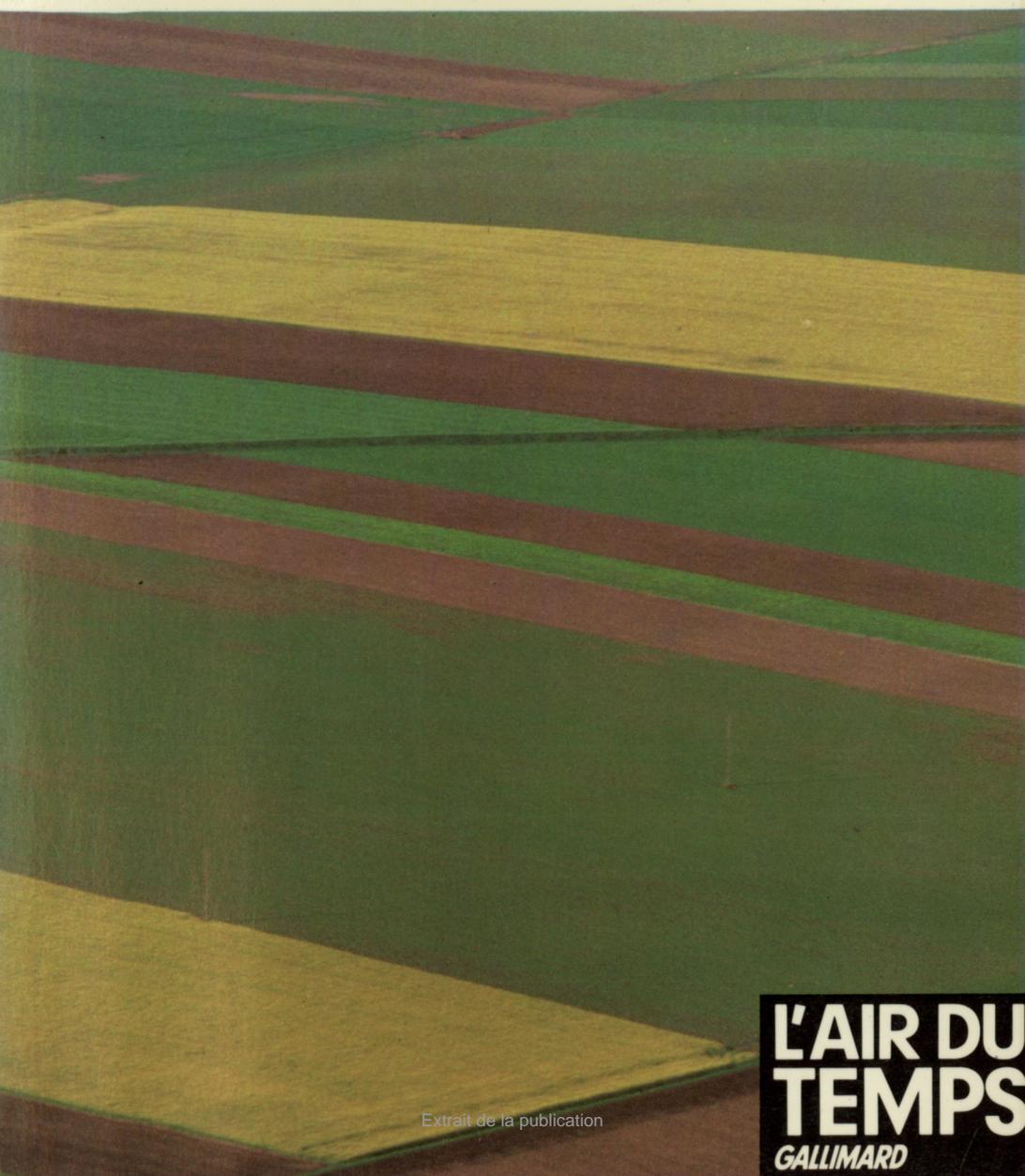


UTOPIE FONCIÈRE

EDGARD PISANI



Extrait de la publication

**L'AIR DU
TEMPS**
GALLIMARD

*Tous droits de traduction, de reproduction et d'adaptation
réservés pour tous les pays.*

© Éditions Gallimard, 1977.

