVA ENAULT**, Maître de conférences Université d'Avignon, co-directrice de la Chaire GIF.
- **Michel POIRET**, Chef de service DDT de la Loire.
- **Philippe TUZELET**, Directeur général SAFER Nouvelle Aquitaine.
- **Laurence ROUEDE**, Présidente de l'EPF Nouvelle Aquitaine, Vice-Présidente du Conseil Régional Nouvelle Aquitaine.
- **Jean-Baptiste BUTLEN**, Sous-directeur de l'Aménagement durable, DGALN/ Ministère de la transition écologique.
- Animation : Dominique RENAUDET – fondateur de Neoclide.

Dynamiques du marché foncier

Tout d'abord, Jean-Baptiste BUTLEN rappelle qu'environ 24 000 hectares d'ENAF ont été consommés au cours de la dernière décennie, cette consommation étant constatée principalement dans les zones peu denses, et en particulier en périphérie des villes moyennes et en zones rurales, avec des conséquences écologiques et socio-économiques préoccupantes qui ont conduit le législateur à fixer l'objectif du ZAN à l'horizon 2050.

Concernant la dynamique des marchés fonciers, l'analyse des données disponibles, provenant de sources comme le CEREMA ou de l'étude de Notaires de France, indiquent une augmentation significative des prix médians du foncier, triplant en moyenne (de 45 €/m² à 130 €/m²), avec des disparités régionales.

De plus, les prix du foncier ont augmenté plus rapidement que ceux de la construction, en particulier dans les zones périurbaines et détendues. Le foncier représente près d'1/3 du prix des logements neufs et a donc un impact notable sur le marché de l'immobilier. Tous les territoires ont connu une hausse du prix du foncier mais il est encore compliqué d'établir précisément les déterminants de ces marchés fonciers car au-delà de grandes tendances nationales, ces marchés sont protéiformes et demandent des analyses locales, d'où l'intérêt d'ouvrir les données et de collaborer entre acteurs publics pour une analyse approfondie.

Selon Jean-Baptiste BUTLEN, il est important de noter que le ZAN n'est pas responsable de l'inflation foncière des 20 dernières années. Bien que la notion de sobriété foncière ne soit pas nouvelle (elle remonte à la loi SRU), le ZAN implique une territorialisation spécifique de cette sobriété.

Structure de la propriété foncière

Laure CASANOVA témoigne de ses recherches récentes sur la structure de la propriété foncière. Si les flux sont bien connus au travers des mutations, la répartition du stock du patrimoine foncier entre les catégories de propriétaires l'est beaucoup moins. Cette connaissance est pourtant cruciale car elle donne une indication sur les rapports de force réels ou latents qui s'opèrent dans la chaîne de production du logement et de l'aménagement. L'objet des recherches menées sur des données de 2019 a été justement de désopacifier la structure du stock foncier ; les résultats, inédits en France, nous enseignent que les stocks sont principalement détenus par les ménages aisés et que la part des acteurs professionnels privés est faible. Ces patrimoines varient également fortement en valeur selon les types de propriétaires et la nature du patrimoine foncier/immobilier. Ces résultats relativisent ainsi le discours sur la financiarisation du marché qui serait dicté par le positionnement de grands investisseurs privés, et ils mettent en lumière plusieurs éléments d'analyse : la faiblesse des réserves foncières des bailleurs sociaux, les difficultés d'intervention compte tenu du morcellement de la propriété détenue par les ménages, et la valorisation plutôt importante des fonciers détenus par les acteurs publics.

Laure CASANOVA souligne également l'enjeu d'accès et de traitement de la donnée, de nature fiscale, qui a besoin d'être enrichie par d'autres informations (par exemple la multipropriété) pour parfaire cette connaissance de la structure de la propriété.

Cas du marché du foncier économique

Michel POIRET évoque les enjeux du foncier économique, avec l'exemple des dynamiques à l'œuvre dans le département de la Loire : ce département possède un passé industriel très marqué, en déclin depuis les années 1980 et s'accompagnant d'une décroissance démographique. Il s'agit donc d'un territoire détendu et possédant un très grand gisement de friches industrielles qui suffirait à lui seul à

consommer l'ensemble de la dotation régionale. On rencontre deux types de situations pour la valorisation de ces friches : dans le cadre d'un recyclage pour la production de logements avec un portage fort de la collectivité (par exemple dans le cadre d'un projet emblématique pour la mémoire locale, ou pour remettre sur le marché des produits qui sont pollués, avec parfois du bâti classé), des outils comme le fonds friches permettent de subventionner un déficit d'aménagement ; dans les situations où il n'y a pas changement de destination, le pouvoir public peut activer le levier légal, basé sur le principe pollueur/payeur où le cédant est tenu de remettre le foncier dans un état compatible avec l'activité industrielle qui s'installe.

