

L'ESPACE, UN MATÉRIAU APPROPRIÉ ET ADMINISTRÉ



Marc PAQUIN

Responsable pédagogique : Lionel ROUGÉ

Année universitaire 2022-2023

Mémoire de Master 2 Urbanisme et Aménagement,
Villes, Habitat et Transition écologique (VIHATE)

Je tiens particulièrement à remercier Fabrice Escaffre et Lionel Rougé, pour leur enseignement et leur soutien réel.

Je pense également à ma famille et mes proches qui sont là et à ceux qui ne sont pas là.

Je remercie celle qui partage ma vie et qui rend tout possible.

Aux personnes sensibles, qui ressentent les choses trop intensément.

<u>INTRODUCTION</u>	5
----------------------------	---

A / LA PROPRIÉTÉ COMME RAPPORT PRIVILÉGIÉ A L'ESPACE

L'ordre propriétaire	8
Deux modes de propriété sous l'Ancien Régime	10

1) La propriété, une caractéristique de l'individu moderne

a) Liberté individuelle, propriété et travail	11
b) Propriété de soi et naissance de l'individu	12

2) S'extraire de la nature pour la posséder

a) Anthropocentrisme de l'état de nature	14
b) S'extraire de la nature et naturaliser le rapport de propriété	15

Des limites sociales et environnementales à la propriété privée	18
---	----

3) De la propriété du sol à l'appropriation de l'espace

a) Le droit de l'immobilier, un droit sur les meubles et les immeubles	23
b) Le sol légal	24
c) L'appropriation spatiale	27
d) De la propriété du sol à l'appropriation spatiale	29

B / MODE D'ADMINISTRATION DE L'ESPACE

1) Considérations d'un artiste-urbaniste sur l'espace

a) Les métaphores spatiales	34
b) L'absolu et le relatif	35
c) L'introduction du politique dans l'espace	37
d) La matérialité de l'espace	38

2) Outils physiques et conceptuels d'un agencement spatial

a) Le cadastre, une solution technique à une nécessité de contrôle administratif -----	42
b) Représentation cadastrée de l'espace -----	46
c) Outils conceptuels d'agencement spatial -----	47
d) Le barbelé, une technologie au service de l'appropriation spatiale exclusive -----	50

3) Le foncier, une valeur administrée

a) Le foncier, un substantif -----	53
b) D'un sol producteur à un sol-patrimoine -----	55
c) Valeur du foncier – valeur de l'espace -----	57

4) La réduction de l'espace au foncier

a) Impact de la financiarisation du foncier sur l'espace -----	60
b) Le rôle paradoxale de l'État -----	63
c) Ressource foncière – ressource spatiale -----	65

CONCLUSION ----- 67

Sources -----	70
----------------------	----

Résumé -----	76
---------------------	----

INTRODUCTION

L'espace est un élément nécessaire de l'existence des choses matérielles sans qu'il en soit pour autant un élément essentiel. Il n'est pas constitutif de l'être des choses mais conditionne leur déploiement en même temps qu'il en est le résultat. L'espace permet l'existence simultanée d'objets différents qui possédant chacun une étendue, nécessitent une mise à distance. La distance physique participe à créer une certaine densité sociale. Cette distance constitue de fait des relations de plus ou moins forte ou faible intensité entre certains objets, produits historiquement par la société. Ceux-ci nécessitent une médiation et une organisation sociale pour faire société malgré la « contradiction » que représente la distance (Levy, 1994). L'urbaniste travaille à l'organisation de ces distances physique et sociale.

Nous évoluons dans un espace en trois dimensions, dans lequel les choses et leur configuration spatiale définissent un ensemble de possibilités, de possibles réels. Ainsi notre rapport à l'espace est le résultat de la confrontation face à un ensemble de contraintes d'origines matérielles (extérieures et anatomiques) : je peux traverser ce pont ; je ne peux pas passer ou voir à travers ce mur ou cette montagne ; je ne peux pas me situer à 20 m d'altitude sans support sous les pieds.

A ces contraintes matérielles s'ajoutent d'autres contraintes que l'on pourrait dire construites sous la forme de règles. Qu'elles soient informelles, tacites ou légitimées par une autorité telle que celle d'un État, elles imposent plus ou moins fermement un ensemble d'obligations et d'interdictions : Je n'ai pas le droit de passer par cet espace clôturé ; je ne peux pas aller dans ce lieu *tapu* ; je suis autorisé à construire une maison ; ici je dois marcher sans chaussure. L'espace social (Lefebvre, 1974), comme nombre de concepts structurant du monde social, se trouve à l'interface entre le matériel et l'immatériel et il s'agira dans cet écrit notamment de discerner ce lien.

Parmi les règles qui définissent les pratiques spatiales légitimes, la frontière nationale est probablement celle qui s'applique à l'échelle géographique la plus grande. Bon nombre de conflits ont pour origine des justifications d'occupation spatiale : la confrontation de plusieurs autorités confrontant leur légitimité à contrôler un espace donné. Ainsi la géographie mondiale prend la forme d'un découpage entre États, par des frontières aux tracés plus ou moins fluctuants sur le temps long.

De ces frontières dépendent l'existence même des États. L'espace est l'élément constitutif principal de l'État et l'ensemble de l'espace contrôlé constitue le périmètre dans lequel s'applique les règles et les usages plus ou moins formalisés d'administration légitime du territoire. Il n'est pas d'État sans emprise géographique et contrôler une portion de croûte terrestre reconnue légitimement par les autres États est le niveau minimal d'existence, à l'exception de certaines micro-nations qui n'ont aucunes revendications territoriales. C'est sur la base de ces contours que s'organise la compétition internationale s'appuyant largement sur la maîtrise des ressources naturelles (nationales et/ou transnationales).

La quasi totalité de la surface de la croûte terrestre est sous le contrôle d'une autorité légitimée. Rares sont encore les *terra nullius* existantes sur notre planète, ces « territoires sans maître » dont aucun gouvernement ne réclame la souveraineté. Toutes sont issues de situations géopolitiques très particulières comme par exemple le Bir Tawil, entre l'Égypte et le Soudan, qui est un reliquat de l'empire colonial britannique. Pour des raisons de découpages territoriaux successifs, une revendication de ce territoire, par l'un ou l'autre État ferait perdre toute légitimité à revendiquer l'autorité sur le territoire triangulaire adjacent, Hala'ib, plus grand et mieux situé.



Fig 1 – Bir Tawil, *Terra nullius*

L'intérieur des espaces nationaux est lui-même découpé en parcelles possédées (et non gouvernées) par des individus ou des institutions, qui leur donnent accès à un ensemble de prérogatives. A l'intérieur des frontières nationales d'un État assez stable comme la France, la répartition de l'espace se fait de manière plutôt consensuelle. Le partage de l'espace est aujourd'hui régulé par un ensemble de normes (formelles et informelles) et de pratiques. Les risques d'être spolié de ses terres par la force, comme cela pourrait être le cas en Amérique du sud ou en Chine pour des raisons très

différentes, sont assez faibles. Cela ne signifie pas qu'il n'y a jamais de désaccords entre parties et les cas de litiges opposant sur des problématiques spatiales, des particuliers, des structures privées et administrations publiques sont très nombreux en droit de l'immobilier et dépassent largement le cadre légal en manifestant un besoin d'accès à l'espace.

Notre rapport à la propriété privée est une construction historique au même titre que d'autres faits sociaux structurant notre monde social et nos régimes politiques. Bien que la question de l'appropriation des choses (et des espaces) par les humains ait été pensée de longue date, c'est aux alentours des 17^{ème} et 18^{ème} siècles qu'émerge de manière concomitante, un nouveau système économique (le capitalisme), toute une philosophie autour de droits humains inaliénables qui seraient constitutifs de l'essence humaine (le libéralisme politique) et enfin un système politique (les révolutions aux USA et en France menant à terme aux démocraties libérales), qui seraient la coïncidence d'un ordre social et du droit naturel, rendant légitime et nécessaire la propriété privée.

J'essaierai de comprendre sur quelles valeurs s'établit la propriété privée. Nous verrons que 4 principes sont attachés au droit de propriété : absolu, exclusif, perpétuelle et individuel, qui peuvent être questionnés. Le caractère situé dans le temps de la production juridique crée un écart entre ce que dit la loi et la représentation que l'on peut avoir de la propriété. En dépit des principes semblant régir le droit de propriété, et s'il réputé « fort » en France, il n'en reste pas moins limité par la doctrine et les règlements d'urbanisme.

Le droit de propriété se construit sur une relation d'extériorisation de la nature en conférant une place à l'individu dans l'environnement et dans l'État-nation. Aussi, il apparaît qu'avec une définition propre au droit du « sol », la propriété foncière rend possible une certaine forme d'appropriation de l'espace. Dans cet écrit, par « propriété privée » je ne me référerai qu'aux choses de l'espace et aux choses spatialisées pour le dire de manière liminaire. J'essaierai précisément d'éclaircir certaines caractéristiques de l'objet possédé lorsqu'il est question de propriétés immobilière ou foncière, notamment en lien avec le concept d'espace.

Je m'attarderai sur le lien entre le mode d'administration de l'espace et la modernisation de la propriété privée au début du 19^{ème} siècle. Par « administration », j'entends ici l'ensemble des techniques et pratiques, des modes de police qui visent à organiser et maintenir la pérennité des institutions et des modes de gestion encadrant les pratiques sociales. C'est à dire, un système auto-préservé de façonnage des aspects matériels du social et des modes de gestion des rapports associés à ceux-ci. Ce mode d'administration repose sur un ensemble d'outils (physiques et conceptuels) et

de paradigmes qu'il nous conviendra d'observer pour en apprendre sur leur effet performatif, notamment dans le rôle joué concernant la production du foncier.

Un travail plus complet et abouti ne pourrait faire l'économie d'interroger et de mobiliser les trois notions essentielles que sont le territoire, le paysage et l'espace public. Cependant s'il paraît indispensable de les confronter, il s'agira ici de laisser l'espace se développer à l'abri des perturbations. Il conviendra en effet d'observer ce qui peut être dit de l'espace en propre, libéré de notions extrêmement imposantes, et cette entreprise est fragile. Je me concentrerai principalement sur le cas français ce qui ne m'empêchera pas ponctuellement d'évoquer certaines pratiques en dehors de nos frontières.

A / LA PROPRIÉTÉ COMME RAPPORT PRIVILÉGIÉ À L'ESPACE

L'ordre propriétaire

Nous vivons dans ce que Pierre Crétois appelle l'ordre propriétaire. C'est à dire que le mode premier de relation aux choses, y compris à notre espace est la propriété privée individuelle. Ainsi notre rapport à l'espace et notre manière de le percevoir individuellement et collectivement est largement déterminée par notre capacité à se l'approprier et à le posséder. Cet ordre s'oppose alors au désordre et à la désorganisation des choses non attribuées et ses conséquences sont jugées avantageuses, car elles seraient en mesure de bénéficier au plus grand nombre et d'assurer la stabilité du marché (Crétois, 2023). C'est pourquoi, il me semblait pertinent de débiter ce travail non pas par l'objet de l'appropriation (l'espace) mais bien par le mode de relation entre le sujet et l'objet, le rapport de propriété qui s'est construit depuis le 17ème, notamment par la philosophie et le droit.

Le droit ne détermine pas à lui seul l'ensemble des pratiques individuelles et collectives, en revanche il est indéniable qu'il dispose d'un caractère performatif, qui consiste à faire advenir dans la réalité une certaine représentation politique et sociale valorisée par les rédacteurs de la loi. La loi ne décrit en rien le réel, mais propose une modification du mode de fonctionnement des interactions sociales.

Et si ce sont des philosophes qui dessinèrent les contours de l'actuel propriété privée, il est revenu aux juristes (souvent philosophes également) de formaliser le droit de propriété. Nous verrons donc dans un premier temps, autour de quelles notions se structure le droit de propriété et dans quelle mesure ces valeurs constitutives, telles que l'exclusivité et l'absolutisme, sont à actualiser.

La propriété est une institution définie et appliquée juridiquement ce qui peut lui donner un aspect froid voire austère, mais il s'agit également d'un élément constitutif de la condition même d'individu moderne en le dotant de capacités d'agir dans et sur son espace. Ainsi, en se faisant rapport de médiation entre l'individu et son environnement mais également entre les individus en formalisant dans la dimension spatiale leurs rapports sociaux, la propriété privée dépasse largement son cadre de définition juridique pour établir un véritable rapport au monde ainsi qu'un rapport à autrui (Crétois, 2022).

La philosophie du 17 et 18ème siècle a révélé en même temps deux notions qui s'en sont trouvées intimement liées depuis lors : la liberté individuelle et la propriété privée. « Je suis libre d'user de ma propriété, et cette liberté s'arrête là où commence la liberté et la propriété d'autrui » pourrait résumer l'opinion commune. Cet état d'esprit se manifeste dans la loi par l'article 544¹ du Code Civil qui le définit comme un droit de « jouir et de disposer » et par les articles 2 et 17² de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen, qui viennent établir pour ce droit fondamental un caractère « sacré et inviolable ».

Nous évoluons dans un système juridique hérité en grande partie de la Révolution française, où depuis lors, les faits sociaux, les sciences politiques, la philosophie et la doctrine s'influencent et se modifient l'un l'autre. Ainsi, il conviendra de toujours conserver à l'esprit l'aspect situé de chaque

1 - Article 544 du Code civil de 1804 : 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. (Voir également articles 545 à 577)

2 - Article 2 de la Déclaration des droits de l'homme et du Citoyen de 1789 : Le but de toute association politique est la conservation des droits naturels et imprescriptibles de l'Homme. Ces droits sont la liberté, la propriété, la sûreté, et la résistance à l'oppression.

- Article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du Citoyen de 1789 : La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité.

loi produite comme une construction historique, et l'interprétation qui peut en être faite à notre époque contemporaine, ainsi que l'effet qu'elle peut avoir sur la structuration de notre société.

Notre rapport actuel à la propriété se construit comme un patchwork-palimpseste de lois, de jurisprudences et de théories philosophiques produites à différents moments. Voilà pourquoi je mobiliserai des extraits du Code civil de 1804, du Code de l'urbanisme et du Code de l'environnement, ainsi que des approches théoriques sans que l'un ne prévale sur l'autre, ni sur le plan de la valeur ni sur celui d'un quelconque progrès historique. J'admettrai ici la valeur performative de certaines théories philosophiques (qui plus est à une période de bouillonnement politique tel que la Révolution Française), qui peuvent s'incarner notamment par une articulation du droit et de la philosophie. C'est pourquoi bien que les débats au sujet de la propriété aient débuté bien plus tôt notamment en opposant Platon et Aristote, je m'intéresserai principalement à la philosophie à partir du 17^{ème} siècle qui voit l'éclosion de la pensée libérale.

Deux modes de propriétés sous l'Ancien Régime

A la fin du Moyen-Age, dans une bonne partie de l'Europe, on observe des rapports de propriété assez similaires, organisés par les liens féodaux entre seigneurs et tenanciers avec des degrés variables de domination selon les statuts respectifs des deux parties. Durant l'Ancien Régime, ce mode de régulation connaît bon nombres d'évolutions locales et par la suite se trouvera changé et « harmonisé » durant l'ère préindustrielle.

« Dans le cas français, comme l'avait déjà clairement marqué Tocqueville au XIX^e siècle dans l'Ancien Régime et la Révolution, les tenanciers, et parmi eux les paysans, étaient à la fin de l'Ancien Régime parvenus en fait, sinon en droit, à devenir les véritables propriétaires de la terre qui leur avait été confiée initialement à titre usufruitier et perpétuel » . (Béaur, 2005, p.187)

Schématiquement, le droit de propriété était divisé entre le droit de propriété utile du paysan et la propriété éminente du seigneur. Un individu détient la propriété éminente d'une terre lorsqu'il possède légalement les droits de propriété sur celle-ci, même s'il ne l'utilise pas directement. La notion de propriété éminente s'oppose alors à celle de propriété utile, qui englobe tous les droits d'usages accordés à celui qui exploite le fond. La situation n'a que peu en commun avec celle actuelle d'un locataire et d'un propriétaire et se rapprocherait plus de la relation entre un

propriétaire et la commune qui accueille son bien (Gaveau, 2021). En effet, le propriétaire éminent ne peut pas reprendre son bien lorsqu'il le désire, ni en augmenter le cens de manière unilatérale. De plus, la propriété utile, malgré son caractère théoriquement temporaire, se transmet héréditairement sur plusieurs générations dans les faits.

Pierre Bergel (2005) considère qu'il n'existe pas alors de propriété absolue mais bien d'un ensemble diffus de prérogatives qui peuvent être dissociées et distribuées entre des personnes différentes. Les deux droits peuvent se vendre séparément et le seigneur bénéficie d'un droit proche de celui de préemption. Il n'existe pas donc pas de droit exclusif de la propriété privée et celle-ci n'est que rarement indivisible (Blaufarb, 2016).

On comprend alors que lorsque la philosophie libérale pense un droit de la propriété fondamentalement lié à la liberté individuelle et s'articulant avec le droit naturel, la propriété est déjà régulée de manière effective par un système de juridictions. Cependant pour penser de nouveaux droits pour l'individu naissant, il est nécessaire de se situer dans un espace originel et pré-social, l'état de nature.

1) La propriété comme prolongement/caractéristique de l'individu

a) Liberté individuelle, propriété et travail

Ce que l'on nomme liberté des modernes, en opposition à la liberté des anciens qui durant l'Antiquité se réduisait à la participation aux affaires politiques (établissant ainsi l'effacement total de l'individuel devant le collectif), se situe à l'interface entre le politique et la métaphysique, pour constituer un espace de souveraineté autour de l'individu dans lequel il n'est permis à quiconque ou quoi que ce soit d'interférer.

Ce champ de recherche philosophique naissant tentera d'établir le difficile équilibre entre la liberté de l'individu, celle des autres individus pris isolément ou en groupe et enfin les pouvoirs de l'État, à la fois garant et producteur de ces droits mais également, au moins en principe, soumis à les respecter. La majorité des penseurs libéraux développera une théorie de la propriété articulée et profondément liée avec cette liberté individuelle.

John Locke passe souvent pour le fondateur de notre propriété privée moderne, ce qui confère à sa pensée un impact significatif et justifie que l'on s'y attarde. C'est avant tout comme défense et promotion de la liberté, qu'il établit un triptyque liberté-propriété-travail où chaque notion se soutient mutuellement. Il envisage une acceptation large de la propriété qui ne se limite pas uniquement à la propriété des choses. Il considère que pour être un individu libre, il faut être propriétaire de sa personne et des choses qui permettent son entretien. En effet, la propriété du corps entraîne la propriété des fruits du travail, puisque celui-ci est un usage du corps. Ainsi, c'est en mêlant son travail à la nature que s'acquiert la propriété sur la partie de nature associée au travail. Le travail de la terre permet alors une double appropriation : au sens de rendre la terre « adaptée », c'est à dire transformer la nature pour améliorer son outil de production, mais également au sens d'en faire « sa propriété » précisément limitée par l'espace travaillé.

Ce que je nomme ici « propriété du corps » est à la base de la pensée libérale et libertarienne et vient largement définir et circonscrire cette sphère de liberté inviolable en se situant à l'origine de tous les droits individuel. Cette acte de propriété originelle sans appropriation, innée prend le nom de « propriété de soi ». C'est parce que l'humain par son étendue occupe un espace propre qu'il possède de manière innée qu'il peut prétendre s'approprier des choses à l'extérieur de son corps.

b) Propriété de soi et naissance de l'individu

C'est autour de la propriété de soi, que se constitue ce noyau de souveraineté absolue caractéristique de la liberté individuelle. Bien qu'il puisse être résumé simplement par « je me possède moi » (dont chaque terme vient poser des dispositions et des capacités: conscience individuelle, capacité d'objectivation...), de cette sentence qui implique la possession de soi par soi sans appropriation, découle tous les autres droits de l'individu. C'est par exemple, parce que la propriété de soi rend l'individu le mieux disposé à assurer sa propre conservation qu'il est en droit dans un premier temps d'assurer sa sécurité par la violence, puis de réclamer la sécurité par l'intermédiaire du corps social dans une construction pacifiée des rapports sociaux.

Aujourd'hui, cette notion est mobilisée par les libertariens dans les débats sur la procréation médicalement assistée (PMA), le don/vente d'organes ou la prostitution, justifiant que chacun puisse vendre son corps parce que chaque individu est propriétaire de lui-même. Les libertariens ont tendance à réduire la propriété de soi à la propriété du corps, alors qu'elle se trouve au fondement de l'individu pour Robert Castel (2001).

S'il revient aux philosophies des 17ème et 18ème siècles de définir la liberté individuelle notamment autour de la propriété de soi, c'est précisément que l'individu moderne est en train d'apparaître à cette époque. En effet, avant le 17ème siècle, il n'y a que peu d'individus dans les sociétés « holistes », et la majorité de la population est prise dans une somme de normes et d'injonctions collectives. Seuls les personnages en haut de la hiérarchie sociale, et dont l'individualisation passe largement par un ensemble de cérémonies qui viennent légitimer leur identité personnelle, disposent d'une individualité propre forgée autour de leur fonction (et du pouvoir qu'ils possèdent). (Mauger, 2008, § 3)

Il y a toujours eu un niveau minimum d'autonomie individuelle, qui a notamment permis la spécialisation, et par là « la répartition complexe de fonctions que se suppose une société peut exister » (Lévy, 1994, p .41). Cependant avant la Révolution Française, toutes ces fonctions sont régulées collectivement, que ce soit le religieux ou le politique, géré respectivement par le clergé et la noblesse, ou le travail productif structuré autour de corporations et des liens familiaux à l'intérieur de cadres sociaux extrêmement rigides et peu perméables.