*A tous ceux à qui il faut encore
enseigner que plus importe notre
Terre que leur propriété.*

*A ceux pour qui il n'est point de
champs clos mais un humus et des
paysages qui nous font vivre qu'il
nous faut faire vivre en défiant le
temps.*

Préface

« L'humanité, disait Marx, ne se pose que les problèmes qu'elle peut résoudre. » Cette manière de boutade permet de comprendre la portée explosive du livre d'Edgard Pisani : comme toutes les réflexions authentiquement révolutionnaires, elle est à la fois au cœur de son temps et très en avance sur son temps.

L'enjeu de ce propos sur la propriété foncière est tout à fait considérable : l'engorgement des conglomérats urbains qui ne sont plus des villes, la désertification des campagnes étranglées par des structures économiques, sociales, mentales archaïques, sont des phénomènes largement commentés, décrits, analysés. Il n'est pas excessif de dire que le développement de la société française au cours de ce dernier quart de siècle est largement conditionné par la solution que notre pays saura apporter pour retrouver les équilibres perdus, et dont l'ampleur croissante de la protestation écologique montre bien l'urgence et l'exigence. Voilà où Utopie foncière puise donc sa brûlante actualité.

Mais par ailleurs, dans la nouveauté et la pertinence de l'analyse, dans l'audace tranquille des solutions avancées, il est – l'auteur ne le confesse-t-il pas à la première ligne? – à cent lieues du sens commun de notre tradition historique et sociale. Il est vrai qu'il n'y a rien de plus redoutable que l'œuf de Colomb : à lire Edgard Pisani, on se prend parfois à se dire : « Mais c'est si simple et si évident »; la raison rappelle pourtant

que les blocages et les tabous qui ont fait de la propriété foncière une Bastille à l'abri de toutes les nuits du 4 Août sont d'un autre ordre que le sien...

Bien qu'il soit sénateur socialiste, et que sa réflexion se situe très exactement dans le prolongement des orientations retenues par le Parti socialiste lors de son Comité directeur de mai 1975 (voir annexe), Edgard Pisani a tenu à préciser que cette analyse et ces propositions n'engagent pas, en l'absence d'une réflexion collective, le Parti socialiste. Je souhaite que cette petite distance serve à rendre le débat indispensable et contribue à l'aiguillonner. Ce livre veut ouvrir une discussion et non point la clore, ce que fera une décision politique collective du Parti.

Car le lecteur se rendra immédiatement compte du caractère authentiquement socialiste de la démarche de l'auteur et de la sincérité de l'engagement qui est ici exprimé.

Un des traits les plus attachants de l'ouvrage qu'on va lire est, en effet, qu'il est le fruit d'une pratique, d'une expérience. Les anecdotes éloquentes, les exemples savoureux qui servent d'entrée en matière rappellent à juste titre que l'on ne parle bien que du sol dont on a quelques mottes encore attachées aux souliers. L'ancien ministre de l'Agriculture, le sénateur de la Haute-Marne ont – cela se sent et c'est un simple constat, pas un reproche – plus d'affection et plus de tendresse pour les campagnes au remembrement tourmenté que pour les villes victimes d'Hausmann et de ses successeurs.

« La terre, elle, ne ment pas » : voire.

La remarquable fresque de l'histoire politique de la terre qui constitue la première partie du livre montre au contraire que la forme juridique de la maîtrise du sol n'a cessé d'évoluer vers un total travestissement du statut fait aux hommes.

La réflexion d'Edgard Pisani correspond à un triple enjeu dont on mesurera l'importance pour le développement social de notre pays dans les années qui viennent :

Un enjeu écologique, d'abord, dans le sens où il s'agit bien de retrouver l'équilibre fondamental de l'homme avec le sol où il naît, vit, se meut et meurt, équilibre aujourd'hui ébranlé par l'« aliénation propriétaire » qui fait que le rural

« vit pauvre pour mourir riche » et que l'habitant des villes s'acharne à devenir propriétaire de sa cellule où il est, justement, prisonnier de sa propriété. Redonner à la communauté la maîtrise du sol, c'est donc en premier lieu faire renaître les communautés dans une civilisation où le sentiment d'appartenance disparaît petit à petit, écartelé qu'il est entre l'État devenu bureaucratie anonyme, et l'individu coupé de ses racines.

En posant le problème en ces termes, en attaquant le mal à sa source, Pisani va d'ailleurs contraindre le mouvement écologique à définir la portée sociale de son action et à préciser certaines revendications dont l'esprit encore balbutiant et naïf gardait un aspect poujadiste.

