



# LA TRANSITION FONCIÈRE

SOUS LA DIRECTION DE **JEAN GUIONY**

PRÉFACE DE **DAVID VALENCE,**  
**OLIVIER WIGNIOLLE, CLAIRE CHENU,**  
**ARNAUD SCHWARTZ, CHRISTINE LÉCONTE**

## **Sous la direction de Jean Guiony**

### DÉMARCHE

Cet ouvrage collectif éclaire les enjeux de la gestion durable des sols en adoptant en particulier les points de vue d'acteurs participant à la production urbaine et à l'aménagement du territoire. Longtemps rendus invisibles dans les pratiques professionnelles comme dans les débats publics, les sols émergent comme un objet de travail et de dialogue privilégié entre la recherche, le politique et l'opérationnel. La rédaction de cet ouvrage s'est appuyée sur les nombreux apports de partenaires de tous horizons : entreprises, collectivités, opérateurs de l'Etat, chercheurs et experts des sols urbains, et associations environnementales.

### COMITÉ DE RÉDACTION

**Jean Guiony, urbaniste**

**Maxence Naudin, responsable innovation dans le secteur privé**

**Amélie Le Bot, architecte DE - DSA Architecture et Maîtrise d'ouvrage**

**Capucine Madelaine, architecte DE - HMONP**

**Claire Bach, ingénieure chargée de la recherche dans une agence d'architecture**

**Louise Eymard, politiste, membre d'un laboratoire d'idées sur la transition écologique**

### ILLUSTRATIONS

**Capucine Madelaine**

### CONCEPTION GRAPHIQUE

**Amélie Le Bot**

**Capucine Madelaine**

**Septembre 2022**

© Tous droits réservés

# AVANT-PROPOS

*« Il y a toujours eu des imprudents qui dilapidaient le sol et des sages qui savaient le conserver. »*

**André Siegfried**

Il faut sauver les sols. Les sols vivants sont un pilier indispensable de la transition écologique : parce que nous vivons dessus, parce qu'ils nous protègent des catastrophes naturelles et des phénomènes climatiques extrêmes, parce qu'ils stockent d'immenses quantités de CO<sub>2</sub>, parce qu'ils abritent 25% de la biodiversité mondiale, ou, parce que, enfin, ils sont le support d'un patrimoine naturel et paysager. L'artificialisation, le recul du trait de côte, l'érosion, les chaleurs extrêmes et même la désertification sont en progression rapide en Europe. Il y a urgence à changer de paradigme sur cette ressource qui est avant tout notre habitat en tant qu'espèce.

Or ce pilier a longtemps été « invisibilisé », tantôt à cause de son évidence même, tantôt à cause de sa sensibilité politique. Dispersé également, dans des vocables multiples : sobriété foncière, nature en ville, lutte contre l'artificialisation, végétalisation, désimperméabilisation, lutte contre l'érosion et la désertification... Quand il n'était pas tout simplement oublié, à côté du CO<sub>2</sub> qui a vite donné naissance à la transition énergétique. Ce livre est donc une (ré)affirmation que la transition écologique, si elle est énergétique, est aussi foncière. À la fois manifeste et témoignage, il rassemble tous ceux qui sont impliqués dans l'usage, la gestion et la transformation des sols : habitants et associations, collectivités locales et élus, entreprises et scientifiques.

Les sols vivants sont la nouvelle frontière, et doivent devenir, aussi, la nouvelle filière de la transition écologique. « *L'avenir ne se prévoit pas, il se prépare* », disait le philosophe Maurice Blondel : ce travail est guidé précisément par l'ambition de préparer cet avenir soutenable pour les sols. Accompagner le passage à l'acte, sur le terrain, trouver des modèles, passer à l'action et passer à l'échelle pertinente. Notre propos s'inscrit dans le sillage et les lumières d'un foisonnement de recherches scientifiques (redoublées ces derniers mois et années). Il vient également en appui à la dynamique forte lancée en France par la loi Climat et Résilience en matière de lutte contre l'artificialisation des sols, ainsi qu'en Europe avec l'initiative de la Commission européenne sur la santé des sols.

Le projet de ce livre se résume en trois mots : définir - témoigner - préparer.