Sur certains tènements industriels, on rencontre une situation tendue avec une forte demande, et des entrepreneurs porteurs de projets qui ne comprennent pas que les cycles d'intervention soient si longs. L'enjeu pour l'Etat est donc d'agir le plus en amont possible pour identifier le gisement latent mais aussi de faire admettre à certains propriétaires de fonciers industriels la valeur réelle des fonciers compte tenu des coûts de dépollution. Enfin avec le ZAN, on commence à observer des comportements de spéculation, avec de la rétention foncière.

Cas du marché du foncier agricole

Philippe TUZELET rappelle quant à lui le modèle qui a prévalu à la création des SAFER, qui sont des sociétés anonymes à but non lucratif chargées de missions de service public. Il revient sur leur rôle crucial dans les territoires ruraux avec des missions qui s'organisent autour d'interventions en matière d'agriculture, de développement local, d'environnement, mais aussi de transparence et de régulation, avec le recours à la préemption dans 10% des transactions : préemption au prix, préemption en révision de prix et préemption partielle pour la maîtrise des prix de foncier agricole dans les zones en mutation.

Par exemple en Nouvelle Aquitaine, il y a chaque année 70 000 ventes traitées par la SAFER, ce qui permet d'alimenter une veille foncière. Cette veille foncière permet aux collectivités d'anticiper leurs besoins fonciers et le cas échéant d'agir, par la création de réserves, ou par une action de régulation sur les prix.

La compétitivité des fonciers agricoles est le résultat de 60 ans de politiques de régulation, mais cette régulation a également un impact sur les prix du foncier résidentiel ou économique lors du changement d'usage du foncier agricole. La pression sur le foncier agricole entraîne une mobilisation accrue des SAFER, évoluant vers des interventions plus soutenues en matière de veille foncière, de préemption pour les grands ouvrages et de compensation, ce qui, dans ce dernier cas, peut questionner sur les enjeux de souveraineté alimentaire lorsque la compensation s'effectue sur des espaces agricoles.

La vision et les arbitrages à l'échelle régionale

Laurence ROUEDE, vice-présente de la Région Nouvelle Aquitaine évoque les outils mis en place par la Région pour mettre en œuvre les arbitrages de la sobriété foncière et les rééquilibres territoriaux : cela passe d'abord par les outils de planification dont la Région a la responsabilité, à savoir le SRADDET qui doit être en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires et qui permet d'orienter les documents de planification aux différentes échelles territoriales. La Région met également en œuvre des outils de diagnostic, de suivi, et d'observation, ainsi que la production de données locales en « open data » avec l'OCS GE ; elle travaille également sur des outils de pédagogie, par exemple le club de l'observation et de la stratégie foncières, qui réunit les acteurs du foncier à l'échelle de la région, ou encore par de la pédagogie sur de la séquence ERC, car il existe encore beaucoup de mauvaises pratiques.

Laurence ROUEDE souligne que la ligne de conduite de la Région consiste à fixer des objectifs chiffrés compréhensibles, équilibrés et qui ne mettent pas les territoires en opposition les uns avec les autres.

Tout en visant la qualité des projets, la Région s'efforce d'être à l'écoute de toutes les observations concernant les conséquences de la tension foncière sur la production de logements, y compris le logement social, la compensation et la gestion des sols.

Les leviers de régulation activables

Jean Baptiste BUTLEN rappelle cinq outils principaux actuellement à la disposition des pouvoirs publics pour intervenir sur les marchés fonciers :

- La régulation par la transparence avec l'ouverture des données foncières et leur enrichissement, ainsi que la généralisation des observatoires de l'habitat et du foncier pour tous les territoires avec un programme local d'habitat.
- Les outils de maîtrise foncière avec la préemption (droit de préemption urbain et des zones d'aménagement différées) ainsi que les servitudes (PAPAG), qui permettent également de geler la constructibilité et éviter les phénomènes spéculatifs.
- Les outils de décotes foncières lors des sessions de fonciers publics, permettant d'une part l'envoi d'un signal prix et d'autre part la réalisation de projets qui sans cela seraient déficitaires, même si la décote engendre une moins-value pour la puissance publique.
- Les outils de réserves foncières qui ont un rôle contracyclique et permettent de geler les prix. Il existe une déclaration d'utilité publique en réserve foncière pour construire cette réserve. Cet outil se conjugue avec l'intervention des opérateurs fonciers, notamment des EPF.
- La dissociation de la propriété du foncier et du bâti, notamment avec les organismes de fonciers solidaires et le BRS évoqués dans la première table-ronde.