Réconcilier l'homme avec son environnement, en le rendant collectivement maître de son destin, tout est autogestionnaire dans cette démarche : l'objectif et les moyens.

Un enjeu économique, ensuite : l'agriculture française a elle aussi perdu son équilibre, écartelée entre sa dépendance à l'égard des groupes agro-alimentaires internationaux et un protectionnisme inavoué qui apparaît souvent comme la seule condition de survie des petits exploitants. Là encore, c'est la fausse solidarité de la propriété qui masque les intérêts antagonistes de ceux pour qui la terre n'est qu'un instrument de production et de ceux pour qui elle n'arrive pas à l'être, puisqu'elle a en même temps le statut de pays et de mémorial des Dieux Lares; sans parler en outre de ceux pour qui la terre n'est qu'une forme de placement de fortune, ce qui achève d'en dévoyer la dévolution.

Pourtant, dans une société comme la nôtre, qui aspire à des transformations sociales importantes, l'indépendance se jouera notamment dans le domaine agricole. Notre capacité d'autosuffisance, la possibilité à terme de retrouver un rôle international conforme à notre tradition historique, notamment à l'égard des pays du Tiers Monde, nous font obligation de faire tomber la contradiction entre la terre et l'entreprise, entre le foncier et son exploitation. Il faut donc rendre à la terre sa dimension économique, productiviste même, pour retrouver un rapport rationnel entre l'homme et son outil de travail.

Mais l'enjeu économique de l'appropriation communautaire du sol n'est pas moindre dans les villes — et là, c'est un peu le maire qui parle : la quasi-absence de véritables réserves foncières, l'absence de moyens financiers (emprunts, subventions) pour s'en rendre aujourd'hui acquéreur, la progression très rapide de la spéculation, les charges de plus en plus disproportionnées qui pèsent sur les finances locales, limitent les possibilités d'intervention en matière de logement et d'équipements sociaux qui a déjà atteint l'insupportable. Les Z.I.F. (Zones d'intervention foncière) créées par la loi Galley font encore partie de ces innombrables réformes qui n'en sont pas, faute d'aborder de front le problème de la propriété du sol.

On permettra sans doute à l'économiste d'ajouter, concernant toujours l'enjeu économique que comporte ce débat sur la propriété du sol, un propos plus général.

Pour qui a métier d'analyser la réalité économique française, d'en mesurer les performances, d'en découvrir les faiblesses, d'en comparer les résultats à ceux des sociétés voisines ou partenaires, un malaise apparaît petit à petit dans le fatras des chiffres et des informations. Tout se passe comme si nous tirions de la masse de nos investissements des résultats moins efficaces que ne le font, toutes proportions gardées, Allemands ou Américains.

Dans bien des secteurs, prix, charges sociales et technologies étant comparables, ou ramenés en comparable, les résultats bénéficiaires de l'activité de production sont chez nous plus faibles qu'ailleurs. L'on souhaite alors comparer pour expliquer, et on ne le peut : seules sont disponibles des statistiques de flux, mais pas de stocks : terrains, parcs de machines, stock-outil sont inconnus, et il n'y a pas de recensements industriels. Il reste alors cette impression diffuse, comme si l'acte de produire était affligé en France d'une malédiction. Une part du fruit de l'activité collective semble s'évaporer, que les salariés revendiquent et que les patrons ne concèdent pas faute de l'avoir en main, s'acharnant seulement à défendre des profits souvent plus faibles en moyenne que dans le reste du monde industriel.

J'ai vécu longtemps avec ce mystère, que n'éclairaient que des intuitions, toutes discutables. Il m'aura fallu attendre

jusqu'à la lecture de ce livre, pour comprendre que le prélèvement excessif exercé par la propriété dans le statut absolu qu'on lui connaît en France apporte une grande part de l'explication. Au courant de la plume, Pisani, d'ailleurs, le dit : la propriété prime sur l'exploitation, sur l'entreprise. Mais autant, fort de son expérience, il l'affirme hautement en ce qui concerne l'agriculture, autant il est prudent et procède par allusions en ce qui concerne l'industrie. Et pourtant il s'agit de la même vérité : l'entreprise industrielle paie en France, comme l'entreprise agricole, un tribut excessif et antiéconomique à la propriété. Voilà la réflexion socialiste réconciliée avec le productivisme. Ce paradoxe n'est qu'apparent : une économie plus écologique mettra le plus grand soin à éviter tout gaspillage et tout prélèvement indu, pour pouvoir redistribuer l'essentiel de la contre-valeur de ce qu'elle produit, en gaspillant et en polluant au minimum.