Robert Castel (2001) considère qu'au début du 19ème siècle, la propriété rend possible l'émergence de l'identité individuelle qui se développait depuis le 17ème siècle et que l'« on ne peut pas être propriétaire de sa personne si l'on n'est pas propriétaire de biens » (Castel, 2001, p. 20). Pour être un individu il faut alors être propriétaire et celui qui ne possède rien n'est rien. Chez Locke, il faut sortir du rapport de dépendance pour devenir un individu, ce qui passe forcément par la propriété. La propriété apparaît comme « le socle à partir duquel l'individu qui s'affranchit des protections sujétions traditionnelles peut trouver les conditions de son indépendance » (Castel, 2001, p.18).

Celui qui ne possède que son corps ne peut pas être vraiment propriétaire de soi, puisque n'ayant aucune ressource, il doit en permanence travailler pour assurer sa survie. Il « donne de sa personne », il *doit* utiliser le travail de son corps et n'est donc pas libre de l'usage de son corps, il n'est par conséquent pas vraiment propriétaire de son corps et donc pas propriétaire de soi.

C'est la propriété qui elle-même rend possible l'accumulation qui assure à l'individu ne pas être toujours dans l'urgence, dans le besoin. Être propriétaire de soi, c'est être propriétaire de son existence au-delà de simplement propriétaire de son corps. Et la propriété sur les biens permet d'assurer son existence en prémunissant en partie de certaines contingences tels que des accidents de la vie, la maladie, la vieillesse, etc.

C'est d'ailleurs précisément parce que ce sont constitués un ensemble de droit et de garanties, ce que Castel nomme « propriété sociale », que la majorité des travailleurs salariés, exclus de la

propriété privé au début de l'industrialisation, ont pu devenir des individus et citoyens. Propriété sociale qui s'effrite aujourd'hui.

Castel nous montre ici que la propriété se trouve à l'origine de la possibilité même d'individu libre et qu'elle peut s'envisager de manière collective notamment à travers certains conquits sociaux. Cependant le droit de propriété mis en avant par le Code civil en 1804 est individuel. Depuis, il s'est ouvert à un peu plus d'organisation collective notamment devant la nécessité de créer un système de copropriété et également les SCI. Le droit de propriété reste tout de même largement considéré comme un droit de l'individu, souverain sur sa propriété.

2) S'extraire de la nature pour la posséder

a) Anthropocentrisme de l'état de nature

L'état de nature est un outil théorique, désignant une situation plus ou moins hypothétique selon les auteurs dans laquelle se trouverait l'humain n'ayant pas accédé à une structuration sociale. Cet état permet de penser un ensemble de pratiques et d'institutions découlant d'une organisation collective en opposition à une situation présentée comme naturelle, pouvant notamment se matérialiser par la formalisation d'un contrat social. Cette situation originelle décrit des réalités extrêmement contrastées, allant d'un paradis où l'homme libre n'est encore accablé d'aucune contrainte, particulièrement celle du travail, en faisant un état d'« indépendance », jusqu'à l'opposé où la violence et la loi du plus fort régissent les relations entre individus. L'organisation sociale peut donc être considérée autant comme une libération de la « guerre de tous contre tous » que comme une forme d'aliénation et de subordination de l'individu au corps social.

La propriété privée post-1789, juridiquement encadrée, peut selon les auteurs n'apparaître que comme la suite d'une évolution observable durant le Moyen-Age et l'Ancien Régime (Béaur, 2005), ou bien à l'inverse comme une rupture (Bergel, 2005). Cependant du point de vue de la philosophie, l'intégration de la propriété privée issue d'un droit naturel est une première, et son imbrication avec la liberté individuelle en fait une proposition radicale. Il semble légitime alors pour la philosophie libérale de penser un ensemble de droits pour l'humain et ainsi établir une théorie de la justice fondée sur le droit naturel. Cependant, cette réflexion qui se développe dans la « nature » se tient à

une époque où les espaces sont déjà socialement appropriés et largement régulés tout en s'appuyant sur un cadre fictif, et donc anhistorique et associologique.

Ainsi la nature, pensée principalement comme pré-civilisationnelle (et non comme un ensemble d'êtres, de fonctions et de processus biologiques et chimiques), dont s'extrait l'homme par le travail, et notamment le travail de la terre devient le cadre approprié pour penser notre rapport à notre environnement quotidien et par là-même, l'espace. La terre est appropriable et doit être appropriée puisque son travail constitue pour l'humain, la possibilité d'émancipation de sa condition animale, de sa sortie de l'état sauvage.

Le droit de l'individu à tirer bénéfice de son travail de la terre provient lui-même en partie d'un devoir de respecter la cadeau de Dieu en maximisant les rendements. L'usage temporaire, collectif ou sous-optimal des terres cultivables est une offense faite à Dieu par l'individu qui ne tire pas bénéfice du don divin. Et si le fruit de son travail lui appartient en propre alors il est légitime pour celui-ci de posséder son « outil » de production, la terre. Il est donc essentielle, pour une philosophie de la libération de l'individu (face à la tyrannie naturelle et/ou collective) de promouvoir les outils et les pratiques de cette transformation de son environnement.

Sur la base d'une perception purement théorique de la nature mise à disposition de l'humain par Dieu et par la domestication de la *silva* pour la transformer en *ager*, l'humain manifeste la « grande démarcation » analysée par Descola (2005), et qui se trouve institutionnalisée par la propriété privée dans le Code civil de 1804.

Le droit de propriété privée instaure une relation de supériorité avec la nature dont l'humain doit chercher à s'extirper, et où chaque aspect du vivant, dont la complexité n'est encore qu'entrevue, peut s'envisager comme au service de l'humain et par conséquent appropriable par celui-ci, puisque la nature n'est seulement que le cadre spatial et oppositionnel du déploiement de la société humaine.

b) S'extraire de la nature et naturaliser le rapport de propriété

Philippe Descola écrit que « la manière dont l'Occident moderne se représente la nature est la chose la moins bien partagée » sur la planète ». (2005, p.70). En effet, la position moderne consiste à tracer une frontière infranchissable entre l'humain (et ce qui constitue ses productions et constructions culturelles) doté de qualités morales et d'intentions et la Nature qui contient tout le reste accueillant pêle-mêle, les végétaux et les animaux non-humains dits « êtres naturels », les minéraux, les phénomènes climatiques, etc, auxquels on attribue uniquement des qualités

physiques. Ce mouvement d'extériorisation et d'objectivation face à la nature permet à la fois son étude scientifique et son appropriation.

Cette fracture trouve en partie son origine dans la fiction de l'état de nature invoquée par la philosophie qui a pour vocation ici de soustraire la propriété privée à la problématique de la justice en mettant au premier plan la nécessité naturelle de subsistance de l'individu. En effet, cela permet d'éviter de croiser la question de l'appropriation légitime avec l'altérité, c'est à dire en relation aux autres qui pourraient également prétendre à s'approprier les mêmes choses. (Guibet Lafaye, 2014)

L'individualisation est indispensable à la justification de l'appropriation. Il faut individualiser l'acte et le moment de l'appropriation dans un cadre naturel, où chaque individu se trouve dans un état d'indépendance pré-sociale, en revanche le droit de propriété ne peut s'établir que dans un cadre régulé collectivement par une forme d'autorité légitime.

On a donc deux moments distincts dans le rapport du sujet aux choses (l'appropriation et la propriété, qui est la possession légitime) qui ne peuvent s'épanouir que dans deux structures opposées et successives, la nature et la société. C'est précisément par l'appropriation que l'humain sort de l'état de nature, notamment en modifiant son environnement mais également ce qui rend instantanément nécessaire le passage à un mode d'organisation sociale pour permettre le droit de propriété, son application et son respect.

Dès lors, notre société moderne occidentale est fondée sur une irréductible bipolarité, un « Grand partage interne » entre la Nature, le domaine des choses-en-soi et de la science objective et la « Société-Sujet », le champ des hommes-entre-eux et du politique (Latour 1991). Se développe une perception totalisante de la nature et de ses espaces en niant la possibilité d'établir des nuances d'être-au-monde basées non pas sur une relation sujet-objet (extérieur et appropriable), mais bien comme un continuum et une série d'ensembles du vivant enchâssés les uns dans les autres et à laquelle l'humain appartiendrait. Par l'intermédiaire de la propriété privée, l'humain établit des rapports de domination, de l'humain sur ce qu'il produit comme étant la nature en s'exfiltrant de cet ensemble, mais également domination de l'humain sur l'humain, notamment parce que la propriété est pensée dans un cadre individuel pré-social, qui permet d'éviter la confrontation avec l'autre individu, également en droit de s'approprier les choses.

En revanche, le paradoxe de cette mise à distance, de cette objectivation de la nature, c'est qu'en parallèle de ce mouvement de sortie de la nature pour se l'approprier, on observe un autre mouvement, antagoniste en apparence, de naturalisation de la propriété privée elle-même constitutive de l'individu.

« L'histoire de la philosophie et la constitution de droit français depuis la Révolution française ont institué des passages, données pour immédiats, du registre de la nécessité biologique à l'opportunité politique et sociale, et de celle-ci à la règle juridique. » (Guibet-Lafaye, *La propriété, un objet politique ?*, 2014a, p.107)

Le rapport de propriété ne traduit pas simplement un droit d'avoir, mais bien une nécessité de l'être, un droit d'être en accord avec sa nature. En effet, la propriété privée, comme nous l'avons déjà vu est au fondement la liberté individuelle et donc constitutive de l'individu.

En fondant la propriété des choses sur la propriété de soi, c'est par l'incarnation de l'unicité entre l'individu possédant et la chose possédée que le libéralisme instaure un rapport propriétaire naturalisé. Hegel et Locke n'ont de cesse de vouloir incorporer l'objet au corps propre de l'individu, de faire entrer la propriété dans la sphère de l'individuel.

« Dans la pensée de Locke – et, ultérieurement, dans la philosophie hégélienne – s'opère une assimilation du bien extérieur à l'individu et au propre. Locke considère que le seul fait de prendre transforme les objets de la nature en *extensions de la personne*. De la même façon, Locke naturalise le rapport des enfants aux biens de leurs parents. » (Locke 1690, § 182), cité par Guibet-Lafaye, *La naturalisation de l'appropriation privative*, 2014b, p.55)

« La personne n'est effective comme et en tant que personne que dans l'objectivation d'elle-même et de sa volonté, et donc en tant que propriétaire » (Hegel, 1820, § 62, Remarque, p. 149) cité par Guibet-Lafaye, *La propriété, un objet politique ?*, 2014a, p.108)

D'ailleurs, on nomme « mutation de bien » un changement de propriétaire, ce qui rappelle à quel point le régime de propriété est constitutif de l'être du lieu concerné. Ainsi lorsque le propriétaire change, le lieu change également. En effet, il peut exister un sentiment d'appartenance entre l'espace et l'individu, qui peut s'apparenter au sentiment d'appartenance de soi à soi.

Étant entendu que chaque corps, et donc chaque individu dispose d'une certaine étendue l'obligeant à occuper un certain espace (pour soi et ses cultures), la propriété privée est alors à considérer comme une formalisation par le droit de cette nécessité de se situer dans l'espace et d'assurer sa subsistance. Seulement, l'espace n'est pas uniquement contenant de l'étendue mais également extension de l'étendue du propriétaire, une fois la propriété légitimée par le droit. Puisque le

propriétaire et la terre possédée ne font qu'un, il s'agit alors d'occuper un espace même lorsqu'il ne s'y situe pas, procédant à une sorte d'ubiquité propriétaire en occupant un espace que son corps n'occupe pas.

La propriété privée est pensée comme un rapport de médiation individualisé à l'espace. Et c'est par l'héritage que ce mode individuel est prolongé de manière perpétuelle, à l'intérieur de l'espace social jugé légitime, la famille. En effet, l'individu possède une part de naturel, qu'il canalise et discipline par la société qui l'unit aux terres possédées, ce qui justifie et naturalise la propriété et justifie par conséquent la transmission par l'héritage.

Des limites sociales et environnementales à la propriété privée

Le cadre de réflexion de la philosophie libérale n'est pas le cadre politique, social et environnementale dans lequel nous évoluons aujourd'hui, et l'on observe des décalages qui ont rendu et continuent de rendre une limitation de la propriété privée nécessaire.

Un des thèmes principaux de la philosophie politique et particulièrement la philosophie libérale a été d'articuler les libertés individuelles et l'intérêt collectif qui souvent s'opposent et où le renforcement de l'un semble mécaniquement entraîner l'affaiblissement de l'autre. Or rappelons que la philosophie, qui plus est aux alentours de la période révolutionnaire, n'est pas coupée du monde politique bien au contraire. Les penseurs libéraux sont lus par les politiciens des démocraties libérales naissantes quand ils ne sont pas simplement eux-mêmes des politiciens. Condorcet s'inspirant de Locke, produit une véritable théorie de la propriété qui finit par se traduire en partie dans le droit. (Bosc, 2011)

La conception absolutiste de la propriété, élaborée à partir du modèle de la propriété personnelle des *capitalia* (des biens familiaux) a eu un rôle axial dans l'interprétation de la propriété et, en particulier, de la propriété foncière. Juridiquement, la conception souveraine de la propriété s'est trouvée largement consolidée dans l'article 544 du Code civil. (Guibet Lafaye, *La propriété, un objet politique ?*, 2014a, p.116)

Le droit de propriété naissant instaure un « rapport souverain et exclusif d'un sujet à un objet » (Guibet-Lafaye, 2014a) incarnant dans le droit cette tension. Ainsi, le propriétaire apparaît comme souverain en ses terres puisque l'article 544 affirme que la propriété est un droit qui s'exerce de la

« manière la plus absolue »³ et c'est dans le cadre de cette souveraineté inaliénable fondée sur la propriété de soi que se constitue l'image du propriétaire.

Cependant cette propriété immobilière se situe à l'intérieur d'un espace national régi par un ensemble de lois régulant notamment la propriété privée mais pas uniquement. La deuxième moitié de l'article 544 définit clairement une limitation : « [...]pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les règlements ». Depuis la Révolution française, le droit français affirme le principe d'une propriété absolue sur le sol alors qu'en pratique, ce principe d'absolutisme est limité pour de nombreuses raisons d'ordre public (Bergel, 2005, Beaur, 2005).

L'absolutisme du droit de propriété désigne la possibilité pour un propriétaire de faire ce qu'il veut de son bien, selon les prérogatives permises (*usus, fructus, abusus*) dans le respect du cadre de la loi. « La plus absolue » est une tournure de phrase qui a été largement débattue, puisqu'elle peut être entendue de façons contradictoires.

[...]“de la manière la plus absolue...” : les uns ont ironisé au sujet de l'impossible superlatif de l'absolu ; mais la formule “de manière absolue” aurait été plus choquante : en réalité les termes “la plus absolue” suggèrent davantage une restriction qu'un superlatif et signifient simplement que la propriété confère à son titulaire le maximum de prérogatives qu'une personne puisse avoir sur un bien et que ce maximum est susceptible de limites, ce que confirme, au demeurant la dernière proposition du texte, que chacun connaît : “pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par la loi ou les règlements...” : l'intolérable absolutisme est ainsi immédiatement désamorcé ; des lois et règlements restrictifs, il y en avait dès 1804, et chacun sait que, depuis, chaque jour, ou presque, l'industrie législative en produit de nouveaux ; on n'entamera pas ici le couplet de l'inflation législative, mais toujours est-il que voilà un absolu très relatif. (Simler, *Qu'est-ce que la propriété ?*, 2006, §6)

On peut par exemple noter l'abus de propriété qui est sanctionné lorsqu'elle est exercée sans utilité ou dans le but de nuire, ou encore tout simplement les règlements d'urbanisme qui imposent un ensemble de contraintes en matière de constructions et d'usages des sols.

L'interprétation d'absolutisme ne tient pas et le droit de propriété apparaît comme contraint de l'extérieur, ce qui est nécessaire dans un État de droit où certaines libertés individuelles sont régulées pour permettre l'épanouissement d'autres libertés individuelles et collectives. La

3 Article 544 du code civil : 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.

souveraineté individuelle du propriétaire prend la forme d'une liberté contenue par le cadre collectif.

Au-delà des limitations légales, il convient d'ajouter que les prérogatives du propriétaire sont limitées physiquement. En effet, l'*abusus*, qui est le droit de disposer, ne peut être poussé jusqu'à ses limites absolues de destruction totale. En effet, le sol qui selon le droit français implique comme nous allons le voir, la propriété sur un volume, ne peut pas réellement être détruit (Comby, 1989). Cependant si un propriétaire ne peut pas détruire sa propriété foncière, il peut en revanche détruire ou dégrader les écosystèmes, des habitat, etc. par l'artificialisation un usage trop intensif ou l'extraction par exemple.

Au sujet d'une limitation environnementale, la « clause de Locke » est un sujet largement débattu et étudié au sein de la philosophie politique, qui semble directement limiter la capacité d'appropriation de l'individu en posant ici quelques limites à la capacité d'accumulation.

« [...] la même loi de nature qui nous donne la propriété de cette manière [par le travail] lui impose des limites. Dieu a donné toutes choses en abondance. [...] Tout ce qu'un homme peut utiliser de manière à en retirer quelque avantage quelconque pour son existence sans gaspiller, voilà ce que son travail peut marquer du sceau de la propriété. Tout ce qui va au-delà excède sa part et appartient à d'autres».

« Nul ne pouvait s'estimer lésé de voir une autre personne boire, même à pleine rasade, s'il lui laissait toute rivière de la même eau pour étancher sa soif. Ce qui vaut pour l'eau vaut identiquement pour la terre, s'il y a suffisamment des deux ».

« La raison nous dit que la propriété des biens acquis par le travail doit donc être réglée selon le bon usage qu'on en fait pour l'avantage et les commodités de la vie. Si l'on passe les bornes de la modération, et que l'on prenne plus de choses qu'on n'en a besoin, on prend, sans doute, ce qui appartient aux autres. Dieu n'a rien fait et créé pour l'homme, qu'on doive laisser corrompre et rendre inutile. » (Locke, *Deuxième Traité du Gouvernement Civil*, Vrin, Paris, 1690, Chapitre V.)

Ainsi, l'appropriation privative des ressources naturelles ne peut être légitime qu'à condition que reste disponible un accès égal à ces ressources, en quantité et qualité là aussi égales. Seulement ce qui apparaît comme un argument moral venant préfigurer l'intégration de la finitude du monde aux questions politiques est en fait un argument d'ordre technique. Ce qui inquiète particulièrement

Locke n'est pas tant la disponibilité et l'accessibilité des ressources pour autrui, que l'extraction gâchée en particulier par l'impossibilité de conserver la valeur produite et extraite. Tout au long de ses écrits, il a cherché à contrevenir à cette limitation et la monnaie est une réponse parfaitement adaptée en permettant d'assurer la conservation de la partie de la nature appropriée par le travail ce qui permet de facilement dépasser cette limite (Flipo, 2010). Eric Fabri (2016) considère également que si Locke a besoin de cet argument reposant sur le droit naturel, c'est principalement pour des raisons politiques liées au contexte de rédaction. Il ne cherchera durant le reste de son œuvre qu'à minimiser cette clause.

Le libéralisme n'avait pas intégré la possibilité de limites dans les ressources planétaires. Chez Locke notamment, mais dans l'ensemble de la philosophie libérale et libertarienne, on retrouve cette idée d'une nature illimitée (Fragnière, 2012), ce qui n'impose aucune contrainte d'ordre matériel à l'appropriation privative. Or la possibilité d'accumulation illimitée ne peut se concevoir que dans une définition négative de la liberté, conçue comme absence de contraintes, sociales et institutionnelles (Berlin, 1988), auxquelles désormais s'ajoutent les contraintes écologiques.

« Ce qui nous importe ici est de voir que, chez Locke déjà, une certaine conception du rapport de l'homme à la nature prévalait et que la productivité du travail, sinon l'abondance de la nature, était au fondement de sa théorie de la propriété. » (Fragnière, *La liberté des modernes à l'épreuve de la finitude*, 2012, p.197)

Or la mise en évidence des limites environnementales et la conceptualisation du monde comme un système fermé viennent largement questionner une bonne partie de l'argumentation morale défendant un droit de propriété privée individuelle illimité.

En effet, il apparaît aujourd'hui qu'il n'existe littéralement aucune ressource naturelle en quantité infinie et que bon nombre des ressources naturelles, parmi les plus essentiels comme, l'eau, l'air et les ressources fossiles sont non-substituables (ce qui implique qu'on ne puisse les retrouver en quantité et qualité égale). Cette finitude se manifeste autant dans la consommation d'espace que de ressources naturelles. De plus, la compréhension des écosystèmes dont l'équilibre est fragile empêche de défendre la position d'un individu souverain sur ses terres et dont les actions ne concerneraient que lui et non l'ensemble de la société. Ainsi, la liberté individuelle est confrontée à la finitude matérielle du monde, aux limites environnementales. La consommation de l'essentiel des ressources naturelles par une minorité d'individus à l'échelle de l'humanité dans l'espace et dans le temps dépasse largement le cadre de la liberté individuelle, de la justice et du droit de propriété qui lui est lié.

Si longtemps, les arguments philosophiques cherchant à déconstruire la propriété privée sont restés dans les champs du politique et du social, il est aujourd'hui indéniable que les connaissances provenant des sciences du vivant et de la terre contribuent à alimenter cette lutte idéologique. Là où la pensée libérale jusqu'au libertarianisme fonde son idéologie sur les droits inaliénables d'un individu libre de posséder des choses sans contraintes, les limites planétaires portent un sérieux coup à ces arguments déjà largement discutables.

