

Décès d'Edgard PISANI, l'inspirateur des OFS

publié le 21/06/2016, vu 1271 fois, Auteur : [Thierry POULICHOT](#)

Il convient de rendre hommage à Edgard PISANI qui fut l'un des principaux opposants au mythe de la propriété absolue tant dans le logement que dans le monde agricole. A ce titre, il a inspiré l'article 47 de la loi ALUR créant l'habitat participatif et l'article 164 de la même loi, créant les Organismes Fonciers Solidaires

Edgard PISANI nous a quittés aujourd'hui à l'âge de 97 ans. Une intéressante biographie a été rédigée par le journal *Le Monde* (<http://bit.ly/28QBrkq>) (l'illustration reprise ici est celle de l'article du *Monde*).

Ce personnage clé de la Ve République fut l'un des ministres importants du général de Gaulle de 1961 à 1967. C'est une période qu'il a racontée dans son ouvrage [le Général indivis](#).

Ensuite, Edgard PISANI a rejoint le parti socialiste dans les années 1970.

C'est alors qu'il a rédigé [l'Utopie foncière](#). Dans ce livre, il a posé les bases de tout le mouvement qui porte l'habitat participatif aujourd'hui.

Dès les pages 18 et 19, Edgard PISANI explique le cœur de sa pensée en racontant une anecdote.

En tant que préfet puis sénateur de Haute-Marne à la fin des années 1940 et dans les années 1950, Edgard PISANI a tenté de mettre en place des établissements publics pour entretenir les forêts de manière cohérente malgré la multiplicité des propriétaires.

Un jeune énarque héritier de biens forestiers importants avait lancé avec énervement, lors d'un dîner auquel assistait PISANI : « *Si je devais apprendre, si je devais seulement craindre que l'administration limite ma liberté de propriétaire, j'exploiterais tous les beaux arbres et je vendrais le fonds, tel qu'il serait, tant pis !* ».

La maîtresse de maison, une authentique duchesse qui avait invité tant Edgard PISANI que les propriétaires forestiers, a alors répliqué : « *Vous ne le feriez pas [...]. Cette forêt ne vous appartient pas, vous n'en êtes que le dépositaire comme je l'ai été moi-même, et vous avez le devoir de la transmettre à vos enfants plus belle si possible que vous ne l'avez reçue de vos parents. Cette forêt est un bien commun dont vous êtes le gestionnaire* ».

Notant que la vision de la duchesse était très proche de celle de MARX dans le *Capital*, Edgard PISANI avait relevé : « Dieu me pardonne, mais j'ai l'impression que l'ennemi, notre ennemi, n'est pas l'aristocrate mais le bourgeois : il n'est pas la propriété féodale, mais la propriété de la Révolution française et du Code civil ».

Edgard PISANI incarnait donc le refus de la petite propriété étriquée et repliée sur elle-même. En tant que préfet ou en tant que ministre, il a tenté de lutter contre le morcellement en petits lopins des terres agricoles devenues inexploitable du fait des multiples partages égalitaires successifs. Même s'il n'a pas créé les SAFER (Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural) nées grâce à la loi votée sous son prédécesseur au ministère de l'Agriculture, il a soutenu leur création ainsi que le remembrement, cela en plein accord avec le Général de Gaulle.

Dès lors, si pour Emmanuel TODD, l'égalité est la division des terres à égalité entre petits propriétaires qui, ensuite, se pensent souverains (voir *la RFCP n° 5*, p. 9), pour Edgard PISANI, l'égalité consistait à ne pas accaparer le bien commun. Ce dernier devait être utile à tous. Aux yeux d'Edgard PISANI, le territoire entier était un bien commun. Cette conception est particulièrement actuelle, alors que les considérations écologiques s'imposent.

A la page 175 de l'*Utopie foncière*, Edgard PISANI propose donc la création d'**offices fonciers** sur tout le territoire pour empêcher la spéculation et exercer un droit de préemption sur l'ensemble des biens afin de permettre à chaque famille de disposer d'un bail de longue durée sur un logement.

Ce fut l'inspiration qui a guidé la création des **organismes fonciers solidaires** (les OFS).

En application de l'article L 329-1 du Code de l'Urbanisme issu de l'article 164 de la loi ALUR :

« Les organismes de foncier solidaire sont des organismes sans but lucratif agréés par le représentant de l'Etat dans la région, qui, pour tout ou partie de leur activité, ont pour objet d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser des logements et des équipements collectifs conformément aux objectifs de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation.

L'organisme de foncier solidaire reste propriétaire des terrains et consent au preneur, dans le cadre d'un bail de longue durée, s'il y a lieu avec obligation de construire ou de réhabiliter des constructions existantes, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété des logements, à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale, sous des conditions de plafond de ressources, de loyers et, le cas échéant, de prix de cession.

L'organisme de foncier solidaire peut bénéficier de la décote prévue à [l'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques](#).

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article. »

En application de l'article 94 de la loi MACRON (n° 2015-990 du 06 août 2015) :

« Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à prendre par voie d'ordonnance dans un délai de douze mois à compter de la promulgation de la présente loi, toute mesure de nature législative propre à créer un contrat de bail de longue durée, dénommé « bail réel solidaire », par lequel un organisme

l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme consent à un preneur, s'il y a lieu avec obligation de construire ou de réhabiliter des constructions existantes, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété des logements, sous des conditions de plafonds de ressources, de loyers et, le cas échéant, de prix de cession. Cette ordonnance définit également les modalités d'évolution de ce bail ainsi que de la valeur des droits réels en cas de mutations successives. Elle prévoit les règles applicables en cas de résiliation ou de méconnaissance des obligations propres à ce contrat. »

L'ordonnance créant le bail réel et solidaire ainsi que le décret d'application sur les OFS ne sont pas encore parus, semble-t-il. Lorsque ces textes entreront en vigueur, ce sera un bel hommage à Edgard PISANI.