Enjeu social, encore : en mettant en cause une des formes les plus manifestes et par conséquent les plus scandaleuses, pourrait-on croire, d'enrichissement sans cause, de profit strictement spéculatif, Pisani attaque les racines mêmes de l'ordre économique et social capitaliste. Au sens étymologique du terme, il s'agit donc bien d'une perspective révolutionnaire. Mais quelle perspective révolutionnaire n'a pas été arrêtée justement par l'obstacle de la propriété? Le rappel que fait l'auteur des différentes étapes de la Révolution de 1789 est éloquent à cet égard. Mais plus près de nous, se souvient-on de l'extraordinaire ambiguïté qui a, en 1917, rallié les masses paysannes derrière le mot d'ordre « La terre à ceux qui la travaillent » – et pas seulement en Russie¹ – pour finalement les rejeter dans les bras de la réaction devant les excès de la collectivisation rapide et de la dékoulakisation à outrance.

« La terre à ceux qui la travaillent » : quel admirable slogan pour éviter, justement, de poser le problème de la propriété

1. On peut rappeler, par exemple, que l'essentiel des fédérations S.F.I.O. qui, à la veille du Congrès de Tours, ont rallié les thèses de la III^e Internationale était des fédérations rurales, sensibilisées par ce mot d'ordre, mais que les effectifs ainsi rassemblés allaient vite se disperser lors de la période de « prolétarisation » à outrance.

du sol! L'échec de la plupart des révolutions qui se réclament du socialisme à résoudre cette contradiction permet de comprendre la prudence de l'auteur dans les solutions qu'il avance : « Il faut, dit-il, laisser aux hommes et aux lois le temps de s'appivoiser mutuellement, sans affrontement sur l'essentiel. » Il est vrai que l'on n'atteint pas les objectifs que je viens rapidement de rappeler – recréer les équilibres communautaires, rendre au sol sa fonction productive – par le vote d'une loi ou la signature d'un décret. Plus que dans un aucun autre domaine de l'action publique, il faut laisser au temps le soin de faire son œuvre, car la résistance que l'on éprouve est à la fois celle de la matière et celle de l'esprit. Et l'expérience apprend qu'il n'y a pas, pour l'homme politique, de plus redoutable tentateur et de plus dangereux obstacle, dans de telles circonstances, que la précipitation. Les Dieux aveuglent...

On pourra discuter, on devra discuter sur le détail des propositions qu'Edgard Pisani a déjà ordonnées sous forme de projet de loi. Ce serait aller au-delà de mon rôle de préfacier que de le faire ici. On comprendra en outre que je souhaite laisser le débat complètement ouvert. Pour être cohérentes et viser à l'essentiel, ses propositions n'en appellent pas moins réflexion et, par exemple, pour ne citer que deux problèmes, l'unicité sur tout le sol national du taux de la taxe foncière alors que les centres villes et les zones en voie d'urbanisation appellent peut-être des taux gradués, et aussi la possibilité de distinguer, effectivement dans le droit et dans les valeurs, le sol des constructions qui l'occupent. Mais tout cela est précisément affaire d'approfondissement.

J'ai simplement voulu, en montrant l'importance de ce livre, par son sujet et parce qu'il est à la hauteur de son sujet, rendre l'hommage que méritent la tranquille audace et la sympathique ardeur d'un homme à qui les barrières de la propriété ont, un jour de mai 68, fait retrouver le chemin du socialisme.

Michel Rocard

DÉCOUVERTE DU MAL

Il faut être dépourvu de sens commun pour consacrer un livre à la propriété foncière, parce que le problème est objectivement difficile et complexe.

Il faut avoir le goût du suicide pour le faire quand on est homme politique, parce que le débat est passionnel.

Alors, pourquoi cet ouvrage?

Simplement, parce qu'en dépit des obstacles, j'ai *besoin* de l'écrire; parce que je m'y suis engagé vis-à-vis de moi-même il y a bientôt trente ans et que, depuis trente ans, les problèmes que pose la propriété foncière ont constamment défié mes facultés de comprendre et d'accepter.

C'est par le problème foncier que j'ai pris le mieux conscience de tout ce qui me séparait de Georges Pompidou. C'est à cause de lui que je suis allé irrésistiblement vers le parti socialiste, qui me paraît, de tous les partis, le seul capable de se définir, en ces domaines, de manière moderne et positive.