La « climatisation des droits de l'Homme » implique de repenser l'ensemble des droits humains par le prisme de la lutte contre le réchauffement climatique auquel il faut bien évidemment ajouter les questions de biodiversité, et de manière plus large la prise en compte des neuf limites planétaires qui ont tendance à être occultées par le seul changement climatique.

C'est en effet en partant des droits de la nature que l'on définira le système légal permettant a minima le maintien d'un statu quo, et possiblement une amélioration des conditions d'être du naturel (Cournil, Perruso, 2018). On observe toute une génération de chercheurs en droits et en philosophie qui questionnent la propriété provenant uniquement du droit de l'individu (Ost, 2003 ; Vanuxem, 2010 ; Zabalza, 2021 ; Prim, 2022) fondant ainsi une relation sujet-objet basée sur les prérogatives du premier, sans imaginer que le second pourrait avoir certaines spécificités. Certains objets comme par exemple les sols, les espaces, les écosystèmes et le vivant sont alors la base de la réflexion sur le caractère substantialiste du droit de propriété, sur la possibilité d'un droit « géocentré » ou encore la volonté d'établir un « statut juridique pour les milieux ».

En effet, le projet libéral a placé la liberté individuelle au dessus de toutes contraintes pour déployer une poursuite de l'intérêt personnel sans bornes. Mais dans quelle mesure ce rapport au monde et à l'autre est-il pertinent dans un monde dont nous connaissons désormais la finitude ? La finitude du monde pousse l'humain à repenser la sienne propre.

La liberté des modernes faite d'« indépendance privée » (Constant, 1997, [1814]) n'apparaît plus envisageable dans un monde conçu comme système et où aucune action ne peut plus être considérée isolément. L'écologie invite à largement repolitiser la question de la propriété privée, et remet au centre des débats la notion même de liberté individuelle et ses composantes.

Le découplage espéré entre la production de richesses et la dégradation des ressources et espaces naturels ne se concrétisera jamais. C'est donc l'échec avéré du développement durable qui nous pousse à repenser les fondements de nos démocraties libérales et notamment ceux en lien avec la

liberté individuelle et le droit de propriété. En revanche, il faut être vigilant à ce que la justification écologique ne vienne pas servir de prétexte à la réduction des libertés individuelles sans gain environnementaux substantiels, mais ceci nous éloigne largement de notre sujet.

3) De la propriété du sol à l'appropriation de l'espace

a) Droit de l'immobilier, un droit sur les meubles et les immeubles

Maintenant que nous avons examiné les origines philosophiques du droit de propriété, il s'agit de comprendre en quoi il consiste et ce qu'il permet. Le droit réel se réfère aux droits qui portent directement sur une chose ou un bien. Le droit de propriété est un droit réel qui confère à son titulaire des prérogatives, entendues comme droits exclusifs attachés à son statut de propriétaire, opposables à tous les tiers. Cela signifie que le détenteur de ce droit a le pouvoir d'utiliser, de jouir et de disposer de la chose de manière exclusive (*usus, fructus, abusus*), et peut s'opposer à toute ingérence ou interférence de la part d'autres personnes.

Le droit réel est souvent associé au droit de propriété, qui est considéré comme le droit réel le plus complet et le plus absolu. Cependant, il existe d'autres droits réels, tels que le droit de superficie (qui permet à une personne de construire ou de posséder des bâtiments sur un terrain appartenant à autrui) ou le droit d'usufruit (qui confère à une personne le droit d'utiliser et de profiter des fruits d'un bien appartenant à autrui pendant une période déterminée).

Il convient de noter que le droit réel ne se limite pas aux biens immobiliers, mais peut également s'appliquer à d'autres types de biens, tels que les biens meubles (par exemple, une voiture, un bijou, un brevet, etc.) bien qu'ici je n'aborde que les questions spatiales.

Le droit de l'immobilier dépend du droit des biens, et définit les règles relatives à l'administration des biens immeubles, en opposition aux biens meubles. Or il apparaît même pour une personne non-juriste, que certains objets administrés par ce droit sont de natures très différentes : le sol, le bâti, une forêt ont chacun leurs spécificités. De plus si les catégories de biens meubles et immeubles peuvent sembler bien distinctes et hermétiques, on s'aperçoit rapidement de leur porosité et de la capacité de certaines choses à se trouver, en fonction du contexte, dans l'une ou l'autre catégorie.

Ainsi, la catégorisation entre bien meuble et immeuble dépend bien plus d'une convention normative que d'une description fidèle de la réalité. Si l'article 518 du Code civil indique que « les fonds de terres et les bâtiments sont immeubles par leur nature », les articles suivants⁴ et particulièrement l'article 524 viennent largement complexifier la lecture de ce découpage en introduisant la notion d'immeubles « par destination » qui interprétés d'une manière non-légaliste, apparaissent comme tous les objets meubles participant à l'identité du lieu et qui seraient attachés aux usages qui en sont faits, comme par exemple les ruches, les alambics et les semences. La question des végétaux (et donc des espaces naturels et/ou agricoles) est également complexe puisque selon les cas, les types de végétaux et les moments, ils peuvent être meubles ou immeubles. Il en va de même pour tout le matériel agricole et même les animaux d'élevage qui peuvent être le plus souvent considérés comme immeubles par destination.

On observe une décorrélation totale entre l'idée originelle d'immeuble au sens de « fixe », qui ne peut « pas être déplacé » et l'usage élargi introduit par « immeuble par destination » qui intégrant les éléments meubles co-présents, fait de la propriété immobilière une possession légitime sur l'espace et ses usages. On voit bien que la propriété immobilière implique la possession de certains éléments physiques constitutifs du lieu.

b) Le sol légal

Le droit de propriété privé a été conçu dans une société agraire, mettant le sol au centre de sa doctrine en en faisant un objet appropriable. Locke ne conçoit la propriété des terres que dans un objectif de valorisation par la production agricole, permettant la subsistance puis l'accumulation. Ici les terres sont considérées comme l'outil de production par excellence qui permet à l'humain de sortir de la servitude naturelle.

4 Article 524 du Code civil : «Les objets que le propriétaire d'un fonds y a placés pour le service et l'exploitation de ce fonds sont immeubles par destination.

«Les animaux que le propriétaire d'un fonds y a placés aux mêmes fins sont soumis au régime des immeubles par destination.»

(L. no 99-5 du 6 janv. 1999) Ainsi, sont immeubles par destination, quand ils ont été placés par le propriétaire pour le service et l'exploitation du fonds: (Abrogé par L. no 2015-177 du 16 févr. 2015, art. 2) «Les animaux attachés à la culture; Les ustensiles aratoires; Les semences données aux fermiers ou «métayers»; Les pigeons des colombiers; Les lapins des garennes; Les ruches à miel; Les poissons des eaux non visées à l'article 402 [art. L. 231-3] du code rural et de la pêche maritime et des plans d'eau visés aux articles 432 et 433 [art. L. 231-6 et L. 231-7] du même code; Les pressoirs, chaudières, alambics, cuves et tonnes; Les ustensiles nécessaires à l'exploitation des forges, papeteries et autres usines; Les pailles et engrais. Sont aussi immeubles par destination, tous effets mobiliers que le propriétaire a attachés au fonds à perpétuelle demeure. » (Voir également articles 517 à 526 du code civil sur les biens immeubles)

L'article 552⁵ du Code Civil définit le sol comme objet de la propriété en spécifiant ceci : « La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous [...] ». Si l'on considère qu'ici le dessus et le dessous ne sont limités d'aucune manière, cela implique que l'étendue au sens philosophique prenne la forme d'un cône partant du centre de la terre jusqu'aux confins des étoiles. (Simler, 2006)

On voit donc que cette conception de la propriété du sol intègre dans sa formulation même des problématiques spatiales en considérant un « volume » qui serait associé au sol, voire même un volume constitutif du sol. Le « sol » ne semble désigner en droit que l'interface entre les deux espaces du « dessus et du dessous ». Ce « sol-surface » est l'objet de la propriété foncière intègre la propriété de la matière solide sous nos pieds et de l'espace ouvert dans lequel nous évoluons. « [le propriétaire] peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police » nous précise l'article 552 qui montre bien que le droit de propriété absolue s'intègre dans un ensemble plus grand qui vient le contraindre de l'extérieur, ici en l'occurrence les usages souterrains. Ainsi, la vision d'un « cône » possédé entièrement est limitée par un ensemble de lois et de pratiques et la réalité ressemble plutôt à cela.

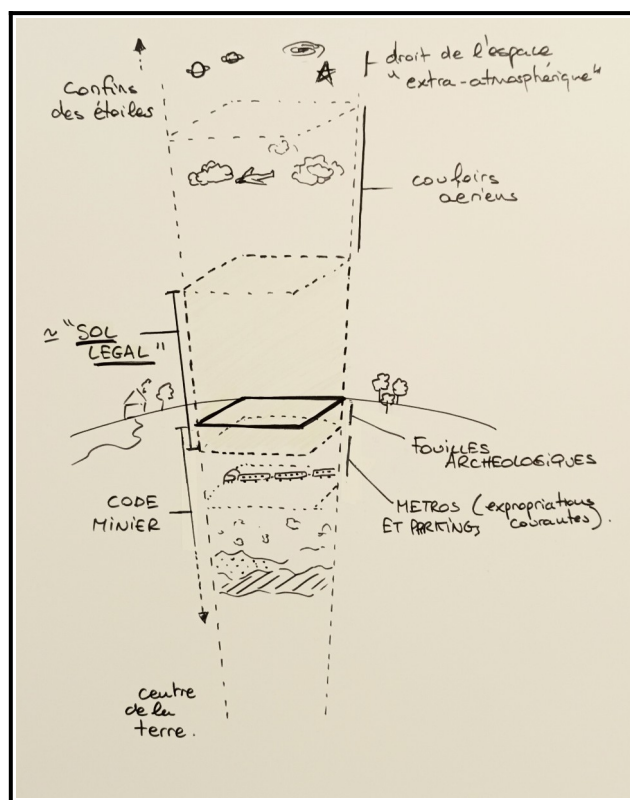


Fig 2 - La propriété sur le sol, en dessous et au dessus. Représentation approximative du volume couvert par la propriété du sol. La forme et le volume sont très dépendants du contexte.

5 Article 552 du Code Civil de 1804 : - La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. - Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre " Des servitudes ou services fonciers ". - Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police.

Il apparaît évident que le sol juridique, ce « sol-surface » n'a rien à voir avec le sol réel, le sol du pédologue à savoir un sol constitué d'un assemblage d'éléments minéraux et organiques, un ensemble d'espaces écologique conçu dans toute leur géodiversité. Ainsi si le sol-milieu, sol-espace, sol-volume, sol-vivant affirme sans centralité dans la réflexion sur l'intégration des limites écosystémiques et la prise en compte des besoins du vivant de manière générale dans les politiques d'aménagement et dans le droit français, ce sujet est d'une grande complexité et il me semble que les questions spatiales du dessous et du dessus gagneraient à être traitées séparément dans un premier temps avant d'être jointes.⁶

Nous ne mentionnerons que l'article de Maylis Desrousseaux (2023), dans lequel en analysant les débats parlementaires ayant eu lieu autour de l'adoption de l'alinéa 2 de l'article L110⁷ du Code de l'environnement, elle montre à quel point la crispation au sujet de la propriété privée et notamment son assise sur le mot « sol » en droit entraîne de grandes difficultés à intégrer les problématiques concernant le sol réel, notamment au sujet de la constitution des bénéfices écosystémiques des sols comme biens communs. Michel Heinrich, député, soutient que « ce texte [de loi] confond la biodiversité des sols et le sol en tant qu'il est soumis au droit de propriété. Puisque les sols ne peuvent être assimilés à des biens communs, il est nécessaire de préciser que ce sont les processus biologiques des sols qui contribuent au patrimoine commun de la nation ». Donc, pour être clair, le sol réel est traité dans le code de l'environnement, le sol légal dans le code civil et il ne s'agit pas des mêmes objets.

Le sol réel est un espace constitué de plein, majoritairement occupé par la matière solide (également liquide et gazeuse en quantité moindre). Le sol réel n'est pas un espace libre, qui permettrait le déploiement des pratiques humaines sans le détruire ; il est occupé. Le « sous-sol » ne devient lui-même un espace social perçu, vécu et conçu qu'à partir du moment où il est creusé, où l'on extrait les matériaux (ou qu'on y ajoute des choses) comme par exemple dans une carrière, une mine, un parking souterrain ou un cimetière. En effet, c'est en grande partie la possibilité matérielle et physique d'occuper, de passer et de se mouvoir qui définit l'espace social.

6 - Au sujet des sols, voir le mémoire d'Elsa Salmon, « Considérer les sols urbains : une ambition vertigineuse pour faire la ville à l'heure du zéro artificialisation nette des sols ? », Master VIHATE 2023, Université Toulouse Jean Jaurès

7 Article L110 du Code de l'environnement : Les espaces, ressources et milieux naturels terrestres et marins, les sons et odeurs qui les caractérisent, les sites, les paysages diurnes et nocturnes, la qualité de l'air, la qualité de l'eau, les êtres vivants et la biodiversité font partie du patrimoine commun de la nation. Ce patrimoine génère des services écosystémiques et des valeurs d'usage.

- Les processus biologiques, les sols et la géodiversité concourent à la constitution de ce patrimoine.

c) L'appropriation spatiale

L'« appropriation » parcourt toutes les sciences sociales et se dote d'une définition très englobante qui couvre un ensemble divers de pratiques. Chaque champ de recherches en produit une variante et aucune n'est en capacité à elle-seule d'épuiser le sujet.

Il existe principalement deux tendances de sens à donner à l'appropriation, s'approprier (pronominal) c'est le processus par lequel je « fais mien », approprier, c'est l'action de rendre la chose appropriée, adaptée à son usage. Dans le domaine de l'urbanisme et de l'aménagement, l'appropriation ne couvre pas exclusivement un de ces deux actions mais bien une association, un dialogue des deux qui peut se manifester sous des formes variées et hybrides par des aspects juridique (propriété privée), sociologique (conflit, compétition, contrat social, coopération) ou symbolique (sentiment d'appartenance, représentation de l'espace, marquage) notamment.

Quelques soient les champs de recherche mobilisés, l'appropriation des espaces se concentre toujours sur les interactions entre les humains et les milieux (Zetlaoui-Léger, 2012). L'appropriation de l'espace renvoie également largement aux capacités d'intégration de souvenir et de savoirs de la part des habitants et usagers d'un espace, leur permettant d'établir des « cartes mentales » qui relient capacité à connaître un espace et à s'y sentir chez soi, en sécurité. Elle passe alors par un processus d'identification qui contribuent à faire des espaces, des lieux en tant qu'espaces porteurs de sens pour ceux qui les habitent notamment (Augé 1992, Bourdieu 1993). L'appropriation de l'espace est à considérer comme un processus fondamental dans la construction réciproque et simultanée de l'identité individuelle et collective et de l'identité de lieu, et les liens entre elles.

J. Lévy et Debarbieux considèrent de leur côté que l'appropriation est une notion trop large pour apporter aux sciences géographiques, et qu'elle entre en redondance avec la territorialisation, alors qu'il est assez communément admis que le territoire est précisément un espace approprié. Veschambre critique ici la tendance à sous-estimer l'importance de l'appropriation en géographie :

« Pour J. Lévy et B. Debarbieux qui ont rédigé deux des trois définitions de territoire [dans le *dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*, 2003], la notion serait trop large, trop diverse pour être pertinente. Pour J. Lévy notamment, toute forme de rapport à l'espace, toute la spatialité renverrait à l'appropriation, ce qui en ferait selon lui « une notion difficilement tenable » (p. 908). L'un et l'autre récusent en particulier l'idée que le territoire se définirait en référence à l'appropriation, tout en reconnaissant qu'une telle façon de définir le territoire est courante, voire dominante.

Ce n'est donc pas en tant que telle, mais comme moyen de définir un type d'espace, que la notion d'appropriation est ici rejetée. Ce qui confirme ce que nous avons déjà constaté, à savoir que la notion est rarement discutée pour elle-même. À travers appropriation, qu'il ne définit pas, J. Lévy se réfère d'abord à un « état », au fait qu'un espace soit « approprié », ce qui pour lui est pléonastique. Pour notre part, nous avons au contraire privilégié une conception dynamique de l'appropriation, dans laquelle la qualification de l'espace n'est pas une fin en soi, mais plutôt la mise en évidence des rapports de pouvoir, des conflits et plus largement de la dimension spatiale des rapports sociaux. » (Veschambre, 2005, citant Lévy, Lussault, 2003, p.908)

L'appropriation consiste en un processus dynamique, un moment, des interactions entre des forces concurrentes, des simultanités, mais en aucun cas, ne désigne un état définitif ou une réalité figée. L'espace approprié est sans cesse réapproprié, en cours d'appropriation par des acteurs aux intérêts et capitaux variés et dont la volonté d'appropriation peut être exclusive ou non. L'utilisation de la notion d'appropriation, depuis les années 1960 a permis à une lecture critique de l'urbanisme et de l'architecture fonctionnaliste de se développer en prenant en compte les rapports dissensuels au cœur des problématiques d'accès à l'espace. (Zetlaoui-Léger, 2012)

Les travaux de Lefebvre qui établissent la production de l'espace sur la triplicité de la conception, de la perception et du vécu, intègrent une variété infinie d'actes d'appropriation de la part des différents acteurs, qui s'approprient autant et en même temps qu'ils produisent l'espace (Lefebvre, 1974). C'est sur la capacité des individus à dépasser les contraintes de l'espace conçu, pour acquérir une certaine maîtrise de leur espace de vie que se fonde la possibilité d'appropriation, elle-même à l'origine de l'émancipation. « La ville une nouvelle fois est un lieu d'émancipation, d'appropriation mais qui, dit-il, ne peut être durable que si « l'occupation de l'espace est l'occasion de sa métamorphose » ». (Cingolani, 2012, citant Lefebvre, 1974)

Ce type de position critique est tombée en désuétude durant les années 1990-2000 peut-être due à son assimilation trop directe avec la géographie critique et les théories matérialistes. Il me semble tout de même que l'appropriation conserve une capacité herméneutique pour peu que l'on lui confère une définition à peine plus restrictive, associée notamment à la notion d'exclusivité comme le font Veschambre et Ripoll.

L'appropriation spatiale désignerait alors un ensemble de processus visant à garantir l'accès et l'usage à des espaces à destination d'un individu ou de groupes sociaux, souvent au prix de l'exclusivité, ce qui implique que cette appropriation s'apparente souvent à une « prise de

possession ». L'appropriation spatiale *exclusive* est un processus se matérialisant par la mobilisation de moyens variés visant à légitimer une possession de fait ou espérée sur un espace élargi (issu notamment de la propriété foncière relative à un espace donné) et qui a pour corollaire d'exclure autrui de cet espace. C'est une tentative de maîtrise et de contrôle de l'espace, notamment sur les questions de conception de l'espace ainsi que d'accès à l'espace et à ses bénéfices.

Le droit ne modère et ne modèle pas l'ensemble des pratiques sociales et cette prise de possession ne passe pas toujours, ni uniquement, par le droit de propriété. Cependant celui-ci demeure un élément fondamentale de l'appropriation spatiale. Le droit de propriété exclut l'ingérence d'autrui ce qui fait du propriétaire le seul à pouvoir déterminer ce qu'il fait de son bien. Il s'agit alors de considérer une tendance de l'appropriation spatiale qui n'est pas nécessairement exclusive, mais qui de fait, pour s'assurer l'accès et l'usage, ferait de l'exclusivité un mode privilégié. Le libre usage d'un espace implique ici l'impossibilité pour autrui d'interférer avec son usage et donc l'exclusion d'autrui.

« Toute propriété est une exclusion : tel est le premier point qui mérite que l'on s'y arrête quelque peu, même si l'affirmation est assez banale. L'application de cette idée à la propriété immobilière, archétype de la propriété, est tout aussi banale. Mais exclusion de quoi ? Exclusion de la chose corporelle qu'est le bâtiment ou le terrain, sans doute. Mais aussi exclusion de l'espace, en trois dimensions, que constitue la propriété foncière. Et l'on s'aperçoit alors très vite que l'exclusion et l'exclusivité ont pour objet non les biens corporels donnant la consistance à la propriété immobilière, mais bien l'espace immatériel délimité par une parcelle foncière. La propriété immobilière, c'est l'usage exclusif d'un espace[...] ». (Simler, Qu'est-ce que la propriété ? 2006)

d) De la propriété du sol à l'appropriation spatiale

Comme nous l'avons déjà évoqué, le droit de propriété du sol s'étend sur un volume de la forme d'un cône limité physiquement aux extrémités, contraint à l'intérieur par un ensemble de normes et sur lequel le propriétaire peut prétendre à un ensemble de prérogatives qui ne sont pas absolues.

« Détenant privativement ce sol, le propriétaire ne peut pas s'approprier sans limite le volume géographique qu'il estime pourtant avoir acquis [...] » (Bergel, 2005). En effet, une parcelle foncière ne peut pas être considérée comme un espace isolé dans l'espace dont son propriétaire pourrait disposer à sa guise, mais bien comme une partie constitutive de l'espace national géré par les

collectivités dans le cadre de leurs compétences respectives. L'article L.110 du Code de l'urbanisme⁸ est très clair à ce sujet en accordant aux collectivités des attributions en termes d'« utilisation de l'espace » afin « d'aménager le cadre de vie », d'« assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité » et la « restauration et la création de continuités écologiques ». Elles sont également compétentes sur des questions de mobilités ou encore d'équilibre démographique.