Perspectives et leviers d'action pour demain

Selon Jean Baptiste BUTLEN, de nombreux rapports et réflexions ont été formulés par le passé sur les leviers potentiels à mettre en œuvre, qui permettent d'intervenir sur le foncier sans porter atteinte aux exigences constitutionnelles liées au droit de propriété, parmi lesquels :

- Permettre l'usage du droit de préemption urbain en contestation de prix à des fins de lutte contre la spéculation foncière, ce qui n'est aujourd'hui pas le cas aujourd'hui dans le code de l'urbanisme.
- Inventer un nouveau régime légal pour pérenniser les décotes dès lors qu'il est adossé à une évolution des marchés nourri par un observatoire des prix de ventes.
- Encourager le déploiement des mécanismes de séparation de la propriété du foncier et du bâti, notamment avec le déploiement des OFS et des BRS, par l'augmentation le plafond des ressources des personnes éligibles aux BRS et par l'élargissement des missions des organismes de foncier solidaire (BRS Activité).
- Réformer la taxe sur les plus-values de la cession des fonciers nus devenues constructibles, en les généralisant et/ou étudiant une meilleure affectation des recettes.
- Généraliser la couverture nationale des EPF et EPFL, ainsi que pérenniser et consolider leurs ressources, tout en facilitant les mécanismes de filialisation.

Laurence ROUEDE souligne l'importance de diriger les réformes, particulièrement en ce qui concerne la fiscalité et le rapport à la propriété. Elle mentionne spécifiquement le droit de préemption élargi et le sursis à statuer, introduits dans la loi de juillet, comme des mesures prometteuses, mais pointe aussi le besoin de politiques volontaristes des puissances publiques à toutes les échelles. Pour la Région Nouvelle Aquitaine, on peut citer les actions d'observation des friches industrielles et des zones dédiées aux énergies renouvelables, les politiques proactives en matière de logement, notamment pour les

logements destinés aux jeunes et le logement social en ruralité, ou encore les initiatives de revitalisation par le financement du déficit d'opération de projets portés par les communes.

Laure CASANOVA identifie deux grandes familles d'instruments de régulation des marchés : ceux visant à jouer sur les prix, comme on peut le faire par exemple avec le plafonnement des loyers ou la taxation, mais qui n'ont pas encore été suffisamment investigués sur les marchés fonciers ; et ceux consistant à extraire certains fonciers du marché, ce qui permettrait créer une dynamique d'instauration de communs fonciers. Elle note également que la non-stabilité du droit et des normes pouvait créer des fragilités et souligne aussi l'importance du rôle de la puissance publique en anticipation.

Philippe TUZELET rappelle qu'il est indispensable d'anticiper, et insiste sur le besoin de concertation, de planification, et de conseil, ce que propose notamment la SAFER auprès des collectivités.

Le rôle de l'Etat local évolue également, vers un rôle de facilitation et de médiation : concernant le département de la Loire, Michel POIRET indique que l'Etat a décidé d'engager un chantier de « moissonnage » des friches, permettant de repérer les unités foncières sur lesquelles il faudra ensuite proposer une vision des possibilités de recyclage. Il joue également un rôle d'animation, puisqu'il s'agit de réunir les acteurs (collectivités, chambres consulaires, agences d'urbanisme, etc.) pour bien caractériser et anticiper la demande, permettant d'ouvrir un cercle vertueux de recyclage du foncier entre les industriels.

En conclusion de cette table-ronde, on retiendra tout d'abord qu'en écho de la première table-ronde, le débat a souligné le besoin de renforcer la couverture des EPF / EPFL. Les intervenants se sont ensuite accordés sur la nécessité de réinterroger la fiscalité actuelle, pour mieux l'adapter aux besoins des politiques publiques foncières, mieux répartir la valeur, et éviter les comportements spéculatifs. Ils ont également pointé les enjeux portant sur les nouveaux modèles d'aménagement, qui invitent à poursuivre les réflexions sur la dissociation foncier - bâti et sur l'évolution du mode d'accession à la propriété. Il est enfin ressorti que le modèle d'intervention des SAFER est une source d'inspiration pour la régulation des marchés fonciers.