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

Entre l'avoir, l'être, le savoir, le faire, le paraître et le pouvoir, qui absorbent toutes nos énergies, l'avoir l'emporte

aujourd'hui car il donne le pouvoir, permet le paraître, domine le faire et dispense d'être et de savoir.

Or, il n'est de civilisation digne de ce nom que celle où seuls le faire, l'être et le savoir donnent accès au pouvoir, à un pouvoir qui se trouve ainsi totalement renouvelé en son principe comme en son exercice.

Il n'est pas d'action politique militante qui vaille en dehors de cette perspective.

Les expériences qui m'ont conduit à ces certitudes sont diverses, contradictoires, mais chacune m'a enrichi d'une image, d'une interrogation, d'un élément de solution. Elles me paraissent mériter d'être contées.

1947. Une mairie de Haute-Loire. Un dimanche matin, après la messe. L'ingénieur en chef du génie rural a provoqué la réunion de tous les propriétaires et de tous les exploitants de la commune. Il veut les convaincre de remembrer leurs terres. De bonne qualité, elles sont pourtant inexploitable : les parcelles sont exiguës et le temps a multiplié les perrés dont le liséré dessine un damier indéchiffrable et envahissant. Le public est nombreux, attentif. L'expert est natif de la commune voisine. Son exposé est convaincant, car il est le fait d'un homme du pays. L'assistance questionne d'abord timidement, puis elle s'anime.

Après deux heures de discussion le temps semble venu d'inviter les propriétaires à signer la demande administrative. « Il ne s'agit que d'une demande, pour en savoir davantage : elle n'engage à rien; vous pourrez tout arrêter si les choses ne vous conviennent pas. » Mais déjà la salle se vide; en un instant, nous nous trouvons seuls, l'ingénieur et moi, avec le maire qui nous explique : « Ils sont venus par curiosité. On s'ennuie ici le dimanche. Vous les avez intéressés mais; voyez-vous, nous ne voudrions jamais de votre... remembrement parce qu'il touche à la propriété. Ne revenez pas, ce serait inutile. Il n'y aurait plus personne. Et n'essayez pas de nous obliger, nous sortirons nos fusils. »

1950. Une mairie de Haute-Marne, sur le plateau de Langres, aux confins de la Haute-Saône et de la Côte-d'Or. Il y a tout alentour une vaste zone de friches : des milliers

d'hectares dont personne ne fait rien. Même les troupeaux de moutons ont disparu. Le genévrier s'est installé en maître. Les parcelles, dont chacune appartient à un propriétaire différent, sont si nombreuses que nul ne saurait les identifier sur le terrain. Seul le notaire, et encore... La terre n'est pas détestable, elle est seulement médiocre. Il faudrait réunir tout cela en un ensemble, constituer une société foncière, un groupement forestier et mettre en valeur, collectivement, au profit de tous, sans tenir compte du cadastre, chacun des propriétaires recevant une redevance proportionnelle à la surface de son apport. On peut y planter des arbres, le Fonds forestier aidera. On peut y faire paître des milliers de moutons. C'est ce que je propose pour ressusciter cette région. Mais non... La propriété est un obstacle à la mise en valeur.

De la réunion que j'ai organisée, j'ai pourtant retenu une image qui ne cessera de me poursuivre, au point de contrarier parfois mon lent cheminement vers les thèses qui sont aujourd'hui les miennes : au cours du débat, un homme au regard tranquille s'est levé. En un langage fruste, parfois presque incompréhensible, il a formulé toutes les questions difficiles que posait en effet la savante construction juridique que nous avions élaborée. Il ne nous en a épargné aucune — qu'il s'agisse de l'appréciation des apports, de la réévaluation ou de la cessibilité des parts, enfin de la responsabilité des adhérents à nos sociétés, coopératives ou groupements. Il fut impitoyable et difficile à convaincre. J'ai fait sa connaissance depuis et je l'ai pratiqué. Il m'a tant appris! Il avait à peine fréquenté l'école, lisait peu, regardait beaucoup en revanche, écoutait et réfléchissait. Sa maîtrise des problèmes n'était pas juridique, il ne se prévalait d'aucune science : il avait l'instinct des choses, il était l'expression d'une connaissance, disons consubstantielle, puisqu'elle faisait partie de lui sans qu'il ait eu à l'apprendre. Notre société a façonné le droit. Mais le droit nous a façonnés à son tour : l'outil est devenu le maître.