Il revient donc aux collectivités d'assumer la coordination du développement spatial, pour lequel elles doivent s'« harmoniser » entre elles. S'il est vrai que de plus en plus de politiques d'aménagement mettent en place des démarches participatives pour intégrer les usagers et habitants, il demeure que les collectivités publiques sont les seules en charge du pilotage stratégique de l'aménagement. Ainsi la parcelle du propriétaire s'inscrit dans un espace plus vaste sur lequel il n'a en principe aucune légitimité politique dans la prise de décision relative à l'aménagement. Le découpage des prérogatives légales semble clair, cependant, que ce soit pour des justifications de valeurs d'usage ou de valeur économique fortement impactées par ce qui se passe à proximité de sa parcelle, un propriétaire peut être tenté d'augmenter sa maîtrise du contexte spatial. On observe une tendance du droit de propriété du sol à « déborder » sur l'espace par des pratiques et des processus d'appropriation se matérialisant de manières diverses. Chaque individu est un « acteur spatial individuel » porteur de stratégies et de pratiques (Lévy, 1994) et les propriétaires sont en mesure de déployer certains outils propres à leur statut. Je vais développer deux exemples pour illustrer.

Dans la Chaîne des Puys, le volcan de Pariou a été plusieurs fois photographié dans le cadre de campagnes publicitaires. Des propriétaires de parcelles sur une partie des pentes se sont regroupés en association et ont intenté une action en justice contre les photographes et les entreprises exploitant les images, en raison d'une « notoriété excessive » accordée au volcan, ayant entraîné des troubles de jouissance liés à une surfréquentation du site (Bergel, 2005).

⁸ Article L.110 du code de l'urbanisme : Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

Les propriétaires ont invoqué une atteinte à leur droit de propriété et ils ont été déboutés au motif que « le droit de propriété d'un bien meuble ou immeuble exposé à la vue de tous n'emporte pas en lui-même pour son titulaire le droit de s'opposer à l'exploitation commerciale de l'image de ce bien obtenue sans fraude si l'exploitation qui en est faite ne porte pas un trouble certain au droit d'usage et de jouissance du propriétaire » (Le Monde, « Le volcan du Pariou peut être photographié », 25 janvier 2002).

Il s'agit d'une tentative par le droit, et notamment le droit à l'image de contrôler la fréquentation touristique d'un espace, en élargissant les prérogatives qui ne concernent en principe que le sol. En un sens, il a ainsi été rappelé que les propriétaires possédaient bien les parcelles immobilières et non le lieu et certaines des composantes immatérielles de son identité spatiale comme son image. Si cette histoire peut prêter à sourire, Bergel considère que ce genre d'instrumentalisation judiciaire est de plus en plus courante.

D'une toute autre ampleur, on peut citer la gestion publique du parc naturel régional de Camargue (PNRC) et notamment le poids des « grands propriétaires » dans la prise de décision d'aménagement et de préservation de la biodiversité (Demmer, 2014).

On observe en Camargue une assise sociale ancienne et en évolution lente, structurée principalement autour de la grande bourgeoisie possédant la majorité des terres. Aujourd'hui on trouve une sociologie de grands propriétaires composée d'un mélange de descendants d'aristocrates arrivés au 18ème siècle, de bourgeois du commerce et de l'industrie de l'après-guerre et d'investisseurs plus récents ayant fait fortune dans l'immobilier ou la finance et souhaitant diversifier leurs actifs. « Ce sont aussi les propriétaires des espaces fonciers les plus importants de Camargue avec des propriétés familiales dépassant les 140ha qui recouvrent ainsi 42800ha de l'espace, contre 5100ha pour les propriétés de moins de 140ha. » (Demmer, 2014, p.417). Les propriétaires fonciers des pourtours de Vaccarès sont à la fois les « plus riches dépositaires de milieux naturels » et les « principaux acteurs de leur transformation par la pratique de la riziculture » (p.417). Il s'agit d'un rare cas français de territoire possédé majoritairement par de grands propriétaires, une survivance du 18ème siècle.

La Camargue, considérée comme un espace menacé, possède une longue histoire de patrimonialisation de sa nature qui s'exprime en 1927 avec la création de la réserve nationale, et le classement en parc naturel régional en 1960. Une association est créée par les propriétaires et en 1973 la gestion du PNRC leur est confiée par l'intermédiaire d'une fondation, qui place 8 membres

dans le conseil administration où ils sont majoritaires face aux collectivités locales et aux services publics. Parmi eux certains ont accès aux lieux de pouvoir et ce de manière historique, amis des politiques et notamment de Pompidou qui venait pratiquer la chasse. Ainsi la création du PNRC doit « préserver [leur] tranquillité [...] tout en n'entravant pas trop leurs activités économiques. » (p.419)

En 2001, l'État essaie de reprendre la main, la fondation est dissoute et un syndicat mixte est créé en 2004, « le conseil d'État estimant cette dernière structure seule apte à gérer un parc naturel régional » (p.420). Cette décision a mis à mal deux siècles de « suprématie sur ce territoire » (p.420) et a été très mal perçue de la part des propriétaires, générant un fort sentiment de déclassement et de perte de légitimité. Ceux-ci déposent plusieurs plaintes et s'engage depuis un long bras de fer juridique, qui dégrade la gouvernance de cet espace et empêche ou ralentit jusqu'à ce jour toute forme de restructuration de sa gestion et particulièrement la mise en place de normes environnementales de préservation de la biodiversité.

L'article rédigé par Christie Demmer, anthropologue est éclairant à ce sujet pour rappeler que derrière le groupe homogène de grands propriétaires, on trouve plusieurs profils qui montrent un attachement très différent au lieu, à la terre et aux savoir-faire et pratiques agricoles attachées et constitutives de la Camargue. Cependant peu importe l'importance (économique, symbolique) qu'ils accordent à leur propriété en Camargue, tous sont unis dans une stratégie de défense commune de leur statut et de leur pouvoir de décision sur cet espace, surtout depuis leur éviction du comité du PNRC en 2001.

Certains se déclarent même « producteurs de milieux naturels » (p.423) et « [valorisent] l'anthropisation – mais raisonnée – supposée conférer leur beauté aux paysages. S'ils montrent une grande défiance à l'égard des écologistes, ils reprennent à leur compte certains des arguments de ceux-ci, notamment que le morcellement du foncier privé serait dommageable pour la biodiversité, ce que les propriétaires interprètent comme une justification de leur pouvoir de décision, eux qui font régulièrement mention de la liberté du propriétaire dans une pure tradition libérale du 18ème siècle.

On trouve une grande proportion de propriétaires se considérant comme des « propriétaires travailleurs » tels que les définit John Locke dans le *Deuxième traité du gouvernement civil* de 1689. Pour celui-ci, une des caractéristiques essentielles de la liberté réside dans la possibilité pour un individu d'exploiter sa terre pour en tirer un bénéfice. (Demmer, 2014, p.419)

Ils mettent souvent en avant le bien-fondé de leurs activités économiques tout en se considérant également comme étant les plus à même à « s'occuper » et de prendre soin de cet espace alors qu'il sont au cœur d'une opposition entre développement économique et préservation de la biodiversité, et pour cela s'opposent continuellement aux « injonctions d'écologisation » du PNRC.

Le conflit autour de la gouvernance du PNRC est exemplaire des processus d'appropriation spatiale exclusive poussés à l'extrême, exacerbés par un contexte fort de deux siècles de domination assurée notamment par une proximité avec le pouvoir politique, une unité géographique et une identité spatiale importante, un classement en parc naturel, un entre-soi très marqué, des enjeux économiques et écologiques croisés et/ou antagonistes, montrant qu'un grand nombre de facteurs peuvent entrer en jeu dans la lutte pour le contrôle spatial et peuvent se manifester notamment par la voie judiciaire.

La propriété immobilière dispose de deux dimensions reconnues par le droit français : un aspect patrimonial qui accorde au bien immobilier une valeur économique qui permet elle-même d'établir un marché et la capacité d'être transmis et également une dimension testimoniale qui garantit le statut de propriétaire. « Selon la taille de son bien, sa localisation, son prix, « son paysagement », le propriétaire foncier affirme spatialement sa place dans la hiérarchie sociale (Bergel, 2005, § 30-31). Il occupe littéralement une place et peut prétendre à un faisceau de droits quant à l'administration du territoire dans lequel sa propriété prend place. « La grande propriété a souvent été affichée par les enquêtés comme la justification principale du droit à s'emparer des affaires de la Cité. » (Demmer, 2014, p.420). On comprend alors que la propriété privée s'accompagne pour certains propriétaires d'un droit supérieur à contrôler les évolutions de l'espace, qu'elles soient politiques ou paysagères et urbaines.

B / MODE D'ADMINISTRATION DE L'ESPACE

Maintenant que nous avons établi le type de relation sujet-objet qui participe à la structuration de notre rapport à l'espace, et puisque que nous émettons l'hypothèse que le droit de propriété immobilier entraîne de fait un processus d'appropriation de l'espace, il convient de préciser certains aspects de l'espace. Il s'agira, en s'appuyant sur la philosophie et les sciences sociales, de le mobiliser, dans le but de faire apparaître certaines caractéristiques pertinentes au regard de l'aménagement et l'urbanisme.

1) Considérations d'un artiste-urbaniste sur l'espace

a) Les métaphores spatiales

L'espace est une notion polysémique convoquée dans de nombreux champs de recherche et d'expérimentation. Il me semble que l'espace du mathématicien et du philosophe n'est pas celui du géographe, qui n'est pas non plus exactement celui de l'urbaniste. Il mobilise bon nombre de significations métaphoriques provenant de la physique ou d'autres sciences dures qui peuvent donner parfois l'impression de saisir en sensation ce que l'on ne comprend pas par le concept.

Chaque champ mobilisant l'« espace » y place les particularités de sa pratique de recherche et les nécessités de ses paradigmes, et si l'espace peut apparaître comme un concept unifié, c'est en partie dû à la capacité de l'esprit humain d'accepter les métaphores, sans interroger les contradictions et les limites de ces analogies. A ce titre, les découvertes du 20ème siècle en physique théorique établissant la relativité de l'espace, n'ont principalement de valeur, pour les sciences sociales et notamment la géographie et l'urbanisme qu'à titre de métaphore que ce soit pour des raisons d'échelle (ordres de grandeur) ou de cadre théorique mobilisé (matière inerte – matière sociale). Si elle est à même de décrire l'espace, la physique théorique s'éloigne largement de l'expérience phénoménologique que les individus font quotidiennement de l'espace. La théorie de la relativité générale, sans les mathématiques et en la détournant des objets qu'elle s'occupe de décrire n'est qu'une image.

Malgré sa volonté d'établir une théorie unitaire de l'espace, Lefebvre écrivait dans la *production de l'espace* (2000, p.20) : « La connaissance de la pratique sociale, la science globale de la réalité dite

humaine, procéderaient-elles d'un modèle emprunté à la physique ? Non. [...] Elle incite aux démarches unitaires, qui rassemblent les modèles éparses. Elle sert de garde-fou, non de modèle. »)

b) Absolu - Relatif

Jean-François Pradeau (1996) en s'appuyant sur les travaux d'Einstein, considère qu'il est nécessaire de distinguer deux types d'espaces fondamentaux et antagonistes: « Un espace absolu indépendant des corps et un espace compris comme relation entre les corps ».

Cette distinction peut également s'exprimer dans ces termes : Un espace (a) comme « qualité locale du monde des objets matériels » et un espace (b) en tant que « réceptacle de tous les objets matériels » et « réalité distincte des corps qu'il accueille ». Ceci se manifeste par le débat entre Newton (b) défendant une conception absolue de l'espace et Leibniz (a) une conception relative. Ainsi l'espace (b), conçu comme un support unique isotrope sur et dans lequel se meut et se localise chaque corps, est défini par la physique classique. L'espace physique de Newton, pose la totale indépendance de l'espace et de la matière. Il pourrait être vide de tout corps et subsister en leur absence. On considère qu'il est positionnel, c'est à dire, que les corps qui s'y déploient occupent une localisation dans un réceptacle qui leur confère des coordonnées absolues.

D'un autre côté, l'espace (a) est alors à considérer comme un système de relations entre objets occupant des positions relatives les uns aux autres. Sans toutefois utiliser le concept d'espace dont il ne dispose pas, Platon est le premier à poser les jalons d'une réflexion sur la localisation relative des corps existant les uns par rapport aux autres avec son concept de *chôra* : le milieu concret où existe l'être relatif. Toutefois il est établi que c'est à Leibniz que l'on doit la conception moderne de l'espace conçu « comme un ordre général des choses ».

« Pour moi, j'ai marqué plus d'une fois que je tenais l'espace pour quelque chose de purement relatif, comme le temps, pour un ordre des coexistences, comme le temps est un ordre des successions. Car l'espace marque en termes de possibilités un ordre des choses qui existe en même temps, en tant qu'elles existent ensemble, sans entrer dans leur manière d'exister » (Leibniz, lettres à Clarke, Oeuvre t1, p.416)

Cependant rappelons que bon nombre des philosophes qui ont traité de la question de l'espace jusqu'au 19ème (Leibniz, Descartes) étaient mathématiciens et se rapprochent bien plus de la description de l'espace physique, que de l'espaces des pratiques sociales qui doit nous servir de « garde-fou » pour discriminer les cadres théoriques pertinents. Or la physique n'apparaît pas

comme le bon cadre pour étudier les réalité humaines. Elle qui se concentre sur les comportements de la matière inanimée n'est tout simplement pas adaptée à l'échelle du politique et du social.

Si l'espace de la physique moderne peut être déformé, notamment par une masse importante, et que l'espace social peut lui aussi connaître des effets de densification par la co-présence d'un ensemble de représentations et/ou d'éléments matériels ou encore par exemple par une contraction de la distance relative entre deux lieux ou espaces par l'évolution du réseau de mobilité, ces similitudes n'en restent pas moins acceptables uniquement sur le plan métaphorique.



Fig 3 – *Carte avec anamorphose* - A l'échelle humaine, le temps de trajet entre espaces urbains est certes réduit par les voies de communication, mais cet aménagement ne modifie en rien l'écoulement du temps ni l'espace physique ou matériel, cette aménagement contracte seulement l'espace tel qu'il est vécu et perçu du point de vue humain.

Aussi, si la physique théorique a établi la supériorité de la relativité générale d'Einstein, il à noter que les calculs provenant de la relativité restreinte de Newton sont considérés comme plus simples, voire même plus justes pour les phénomènes de petite échelle, c'est à dire à l'échelle du système solaire. L'urbanisme peut faire de même en conservant l'usage simultané des deux conceptions de l'espace, non pas comme modèle physique mais bien comme un modèle interprétatif de phénomènes urbains, retraçant certains motifs à plusieurs échelles.

Ainsi l'urbaniste peut entrevoir un *espace-réceptacle*, contenant absolu dans lequel la matière se localise et se positionne ainsi qu'un *espace-relatif* qui n'existe que par les relations qui tissent l'espace en même temps qu'elle se tissent dans l'espace.

c) Introduction du politique et du social dans l'espace

En philosophie, c'est au sujet de la nature qu'est investigué le concept d'espace ce qui lui prodigue dès le début en ancrage profondément physique. A ce titre, l'espace est souvent réduit à sa condition d'extériorité physique ou convoqué à l'évocation de certaines conditions et limites géographiques ou géométriques, dans une sorte de définition des possibles par la négative, ce qui l'empêche d'être mobilisé dans d'autres domaines comme la philosophie de l'esprit ou encore la philosophie politique. L'espace tel qu'il est pensé par la philosophie et les mathématiciens décrit une réalité physique qui n'apporte que très peu aux sciences sociales. C'est précisément lorsque d'autres sciences sociales se mêlent à la géographie mais également lorsque le politique et le social s'immiscent en philosophie que l'espace devient un objet d'étude social (Lévy, Lussault (dir.), 2013, espace, p.353).

« Lefebvre (1974) a toujours soutenu avec conviction que « l'espace physique [n'a] aucune "réalité" sans l'énergie qui se déploie » (p. 20) et c'est à partir de ce principe qu'il construit une théorie articulée qui dialectise le concept d'espace en le mettant en interaction constante avec les sujets qui l'occupent. Le philosophe français prétendait ainsi que l'espace, au moment où il se distingue à la fois de l'espace mental propre aux philosophes et aux mathématiciens, et de l'espace physico-sensible qui dérive de la perception de la nature, révèle sa spécificité comme *produit social*. » (Borelli, Guido. *Venise par Henri Lefebvre : un vestige de l'espace social collectif*, 2021, § 9)

Il me semble que l'espace pensé comme essentiellement social coïncide avec la rupture dans la définition du « lieu » en philosophie. Dans la représentation philosophique, le lieu est absolument ponctuel, c'est la position occupée par un corps dans l'espace. Ainsi chaque corps se situe dans son lieu. Il ne s'agit pas d'un ensemble composé d'objets divers et surtout non social. C'est au moment du passage théorique du lieu ponctuel, le lieu-locus au lieu social que la philosophie commence à fournir des arguments théoriques utiles pour l'urbanisme. En un sens les sciences sociales redécouvrent certaines questions posées par les Grecs qui s'interrogeaient sur la place du citoyen dans la cité.

L'espace (substantif indéénombrable) consiste en l'intégralité des relations créées par tous les objets spatialisés (à la fois le tout et le *matériau* constitutif), là où *un* espace (substantif déénombrable), relève d'un découpage, d'une portion de l'espace. Ainsi un espace est une portion de l'espace ainsi qu'un assemblage de l'espace, et un lieu est un espace approprié.

« Pour devenir lieu, un espace – terme générique – doit d'abord être défini symboliquement avant de l'être physiquement, parce qu'il est une découpe qualitative du réel, rituelle ou pas, et non quantitative. »

(Prado, Patrick. *Lieux et « délieux »*, 2010, p.121)

Il n'existe pas de découpage univoque des espaces, ainsi une portion donnée de l'espace peut être constitutive de plusieurs espaces différents. De plus, on observe un enchâssement, une imbrication d'espaces et de lieux de différentes échelles les uns dans les autres.

Si l'espace constitue un ensemble de relations, le lieu est un échantillon de ce système relationnel dont il conserve une partie des caractéristiques tout en s'isolant d'une autre partie. Ainsi dans le lieu s'expriment une partie des éléments constitutifs de l'espace global mais également des dynamiques qui lui sont propre et qui lui permettent de se construire en tant qu'espace signifiant, spécifique et distinguable. Le lieu permet de répondre la question: « qu'est-ce que ici ? ».

Aussi des espaces dont la charge affective est faible voire nulle sont des non-lieux pour Marc Augé, et à l'inverse les hyper-lieux de Michel Lussault, sont des espaces concentrant une grande variété d'éléments caractéristiques de la mondialisation économique et culturelle, ce qui en fait des lieux de haute intensité, en terme de représentations, d'affect, d'effets sur le reste du monde.

L'espace n'est plus alors pensé ni comme un réceptacle absolument neutre où se déploie une matière immanente, ni non plus uniquement un système relationnel organisant une matière spatialisée qui précéderait le corps social et dont celui-ci serait exclu, mais bien comme une production sociale et historique. L'espace est un matériau historique et le lieu est une installation totale.

d) Matérialité de l'espace

Dire que l'espace est matériel est une tournure ambiguë qui peut être mal saisie. Il faut donc que je précise ce que je n'entends pas par matériel. Évidemment, je ne dis pas que l'espace n'est que

matériel. Il est, par certains de ses aspects, matériel. Il ne s'agit pas non plus d'un type d'espace mais bien d'une caractéristique de l'espace.

A propos de la matérialité, plusieurs tournures de phrases qui vont suivre pourraient laisser à penser qu'il y a parfois successivité entre plusieurs dimensions de la production de l'espace, par exemple entre l'espace conçu et l'espace vécu, ou entre l'espace physique et l'espace social (Lefebvre, 1974) comme si l'un préexistait à un autre, et particulièrement l'aspect matériel de l'espace qui précéderait ses composantes sociales et immatérielles. Ce processus de production est en constante reproduction et parfois certains équilibres peuvent varier ce qui peut modifier l'espace lui-même, mais il n'est pas d'espace matériel qui existerait avant le social et inversement.

Dire que l'espace est matériel ne revient pas à le doter d'une substance au sens cartésien. « Lorsque nous concevons la substance, nous concevons seulement une chose qui existe en telle façon qu'elle n'a besoin que de soi-même pour exister. » (Descartes, « les principes de la philosophie », in *Descartes, Œuvres*, La pléiade, [1644], p.594). Il ne s'agit pas d'opposer et de faire prévaloir (voire même préexister) le matériel sur les composantes immatérielles de l'espace. Les deux coexistent et s'influencent. Ainsi, il est possible d'agir sur l'espace matériel, par la médiation de l'action sur l'immatériel (règlement, zonage...). Ce sont les implications matérielles des aspects immatériels de l'espace. Cela revient à dire que la spatialisation de certaines choses matérielles et immatérielles, par effet d'émergence due à la coprésence de ces choses est constitutive de l'espace, ce qui le dote d'une assise profondément plastique. Il s'agit alors de considérer « matériel » dans le sens de « matériau, qui entre dans la composition d'un objet », mais également de « plastique, qui est fait de formes » (auxquelles s'ajoute une *texture*).