Définir d'abord, collectivement, cette transition foncière et ses principaux chantiers, pour faire le pont entre les enjeux scientifiques et opérationnels. Témoigner, ensuite, du point de vue de chaque acteur, de ses enjeux concrets sur le terrain, sur les vies et les activités des habitants, des entreprises, des villes et des territoires. Préparer, enfin, le passage à l'échelle, et donc les savoir-faire et les outils indispensables, afin que la préservation et la restauration des sols vivants ne restent pas anecdotiques dans les prochaines années.

Nous portons l'espoir qu'il contribue à rassembler les personnes, les organisations, les institutions, les villes et les territoires décidés à participer à cette transition et en quête de ressources et de coopération pour y parvenir.

Jean GUIONY, Amélie LE BOT, Maxence NAUDIN,  
Capucine MADELAINE, Claire BACH, Louise EYMARD.

# SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	p.5
PRÉFACE	p.7
SOMMAIRE	p.9

## **1** **SOLS, LA NOUVELLE FRONTIÈRE**

Définition.s, chantiers

<b>1.1</b>	p.12
CONTEXTE	

<b>1.2</b>	p.14
LA TRANSITION FONCIÈRE, NOUVEAU PILIER DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE	

<b>1.3</b>	p.15
LES HUIT CHANTIERS DE LA TRANSITION FONCIÈRE	

## **2** **ANTICIPER, (S')ADAPTER, TRANSFORMER**

Défis de terrain  
et stratégies d'acteurs

<b>2.1</b>	p.37
ACTEURS : COMMENT ENTRER EN TRANSITION ?	

