L'ECONOMIE CIRCULAIRE DU FONCIER

Par

Marc Kaszynski

Président du Fonds de Dotation LIFTI

Laboratoire d'Initiatives Foncières et Territoriales Innovantes

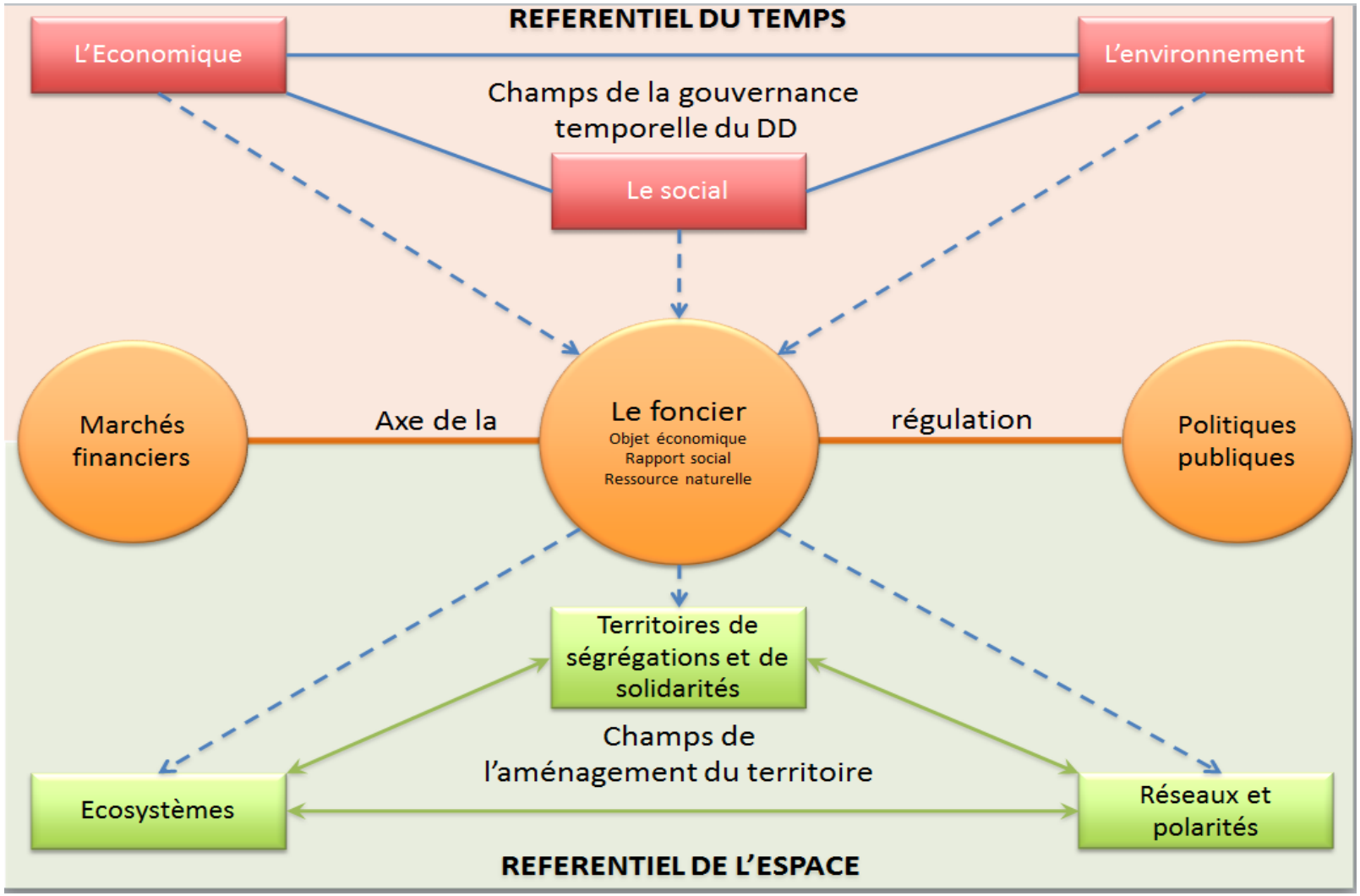
www.lifti.org

LABORATOIRE D'INITIATIVES FONCIÈRES ET TERRITORIALES INNOVANTES

L'exercice consiste à adapter les concepts de l'économie circulaire au foncier et à ses usages, sachant qu'il est à la fois :

- Un objet économique
- Un rapport social
- Une ressource naturelle

Au cœur des enjeux du développement durable des territoires


REFERENTIEL DU TEMPS
L'Economique
L'environnement
Champs de la gouvernance temporelle du DD
Le social
Marchés financiers
Axe de la
Le foncier
Objet économique
Rapport social
Ressource naturelle
régulation
Politiques publiques
Territoires de ségrégations et de solidarités
Champs de l'aménagement du territoire
Ecosystèmes
Réseaux et polarités
REFERENTIEL DE L'ESPACE

LABORATOIRE D'INITIATIVES FONCIÈRES ET TERRITORIALES INNOVANTES

LES 7 CHAMPS DE L'ECONOMIE CIRCULAIRE
Le référentiel de l'ADEME

1. L'éco-conception
2. L'approvisionnement durable
3. Consommation responsable
4. L'écologie industrielle et territoriale
5. Le recyclage
6. Réemploi/réutilisation/réparation
7. L'économie de la fonctionnalité

LABORATOIRE D'INITIATIVES FONCIÈRES ET TERRITORIALES INNOVANTES

1-L'éco-conception :

Prendre en compte tous les impacts environnementaux sur l'ensemble du cycle de vie dès la conception d'un procédé, d'un bien ou d'un service :

- Peut-on assimiler le foncier à un procédé, un bien ou un service ?
- Comment distinguer le cycle de vie « propre » du foncier par rapport à celui de ses usages ?