Quelques jours plus tard, je suis encore tout ému de mon échec et il y a réunion à la Préfecture. On fait l'appel des présents et chacun doit dire qui il est : « Untel, métier : propriétaire. » J'ai failli exploser. Ainsi c'est avoir un métier que

d'être propriétaire. Je sais qu'il ne fait rien : il vit de ses fermages, parce que son père et son grand-père étaient riches et prévoyants. Métier : propriétaire!

Saint-Dizier. La ville se développe parce que des usines s'y installent. Il faut construire. Beaucoup. Les réseaux sont médiocres, il serait absurde de répartir les immeubles dans un tissu urbain inorganisé. La décision est prise de créer un nouveau quartier, une ville neuve plutôt, puisque son volume sera égal à celui de la ville héritée du passé : le Vert-Bois. Mais il y a là cinq cents jardins ouvriers, mille propriétaires. Nous risquons de nous enliser. La ville propose non loin d'autres jardins, plus grands, mieux équipés en échange. Sans succès : un « professionnel » de l'immobilier dresse contre le projet les propriétaires, la population tout entière. Il faut pourtant progresser, il y a urgence. On est à la veille d'un drame. Enfin, un homme exprime clairement les refus de ceux qui craignent d'être dépossédés, il incarne bientôt leurs espoirs. Il est rigoureux mais a le sens de l'intérêt public. Un débat s'engage avec lui; il nous convainc d'être plus attentifs à la réalité humaine. Aussi la raison l'emporte. Nous évitons le drame. En matière de propriété, passion et intérêt constituent un mélange explosif.

1950-1954. Dix réunions, quinze peut-être pour convaincre les propriétaires de la vallée de l'Amance de payer une taxe à un syndicat de curage qui aurait mission de protéger de bonnes prairies aujourd'hui improductives du fait des inondations. Faudra-t-il donc toujours se battre contre les propriétaires, contre certains d'entre eux du moins, pour qu'ils acceptent d'avoir une conception moins individuelle et juridique, plus économique de leurs biens?

Tout cela est banal. Il n'est aucun préfet, aucun administrateur local qui ne puisse citer mille exemples parfois plus significatifs que les miens.

Je retrouve en 1959 ou 1960 un camarade de faculté. Nous avons ensemble gagné notre vie en classant des fiches à la bibliothèque Sainte-Geneviève. Il travaille dans l'administration. Il a connaissance des dossiers de prêts du Crédit Foncier de France. La nouvelle loi d'aide à l'accession à la propriété

commence seulement à être appliquée. La direction du Trésor n'a pas encore mis en place son système de contrôle, mais les « promoteurs », eux, sont déjà en action. Et mon camarade me cite les opérations qui sont présentées au financement public, celles que l'on rejette, mais celles aussi, qu'après hésitation, on accepte. Une fois sur deux ou trois, on trouve à leur origine une scandaleuse opération foncière. Par la législation nouvelle et par la pratique qui en est la conséquence, l'État favorise la hausse généralisée du prix des terrains et déverse des milliards entre les mains de spéculateurs habiles.

Voyage en Suède. Une bouffée d'air pur. Stockholm réalise son métro. Les travaux ont commencé par les deux extrémités. Les lignes doivent se rejoindre au cœur de la ville. La station centrale impose de tels ouvrages qu'il faut démolir des immeubles et paralyser pendant plusieurs années d'importants commerces. Le sol appartient à la collectivité qui l'a concédé pour soixante-six ans. Négociations, sans passion sinon sans ardeur, entre les administrateurs municipaux et les concessionnaires. Pas de débat, mythologique, théorique. On ne parle pas de droit, de principes. On calcule des pertes immédiates et des avantages futurs. Inutile de recourir à une procédure arbitrale ou juridictionnelle. Chacun fait ses comptes et les montre. Un accord intervient : les concessionnaires ne reçoivent guère d'indemnités, car le site où ils se réinstalleront après les travaux sera considérablement valorisé par la station du métro souterrain. Ils récupéreront leurs « pertes ». Il suffit dès lors de monter pour eux une opération de crédit.

