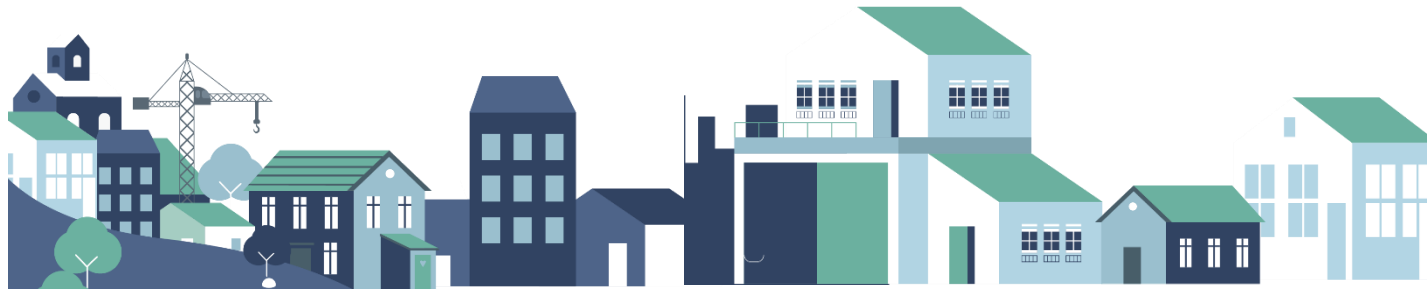
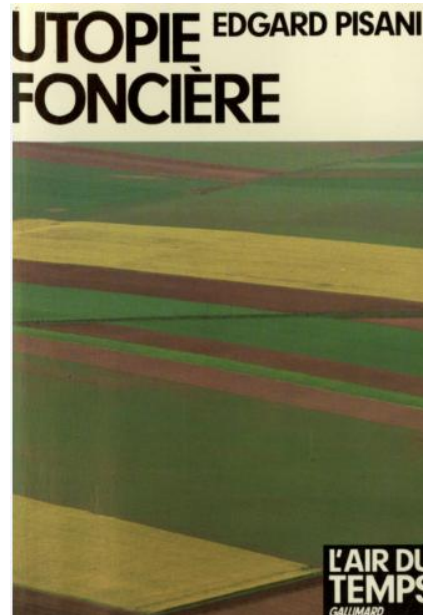


La possession du sol et son rapport à l'intérêt général

Intervention EPFNA / Pack territorial



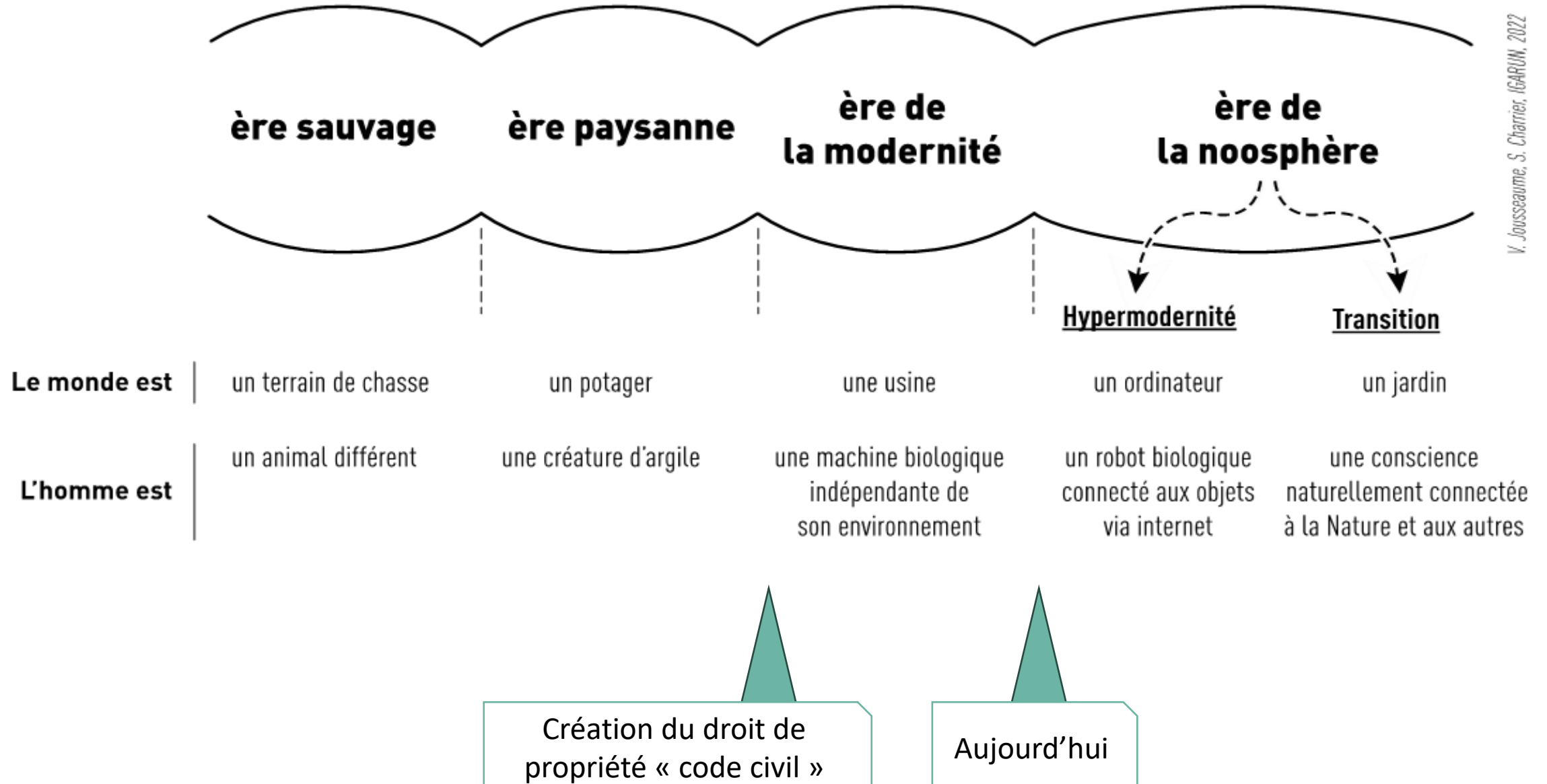
17/06/2025



EDGARD PISANI (1977)