L'espace physique, c'est l'espace des phénomènes physiques tel qu'il existe sans l'humain, c'est « l'espace physico-sensible qui dérive de la perception de la nature ». Il me semble alors qu'il existe quelque chose entre les deux, que « matériel » vient compléter « physique », et ne le répète pas. L'espace matériel, c'est l'espace physique mobilisable et mobilisé en tant qu'il est synthétisé par le corps social. L'espace est un produit social dont une des caractéristiques est de se produire en tant que matériau directement ou indirectement mobilisable pour et par les individus. Une pierre n'est qu'une pierre, jusqu'à ce qu'elle s'inscrive dans un projet duquel elle devient matériau.

Or précisément si l'espace est produit, il est également matériau, que ce soit en tant qu'élément de conception ou de pratique spatiale. Le matériau, c'est la matière physique qui s'est vu attribuée un sens, à la fois modelée et signifiante, produit et produisant. L'espace n'est que relations physiques de matière inanimée et c'est le sujet qui l'organise, le détermine en y mettant ses intentionnalités.

L'espace physique sans « réalité », se réalise précisément par l'énergie déployée par le social pour matérialiser la société. L'espace physique n'est que matière, et c'est le sujet qui le fait matériau en l'animant de représentations, de possibles et d'immatériel.

Le sujet confère sa matérialité à l'espace qui n'est sinon que physique. L'espace physique se conçoit ici comme une structure originelle, inaccessible pour des raisons phénoménologiques et temporelles, qui nous apparaît uniquement englobé sous la forme de l'espace social. Et l'interface entre physique et social se traduit par les caractéristiques matérielles de l'espace. Pour le dire schématiquement, au risque d'établir une succession là où il y a simultanéité : *un* espace est produit à partir de *l'*espace en tant que matériau. *Un* espace produit une re.configuration permanente du matériau qu'est *l'*espace.

Dans *À travers les murs*, Eyal Weizman (2008), illustre parfaitement la matérialité de l'espace et comment la prise en compte de la relation sujet - espace articulée avec une conception non-déterministe (non-spatialiste) de l'espace peut éclairer et infléchir à la fois les perceptions, les pratiques et l'espace lui-même.

L'État d'Israël, après avoir essuyé plusieurs défaites lors des tentatives d'occupation de villes palestiniennes à la fin des années 1990, réunit des experts provenant de champs divers (génie de matériaux, philosophie, stratégie militaire...) et développe une nouvelle approche de la stratégie militaire en milieu urbain. En effet, les palestiniens ont une connaissance précise de la configuration spatiale des espaces urbains qu'ils habitent, ce qui leur permet de se cacher ou de fuir facilement. De plus, ils ont adapté les villes dans le but d'augmenter leur capacité défensive, notamment en les piégeant, ou à aménageant des recoins permettant à un tireur d'être à couvert. Leur appropriation des lieux leur confère un gros avantage lorsque ceux-ci deviennent les théâtres d'affrontements.

Il va donc s'agir pour les militaires israéliens, lors des attaques de Balata et de Jénine en 2002, d'aborder les combats et particulièrement les questions de mobilité en espace urbain, à partir de la théorie dite de « géométrie inversée ». Les palestiniens basent leur stratégie sur une approche conventionnelle qui fait de la ville uniquement le cadre spatial des affrontements. De leur côté, les militaires israéliens vont faire de l'espace urbain un matériau modelable.

« Ce n'était plus l'ordre spatial établi qui dictait les modalités de déplacement, mais le déplacement lui-même qui organisait l'espace qui l'entourait. [...] [Cela] présupposait une conception de la ville non plus en tant que site, mais en tant que matériau même de

la guerre – un matériau flexible, presque fluide, toujours aléatoire et mouvant ».
(Weizmann, *A travers les murs*, 2008, p.8)

Derrière ce qui ne pourrait être que de vagues déclarations concernant la relativité de l'espace post-moderne, il faut comprendre que cette position théorique a des conséquences très concrètes sur le comportement, les gestes et les actions des militaires. La « géométrie inversée » consiste en une inversion volontaire des pratiques et des comportements en milieux urbains, qu'ils soient liés à des habitudes, des injonctions ou des limites physiques. Dans toutes les interactions possibles dans l'espace, une série d'actions sont possibles, physiquement permises et d'autres non. La matérialité de l'espace constitue dans une certaine mesure, un cadre à l'ensemble des possibles réels. Mais ce cadre ne s'applique que dans la mesure où en tant que pratiquant de l'espace, l'individu a intégré un ensemble de savoir-faire et de savoir-être qui lui imposent un certain rapport matériel à l'espace, qu'il est autrement possible de dépasser s'il s'en émancipe.

Il devient alors interdit de marcher dans une rue, de franchir une porte ou de regarder par la fenêtre qui sont autant de pratiques courantes. Aussi à l'échelle de la ville, les soldats se déplacent non plus par les rues, mais en passant d'une habitation à l'autre, réalisant des trous pour passer *à travers les murs* puisque rappelons-le les portes sont interdites. Chaque passage, qu'il s'agisse d'un trou dans un mur ou d'une corde à travers un plafond-sol, est affublé d'un code inscrit à la bombe de peinture qui permet de le localiser et de le mettre en relation avec tout le réseau de communication constitué au fur et à mesure des opérations successives.



Fig 4 – *A travers les murs*

Cette nouvelle spatialisation des combats urbains s'accompagne de nouveaux types d'objectifs, et de différentes structures opérationnelles, tactiques et hiérarchiques, déployant une nouvelle temporalité qui sortent du cadre spatial de cette approche militaire, mais qu'il convient d'évoquer. Par exemple, il ne s'agissait jamais de gagner une bataille entre deux lignes pour occuper un espace. La notion même de front disparaît complètement. Il s'agit d'organiser des affrontements de faible intensité, où des petits groupes autonomes *essaient* et où chaque geste à petite échelle reproduit le mouvement général de la structure entière, avec pour objectif de faire 10 prisonniers avant le retrait de l'offensive par exemple. Le contrôle spatiale n'est plus l'objectif de l'affrontement, mais seulement le moyen, et celui-ci s'efface en l'absence des soldats.

En opposition à l'appropriation de l'espace par les palestiniens, s'est imposée une contre-appropriation totalisante et absolument autoritaire de l'espace de la part de l'armée israélienne. Ils se sont situés en amont (sans successivité) de la production de l'espace pour contrôler totalement la conception et imposer ainsi une perception à leurs soldats et un vécu aux palestiniens.

Les soldats n'ont pas seulement fait des trous dans les murs. Par leur pratique, ils ont imposé un nouveau rapport aux aspects matériels de l'espace qui rendent physiquement possibles certains usages, en *by-passant* le lien entre l'espace perçu par les soldats, l'espace conçu par les architectes, urbanistes, maçons, etc. et tel qu'il était vécu par ses habitants. Cette tactique a complètement déstructuré les rapports entre intérieur et extérieur, entre l'espace privé et l'espace public.

Si la géométrie inversée représente un exemple extrême de contrôle de la matérialité de l'espace par un État dans le but d'en tirer un avantage, il convient de saisir que l'espace constitue un enjeu de pouvoir que chaque État cherche à réguler et organiser de manière efficace et stable.

2) Outils physiques et conceptuels d'un agencement spatial

a) Le cadastre, une solution technique à une nécessité de contrôle administratif

La France d'avant 1789 apparaît comme un assemblage hétérogène de particularismes en matière de gestion de la propriété et de la fiscalité (Béaur, 2005). La révolution abolit l'ensemble des impôts de l'Ancien Régime, jugés particulièrement inégalitaires et gérés localement sous forme de terriers ou de censiers pour être remplacés par une « contribution foncière unique » basée sur la surface de

terres possédées, administrée nationalement. Seulement de 1790 à 1807, ce mode d'imposition s'établit uniquement sur un système déclaratif de la part des propriétaires. Il apparaît rapidement inefficace et peu fiable, et malgré une tentative de réforme en 1802, ce système est abandonné (Gaveau, 2021).

La Révolution française établissant la propriété comme une des institutions fondatrices de la république, il convient de disposer d'un mode d'administration adapté, mais surtout pour l'État de concevoir d'un outil efficace permettant de calculer la valeur foncière imposable sous la forme d'un cadastre. Historiquement, les cadastres sont une réponse technique à une problématique des autorités en place, qui peut différer selon le lieu et l'époque, telle qu'une meilleure valorisation des terres cultivables ou un recensement des ressources naturelles mais la question fiscale est la justification la plus commune. Cette entreprise donne lieu à une production de documents administratifs qui prennent souvent la forme de registres écrits associés à un mode de représentation cartographique. On retrouve dès l'Antiquité des documents de découpages agraires du territoire. La trace la plus ancienne de l'existence d'un cadastre est attestée à Telloh dans le désert d'Arabie, où a été retrouvée une plaque d'argile datant de 4000ans avant J.C. sur laquelle sont gravées des figures géométriques représentant des mesures de terres.



Fig 5 – *Représentation de l'espace* - Tablette d'argile cadastrale, Djokha (Irak actuelle), env -2000

En Égypte, au-delà de la simple taxation foncière, le cadastre pouvait servir à la constatation des droits de propriété, notamment en permettant de retracer annuellement les limites de chaque parcelle enfouie sous la couche fertile de limon à la suite des inondations périodiques du Nil. Il est alors intéressant de noter que dans un territoire évoluant de manière cyclique et rapide, ce sont bien les documents administratifs qui permettent de fixer les espaces sur le temps long. Mis à part ce contre-exemple, le plus souvent, il ne s'agissait pas pour le cadastre d'assurer la testimonialité de la

propriété, mais bien pour les autorités d'estimer quel montant d'impôts devait être perçu, en fonction de l'étendue et de la qualité des terres possédées.

En juillet 1807, Napoléon déclare à son ministre du trésor : « Le seul moyen de sortir d'embarras est de faire procéder sur le champ au dénombrement général des terres dans toutes les communes de l'Empire, avec arpentage et évaluation de chaque parcelle de propriété. Un bon cadastre parcellaire sera le complément de mon Code, en ce qui concerne la possession du sol, Il faut que les plans soient assez exacts et assez développés pour servir à fixer les limites des propriétés et empêcher les procès. » (Vaslin, article du monde, 19 mars 2007).

Avec la création d'un cadastre, pour Napoléon l'objectif est triple. Il s'agit de concevoir un outil fiscal adapté aux contraintes modernes de la gestion étatique, en même temps que de disposer d'un document juridique qui vient certifier de la possession du sol et ainsi constituer un assise stable au droit de propriété. De plus, il espère améliorer la valorisation des terres agricoles par les paysans qui se voient taxées en fonction de la fertilité de la terre (information contenue dans le cadastre) et qui ainsi se voient indirectement imposés des quotas de production.

La loi décrétant la mise en place du cadastre est votée le 15 septembre 1807, soit trois ans après le Code civil, et sa confection est entamée en 1808 pour s'achever en 1850. Ce système de cadastre s'appuie une mesure des terrains par l'arpentage systématique de plus de cent millions de parcelles. Il s'agit donc de l'identification exhaustive des composantes moléculaires du territoire national. Sur le plan, on divise le territoire communal en sections, elle-mêmes découpées en feuilles. La parcelle, terrain d'un seul tenant, propriété d'un seul propriétaire, accueillant une même culture, devient l'unité de cadastration. Par là-même la parcelle devient l'unité de découpage la plus élémentaire du territoire national, au même titre que le citoyen est la brique élémentaire constitutive de la république.

Ce cadastre moderne, composé d'un plan associé à une matrice cadastrale possède une faille fondamentale, liée à la condition matérielle d'existence de la cartographie. Une fois figées sur le papier, les limites tracées peuvent difficilement évoluer. Il est difficile d'actualiser le cadastre dans ses représentations graphiques, les registres littéraires sont en revanche plus simple à tenir à jour.

L'abolition du droit d'aînesse qui contribuait à maintenir la stabilité du découpage parcellaire associée à l'industrialisation naissante, aux évolutions des pratiques agricoles et au développement de voies de communication vont largement transformer le paysage foncier. En 1891, une

commission parcellaire est mise en place pour réfléchir aux moyens de mise à jour. Il faudra attendre 1930 pour que le cadastre soit rénové et cette opération dura jusqu'en 1974.

Aujourd'hui, le travail de numérisation et une procédure de remaniement du cadastre votée en 1974 n'ont pas empêché le cadastre contemporain de se trouver dans un état jugé très variable. On y observe de grandes différences entre les sections « rénovées » entre 1930 et 1960 sur la base du cadastre napoléonien et les sections produites à partir de 1960, notamment à l'aide de photographies aériennes.

Ainsi, malgré la résistance du réel à être simplifié et administré, nous héritons d'un découpage ayant fixé de manière durable mais évolutive les découpages issus de la période révolutionnaire. La fixation dans l'administratif de la propriété privée, garantie par l'autorité de l'État a permis en partie le développement observé et la place prise par la propriété privée dans nos rapports à l'espace. Seulement, l'entreprise cadastrale ne s'est pas faite sans difficultés, d'ordre technique mais également idéologiques. La question de la délimitation des communes comme des parcelles, toutes deux génératrices d'identités propriétaires ou territoriales, n'est pas anodine. Fabien Gaveau, pour qui « la parcelle est [...] une réalité de papier » rappelle à point la propriété privée inscrite administrativement dans le cadastre a bouleversé les structures sociales et politiques rurales, en confrontant l'« ordre coutumier et le nouvel ordre révolutionnaire (au sens large) », en mentionnant notamment les révoltes suivant la mise en place du code forestier en 1827 (Gaveau, 2021).

Ici s'affrontent une multiplicité d'usages, de pratiques et paysages face à une volonté uniformisante de rationalisation du droit rural sur l'ensemble du territoire national. A termes les usages anciens seront progressivement encadrés, puis limités. Le mode de gestion cadastrale méthodique de l'espace national, qui plus est assurée par un État stable dans le temps, pense la ressource spatiale comme une totalité et vise à assurer un accès privilégié à l'espace *via* la propriété privée.

En effet, le déploiement d'un mode de gestion unique et centralisé n'est pas en capacité d'intégrer des pratiques diverses et toutes les coutumes locales. L'État, utilisant le cadastre et les différents Codes comme des dispositifs de légitimation spatiale agit directement ou indirectement sur les pratiques spatiales, notamment agricole. Il instaure alors le marché comme mode de mutation préférentiel et destitue peu à peu les usages communaux et les formes de solidarités entre travailleurs de la terre. Au-delà de la constitution d'un outil fiscal, il s'agit pour l'État de maîtriser son territoire, par l'imposition d'un nouveau mode de découpage spatial ainsi que de nouvelles normes.

Cette tendance à *univociser* les usages se déployant dans un espace tient peut-être en partie aux caractéristiques propres au mode de représentation cartographique du cadastre qui est indissociable du cadastre lui-même. Le cadastre est en effet autant un mode d'administration du foncier qu'un mode de représentation spatiale. Il est cependant difficile d'estimer s'il s'agit d'une volonté d'éradiquer un ensemble de pratiques jugées contraires au progrès ou un effet secondaire du mode d'administration qui procède à une modélisation du réel couplée à une réduction de la totalité, qui par conséquent ne sont pas en capacité d'intégrer les pratiques prenant place hors de la totalité. Peut-on représenter simplement des réalités sociospatiales complexes ?

b) Représentation cadastrée de l'espace

Par la cartographie, l'humain a été capable de réduire la complexité de son environnement par principe d'analogie pour s'approprier intellectuellement le monde (Casti, in Lévy, Lussault, (dir.), 2013). Cependant, le cadastre contrairement à la cartographie générale ne procède pas d'une tentative d'objectivation du monde. Il s'agit d'un acte d'appropriation et de mise en ordre du territoire national par un unique mode de contrôle de l'espace administré et garanti par l'autorité de l'État.

Le cadastre représente l'espace, mais surtout contribue largement à produire l'espace social par la représentation et vient fixer un découpage précis au moment de sa conception. En effet, les représentations de l'espace sont conçues par les détenteurs du pouvoir : « des savants, des planificateurs, des urbanistes, des technocrates « découpeurs et « agenceurs » » (Lefebvre, 1974, p.48) et cette technologie précise a pour fonction d'assurer la survivance dans le temps de tous les découpages spatiaux et la régulation des actes d'appropriation sur ces espaces. Le cadastre surimpose sur une connaissance géographique des signes et des codes qui ordonnent l'espace. Ce marquage sur des *feuilles*, permet d'inscrire sur ces grands espaces blancs qui effraient l'autorité, des données qui améliorent la connaissance de l'espace et le façonnent et ainsi optimisent la gestion notamment fiscale.

Lascombes citant Foucault rappelle que « beaucoup de notions de [la] discipline [cartographique] ont un contenu juridico-politique et comment ce savoir « s'est développé à l'ombre de l'armée » » (Lascombes, 2007, p.2). Le cadastre, dans sa partie graphique, est paradigmatique de la carte comme instrument de pouvoir. Il est la matérialisation de la propriété privée assurée par le contrôle de l'espace de l'État. Le contrôle étatique est avec l'exploration et la guerre, l'un des usages principaux de la carte cités par Jacques Lévy dans son dictionnaire de la géographie et de l'espace

des sociétés. Il n'est alors pas étonnant que la réalisation de la version moderne du cadastre en 1808 ait été décidée par un chef militaire tel que Napoléon, la même année que l'établissement de la « carte d'état major ».

c) Outils conceptuels d'agencement spatial

Notre croûte terrestre est striée toute entière de divisions et de subdivisions d'espaces légitimes, enchâssés les uns dans les autres venant découper l'espace matériel. Découper l'espace c'est produire et reproduire des formes en taillant dans le réel. Cette opération peut être réalisée de deux manières par le dessin cartographique *a priori* et *a posteriori*, si l'on en croit Denis Retaillé (Levy, Lussault, (dir.) 2013). Le découpage *a priori* est fondé sur l'« existence d'un ensemble géographique pour l'isoler » alors qu'un découpage *a posteriori* consiste en l'adaptation de limites dans le réel en fonction des découvertes et de décisions cartographiques.

La France est découpée administrativement selon cinq niveaux que sont la région, le département, l'arrondissement, le canton et la commune auxquels on pourrait ajouter l'unité la plus petite et de nature bien différente, la parcelle. Chacun de ces découpages suit un tracé à l'intérieur duquel est associé un mode de gestion et un échelon administratif à opposer aux autres. Il me semble qu'il existe une grande variété d'outils d'agencement spatial selon les échelles concernées, et je resterai ici concentré sur l'échelle parcellaire. Si le découpage est le premier geste administratif de manipulation de l'espace qui vient à l'esprit, il faut de suite mentionner son pendant, la fusion. On observe bien évidemment de grandes disparités entre les modes de gestion foncière dans les espaces urbains et dans les espaces ruraux et agricoles. En revanche on retrouve sensiblement les mêmes outils et les mêmes techniques (Aveline-Ducbach, 2022).

La division parcellaire, l'allotissement et le remembrement peuvent être mobilisés respectivement par des acteurs différents comme l'État, les collectivités, les aménageurs ou des propriétaires particuliers, pour découper ou fusionner l'espace sur la base de son emprise parcellaire au sol. Ces gestes procèdent à un découpage ou une fusion *a posteriori*, régulé collectivement et suppléé de normativité. Cela signifie que le tracé de documents administratifs légitimes vient découper l'espace matériel. Les outils conceptuels d'agencement ne font pas que manipuler l'espace abstrait de l'administration mais participent également largement à produire des réalités sociospatiales fragmentées ou lissées.

La *division parcellaire* permet de découper une parcelle en plusieurs plus petites. Elle est généralement utilisée lorsqu'un propriétaire souhaite revendre une parcelle en partie ou en totalité à plusieurs acquéreurs. Cette pratique est encadrée par le Code de l'urbanisme et les documents d'urbanisme en vigueur dans l'espace concerné. C'est la manière principale qu'un individu a de modifier le découpage administratif de l'espace, et la parcelle étant l'unité la plus petite du territoire nationale, le respect de son intégrité peut conduire à des effets importants sur la fabrique de la ville. Il apparaît que la division foncière est le plus souvent réalisée dans le but de faciliter la vente ou d'en maximiser les bénéfices, on peut donc questionner la qualité des réalisations urbaines à sa suite et cet outil n'a priori pas vocation à produire des espaces plus cohérents.

L'*allotissement* (ou plus souvent *lotissement*) est l'action de diviser un terrain à construire en plusieurs lots (en vue d'un lotissement) utilisé par les aménageurs en lien avec les collectivités territoriales. On parle à sa suite souvent de lotissement viabilisé, ce qui indique alors la coïncidence d'une modification légale de l'espace (dans ses contours et usages autorisés) et d'une modification technique par le raccord aux différents réseaux. C'est un procédé très utilisé par les aménageurs qui peut produire une variété de formes urbaines de qualité très variable. Le résultat général dépendra notamment du niveau de maîtrise foncière publique, et des capacités de négociation respectives des différents acteurs économiques et politiques concernés.

Enfin, le *remembrement* est une procédure qui vise à une réorganisation des parcelles, principalement par la fusion. Il s'agit le plus souvent d'un remembrement rural, qui a pour objectif d'obtenir des parcelles plus grandes, d'un seul tenant. Joseph Comby (2016) considère que c'est une procédure autoritaire même si elle est souvent concertée et qu'elle n'est pas appliquée avec le même degré d'autoritarisme en espace urbain ou rural.