<b>2.2</b>	p.52
STRATÉGIES, PRATIQUES, INITIATIVES	

## **3** **PASSER À L'ÉCHELLE** Les conditions d'une filière regroupée et mobilisée

<b>3.1</b>	p.60
DES SAVOIRS AU SAVOIR-FAIRE	

<b>3.2</b>	p.62
UNE MONTÉE EN COMPÉTENCES	

<b>3.3</b>	p.63
DES OUTILS OPÉRATIONNELS	

<b>3.4</b>	p.67
UN LIEU DE PARTAGE ET DE DIALOGUE	

<b>SIGNATAIRES &amp; PARTENAIRES</b>	p.68
--	------

<b>POUR EN SAVOIR PLUS...</b>	p.71
-------------------------------	------

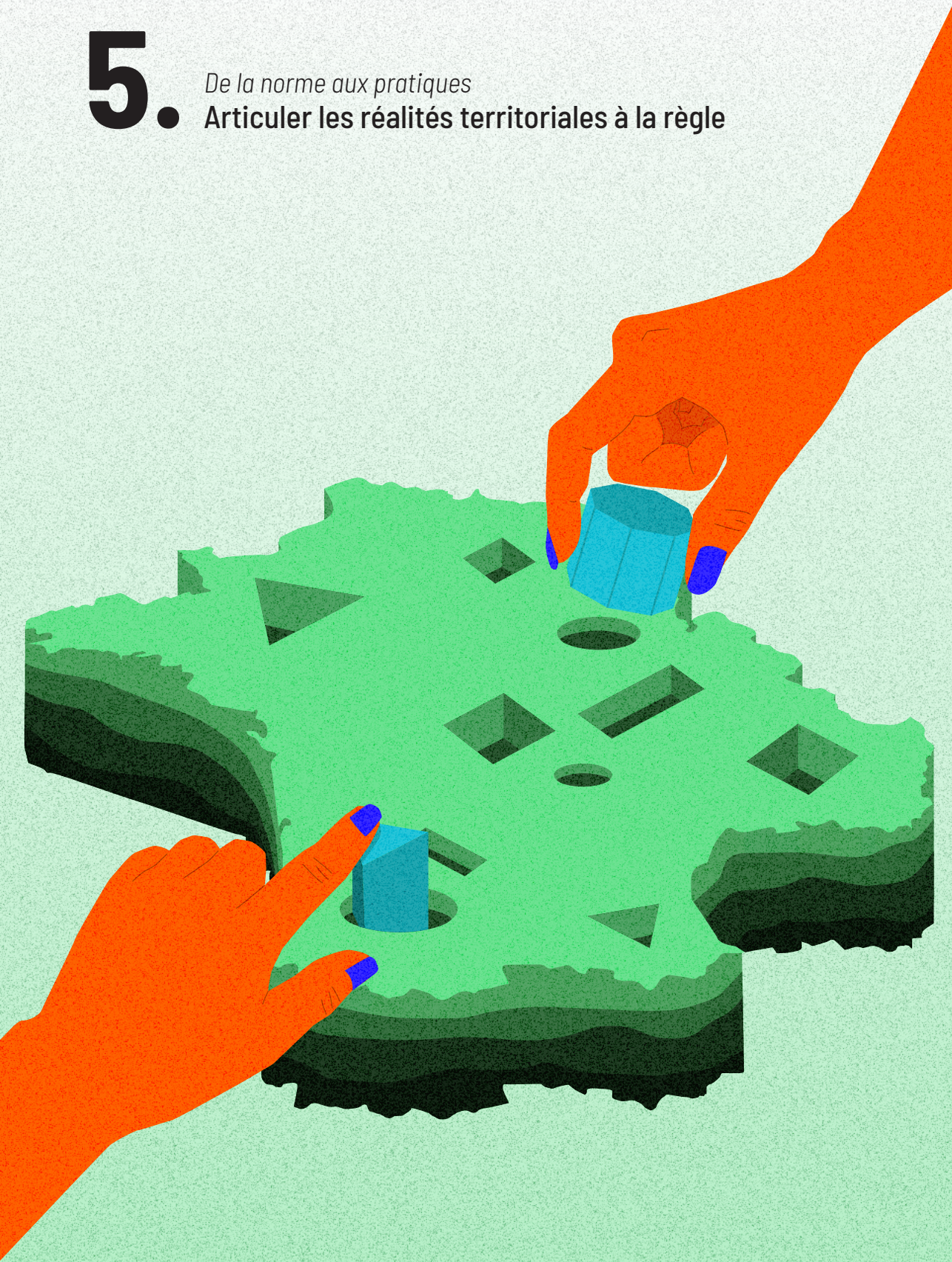
# 1.3

## LES HUIT CHANTIERS DE LA TRANSITION FONCIÈRE

- 1.** *Du terrain au terreau*  
**Valoriser la diversité des fonctions et services rendus par les sols**
- 2.** *Du marché foncier à la ressource commune*  
**Penser la continuité du sol et les interdépendances**
- 3.** *De l'acupuncture à la filière*  
**Assurer un impact systémique par une approche transversale**
- 4.** *Du conflit à la coopération*  
**Identifier les besoins et les pratiques des populations pour concilier les usages**
- 5.** *De la norme aux pratiques*  
**Articuler les réalités territoriales à la règle**
- 6.** *Du plan à la coupe*  
**Réinventer les outils de mesure pour établir une grammaire commune des sols**
- 7.** *Du sol support au sol vivant*  
**Habiter la terre avec tous ses habitants**
- 8.** *Du court terme au long terme*  
**Favoriser les synergies entre cycles naturels, montages opérationnels et mandats politiques**

# 5.

*De la norme aux pratiques*  
**Articuler les réalités territoriales à la règle**



# 7 ●

*Du sol support au sol vivant*

**Habiter la terre avec tous ses habitants**



# 2

## **ANTICIPER, (S')ADAPTER, TRANSFORMER**

Défis de terrain  
et stratégies d'acteurs



# **3**

## **PASSER À L'ÉCHELLE**

Les conditions d'une filière  
regroupée et mobilisée

linkcity

CEETRUS

 RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE  
*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

AGENCE  
NATIONALE  
DE LA COHÉSION  
DES TERRITOIRES

F  
N  
U  
FÉDÉRATION  
NATIONALE  
DES AGENCES  
D'URBANISME

AREP

georges

École d'architecture  
de la ville & des territoires  
Paris-Est

humanité et biodiversité  
ENSEMBLE PROTÉGEONS LE VIVANT

enia  
ARCHITECTES

nh00d

SOL & CO  
SOL ET BIODIVERSITÉ

ICADE

  
ELAN

  
EIVP  
ÉCOLE DES INGÉNIEURS DE LA VILLE  
DE PARIS  
ÉCOLE SUPÉRIEURE DU GENIE URBAIN

 Cerema  
CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN

 cdc  
biodiversité

GRUPE  
 Caisse  
des Dépôts