Je rentre de Stockholm rempli d'admiration et riche de deux leçons au moins : l'appropriation collective du sol et la concession de longue durée constituent le seul système qui réponde en même temps aux besoins de l'urbanisme et aux exigences d'une certaine moralité publique, tout en permettant le développement d'un système économique dynamique. Mais aussi, mais surtout, le problème foncier est un problème facile à résoudre lorsqu'il est considéré dans une perspective économique et financière rigoureuse. Chez nous, s'y ajoute tout un agrégat de données juridiques, politiques, sentimentales, sociologiques qui obscurcissent le raisonnement et favorisent

la recherche spéculative autant que les mobilisations démagogiques.

Ce dirigeant professionnel agricole que je rencontre mène un train de vie somptueux. Il est de tous les congrès, de toutes les réunions. Quand est-il dans sa ferme? Je m'inquiète de son exploitation. Il n'en a cure. Elle est située aux portes d'une grande ville. Il fait cultiver ses terres par quelques ouvriers qu'il se contente de visiter le samedi. Ils lui rapportent peu d'argent. Qu'importe, il s'est créé un tel réseau de relations que nul n'est mieux placé que lui pour vendre savamment du « terrain à bâtir » à la ville qui grandit. Sa rente de situation est fabuleuse. Il a su l'exploiter longtemps. Il parle de parité, de prix des produits, d'effondrement des cours. Il parle même de misère paysanne. On craint assez le leader professionnel pour entourer d'égards le propriétaire foncier. La comédie m'amuse, car elle est de grand style. Mais le fait me scandalise. Qu'on me pardonne mon innocence : je découvre que les investissements publics, qui favorisent la croissance urbaine, favorisent aussi l'accumulation de plus-values entre les mains de propriétaires terriens que le hasard a placés là. Sont-ils des spéculateurs? Pas tout à fait. Ils se contentent de profiter d'une situation qu'ils n'ont pas créée. Il y a les « gros » que tout le monde serait prêt à mettre en cause; mais il y a la foule des « petits » sur le sort de qui chacun s'apitoie, mais derrière lesquels les premiers se dissimulent et qu'ils manœuvrent.

Me voici au ministère de l'Agriculture. Le problème foncier est présent partout, rien ne suscite autant de passion que la propriété, malgré les difficultés multiples qui pèsent sur cette activité essentielle. Un regard sur la comptabilité de n'importe quelle exploitation montre l'importance excessive du prélèvement foncier, l'activité créatrice de richesses passe au second plan sauf pour quelques agriculteurs que la charge foncière inquiète déjà et qui sont plus soucieux de produire que de posséder.

De cette longue pratique et de la réalité foncière agricole, il n'est pas possible de tout décrire. Trois dossiers se dégagent : celui des Safer, celui des sociétés agricoles d'investissement foncier, celui enfin des établissements publics régionaux de

EDGARD PISANI
**UTOPIE
FONCIÈRE**

Le livre commence par une confession, il se termine par un projet de loi.

Entre le récit anecdotique de sa découverte personnelle du problème foncier rural et urbain, et avant de faire des propositions précises, Edgard Pisani démontre que la propriété du Code civil est en France le résultat d'un accident historique et que bien des sociétés vivent et s'épanouissent avec une autre définition juridique et économique de l'appropriation du sol.

Considérant que les désordres actuels ont été surabondamment étudiés par les défenseurs de la propriété privée eux-mêmes, il néglige de s'y arrêter. Mais il ne fonde pas sa démarche "révolutionnaire", selon ce qu'en écrit Michel Rocard, sur la seule critique du désordre. Il aborde l'avenir de l'humanité et la fragilité de l'écosystème. Pour y faire face il faut une maîtrise collective du sol. Progressive, pour qu'il n'y ait pas déchirure. Il en suggère les moyens.

Utopie foncière s'achève par l'"interview imaginaire" du Premier ministre du gouvernement de gauche qui en 1982 aura fait adopter la réforme foncière.

Ce livre met en cause notre société, ses valeurs, ses pouvoirs. Il renouvelle l'attitude écologique. Il souligne aussi qu'une réforme ne peut à elle seule changer le monde. D'autres réformes sont nécessaires : celle de notre administration locale et de notre système éducatif en particulier. Utopiques si elles sont conduites isolément, ces réformes créeraient, créeront, l'une par l'autre, une réalité.

Né en 1918 à Tunis, Edgard Pisani a été ministre du général de Gaulle à l'Agriculture, puis à l'Équipement. Il démissionne en 1967 et vote la censure en 1968. Sénateur de la Haute-Marne depuis 1974, il a adhéré au Parti Socialiste.