« La possibilité de procéder autoritairement au remembrement urbain des zones destinées à l'urbanisation, indépendamment de leur aménagement, existe dans certaines législations (pays germaniques) mais non en France où l'on préfère l'intervention d'un aménageur qui s'occupera à la fois de la réorganisation du parcellaire et de la viabilisation, dans le cas le plus fréquent où les propriétaires voisins n'arrivent pas à se mettre d'accord pour le faire eux-mêmes dans le cadre d'une association foncière urbaine. (Comby, Joseph. *Dictionnaire foncier*, 2016, entrée « remembrement »)

Historiquement, le remembrement de terres agricoles est une pratique qui a eu lieu de manière diffuse et constante pendant plus ou moins tout le Moyen-Age, sur la base de la volonté commune

de paysans appartenant à des communautés locales. Le caractère autoritaire du remembrement se manifeste principalement durant le 20ème siècle.

En effet, « les autorités publiques s'emploient depuis le milieu des années 1860 à développer une nouvelle gestion du foncier rural » qui mèneront au « grand remembrement » (Gaveau, 2021). A partir de 1954, sous l'impulsion de l'État, de petites parcelles sont remembrées pour en former de plus grandes gérées par un propriétaire unique, notamment pour permettre le déploiement technologique moderne (monoculture intensive, mécanisation). Ce mouvement a eu des fortes répercussions sociales et écologiques et largement participé à produire nos espaces agricoles contemporains. En effet, cette fusion de parcelles passant par le dessin cartographique conduit à la destruction dans le monde réel de haies et de chemin communaux (menant à la quasi-disparition des bocages en France), autant de barrières au déploiement du progrès et de l'agriculture intensive. Les modalités transactionnelles ont été variées, en allant de l'échange de terres, à la spoliation et l'expropriation, en passant par la vente plus ou moins consentie. Ainsi, cette entreprise de lissage de l'espace et des pratiques sociales coutumières a largement participé à redessiner la ruralité française tant dans sa dimension matérielle qu'humaine.

Si l'on ne peut nier qu'il existe toujours des formes de solidarité dans les pratiques agricoles et dans les espaces ruraux, il est indéniable que celles-ci ont tendance à nettement reculer tout au long du 19ème siècle et durant la première moitié du 20ème siècle, processus achevé par le grand remembrement (Gaveau, 2021), puisque l'on passe de petites parcelles à usage familial avec l'accès à des ressources communes et des pratiques collectives, à une baisse de la population rural (exode rural) associée de fait à une augmentation de l'espace exploité par personne, entraînant des productions plus individualisées associées à des processus d'appropriation exclusive plus poussés.

La manipulation conceptuelle et légale de l'espace par la simple redéfinition de ses limites peut avoir des effets positifs et/ou négatifs, selon que l'on se place du point de vue de l'économie, de l'aménagement ou de l'environnement, de l'État, des collectivités, des entreprises ou des individus. Elle permet notamment le zonage et donc la gestion différenciés d'espaces. Cependant, les outils d'agencement spatiaux ne transforment pas les espaces à eux-seuls si facilement et sont le plus souvent utilisés dans le cadre de politiques foncières plus larges.

Ces agencements produits par l'humain, ou plutôt par les sociétés humaines devrait-on dire, tant ceux-ci s'étalent sur le temps long, peuvent ou non manifester une intentionnalité selon qu'ils sont un geste de l'État, doté d'une conscience éternelle ou d'individus finis dans le temps et dans leur

capacité d'agir. A l'échelle du propriétaire, ils ne sont qu'une succession de gestes individuels, qui parfois entrent en contradiction ou en résonance avec le politique ou certains acteurs économiques.

« L'existence n'est pas séparable des agencements variables et remaniables qui la produisent. Partout où l'on peut identifier et décrire le couplage d'un ensemble de relations matérielles et d'un régime de signes correspondant, on dira qu'on est en présence d'un agencement. Sous le rapport de l'affect, l'agencement constitue un « territoire » (production d'un effet d'appropriation, délimitation d'un dehors et d'un dedans) et une « heccéité » (individuation non personnelle). Car l'individu est toujours pris dans un agencement, ne lui préexiste pas, ou bien est transformé par le nouvel agencement dans lequel il entre. » (Zourabichvili, François. in *le vocabulaire des philosophes*, à propos de Deleuze, p.903)

Mon intention n'est pas ici de réduire les agencements deleuziens à leur caractère simplement spatial, mais il me semble que le découpage parcellaire est une incarnation pure de ce concept, notamment sur l'articulation des désirs individués face à l'État et à l'ensemble de pratiques intégrées, sédimentées presque fossilisées quant à nos perceptions spatiales individuelles et collectives. Le découpage spatial (son tracé) devient un signifiant, un motif fractal qui intègre les structures du politique dans sa constitution, à son échelle propre.

Une observation cartographique des découpages cadastraux, et des modes de production de ces découpages nous renseignent en partie sur l'histoire politique et sociale des espaces et sur les usages qui s'y sont développés. En effet, nous héritons et nous usons aujourd'hui d'un territoire au découpage ancien prenant la forme d'un motif orthogonal. Ce découpage rectiligne de l'espace que nous avons intégré nous apprend et nous impose de circuler dans des couloirs, à ne jamais emprunter les diagonales, les chemins de traverse. Et si le respect de la loi ne s'impose pas à nous alors la violence du barbelé s'en chargera.

d) Le barbelé, une technologie au service de l'appropriation spatiale exclusive

Rien n'est plus adéquat que les barrières et les grillages pour exprimer le droit de propriété, le découpage spatial qu'il implique et son impact sur les possibilités matérielles d'usage de l'espace. L'historien Reviel Netz, s'est intéressé à l'usage du fil barbelé et comment cette technologie a rendu possible l'application du droit de propriété aux États-Unis à la fin du 19ème siècle. En effet, son utilisation se répand rapidement après son invention et vient largement modifier la sociologie du

rapport aux grands espaces mais également la distribution de l'exploitation économique des terres et les usages sociospatiaux.

Le barbelé et c'était là son objectif, a permis le passage d'une activité d'élevage de type pastoral avec l'élevage d'animaux en semi liberté (*range*) à un élevage sédentaire en espace clos (*ranch*). « Un *ranch* est une portion de terre clôturée, tandis que le *range* désigne l'espace illimité » (Netz, in Graber, Locher (dir.), 2022).

Pour parler simplement, le *range* était pratiqué par les cow-boy. Ce mode d'élevage fondait la création de valeur sur la capacité des vaches à assurer elle-même leur subsistance dans la mesure où le *ranger* pouvait faire évoluer son troupeau dans un espace ouvert qui lui permettait d'accéder à des ressources (nourriture et eau). A ce moment, il y avait peu de découpages administratifs et moins encore s'incarnant dans le réel. Le découpage de l'espace était d'ordre topographique et climatique. Par exemple, les cours d'eau venaient dessiner des linéaires dont les vaches à l'instinct grégaire ne s'éloignaient que peu et qui les empêchaient également de traverser. Ainsi le troupeau se distribuait sur une « zone rectangulaire » pour laquelle il suffisait de patrouiller sur les « petits côtés » (p.38). Ce mode d'élevage ne pouvait tolérer aucune limitation humaine et nécessitait une capacité illimitée à se déplacer.

« L'idée d'un contrôle exercé sur des parcelles bien délimitées - qui est au principe des *land grants*, des concessions de terres – était au départ en contradiction avec le fonctionnement réel de l'économie .» (Netz, in *posséder la nature*, Graber, Locher (dir.), 2022, p.37).

La valeur économique des terres des Grandes Plaines était négligeable à l'origine. L'arrivée de propriétaires de vaches fit augmenter la valeur, certes faiblement mais assez pour attirer sur plusieurs décennies des investissements prenant la forme de créations de villes et de voies de chemins de fer. Dans un processus qui dura tout le 19ème siècle, la pratique de l'*open range* apparut progressivement comme n'étant plus adaptée à une spatialisation de l'économie de plus en plus structurée et sédentaire. Le *range* et le *ranch* manifestèrent un usage concurrentiel des espaces quand les propriétaires commencèrent à acheter massivement des terres pour s'assurer un accès exclusif à la ressource en nourriture. « Le capitalisme moderne a beaucoup insisté sur cette découverte : la propriété privée de la terre peut conduire à des investissements intensifs et par là engendrer des profits bien plus élevés. » (p.43).

Cependant, pour des raisons matérielles, il était impossible dans les Grandes Plaines de l'Ouest américain de matérialiser les délimitations des parcelles agricoles, pouvant atteindre plusieurs dizaines d'hectares. Les deux techniques les plus couramment utilisées ailleurs étaient inopérantes : les barrières en bois demandant matériel à importer et main d'œuvre coûteuse étaient inadaptées à la taille des parcelles et les barrières végétales faites de taillis et de haies étaient impossibles à cause des faibles précipitations et de la pousse extrêmement lente des espèces végétales endémiques.

Les barrières ont pour fonction de définir un intérieur et un extérieur, elles strient l'espace illimité et enferment à l'intérieur. Par son déploiement, le barbelé dont la version aboutie date de 1874, empêche autant la pratique du *range* en limitant le passage de troupeaux en semi-liberté qu'il permet le déploiement du *ranch*, par l'appropriation massive de terres matérialisée par une délimitation aisée mais également par la peur que sa présence inspire au troupeau à l'intérieur.

En effet, le barbelé apparaît comme une barrière dont on apprend à ne pas s'approcher. Il peut causer une douleur bien réelle et il convient que les vaches l'apprennent et s'y soumettent. Ainsi le barbelé ne fait pas que matérialiser la délimitation mais il punit quiconque l'outrepasserait et bientôt tout l'ouest « prit conscience que la clôture elle-même pouvait se faire respecter ». (p.46)

La technologie vient suppléer la loi pour l'imposer dans le réel. La loi ne se suffit pas à elle seule, il faut bien un acte supplémentaire de construction et de matérialisation de la limite pour procéder à l'appropriation exclusive de l'espace. Une étude de la propriété privée et du découpage de l'espace peut avoir tendance à se concentrer sur les aspects abstraits et nous détourner de la dimension profondément matérielle de ces pratiques immatérielles de découpage et d'appropriation privative, et des effets qu'elles peuvent avoir sur le réel ainsi que sur notre perception de l'espace.

Si le cas particulier du barbelé aux États-Unis est paradigmatique de ce phénomène, il convient de rappeler qu'en France, l'article 647⁹ du Code civil autorise un propriétaire à clore son fonds quand les articles 682 à 685-1¹⁰ du Code civil définissent le droit de passage.

Ces lois antagonistes organisent un rapport social fondateur qui est celui de permettre ou d'interdire à une personne de passer en lui opposant le droit de disposer de son bien de manière exclusive. Là

9 Article 647 du Code civil : Tout propriétaire peut clore son héritage, sauf l'exception portée en l'article 682.

10 Article 682 du Code civil : Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

encore l'occupation individuelle d'un espace approprié situé dans un espace plus vaste questionne largement l'articulation des droits individuels et collectifs.

Le découpage parcellaire est on ne peut plus matériel et même quand il ne se manifeste pas par une barrière, il peut venir tracer une frontière entre des espaces (modes de culture différents, urbain-rural, etc.). En même temps que cela crée des ruptures dans les continuités spatiales telles qu'elles sont perçues et vécues par les usagers, les découpages spatiaux matérialisés ou non par des barrières physiques créent des ruptures dans les continuités écologiques, par exemple en créant des variations dans les modes de gestion et le niveau d'intervention humaine sur des espaces donnés.

Or la fragmentation des habitats est le principal facteur de l'effondrement de la biodiversité et il est indispensable de mettre en compatibilité notre espace social et les écosystèmes qui ne peuvent tolérer certains découpages. A ce titre il faut noter la récente loi du 2 février 2023 « visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et protéger la propriété privée ». Son titre qui tient à réaffirmer qu'elle n'est pas une atteinte à la propriété, indique dès le départ que cette loi n'est pas révolutionnaire, seulement elle vient poser les bases d'une réflexion sur le droit d'engrillager.

Il convient également de rappeler qu'il existe aussi des découpages et des barrières « qui protègent ». Les espaces *natura 2000* et la *trame française verte et bleue* essaient à grande échelle, d'employer le découpage spatial pour le mettre au service d'une mise en cohérence des espaces naturels notamment articulée autour de réservoirs. L'installation de barrières permet également localement de « réparer » les dégâts engendrés par le passage des humains en les sanctuarisant à plus ou moins long terme.

Le lien existant entre les découpages administratifs (multi-niveaux) et la création ou la résorption des ruptures écologiques me semblent être un thème profond qui demanderait un véritable travail de recherche.

3) Le foncier, une valeur administrée

a) Le foncier, un substantif

Le foncier désigne « tout ce qui est relatif à un fond de terre » et désigne le sol en tant que bien naturel et qui par extension se voit doté d'une valeur sociale : la propriété foncière (Guelton, 2020).

L'existence du foncier n'est pas un donné qui résulterait de la simple gestion d'un espace naturel immanent mais bien d'une construction historique largement dépendante du contexte de conception notamment, du type de société au sein de laquelle il se développe, qui peut être par exemple agropastorale ou nomade (Lussault in Lévy, Lussault, (dir.), 2013) et dans notre cas, évoluant d'une société rurale et préindustrielle à une société très urbanisée et néolibérale.

« Le foncier est l'ensemble particulier de rapports sociaux ayant pour support la terre ou l'espace territorial. Ces rapports sociaux sont principalement déterminés par les facteurs économiques (accumulation primitive de capital et extraction de rente), juridiques (normes d'appropriation et modalités de règlement des conflits) puis par les techniques d'aménagement pouvant matérialiser et caractériser ces rapports sociaux en autant de régimes distincts [...] mais plus substantiellement, c'est le politique qui influe sur la manière de poser et de traiter la problématique foncière, la sensibilité du foncier au politique étant augmentée par la concurrence ou la contradiction des choix pouvant émerger aux échelles internationale, nationale et locale. » (Le Roy, *L'appropriation de la terre en Afrique noire. Manuel d'analyse, de décision et de gestion*, 1991, p.13)

Il faut considérer le foncier non pas comme une surface de terre, mais bien comme le résultat du processus social et légal, qui transforme le sol vivant en parcelle administrée et dans notre société, en parcelle appropriable et commercialisable. Le « foncier » en tant qu'il est produit, permet lui-même un certain type de *conception* de l'espace, en ceci qu'il organise par le politique, l'administratif et le marché, les modalités d'occupation des activités humaines dans l'espace physique. Comme l'administration du réel passe nécessairement par une simplification en un modèle de gestion associé, l'espace doit être segmenté, pour être identifié à un propriétaire, essentiellement exclusif et individuel. Et à travers le foncier, le territoire devient l'espace de représentation de l'organisation de la société. Dans une organisation reprenant un motif fractal, chaque espace intègre et formalise les forces qui se déploient à l'échelle de la société entière. Le foncier, c'est l'espace approprié par l'individu par l'intermédiaire du sol et légitimé par l'ensemble du corps social.

Il est intéressant de noter que le foncier en tant que substantif, tel qu'il est appelé par les urbanistes est réduit à l'état de choses. Je n'ai pas trouvé de dictionnaire qui recense l'existence d'un tel substantif. En principe « foncier » est un adjectif qui vient qualifier un substantif. Le passage dans le langage de l'adjectif au substantif prend la forme d'une métonymie où le processus de création et le mode de gestion appliqué à la chose deviennent la chose elle-même.

Le Roy (1991) considère que c'est depuis la fin des années 1970 qu'on observe l'emploi de « foncier » comme substantif. Je voudrais faire remarquer que cette période coïncide avec l'intégration dans le programme de la gauche socialiste en 1981 de certaines propositions d'Edgar Pisani (ancien ministre de l'agriculture) concernant le foncier agricole, après la stabilisation du système régissant la propriété foncière agricole durant les années 1950-1960 (Code rural, disparition de l'ancienne structure agricole, etc.)(Gaveau, 2021), ainsi qu'avec les premières victoires électorales du néo-libéralisme au Royaume-Uni et aux USA. Je ne suis toutefois pas en mesure de qualifier l'importance de cette simultanéité, si ce n'est qu'à ce moment, le foncier paraît devenir un objet en soi, digne d'un intérêt politique.

b) D'un sol producteur à un sol-patrimoine

Durant l'Ancien régime, l'exploitation agricole de la terre est le principal bénéfice attendu de celle-ci. Ainsi, le sol est initialement pensé comme un outil de production par la philosophie libérale, une réalité sociale que l'on retrouve dans la transcription de cette pensée en droit. Au 19^{ème} siècle, le *fructus* consiste alors principalement dans la production agricole et pour cette raison la qualité productive d'une terre est inscrite dans le cadastre pour évaluer au plus juste l'impôt à percevoir. La valeur d'usage et la valeur économique d'une terre sont alors intimement liées à ses capacités de production, à son rendement et à l'accès à certaines ressources, notamment l'eau, un sol particulièrement fertile ou un climat favorable. La propriété privée telle que nous la connaissons a donc été pensée et s'est développée dans une société agraire, qui succédait à une organisation politique monarchique et venait ainsi établir la nécessité pour les travailleurs de la terre de posséder leur outil de production mais également pour la bourgeoisie naissante, la volonté et la possibilité de constituer un patrimoine survivant au simple individu en établissant une dynastie familiale.

Avec le Code civil de 1804, le sol en sus d'un outil de production, devient un élément patrimonial, transmissible entre générations et vient fixer dans l'espace et dans la pierre, certains rapports sociaux. Au 19^{ème} siècle, la propriété devient un marqueur de réussite sociale ainsi qu'un élément clé de la persistance du patrimoine personnel et intergénérationnel. Aujourd'hui, la propriété foncière dispose d'un rôle essentiel dans notre économie de plus en plus dématérialisée. C'est l'aspect terre à terre de notre économie, une de ses composantes les plus matérielles mais également assurant la plus longue conservation et stabilité dans le temps, notamment du fait que la propriété ne nécessite aucun entretien ni investissement, seulement quelques taxes.

Il est à noter la position paradoxale du libéralisme et plus encore du néolibéralisme qui justifient de manière générale la possibilité d'enrichissement sur le travail fourni mais également, sur le risque porté par l'investissement et sur la charge financière pour maintenir en état notamment les outils de production. Or la propriété immobilière désigne deux choses à la fois, une propriété sur le bâti et une propriété sur le foncier. Si dans d'autres pays, notamment du nord de l'Europe, historiquement on observe un découplage entre la propriété de ces deux choses, ce n'est que rarement le cas en France. Il est clair que là où le bâti nécessite un entretien qui justifierait de tirer un bénéfice du point de vue libéral, d'un autre côté la propriété sur le sol, éternel et virtuellement indestructible ne nécessite aucun investissement tout en permettant l'accumulation et la spéculation. Ainsi, le droit de propriété, garanti par l'État (éternel lui aussi), permet au foncier de conserver la valeur et d'assurer la permanence dans le temps des structures sociales.

Le droit de propriété possède un caractère perpétuel qui en fait un droit imprescriptible qui ne peut pas être perdu en raison de sa non utilisation et qui peut-être transmis par l'héritage potentiellement pour l'éternité. On trouve alors un paradoxe soulevé par Zabalza dans *de revolutionibus orbum terrarum* (2021) qui considère qu'il existe une disproportion extrême entre le droit de propriété vieux de quelques siècles et la pouvoir de posséder la terre à des échelles géologiques. En effet, la temporalité humaine qui devrait s'effacer devant la temporalité géologique est dotée, par le droit de propriété privée d'une capacité infinie de survivance.

Sonia Guelton (2020a) considère que le foncier « a été négligé voire oublié, en raison de son apparente stabilité physique ». En effet, si durant deux siècles, le foncier a été considéré comme le bien par excellence capable d'assurer la conservation du capital entre générations, son indestructibilité semble être légèrement remise en question notamment par certains facteurs environnementaux, qui se réinvitent dans le débat de cette manière. L'évolution du trait de côte par exemple, a fait disparaître 3000 hectares en France entre 1960 et 2010 et ce phénomène s'accroît. Dans les cas de « destruction du foncier », se pose toujours la question de l'indemnisation des victimes par l'État, les collectivités ou les assurances. La recherche des responsabilités replace alors le foncier dans une historicité dont on l'avait défait, en réaffirmant qu'il est bien le résultat de décisions politiques et individuelles antérieures et n'est en rien un objet immuable.

Pour bon nombre de raisons liées à la gestion du risque et notamment des inondations, du foncier urbanisable peut être frappé d'inconstructibilité et voir son prix s'effondrer. La différence de valeur économique entre une zone rouge sur un plan de prévention des risques d'inondations et une zone rose foncée peut être énorme. Comme nous l'avons déjà vu, le foncier n'est pas un donné naturel

uniquement, et s'il dépend largement de cette assise physique, c'est bien en dernier lieu, le politique qui tranche sur son affectation potentielle.

c) Valeur foncière – valeur de l'espace

On ne devient pas propriétaire pour les mêmes raisons au 19ème siècle et à notre époque. La volonté de devenir propriétaire est désormais plus liée aux problématiques d'habitat que d'accès à la terre comme moyen de production, en parallèle de quoi on a conservé l'idée de constitution d'un patrimoine pour soi et ses descendants. Aux logiques individuelles de création d'un patrimoine et d'accès à la propriété pour les primo-accédants, se mêlent un ensemble de dynamiques qui relèvent à présent d'un véritable marché du foncier. Suivent quelques éléments constitutifs de la valeur du foncier et propres à ce marché qui diffèrent de la *loi de l'offre et de la demande* qui s'applique schématiquement au reste de l'économie.