*« J'ai longtemps cru que le problème foncier était de nature juridique, technique, économique et qu'une bonne dose d'ingéniosité suffirait à le résoudre. J'ai lentement découvert qu'il était le problème politique le plus significatif qui soit parce que nos définitions et nos pratiques foncières fondent tout à la fois **notre civilisation** et notre système de pouvoir, façonnent nos comportements. »*

Civilisation ?



V. Jousseau, S. Charrier, IGARUN, 2022

Auteur : Valerie Jousseau

La Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789 pose en son article 17 que « la propriété est un droit inviolable et sacré » !

Les trois prérogatives de la propriété :

- **l'usus** permet l'utilisation du bien,
- **le fructus** est le droit de percevoir les fruits que produit la chose (des récoltes, par exemple)
- **l'abusus** y autorise toute action de transformation, y compris celle de le détruire.

Code civil de 1804 :

- L'article 552 du Code civil précise que « la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous »
- L'article 544 du Code civil précise que « La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements. »

La puissance publique limite le droit de propriété :

- Lois et règlements : Code minier, Code de l'urbanisme, code de l'environnement, code rural....
- Les pouvoirs de police s'exercent sur la propriété privée : environnement (ICPE, OFB), police de l'urbanisme, police des déchets, insalubrité...

Une volonté des propriétaires d'extension de leur droit chez les autres :

- droit de vue remarquable, droit sur le paysage, appropriation du domaine public
- Interdire tout projet externe qui porte atteinte à la valeur du bien (exemple les éoliennes)
- Capter des revenus complémentaires : usage indu du domaine public, droit à l'image...

Métropole : le Domaine Non Cadastéré (DNC) représente 16 590 km² sur 543 940 km², soit 3 %

Minimum : Haute-Corse (1,36%)

Maximum : Paris (38%)

Valeur des constructions et terrains	Ménages	Sociétés	Administrations publiques	Total
	8 910 Md€	3 803 Md€	2 390 Md€	15 103 Md€

Dans les dix ans qui viennent, 10 millions d'hectares – soit un peu plus du tiers de la surface agricole de notre pays – vont changer de main.

La **valeur vénale** est le montant qui pourrait être obtenu, à la date de clôture, de la vente d'un actif lors d'une transaction conclue à des conditions normales de marché, nette des coûts de sortie.

>> notion de marché libre !

Les autres valeurs :

- Capitalisation
- Compte à rebours (CAR)

1/ La localisation : « l'adresse » génère la demande :
Notion de marché déterminé par la loi de l'offre et la demande
Territoires sans marchés

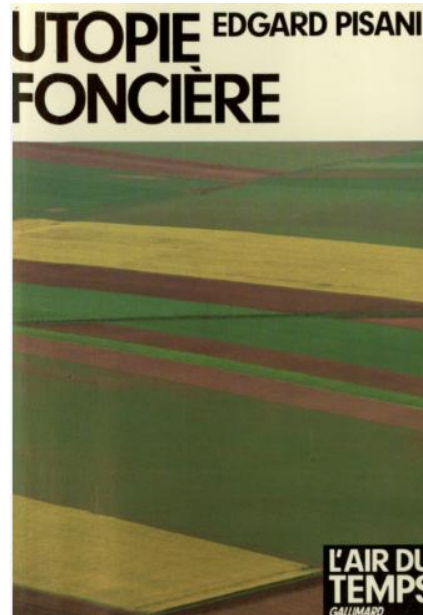
- 2/ L'autorité publique crée la valeur :
- Droits à construire lié au PLU, définition des zones à urbaniser, ZAN
 - Monde agricole : prix des vignobles liée à leur classement
 - Cartes scolaires en ville : ségrégation par les prix
 - Zonage « recul du trait de côte »
 - ...

Exemples usuels :

- Le lotissement en extension urbaine
- L'entrepôt en sortie d'autoroute
- Le renouvellement urbain en densification (x8)
- La résidence secondaire ou Airbnb sur le littoral

Exemples contre-intuitifs :

- Acquisition d'une maison d'habitation pour extension de vignoble (Gironde)
- « Double peine » des agriculteurs (Loire-Atlantique) : 1€/m² pour les ENS comparé à 0,15€/m² pour des prés
- Transformation des zones commerciales ou de bureaux en logements (perte de valeur)



EDGARD PISANI (1977)

« Tant qu'une nouvelle définition n'aura pas été donnée du droit de possession du sol et de son rapport à l'intérêt général, l'aménagement du cadre de vie sera paralysé, car il ne cessera d'apparaître comme une agression illégitimement lancée contre le droit de propriété ; l'aménagement de l'espace n'obéira pas au seul intérêt public, qui est pourtant sa seule loi, il ira d'échecs en compromis et de compromis en coups de force pour le plus grand dommage de l'homme et de l'esprit public. »



**Expert & Acteur
du foncier**



**Au service des
territoires**

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

| 107 Boulevard du Grand Cerf
- CS 70 432
86011 POITIERS Cedex
contact@epfna.fr
www.epfna.fr |

SUIVEZ NOS ACTUS