LABORATOIRE D'INITIATIVES FONCIÈRES ET TERRITORIALES INNOVANTES

1-L'éco-conception (suite) :

- Le foncier, sujet de Droit, est concerné par 2 échelles géographiques de « conception » :

  -la planification territoriale par les documents d'urbanisme qui permettent l'affectation des usages,

  -l'urbanisme opérationnel qui en assure la transformation conformément à ces usages

Remarque : alors que les impacts environnementaux sur le foncier sont aujourd'hui pris en compte à ces deux échelles, le concept de cycle de vie du foncier n'est pas appréhendé.

LABORATOIRE D'INITIATIVES FONCIÈRES ET TERRITORIALES INNOVANTES

2-L'approvisionnement durable :

Mode d'exploitation/extraction des ressources visant leur exploitation efficace en limitant les rebus et l'impact sur l'environnement pour les ressources renouvelables et non renouvelables :

- Même si le foncier fait l'objet d'exploitations : agriculture, extractions de matières 1ères, auxquelles ces recommandations s'appliquent, il s'agit d'appréhender la notion d'approvisionnement vis-à-vis de l'ensemble de ses usages.
- Dans ce cadre la ressource foncière est non seulement finie mais elle pose la question de la réversibilité des usages.

LABORATOIRE D'INITIATIVES FONCIÈRES ET TERRITORIALES INNOVANTES

3-La consommation responsable :

Evaluer ce dont on a besoin, choisir des écoproduits, utiliser mieux ses produits et trier les emballages et les produits usagés pour qu'ils soient valorisés :

- Pour le foncier , la question de l'évaluation des besoins est déterminante. Elle repose sur une bonne connaissance du fonctionnement des marchés et l'identification des gisements d'usages : au programme, transparence des marchés et OPEN DATA du foncier.
- Le 2ème item renvoie vers le recyclage.

LABORATOIRE D'INITIATIVES FONCIÈRES ET TERRITORIALES INNOVANTES

4-L'écologie industrielle et territoriale

Mode d'organisation industrielle mis en place par plusieurs opérateurs économiques d'un même territoire et caractérisé par une gestion optimisée des ressources :

- La transposition au foncier pose la question de sa régulation territoriale à l'articulation de l'exercice des politiques publiques par les collectivités territoriales et l'intervention « coordonnée ou pas » des opérateurs privés sur les marchés locaux.
- Une recommandation : partage d'une connaissance objectivée des enjeux, reconnaissance et compréhension réciproque des stratégies, implication des propriétaires et des associations.

LABORATOIRE D'INITIATIVES FONCIÈRES ET TERRITORIALES INNOVANTES

5-Le recyclage :

Réutiliser les matières premières issues des déchets en boucle fermée (produits similaires) ou en boucle ouverte (utilisation dans d'autres types de biens) :

- Le foncier se prête bien à cette transposition notamment par les stratégies de renouvellement urbain dont le recyclage foncier est le mode opérationnel privilégié.

LABORATOIRE D'INITIATIVES FONCIÈRES ET TERRITORIALES INNOVANTES

6-Réemploi, réutilisation, réparation (prolongement de la durée de vie) :

Remettre dans le circuit économique les biens ne correspondant plus aux besoins du 1er consommateur; remettre en fonction un bien :

- La transposition au foncier pourrait plutôt concerner son usage immobilier par la rénovation immobilière
- Elle peut également s'appliquer à la renaturation écologique d'espaces dégradés

LABORATOIRE D'INITIATIVES FONCIÈRES ET TERRITORIALES INNOVANTES

7-L'économie de la fonctionnalité :

Privilégier l'usage à la possession et vendre des services liés aux produits que les produits eux-mêmes :

- C'est une question déterminante pour la gestion durable du foncier qui vise à déplacer la gestion du foncier-patrimoine vers la gestion du foncier-support d'usages
- Promouvoir les outils juridiques permettant de dissocier la propriété de l'usage, faut-il en créer de nouveaux ?

LABORATOIRE D'INITIATIVES FONCIÈRES ET TERRITORIALES INNOVANTES

Les enseignements de cet exercice de transposition de l'économie circulaire au foncier :

- L'interrogation sur le concept de cycle de vie du foncier, appréhendé comme la succession des cycles de vie de ses usages, révèle, au delà du cadre juridique de la propriété, son statut de bien collectif.
- La fin d'un usage conduisant à l'apparition d'une friche ne clôt pas pour autant son cycle de vie mais le prolonge en ouvrant le procès du recyclage, contraint par l'irréversibilité de certains usages.
- Ville Durable=Ville recyclable : la gestion des cycles de vie du foncier doit faire partie intégrante de la gouvernance de la ville durable.

ENCOURAGER LA RÉFLEXION ET LA CRÉATION DE NOUVEAUX OUTILS PERMETTANT UNE MEILLEURE APPROPRIATION SOCIÉTALE DE LA QUESTION FONCIÈRE

LIFTI prend en compte la question foncière dans les mutations de la société d'aujourd'hui en encourageant des initiatives d'intérêt général pour le développement durable et solidaire des territoires.

LIFTI SOUTIENT NOTAMMENT

Le développement de la connaissance des enjeux fonciers pour en permettre une expertise partagée.

Le développement d'un centre de ressources des bonnes pratiques et de partage d'expérience d'une gestion économe et environnementale du foncier.

Le développement, grâce à l'économie numérique, de nouveaux outils permettant une meilleure connaissance des marchés fonciers et immobiliers.