La contrainte - Alors que la doctrine juridique française affirme le principe d'une propriété absolue sur le sol depuis 1789, on sait que ce droit est directement contraint par un ensemble de dispositif de l'ordre public. Or d'après Pierre Bergel (2005), malgré le caractère contre-intuitif de cette position, c'est de la contrainte que dépend la valeur économique du foncier et de l'espace. Et le plus le contexte (économique, réglementaire) serait contraignant, plus la possibilité de valorisation serait élevée. En effet, un foncier isolé dans le désert subissant très peu de contraintes d'ordre administratif et légal constitue un espace sans valeur économique, puisqu'il ne bénéficie de la proximité d'aucun autres lieux et espaces et d'aucune infrastructure dont il tirerait des externalités positives.

Acheter un terrain revient donc souvent à acheter un certain volume à bâtir, un espace constructible. Ce volume étant fixé administrativement, il est encadré par les politiques foncières nationales et territoriales et fait ainsi largement évoluer la valeur économique du foncier (Bergel, 2005). Joseph Comby (2018) abonde dans le même sens : « C'est que le foncier n'est pas une chose matérielle, mais un concept social : un système de droits sur les espaces. Ce sont ces droits, variables d'un lieu à l'autre, dans la durée, qui ont une valeur, et non les espaces en tant que tels. »

La localisation relative - Aujourd'hui, la valeur économique de certaines surfaces foncières s'explique par la capacité d'un espace de tisser un ensemble de relations avec d'autres espaces adjacents (eux aussi valorisés) en s'intégrant dans un contexte et ainsi générer une valorisation par effet de contact (co-présence) avec ces espaces. « La valeur d'une parcelle est déterminée par sa

situation plus que par ses qualités intrinsèques » (Bergel, 2005). Cette distinction vaut autant à l'échelle nationale qui discrimine entre les espaces urbains fortement valorisés et les pôles urbains en perte de vitesse par exemple, mais également, à l'échelle d'un territoire ou d'une commune où des effets de secteurs influencent largement la valorisation financière.

Ainsi, la localisation géographique mais également le contexte économique territorial, déterminé par des normes, des dynamiques de transactions et de représentations va largement contribuer à déterminer sa valeur économique. Le marché foncier produit de la valeur économique par effet de proximité avec d'autres localisations elles-mêmes valorisées et valorisantes. L'évidence de l'importance de la localisation dans la valeur attribuée à un espace m'invite à parler de son caractère unique.

L'unicité et la rareté - La particularité principale de l'espace en tant qu'objet consiste en son unicité qui tient autant aux éléments qu'il accueille et qui le constitue qu'à sa localisation, à son contexte et à sa texture. Cette particularité qui est à l'origine d'une rareté qu'on peut rapprocher d'une certaine façon de celle des œuvres d'art et des pierres précieuses, qui constituent un marché où si chaque objet s'inscrit dans un contexte économique déterminant une valeur économique qu'on pourrait qualifier de « plancher », on peut imaginer qu'il n'existe pas de limite « plafond », tant le prix est également déterminé par la concurrence s'établissant entre acheteurs. Cela peut justifier qu'un appartement sur Central Park se vende à 100 millions de dollars, soit 1 demi million du mètre carré, de la même façon qu'une peinture de VanGogh soit adjugée à plusieurs dizaines de millions d'euros, ce qui a d'ailleurs tendance à favoriser les comportements spéculatifs.

Ainsi, d'après Sartre (1960), la rareté est un aspect essentiel de la structuration de notre rapport à l'environnement qui conduit les humains à s'organiser collectivement pour répondre au manque d'une ressource, tout en instaurant une forme de compétition pour l'accès aux ressources et « la lutte contre la mort ». Pour cela et par cela, notamment l'humain organise, reconfigure son environnement matériel. Il ne s'agit pas d'une conséquence dérivée d'un mode de production donné mais bien une structure originelle constitutive de notre rapport au monde. En cela il s'oppose aux conceptions marxiste et classique qui voient dans les modes de productions, l'origine de la rareté. Le marché de l'espace renforce et exacerbe, voire crée la rareté de certains types d'espaces localisés dans certains contextes, en créant une valorisation extrême des objets du fait de leur unicité. Ainsi le marché associé à des politiques publiques valorise la rareté de la ressource foncière sur la base d'une d'une unicité originelle de l'espace. Il convient également d'ajouter que l'unicité de chaque espace rend absolument irréaliste l'idée d'une quelconque compensation en cas de *consommation*

d'espace naturel. S'il est envisageable que certains bénéfices écosystémiques et processus biologiques soient transférables, les habitats détruits le sont définitivement.

La différenciation des marchés - En ce qui concerne le marché du foncier, on observe l'inverse que pour les autres marchés. Ici la valeur économique d'un espace dépend en grande partie de la compétition existante entre les acquéreurs potentiels. Les prix ne sont donc pas fixés par les vendeurs mais bien par les acheteurs ou par la quantité d'acheteurs (Comby, 2010) et ce à l'intérieur du cadre concurrentiel défini par les politiques publiques et le niveau de droits à construire. Il critique largement l'idée que la rareté des terrains à bâtir justifierait à elle seule l'inflation du foncier observée sur les dernières décennies.

S'il faut admettre que la surface du territoire national est une donnée fixe, le stock de foncier disponible (et ses usages) n'est pas déterminé uniquement par des limites naturelles et physiques. Que ce soit en termes de limitation ou d'extension, les politiques foncières sont à même de modifier l'état de stocks par la régulation, le zonage, la production de règlements d'urbanisme et d'aménagement par exemple ou par des techniques matérielles comme l'assèchement des marais, poldérisation ou simplement, la viabilisation ou des techniques foncières et ainsi d'agir largement sur la valeur économique d'un parcelle.

Joseph Comby considère qu'il existe 6 marchés fonciers distincts correspondant à six modes de valorisation et s'influençant les uns les autres, par effet de proximité ou de vase communicante. Parmi ces six marchés, il est indispensable d'au moins distinguer le marché du foncier brut (« ressource foncière ») qui passe le plus souvent par la consommation d'espace naturel et agricoles, du marché des terrains à bâtir qui ont été produits à partir de ce foncier brut.

L'un des principaux objectifs d'une politique foncière locale sera précisément d'organiser une forte différenciation de ces deux marchés afin de rendre économiquement viable un processus de fabrication de terrains à bâtir qui ne soit pas trop tributaire des subventions publiques. (Comby, Joseph. *les six marchés fonciers*, 2010, p.2)

La valeur économique d'un terrain n'est pas déterminée par son usage (du sol) actuel mais bien par son usage futur, ainsi la capacité pour les pouvoirs publics à réguler l'usage du droit de propriété notamment par les permis de construire et les PLUi-H, est un élément clé de l'organisation collective de l'espace, de la valorisation économique de l'espace et de la gestion de la ressource foncière. (Guelton, 2020)

4) La réduction de l'espace au foncier

a) Impact de la financiarisation du foncier sur l'espace

Jusque dans les années 1970-80, on observe le fonctionnement économique des marchés du foncier depuis la théorie de la rente foncière, qui considère l'espace comme une ressource limitée, qu'il s'agit d'exploiter pour en tirer un surplus (agricole ici), déterminée par la fertilité des sols. La marchandisation de l'espace, sous la forme de produits fonciers et d'objets immobiliers est venue remettre en question cette mécanique classique de production de valeur économique (Aveline-Dubach, 2022).

Largement favorisé par la déréglementation des marchés financiers, le foncier et l'immobilier de manière plus générale, sont devenus une cible de l'investissement international, de placements financiers qui conduisent à une (sur)valorisation rapide des espaces métropolitains notamment ainsi qu'à une déconnexion entre l'espace tel qu'il est vécu et perçu et tel qu'il est objet d'un marché (Pinson, 2020). La marchandisation à l'extrême d'objets tels que le sol et le bâti a également tendance à exacerber une sorte de « repli propriétaire », qui implique de valoriser fortement sur le plan personnel et de défendre « sa terre », considérée comme une extension de soi en propre.

De manière très schématique qui ne rend pas compte de la complexité de situations plus nuancées, on observe une double tendance à l'échelle macro. Les métropoles des nords et des pays industrialisés et les centres financiers concentrent deux tiers de l'investissement immobilier financiarisé transformant l'espace urbain en un simple produit financier, avec par exemple l'existence de formules « pierre-papier », permettant l'optimisation du marché par des transactions rapides et une meilleure circulation des actifs où « pierre » (le bâti, le foncier, l'espace) et « papier » (titre de propriété, échange financier, contrats) sont virtuellement déconnectés, contribuant à dématérialiser et à déterritorialiser encore plus son commerce et sa gouvernance, et par là ses évolutions.

« Pour accroître la mobilité/liquidité des marchés immobiliers, l'ingénierie financière a en effet procédé à la dissociation entre les titres de propriété (part ou actions dans des fonds d'investissement) et les actifs sous-jacents (terrains, immeubles, dettes entreprises immobilières...), contribuant à dissoudre le foncier dans des ensembles hétéroclites d'actifs dont la performance s'exprime sous la forme exclusive de *rendement immobilier*. » (Aveline-Dubach, 2022, p.3)

Comparativement, les pays des suds attirent peu les capitaux mais, de plus en plus on observe des phénomènes d'accaparement des terres avec des acquisitions de grandes surfaces foncières par des compagnies internationales ou des États, dans le but d'une production agricole déterminée (contrôlant tous les échelons des filières) ou de la réalisation d'une plus-value lors de l'urbanisation des espaces concernés. On voit alors qu'ici le marché financier, international et presque invisible a des conséquences matérielles tout à fait palpables quant à l'évolution des espaces concernés.

Si le marché foncier peut sembler absolument internationalisé (Harvey, 1982) et un sens homogène ou unifié, il existe une grande variété de pratiques dues aux cultures foncières locales et aux particularités géopolitiques. Par exemple, certains États, en raison de capacités financières et de contingences historiques, sont en mesure d'assurer sur cette dimension un certain contrôle. A ce titre, Lorrain (2011) considère que Singapour et Hong-Kong sont des « États propriétaires » et qu'ils font de la maîtrise foncière et de la gestion de cette ressource un levier d'action publique de premier ordre. Il est incontestable que la très faible superficie de ces États les conjurent à faire de la gestion et de la préservation par le contrôle de leur espace national, une priorité, ce qui en fait des cas très particuliers.

La pratique de la spéculation foncière et immobilière, si elle n'est pas la seule dynamique à considérer a tout de même un effet prégnant sur la fabrique de la ville. En territorialisant la mondialisation au cœur des espaces urbains, des dynamiques économiques internationales sont en mesure de perturber les pratiques locales. Les phénomènes de bulles peuvent complètement gripper ou faire s'emballer la production de logements au niveau local, national et international, ce qui a un impact sur les populations à accéder aux espaces urbains.

La financiarisation de l'urbain tend à requalifier certains espaces urbains pour les adapter aux normes des investisseurs internationaux et participe ainsi directement à l'homogénéisation des espaces urbains métropolitains. Cela concourt notamment à la création d'espaces urbains standardisés de types Central Business District ou encore lotissements pavillonnaires, qui sont des objets urbains bien identifiés et lisibles pour des investisseurs transnationaux. On observe également une tendance à produire des espaces uniformisés de par la capacité qu'a un acteur économique unique et transnational de détenir des biens immobiliers situés dans différentes villes, mais également des entreprises et savoir-faire immobiliers travaillant de manière standardisée. Ce mode de fonctionnement unidirectionnel tend ainsi à produire certains espaces urbains comme des lieux répliqués.

La marchandisation de l'espace peut aller jusqu'à prendre la forme d'une organisation complète de l'espace dans ses aspects structurels et gestionnaires. Les villes au mode d'organisation les plus néo-libérales (New-York, Londres...) peuvent aller plus loin dans la pénétration du marchand dans la gouvernance urbaine. Dès le début des années 80, dans le but de concevoir des espaces dédiés au commerce et dans une dynamique de partenariat entre le public et les entreprises privés, les Business Improvement District (BID) voient le jour.

Il s'agit d'espaces définis précisément dans lesquels les commerçants doivent payer une taxe particulière permettant par exemple l'entretien des massifs végétaux et des infrastructures, mais également le financement de systèmes de sécurité privé, ce qui est plus problématique. Il s'agit de concevoir des espaces, plus vraiment tout à fait publics, dédiées à l'optimisation de la consommation. Ainsi, se posent immédiatement des questions de gouvernance politique au sujet de la capacité qu'a un groupe d'individus de se surimposer au pouvoir politique local légitime, avec l'aval de celui-ci. Des acteurs marchands acquièrent littéralement un pouvoir de police sur un espace. L'espace urbain devient une expression du marché en même temps qu'il est exclusivement dédié au marché. Il en prend la forme et le fond.

Les BID apparaissent également comme des espaces marqués, dans le sens où l'acte d'appropriation symbolique par la sphère marchande passe également par une manifestation identifiable de cette appropriation dans l'espace, avec la mise en place d'un signalétique ou un niveau d'entretien bien supérieur.

« Je marche dans l'avenue Origami, l'un des quatre axes majeurs de la ville, fermée aux premium et aux standards de 12 à 14 heures et de 18 à 20 heures tous les jours de la semaine. »

« Alors Orange a commencé par faire ce qu'ils font dans toutes les villes « libérées ». Ils ont mis en place trois forfaits citoyens : un forfait privilège pour les citoyens aisés et leur famille, un forfait premium pour les classe moyennes et un forfait standard pour les plus démunis. »

« Avenue modèle, reprise dans beaucoup de villes, l'Origami a sanctifié le règne du marketing *one to one* dans toute sa splendeur. C'est le royaume de l'ubimmersion optimale où chaque façade, chaque porte est un écran, chaque vitre une interface tactile [...] » (Damasio, *Les furtifs*, 2019, p.41 à 48)

Nous ne vivons pas dans des espaces urbains tels que décrits par Alain Damasio, assumant un tel cynisme et un tel manque de respect vis à vis du droit à la ville. En revanche, il faut bien admettre une tendance de nos démocraties libérales à intégrer avec facilité les idées néo-libérales et autoritaires, elles-mêmes passablement compatibles. Ce type de futur n'est absolument pas déconnecté du réel. Que ce soit du côté des autorités locales, qui déploient des systèmes de surveillance depuis des décennies, de plus en plus perfectionnés au point d'être capable de discriminer à la personne, notamment par des systèmes de reconnaissance faciale. Et d'un autre côté, on observe des appropriations exclusives d'espaces publics par certains groupes sociaux, notamment la bourgeoisie parisienne qui met en place un ensemble de stratégies pour disposer d'espaces à elle, notamment des espaces semi-publics du 15ème et 16ème arrondissement ou du bois de Boulogne (Pinçon, Pinçon-Charlot, 1989). La jonction de ces deux tendances n'est pas très heureuse.

b) Le rôle paradoxal de l'État

Malgré un développement croissant du marché foncier et du secteur immobilier, il est à noter qu'en France cette tendance à la marchandisation est tempérée par une propension de l'État à assurer l'intérêt général. Si la France d'après 1983 et le tournant de la rigueur a accueilli le développement du marché, l'État n'en conserve pas moins son rôle de régulation que l'on retrouve moins dans les pays anglo-saxons, historiquement libéraux et pro-marché.

« Les fondements du cadre institutionnel français relatif au foncier peuvent se résumer à sa vision comme élément du patrimoine national et au rôle de l'État comme garant de l'intérêt général ; un principe dont la mise en œuvre est largement confiée aux mécanismes de marché dans la conception américaine. » (Jarrige, Négrier, Smyrl, *La ressource foncière comme ressource politique*, 2015, p.45)

En France, l'acteur public (État et collectivités) se trouve dans la position paradoxale d'être à la fois garant de la propriété privée individuelle et également son promoteur tout en portant le devoir d'assurer l'intérêt général par la régulation de la propriété privée en produisant des politiques publiques d'aménagement, se manifestant par des lois et des règlements d'urbanisme, ce qui contraint les propriétaires privés et le marché de manière générale.

L'histoire politique française est traversée par l'universalisme républicain, l'État social et le passage au New Public Management, trois moments correspondant à trois relations de l'État, du corps social

et de l'individu. Après avoir développé la propriété sociale durant toute la première moitié du 20ème siècle, on observe une réduction de cette propriété collective qui s'accompagne d'une polarisation de l'accumulation du patrimoine immobilier.

L'État français soutient massivement l'accession à la propriété et défend l'idéal de la France des propriétaires. Il met en avant la propriété comme l'aboutissement d'un parcours résidentiel réussi (Driant, 2010). La France a besoin de ses propriétaires pour construire et notamment du logement. L'investissement privé est encouragé par les premières lois de défiscalisation à la fin des années 1980 avec pour objectifs multiples de soutenir la production de logement, l'accès à la propriété (ou l'aide à la constitution d'un patrimoine) et le secteur de l'immobilier au sens très large.

Le new public management s'impose comme le modèle de gestion appliqué à tous les échelons alors qu'en parallèle s'engage la décentralisation qui voit notamment le transfert des compétences d'urbanisme aux collectivités locales. Or la capacité de développement immobilier étant un des facteurs de la compétitivité urbaine, les aires urbaines se sont largement étalées de manière plus ou moins contrôlée ces 40 dernières années. Il faut rappeler que la maîtrise foncière est très variable d'une ville à l'autre, et beaucoup plus faible en France que dans les villes des pays du nord de l'Europe, ce qui implique des interactions et des rapports de force différents entre les acteurs de la fabrique urbaine.

Si le mode d'organisation du « tout marché » est contestable, force est de constater que les territoires sur des trajectoires métropolitaines ou simplement attractives doivent mettre en place des politiques du logement permettant d'obtenir une masse critique de logements, ce qui participe à l'intérêt public et au droit à la ville, même si cela implique une concentration du capital immobilier. De plus, il serait inconcevable d'internaliser toutes les compétences nécessaires et le développement urbain appelle forcément une coopération public - privé.

La mise en œuvre de la décentralisation se manifeste par une territorialisation des politiques d'aménagement à une échelle communale et intercommunale (PLUi-H et ScoT), soumise à un cadre légal national, qui vient largement orienter les affectations foncières. Les collectivités locales deviennent alors des acteurs centraux, en agissant sur deux dimensions en parallèle. Sur le plan de la régulation par la conception administrative, elles disposent de nombreux leviers pour orienter les affectations du fonciers avec le zonage des droits du sol, l'attribution des permis de construire, la création de ZAD par exemple. Elles peuvent également agir comme acteurs du marché dotés de prérogatives propres, comme le droit de préemption ou le droit d'expropriation pour raison d'intérêt public (dont il faut justifier l'usage). Une bonne partie de transactions d'acquisition foncière passe

alors par les Établissements Public Foncier (EPF) qui sont au cœur des stratégies d'acquisition et d'aménagement public et qui permettent dans une certaine mesure (notamment en raison d'une insuffisance de moyen financiers) de contrôler le développement spatial urbain et sont au cœur de la gestion de la ressource foncière.

c) Ressource foncière - ressource spatiale

Il est indéniable qu'un des enjeux majeurs du 21ème est la captation ainsi que la maximisation des bénéfices tirés des ressources naturelles associées pour le grand public à une injonction d'apparat à un usage et une consommation plus raisonnés de celles-ci.

L'attention se porte principalement sur la gestion des ressources naturelles, donc les éléments meubles et immeubles (sols, eau, air, végétaux, minéraux, etc.) en partie constitutifs du lieu, sans que ne soit pris en compte le caractère émergent des espaces dû à la co-présence des choses déployées en un espace. L'INSEE définit ainsi les ressources naturelles :

« Sources de matière et d'énergie accessibles économiquement dans l'environnement naturel sous forme primaire avant leur transformation par l'activité humaine. Une ressource naturelle peut être renouvelable à l'échelle humaine (biomasse animale ou végétale, eau) ou non (ressources métallique, minéraux, ressources énergétique fossile, uranium). »

Ici, « dans » signifie que l'on exclue de considérer l'espace comme une ressource et qu'il soit constitué d'éléments divers associé en un lieu. L'espace est considéré ici comme un simple support, comme une interface de territorialisation de ressources prises isolément.

« Ressource » ne désigne pas seulement une chose matérielle mais bien un rapport à cette chose, basé sur une valorisation potentielle d'un capital dit naturel. Les ressources sont en capacité de répondre à des besoins et c'est en partie ce qui conditionne leur valorisation. Il est alors indispensable de déterminer les qualités des ressources convoitées pour les affecter aux meilleurs usages et pouvoir déterminer les quantités à extraire. De plus, une fois les ressources identifiées, il s'agit de définir des conditions d'accès, d'appropriation et d'échange (Castonguay, 2016).

La ville a deux options pour continuer son développement, en renouvellement ou en extension. On construira alors du bâti en recyclant un espace anciennement affecté à une autre occupation ou en convertissant des terres agricoles ou naturelles en terres à urbaniser. « Ressource foncière »,

« gisement foncier », « sobriété foncière », etc. tout le vocabulaire lié à la consommation de ressources est présent, cependant associé au « foncier » et non à l'« espace ».

La perception de l'espace dans sa dimension uniquement foncière, c'est-à-dire réduite à l'état d'objet marchand mais également à une perception en deux dimensions de simple surface, empêche de saisir l'espace dans sa capacité à être valorisé sur le plan des bénéfices sociaux et écosystémiques. La ressource foncière est calibrée pour être administrée et commercialisée, ce qui peut réduire l'espace à des « droit à construire » et à la conception d'espaces homogénéisés.

L'espace est précisément la ressource que la ville consomme pour continuer sa croissance, et de manière générale que les sociétés humaines produisent et consomment simultanément pour déployer leur projet de société. Or l'espace n'est considéré comme ressource que dans sa configuration foncière, ce qui entraîne une prise en compte incomplète, une réduction de la complexité de l'objet réel, qui mène une réduction de sa valeur spatiale à sa valeur immobilière.

La valeur spatiale dépend de la fonction que l'on lui attribue à un espace, qu'elle soit écosystémique ou sociale. L'intégration de la fonction d'un espace impose de penser sa valeur d'usage. La valeur spatiale, c'est « l'expression de la qualité des substances sociétales qu'un espace recèle » (Lussault, in Lévy, Lussault (dir.), 2013, p.1065, entrée valeur spatiale).

Dans le cadre du marché foncier, les bénéfices économiques capitalisés sont surconsidérés or la question de l'accès à la valeur notamment d'usage mais également aux bénéfices écosystémiques est centrale (Ribot, Peluso, 2003). Le marché et l'administration par la réduction de l'espace au foncier, détruisent une partie de la valeur spatiale qui reste invisible au système foncier. Ainsi si l'on considère que la ressource spatiale, c'est la valeur spatiale à laquelle s'ajoute la ressource foncière, l'exploitation de la seule ressource foncière conduit à la destruction de la valeur spatiale par défaut de prise en compte.

L'espace est une ressource complexe pour laquelle il est difficile de caractériser les qualités et la valeur, due à sa composition hybride et émergente. De ce fait, l'espace est un objet difficilement appréhendable par l'action publique. La création d'une typologie d'espaces semble être la seule option pour que les politiques publiques puissent se saisir des dimensions qualitatives des espaces.

Les Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) sont un outil de catégorisation, qui même s'il est éminemment imprécis et améliorable et peine à se faire une place dans les décrets d'application (loi ZAN), montre une volonté des pouvoirs publics de penser l'aménagement en termes d'espace et non plus seulement d'usage urbanistique des sols. Cela tient donc également à une meilleure prise

en compte de ce que sont les sols réels au-delà de la simple surface légale, support des activités humaines. Les ENAF amènent également à développer la notion de *consommation d'espace*. La consommation d'espace consiste en la mutation d'un espace naturel ou agricole (principalement agricole) en espace urbain, ce qui correspond au mode historique de développement urbain. Ce point de vue centré sur l'urbain et ne semble pas raisonner en termes d'équilibre territorial et de relations spatiales, cependant, on peut noter qu'il s'agit d'un changement de paradigme face à un développement urbain pensé pendant longtemps comme illimité. Toutefois, pour faciliter son application, la loi ZAN intègre directement la possibilité d'une compensation possible qui reviendrait à « déconsommer » des espaces. Seulement la valeur spatiale est produite, elle est le fruit d'un processus historique et actif de construction et la valeur extraite et/ou détruite est non-substituable.

Sans la simplification du réel en système administré, qui passe par la réduction de l'espace au foncier, l'idée de compensation est non-pertinente. Les sciences du vivant ont montré l'impossibilité de recréer des habitats naturels, de plus je rappelle ici que l'*unicité* des espaces les rend par nature non compensable. Et si un hectare de jeunes arbres fraîchement plantés compense un hectare d'une forêt centenaire rasée, c'est simplement que le foncier est insensible à la plupart des aspects qualitatifs de l'espace.

CONCLUSION

Je n'aurai pas la place ici d'approfondir plus l'importance que prend le foncier dans la fabrique de la ville et la texture qu'il donne à l'espace. Ces développements superficiels n'ont que vocation à présenter trois enjeux qui ont émergé sur les questions foncier - espace :

- La prise en compte de l'espace dans sa complexité par les politiques publiques, ainsi que la définition des catégories et outils opérationnels permettant cette intégration.
- L'accessibilité de l'espace pour qu'il reste une expérience enrichissante et ne devienne pas seulement un bien virtuel échangeable ou un marché standardisé (*junkspaces*) .

- L'équilibre des politiques publiques entre respect des droits individuels et préservation de l'intérêt public notamment en lien avec la « climatisation des droits de l'homme ».

J'ai choisi dans cet écrit de ne pas développer les liens entre l'espace et certaines notions structurantes de la géographie et de l'urbanisme : le *territoire* qui est une notion très débattue en ce moment, le *paysage* qui permet de faire le pont entre le vivant et la conception et les *espaces publics/privés* qui font l'articulation entre l'individu, le collectif et l'État. Un travail de recherche plus poussé devrait s'y confronter.

Je suis parti d'un moment historique aux environs de la Révolution française qui voit le fondement de la réflexion sur la propriété privée accompagné de son développement ainsi que le déploiement du système d'administration de l'espace et du territoire de manière générale.

De là s'est révélé un lien entre le foncier et l'espace ; le premier est apparu comme la traduction indirecte du second dans le droit, l'administration et le marché. Cet opération vise à rendre interopérables les espaces abstraits du marché et de l'administration et l'espace réel. L'espace est trop complexe pour être saisi directement et demande à être traité par la médiation d'un modèle d'administration.

L'occupation de l'espace est un mode de manifestation du projet de société. L'espace est un enjeu, c'est une ressource nécessaire au déploiement dans l'espace de chaque éléments. L'espace c'est donc à la fois l'enjeu et la forme de la société.

Si les mouvements de lutte contre les Grands Projets Inutiles trouvent un écho national voire international en incarnant localement les dysfonctionnements de la gestion spatiale, c'est précisément parce qu'ils sont à la fois un problème en soi ainsi qu'une manifestation d'un problème plus grand. Parce qu'ils sont le capitalisme, qui extrayant toute la valeur spatiale continue son projet totalisant de mise en adéquation de la forme (l'aménagement) et du contenu (le marché, le libre-échange), pour maximiser la valorisation économique. Les politiques publiques se doivent a minima d'implanter de nouvelles pratiques menant à une régulation du pouvoir de nuisance de la propriété privée et à l'épanouissement d'alternatives au seul marché par la prise en compte de la valeur de l'espace.

Les objets manipulés quotidiennement par les urbanistes sont complexes et il convient de comprendre leurs spécificités et la manière de les mettre en œuvre et de les concevoir (dans tous les

sens du terme). J'ai essayé dans cet écrit de retourner à la base des choses et je termine avec la sensation d'avoir éclairci pour moi quelques notions et saisi certains processus dont je mesure mal comment agir sur eux, les infléchir en tant qu'urbaniste.

J'arrive à cet instant également à la conclusion qui s'est formulée tout au long de ses quatre années d'études en sciences sociales que l'écrit pèse bien trop. Que pour des experts du monde social dans sa dimension spatialisée, nous ne l'explorions (avec nos corps) que bien trop peu cet espace social.

En cela, une partie des arts plastiques a depuis plus d'un siècle réalisé un travail de mise en relation de la forme et du fond répondant à un questionnement permanent d'adéquation. Je ne considère par que les arts plastiques valent uniquement pour leur valeur herméneutique, comme une annexe de production para-scientifique ou pire encore un organe de communication et de vulgarisation à l'égard du grand public. Les artistes ne sont tenus à aucune formes d'engagement, il n'y a pas d'éthique, pas d'obligation à la vérité ou à une quelconque objectivité. C'est paradoxalement cet écart possible entre l'art et le réel qui permet comme un dévoilement des choses.

Il est certains agencements qui restent insensibles au verbe et c'est uniquement par la production de contre-agencements qu'il sont révélés. Certains faits spatiaux ont une très mauvaise tolérance à l'écrit (académique) et se manifestent bien mieux par d'autres supports, comme la photographie, le dessin, la vidéo, particulièrement lorsque cela concerne les aspects matériels.

Je milite pour ressensualisation de l'espace, et une mise en regard de l'espace éprouvé au sein des pratiques de l'urbanisme. Les arts plastiques ont, pour partie, une capacité évoquée par Lefebvre mais pas approfondie à ma connaissance, de se trouver en position de *contre-conception*, comme l'armée mais se situant à l'opposée sur le spectre de l'autoritarisme (et de la puissance). Ils se font alors comme une sorte d'écho et proposent la catalyse d'un nouvel espace. Certains des objets qui me sont apparus durant la rédaction de cet écrit trouveront un usage fructueux dans les formes plastiques.

Augé, Marc. *Non-lieux: introduction à une anthropologie de la surmodernité*. Seuil, 1992.

Aveline-Dubach, Natacha ; et al. « 15. Les futurs du foncier : modes d'accumulation du capital, droit de propriété et production de la ville » In : *Pour la recherche urbaine* . Paris : CNRS Éditions, 2020

Béaur, Gérard. « Les rapports de propriété en France sous l'Ancien Régime et dans la Révolution. Transmission et circulation de la terre dans les campagnes françaises du xvi^e au xix^e siècle In : Ruralité française et britannique, XIII^e-XX^e siècles : Approches comparées [en ligne]. Rennes : Presses universitaires de Rennes, 2005.

Bergel, Pierre. « Appropriation de l'espace et propriété du sol. L'apport du droit immobilier à une étude de géographie sociale », *Norois*, vol. 195, no. 2, 2005, pp. 2-2.

Berlin, Isaiah, et al. *Éloge de la liberté*. Calmann-Lévy, 1988.

Bosc, Yannick. « Liberté et propriété. Sur l'économie politique et le républicanisme de Condorcet », *Annales historiques de la Révolution française*, 2011, pp. 53-82.

Castel, Robert et Haroche, Claudine. *Propriété privée, propriété sociale, propriété de soi. Entretiens sur la construction de l'individu moderne*. Paris, Librairie Arthème Fayard, 2001

Castonguay, Stéphane. « Le gouvernement des ressources naturelles. Sciences et territorialités de l'État québécois 1867-1939 », *Presses universitaires de Laval*. 2016

Cingolani, Patrick. « Henri Lefebvre : une pensée devenue monde ? » *L'Homme & la Société* 2012/3-4 (n° 185-186), pp. 11-17.

Crétois, Pierre. *La copossession du monde. Vers la fin de l'ordre propriétaire*, Editions Amsterdam, 2023, 232p.

Crétois, Pierre. « Dépasser l'idéologie propriétaire », *Ballast*, vol. 11, no. 1, 2021, pp. 151-163.

Crétois, Pierre. « La propriété repensée par l'accès », *Revue internationale de droit économique*, vol. xxviii, no. 3, 2014, pp. 319-334.

- Clerc, Olivier. « « Communs » ou « droits de la nature » : la fin justifie les moyens ! », *Revue juridique de l'environnement*, vol. 48, no. 2, 2023, pp. 49-56.
- Cournil, Christel, et Perruso, Camila. « Réflexions sur « l'humanisation » des changements climatiques et la « climatisation » des droits de l'Homme. Émergence et pertinence ». *Revue des droits de l'homme*, no 14, 2018.
- Deleuze, Gilles, et al. *Mille plateaux*. Éd. de Minuit, 2009.
- Demmer, Christine. « Grands propriétaires face à la gestion publique de la biodiversité au sein du parc naturel régional de Camargue », *Natures Sciences Sociétés*, vol. 21, no. 4, 2013, pp. 416-427.
- Descola, Philippe. *Par-delà nature et culture*. Gallimard, 2015.
- Desrousseaux, Maylis. « Les presque communs : réflexions autour de l'alinéa 2 de l'article L. 110-1 du code de l'environnement », *Revue juridique de l'environnement*, 2023/2 (Volume 48), pp. 57-64
- Driant, Jean-Claude. *Les politiques du logement*, La Documentation Française, 2010.
- Fabri, Eric. « De l'appropriation à la propriété : John Locke et la fécondité d'un malentendu devenu classique ». *Philosophiques*, 43(2), pp.343-369.
- Flipo, Fabrice « La « clause de Locke » au service de « l'égaliberté » », *Mouvements* 2010/4 (n° 64), pp. 79-86
- Fragnière, Augustin. « La liberté des Modernes à l'épreuve de la finitude », *Natures Sciences Sociétés*, vol. 20, no. 2, 2012, pp. 192-200.
- Fragnière, Augustin. « Transition écologique et liberté », *La Pensée écologique*, vol. 1, no. 1, 2017
- Gaveau, Fabien, « Propriété, cadastre et usages locaux dans les campagnes française (1789-1960). Histoire d'une tension sociale », Presses Universitaires de Franche-Comté- Cahiers de la Mshe Ledoux, 2021
- Grimonprez, Benoît, « La fonction environnementale de la propriété ». *RTDCiv. Revue trimestrielle de droit civil*, 2015, 3, pp.539-550
- Guelton, Sonia et De Flore, Roxane, « Les enjeux fonciers vus d'en bas : quand les mobilisations des propriétaires privés se font citoyennes », *Métropoles*, 27 | 2020
- Guelton, Sonia. « Les futurs débats du foncier », *Constructif*, vol. 57, no. 3, 2020, pp. 43-46.

- Guibet Lafaye, Caroline. « La propriété, un objet politique ? » *Philosophiques*, volume 41, numéro 1, printemps 2014a, p. 105–125.
- Guibet Lafaye, Caroline. « La naturalisation de l'appropriation privative », *Revue de philosophie économique*, vol. 15, no. 2, 2014b, pp. 35-68.
- Guibet Lafaye, Caroline, et Vanuxem, Sarah. « Repenser la propriété – Introduction », *Revue internationale de droit économique*, vol. xxviii, no. 3, 2014, pp. 269-270.
- Hardin, Garrett, « The tragedy of the commons », *Science*, New Series, vol. 162, no. 3859 (Dec. 13, 1968), pp. 1243-1248.
- Harvey, David, et al. *Les limites du capital*. Éditions Amsterdam, 1982.
- Jarrige, Françoise, Négrier Emmanuel et Smyrl, Marc. « Sous le foncier, la politique », *Pôle Sud*, vol. 42, no. 1, 2015, pp. 5-9.
- Jarrige, Françoise, Négrier Emmanuel et Smyrl, Marc. « la ressource foncière comme ressource politique », *Pôle Sud*, vol. 42, no. 1, 2015, pp. 42-63.
- Jaspart, Olivier. « L'obligation réelle environnementale : la propriété comme outil de préservation d'un bien commun », *Revue juridique de l'environnement*, vol. 48, no. 2, 2023, pp. 271-278.
- Lascombes, Pierre. « Gouverner par les cartes », *Genèses* 2007/3 (n° 68), pp. 2-3
- Latour, Bruno. *Nous n'avons jamais été modernes: essai d'anthropologie symétrique*. La Découverte, 1991.
- Lefebvre, Henri. *Le droit à la ville*, Anthropos, 1954.
- Lefebvre, Henri. *La production de l'espace*, Anthropos, 1974.
- Le Roy, Etienne, et al. (dir.). « L'appropriation de la terre en Afrique noire. Manuel d'analyse, de décision et de gestion », Editions Karthala, 1991, 360p.
- Lévy, Jacques. *L'espace légitime: sur la dimension géographique de la fonction politique*. Presses de la Fondation nationale des sciences politiques, 1994.
- Lévy, Jacques et Lussault, Michel (Dir.). *Dictionnaire de géographie et de l'espace des sociétés*. Éditions Belin, 2013, 1137 p., 2013 (Entrées : Dimension, Écoumène, Espace, Foncier, Identité spatiale, Lieu, Localisation, Milieu, Planification, Valeur spatiale)
- Locke, John. *Deuxième Traité du Gouvernement Civil*, Vrin, Paris, 1690

- Mauger, Gérard. « Robert Castel et Claudine Haroche, Propriété privée, propriété sociale, propriété de soi. Entretiens sur la construction de l'individu moderne et Robert Castel, L'Insécurité sociale. Qu'est-ce qu'être protégé ? » In : *Lire les sciences sociales. Volume 5/2004-2008* [en ligne]. Paris : Éditions de la Maison des sciences de l'homme, 2008
- Netz, Reviel, « L'Ouest américain et l'invention du barbelé » in Graber, Frédéric, et Fabien Locher. *Posséder la nature: environnement et propriété dans l'histoire*. Éditions Amsterdam, 2018.
- Pinçon, Michel, et Pinçon-Charlot, Monique. *Dans les beaux quartiers*. Seuil, 1989.
- Pinson, Gilles. *La ville néolibérale*. Presses universitaires de France, 2020.
- Pradeau, Jean-François. » Des conceptions de l'espace ». In: *Espaces Temps*, 62-63, 1996. Penser/figurer. L'espace comme langage dans les sciences sociales. pp. 50-58
- Prado, Patrick. « Lieux et « délieux » », *Communications*, vol. 87, no. 2, 2010, pp. 121-127.
- Prim, Quentin. « La propriété peut-elle sauver la planète ? », *Revue juridique de l'environnement*, vol. 48, no. 2, 2023, pp. 407-416.
- Ribot, Jesse, et Nancy L Peluso. « Une théorie de l'accès », *Revue Française de Socio-Économie*, vol. 30, no. 1, 2023, pp. 189-218.
- Ripoll, Fabrice et Veschambre, Vincent. « L'appropriation de l'espace : une problématique centrale pour la géographie sociale » In : *Penser et faire la géographie sociale : Contribution à une épistémologie de la géographie sociale*, p.295-304
- Sartre, Jean-Paul, et al. *Critique de la raison dialectique ; précédé de, Questions de méthode*. Gallimard, 1960.
- Simler, Philippe. « Qu'est-ce que la propriété ? », in *Qu'en est-il de la propriété ? L'appropriation en débat*. Presses de l'Université Toulouse Capitole, 2006
- Vanuxem, Sarah. « Déambuler, errer, cheminer, circuler. Une ligne de partage des droits pour la déprise des terres », *Revue Française de Socio-Économie*, vol. 30, no. 1, 2023, pp. 153-168.
- Vanuxem, Sarah. « Les choses saisies par la propriété. De la chose-objet aux choses-milieus », *Revue interdisciplinaire d'études juridiques*, vol. 64, no. 1, 2010, pp. 123-182.
- Veschambre Vincent , « La notion d'appropriation », *Noréis*, vol. 195, no. 2, 2005
- Weizman, Eyal. *À travers les murs: l'architecture de la nouvelle guerre urbaine*. La Fabrique, 2008.

Zabalza, Alexandre. « De revolutionibus orbium terrarum Pour une révolution “ géocentrique ” dans le système des biens. » in La propriété au 21^è siècle; un modèle ancestral toujours adapté aux grands enjeux de notre droit environnement ? 2021.

Zetlaoui-Leger, Jodelle. "Qu'est-ce que l'appropriation?" in *Contribution scientifique et technique sur la notion d'appropriation dans les opérations d'aménagements urbains durables*, Union Sociale de l'Habitat, 2012, pp. 12-17.

Littérature grise et sites internet:

Comby, Joseph, les six marchés fonciers, 2010 : <http://www.comby-foncier.com/sixmarches.pdf>

Comby, Joseph, Dictionnaire du foncier, 2016:

http://www.comby-foncier.com/dictionnaire_foncier.pdf

Comby, Joseph. « C’est quoi le foncier », 2018 : <https://fonciers-en-debat.com/cest-quoi-le-foncier/>

Vaslin, Jacques-Marie.. « la naissance du cadastre », Le Monde, 19 mars 2007

https://www.lemonde.fr/talents-fr/article/2007/03/19/la-naissance-du-cadastre-en-1807_884751_3504.html

- Géoconfluences, les entrées suivantes : espace, lieu, organisation de l’espace, ressource

<https://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/>

- INSEE définition « ressource »

<https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c2198#:~:text=Sources%20de%20mati%C3%A8re%20et%20d,transformation%20par%20l'activit%C3%A9%20humaine.>

- « La propriété du dessus et du dessous, conséquence du droit de propriété »

<https://bruzzodubucq.com/2017/04/25/la-propriete-du-dessus-et-du-dessous-consequences-du-droit-de-propriete/#:~:text=L'%C3%A9tendue%20du%20droit%20de,du%20dessous%20et%20du%20dessus%20%C2%BB.>

- « Le droit de propriété, un droit protégé aux prérogatives multiples »

<https://bruzzodubucq.com/2017/04/25/le-droit-de-propriete-un-droit-protege-aux-prerogatives-multiples/>

- Cadastre

<https://www.academie-lascours.fr/la-cadastre-francais-des-origines-a-nos-jours/>

<https://archives.creuse.fr/rechercher/repertoires-et-aides-a-la-recherche/aides-a-la-recherche/bati-et-propriete/faire-une-recherche-dans-le-cadastre/histoire-du-cadastre>

Kronlund, Sonia. *Le grand remembrement*, les pieds sur terre, France culture, 2023 (podcast)

Sources images :

Fig1 - Carte Bir Tawil : <https://www.theguardian.com/world/2014/jul/16/american-claim-africa-science-jeremiah-heaton-egypt-sudan>

Fig2 – La propriété sur le sol, en dessous et au dessus : Production personnelle

Fig3 - Carte anamorphose trajet en train : https://www.pdfprof.com/PDF_Image.php?id=26702&t=17

Fig4 - Photos : Weizman, Eyal. *A travers les murs*, édition La fabrique, 2005, photos p. 26 et 31

Fig5 - Tablette d'argile cadastrale Djokha : <https://collections.louvre.fr/ark:/53355/cl010166314>

Résumé :

Notre planète est striée par différents découpages administratifs auxquels on prête une légitimité qui leur accorde une valeur normative sur le réel. De l'échelle mondiale jusqu'à la parcelle individuelle du propriétaire, les terres sont administrées.

Le rapport sujet-objet instauré par la propriété privée établit une certaine relation à l'espace, à la nature et à autrui sur la base de valeurs héritées de la période révolutionnaire française comme l'absolutisme, l'exclusivité ou encore l'individualisme.

Pour permettre que s'établisse stablement le droit de propriété, l'État a dû déployer un système administratif moderne qui perdure en partie aujourd'hui, qui fait de l'espace un objet normé et géré et qui s'appuie sur des outils physiques (cadastre) et conceptuels (division parcellaire, remembrement). Ces outils procèdent à une réduction de l'espace en une ressource foncière consommable pour la fabrique urbaine et ses acteurs.